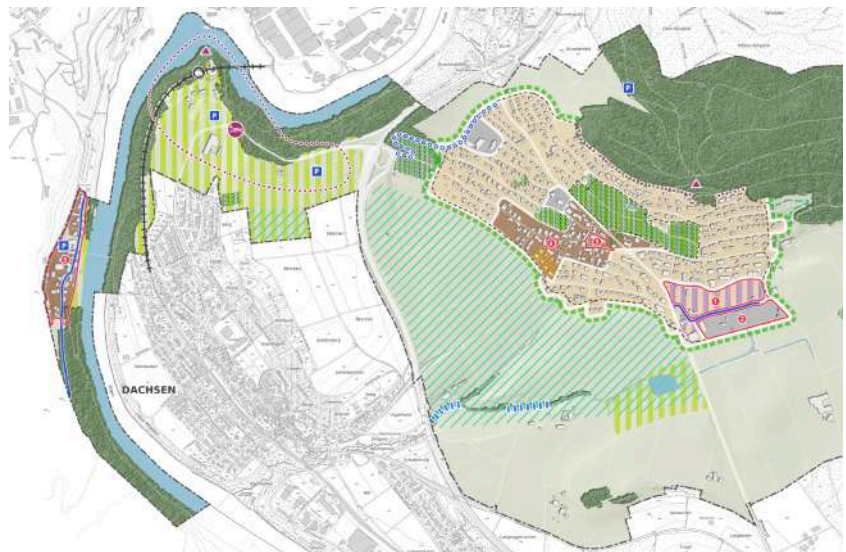




Kanton Zürich
Gemeinde Laufen-Uhwiesen

Revision Ortsplanung

BERICHT ZUM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSLEITBILD



Verabschiedet vom Gemeinderat am 4. April 2023

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31127 – 23.3.2023

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Warum ein räumliches Entwicklungsleitbild?	3
	1.2 Trends und Herausforderungen	4
	1.3 Dialog und Gegenstromprinzip	6
	1.4 Standortbestimmung	7
	1.5 Stärken und Schwächen	8
	1.6 Wegweiser der Ortsplanung	9
	2 LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG	11
	2.1 Allgemeines	11
	2.2 Siedlung qualitätsorientiert entwickeln	12
	2.3 Innere Reserven aktivieren	14
	2.4 Ortsbild pflegen	16
	2.5 Gewerbenutzungen ansiedeln	18
	2.6 Verkehrssituation optimieren	20
	2.7 Landschaftsbild und Naturraum stärken	22
	2.8 Freizeit- und Sportangebot festigen	24
	2.9 Erneuerbare Energien nutzen	26
	3 ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE	28
	3.1 Mischgebiet Hofacker (ESP 1)	29
	3.2 Gebietsnutzung Grabenacker (ESP 2)	32
	3.3 Areal Volg (ESP 3)	33
	3.4 Areal alte Metzgerei (ESP 4)	34
	3.5 Nohl (ESP 5)	35

Auftraggeber Gemeinde Laufen-Uhwiesen

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

Titelbild Planausschnitt räumliches Entwicklungsleitbild

1 EINLEITUNG

1.1 Warum ein räumliches Entwicklungsleitbild?

Gesetzlicher Auftrag

Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen verfügt über den obligatorischen Verkehrsplan, den die Gemeindeversammlung am 28.11.2002 letztmals festgesetzt hat und vom Kanton am 15.10.2003 genehmigt wurde. Weitere kommunale Richtpläne zu den Themen Siedlung, Landschaft, Versorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen sind nicht vorhanden.

Die letzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde am 17. April 1996 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und am 27. November 1996 genehmigt. Im Jahre 2003 wurde eine Waldabstandslinie im Nohl angepasst und 2004 ein einzelnes Grundstück umgezont. Ein Kernzonenplan besteht nicht.

Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) sind alle 10 bis 15 Jahre die Inhalte der Richt- und Nutzungsplanung zu überprüfen und veränderten Bedürfnissen anzupassen. Der kantonale Richtplan und der regionale Richtplan Weinland wurden umfassend überarbeitet. In Abstimmung mit dem RPG werden die Grundsätze für eine konsequente bauliche Entwicklung nach innen festgelegt. Zudem wurden das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörigen Verordnungen in verschiedenen Punkten geändert (u.a. neue Messweisen). Die kommunalen Planungsinstrumente sind auf die neuen übergeordneten Rahmenbedingungen anzupassen. Die Gemeinde hat für die Umsetzung der neuen Baubegriffe im Zusammenhang mit der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der kommunalen Umsetzung der Mehrwertabschöpfung infolge planerischer Mehrwerte eine gesetzliche Frist bis zum 28.2.2025.

In einem ersten Schritt wird unter dem Arbeitstitel «REL Laufen-Uhwiesen» eine Gesamtschau in Form eines räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) zur Gemeindeentwicklung erarbeitet und verschiedene Entwicklungsschwerpunkte thematisiert und lokalisiert.

Gesellschaftliche Veränderungen

Durch die demografische Entwicklung ändern sich auch die Wohnungsansprüche in Laufen-Uhwiesen. Das steigende Alter und veränderte Familienstrukturen erhöhen den Bedarf an kleinen Wohnungen, speziellen Wohnformen wie Clusterwohnungen und Begleitangeboten. Durch die gesellschaftlichen Veränderungen ergeben sich auch neue Bedürfnisse. Wohnungen, die sich zur Bildung von Wohngemeinschaften und generationenübergreifenden Wohnformen eignen, werden zunehmend beliebter.

Um dem Trend der Überalterung entgegen wirken zu können, sind Anreize zu schaffen, die es ermöglichen preisgünstigen und flexibel nutzbaren Wohnraum für Jung und Alt zu schaffen. Damit sollen Voraussetzungen geschaffen werden, damit Junge im Dorf bleiben und

die Bereitschaft der älteren Bevölkerung steigt, ihren gewohnten und oft grosszügigen Wohnraum in jüngere Hände zu übergeben.

Neue Arbeitsformen und Arbeitsinstrumente

Die Arbeitswelt befindet sich im Wandel. Mobil-flexible Arbeitsplätze, agile Arbeitsformen, neue Technologien und weitere Entwicklungen beeinflussen das Wo und Wie der Arbeit der Zukunft. Die neue Arbeitswelt 4.0 bezeichnet die Umwälzungen der digitalen Transformation, welche durch das «Internet der Dinge» und das mobile Internet mit webfähigen Arbeitsinstrumenten und Maschinen zu vernetztem, mobilem und flexiblerem Arbeiten führt. Zugleich sorgt auch die Globalisierung dafür, dass neue Organisationsstrukturen, Geschäftsmodelle und Arbeitsprozesse entstehen. Die Entwicklungen, insbesondere auf das produzierende Gewerbe, sind schwer abzuschätzen. Um Arbeitsplätze und Betriebe zu erhalten, sind die Rahmenbedingungen für das lokale Gewerbe zu stärken, damit grössere Firmen in der Gemeinde gehalten und neue Betriebe angesiedelt werden können.

1.2 Trends und Herausforderungen

Nachhaltigkeit

Das REL der Gemeinde Laufen-Uhwiesen soll aufzeigen, wie eine nachhaltige Raumentwicklung sichergestellt werden kann. Zu beachten sind auch die übergeordneten Trends, bei denen räumliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Quelle: LaRES, ARE Zürich, 2014

Trends mit besonderer Bedeutung für die Raumentwicklung



Nebst den bereits in Ziffer 1.1 angeschnittenen demographischen Veränderungen und die sich verändernden Arbeitsgewohnheiten sind folglich auch dem Umgang mit dem Ortsbild, der Landschaft und den Naturwerten, den Fragen zur Mobilität und Verkehrssicherheit, sowie einem bewussten Umgang mit Energiethemen sowie dem schon heute spürbaren Klimawandel Beachtung zu schenken. Aber

auch die technische und soziale Infrastruktur sind Faktoren, die im Auge zu behalten sind.

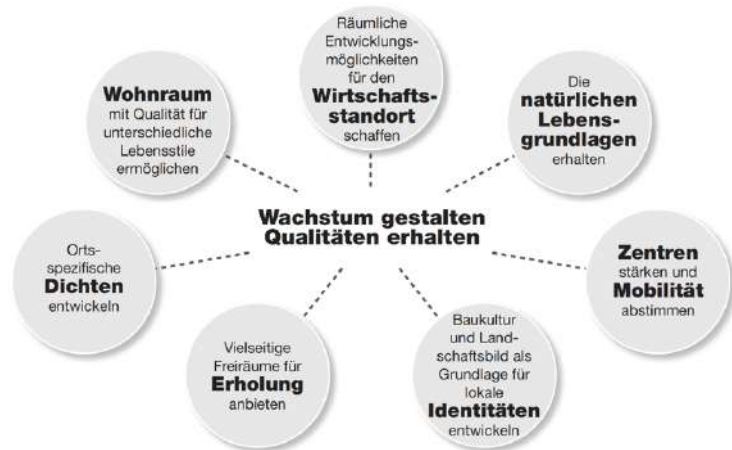
Und ein ganz wichtiger Faktor ist die Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen der Bevölkerung und deren Einbindung in die Entscheidungen.

Das REL eignet sich, um einen partizipativen Prozess anzuschleichen und die Grundsätze der künftigen Entwicklung in einem breiteren Teilnehmerkreis zu diskutieren.

Strategien des Regierungsrates

Das Bevölkerungswachstum und die Arbeitsplatzzahlen werden im Kanton Zürich auch künftig steigen. Es wird vom Kanton prognostiziert, dass bis ins Jahr 2040 sich rund 340'000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner im Kanton Zürich sesshaft werden. Den sich daraus ergebenden Herausforderungen möchte der Regierungsrat mit folgenden sieben Strategien umsetzen:

Quelle: LaRES, ARE Zürich, 2014

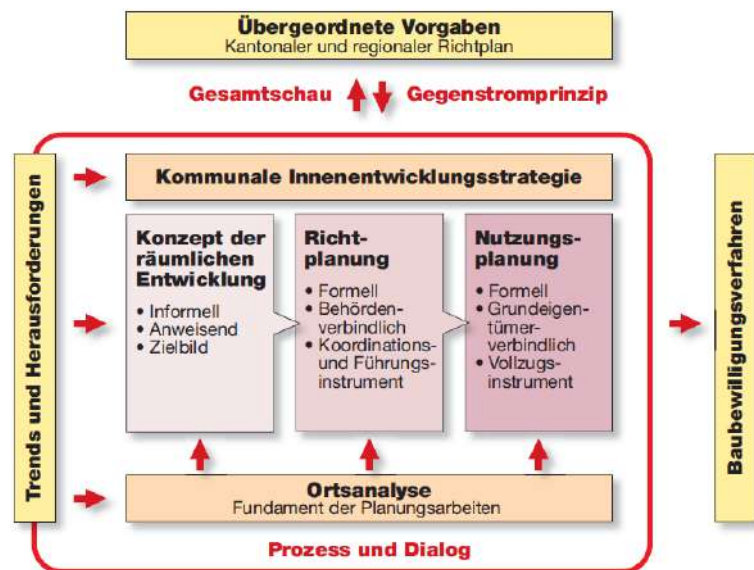


1.3 Dialog und Gegenstromprinzip

Über den Dialog zum Ziel

Im Leitfaden «Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen» des ARE, April 2015 wird festgehalten, dass eine tragfähige kommunale Innenentwicklungsstrategie mit einem schrittweisen Vorgehen sowie in Kombination von informellen und formellen Planungsinstrumenten und -verfahren (vgl. nachstehende Abbildung) erfolgreich umgesetzt werden kann. Diesen Weg verfolgt die Gemeinde Laufen-Uhwiesen ebenfalls.

Quelle: LaRES, ARE Zürich, 2014



1.4 Standortbestimmung

Standortbestimmung

Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen besteht aus den drei Ortsteilen Uhwiesen, Laufen und Nohl. Uhwiesen liegt als ländlich-traditionell geprägte Siedlung an sonniger Lage am Fusse des Cholfirstes. Es ist mit seinem historischen Dorfkern ein eigenständiges, selbstbewusstes Dorf mit hoher Lebensqualität und verfügt über eine privilegierte Wohnlage in einer intakten Landschaft. Laufen mit dem Rheinfall und dem Schloss bildet einen weit herum bekannten touristischen Schwerpunkt. Der Weiler Nohl schliesslich liegt auf einer schmalen Terrasse jenseits des Rheins. Ein grosser Teil des Gemeindegebietes wird land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Trotz der regen Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte sind die vielfältigen Qualitäten mit der attraktiven Lage im Grünen weitgehend erhalten geblieben. Die abwechslungsreiche Landschaft mit dem Rheinfall als grösstem Wasserfall in Mitteleuropa, den Wäldern auf den Anhöhen des Cholfirstes, und der offenen Landschaft lädt zum Bewegen und Verweilen in der Natur ein. Die überschaubare Grösse der Gemeinde bringt viele Vorteile. Im Dorf kennen sich viele Bewohnerinnen und Bewohner persönlich. Die Gemeinde soll dank einer moderaten und qualitätsvollen Entwicklung auch in den kommenden Jahrzehnten noch als das unverwechselbare Laufen-Uhwiesen erkennbar und erlebbar sein.

Für die Zukunft gilt es, die erwünschte künftige Entwicklung soweit zu lenken, dass sich die Gemeinde Laufen-Uhwiesen entsprechend den Bedürfnissen und Zielen weiterentwickeln kann, ohne ihren prägenden Charakter zu verlieren. Dabei sind die bundesrechtliche Raumplanungsgesetzgebung sowie der kantonale und der regionale Richtplan als richtungsweisende Randbedingungen zu beachten.



Schloss Laufen mit Rheinfall



Dorf Uhwiesen mit Reben

1.5 Stärken und Schwächen

Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen ist ein Wohn- und Arbeitsstandort mit überdurchschnittlich hoher Lebensqualität. Sie bietet besondere Qualitäten in vielen Bereichen. Die folgende Tabelle zeigt die wichtigsten Stärken und Schwächen auf, gegliedert nach verschiedenen Themenfeldern.

	Qualitäten	Mängel
Identität	<ul style="list-style-type: none"> • Schloss Laufen und Rheinfall • Alter Dorfkern Uhwiesen • Aktives Vereinsleben 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertungsbedürftige Areale im Dorfkern Uhwiesen (Volg / alte Metzgerei) • Wenig Entwicklungsspielraum in Nohl
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Ruhige Wohnquartiere • Viel Siedlungsgrün • Schöne Aussichtslagen • Attraktive Sportangebote 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkte Einkaufsmöglichkeiten • Unternutzte Gebiete
Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Vielfältige Gewerbebetriebe • Nähe zu Schaffhausen und Winterthur • Bedeutsame Land-, Reb- und Forstwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkter Entwicklungsspielraum wegen fehlender Sicherung von Arbeitszonen
Bildung	<ul style="list-style-type: none"> • Primar- und Sekundarschule im Dorf 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Prägende Rebhänge • Erholungsraum Cholfirst • Erlebnisraum Rheinfall • Naturnahe Weiher und Bäche 	
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Gute S-Bahn-Verbindungen ab Schloss Laufen • Buslinien ab Uhwiesen im Halbstundentakt • Gute Erreichbarkeit auf der Strasse (A4) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ungenügendes Parkierungsangebot sowie Durchgangs- und Fremdverkehr in Nohl • Verkehrsüberlastung Schloss Laufen/Rheinfall

Im räumlichen Entwicklungsleitbild sowie in der nachgelagerten Richt- und Nutzungsplanung ist darauf hinzuwirken, die Qualitäten zu festigen und die Mängel zu reduzieren.

1.6 Wegweiser der Ortsplanung

Stufengerechte Planung

Eine Ortsplanung besteht aus zahlreichen, stufenweise aufgebauten Planungsinstrumenten mit unterschiedlicher rechtlicher Verbindlichkeit:

- Konzepte/Leitbilder (behördenanweisend)
- Richtplanung (behördenverbindlich)
- Nutzungsplanung (grundeigentümergebunden)

Das vorliegende räumliche Entwicklungsleitbild ist eine Auslegeordnung der angestrebten Entwicklung auf Konzeptstufe.

Inhalte	Konzepte	Richtplanung	Nutzungsplanung
Bauen: wo, was, wie, wie viel	Entwicklungsleitbild Vernetzungsprojekt	Siedlungs- und Landschaftsplan (Inventare)	Bau und Zonenordnung: - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften
Schützen: Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht			
Verbinden: (Verkehr) Strassen / Wege / Velo / öffentliche Verkehrsmittel		Verkehrsplan	Erschliessungsplan Baulinien Quartierpläne
Versorgen: (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall	Energieprogramm	Versorgungsplan (Energieplan)	
Ausstatten: Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.		Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	Werkpläne

Was ist ein räumliches Entwicklungskonzept?

Das REL ist ein flexibles Orientierungs- und Führungsinstrument der Gemeinde. Es dient den Behörden und der Verwaltung als Wegweiser, um die raumrelevanten öffentlichen Aufgaben und Interessen für die Zukunft zu formulieren, Probleme und Konflikte frühzeitig sichtbar zu machen, konsensfähige Lösungen zu finden und die Bevölkerung von Anfang an in den Planungsprozess einzubeziehen. Das REL fasst im Sinne eines Zielbilds die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zusammen und zeigt den spezifischen Handlungsbedarf und -spielraum in den kommunalen Planungsmitteln auf. In diesem Sinne dient es auch zur Klärung des genauen Revisionsumfangs für die nachfolgende Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Das REL umfasst die Themen mit den bedeutsamsten räumlichen Wirkungen, namentlich die Siedlungsentwicklung, die Landschaftsentwicklung, den Verkehr und die öffentlichen Bauten und Anlagen.

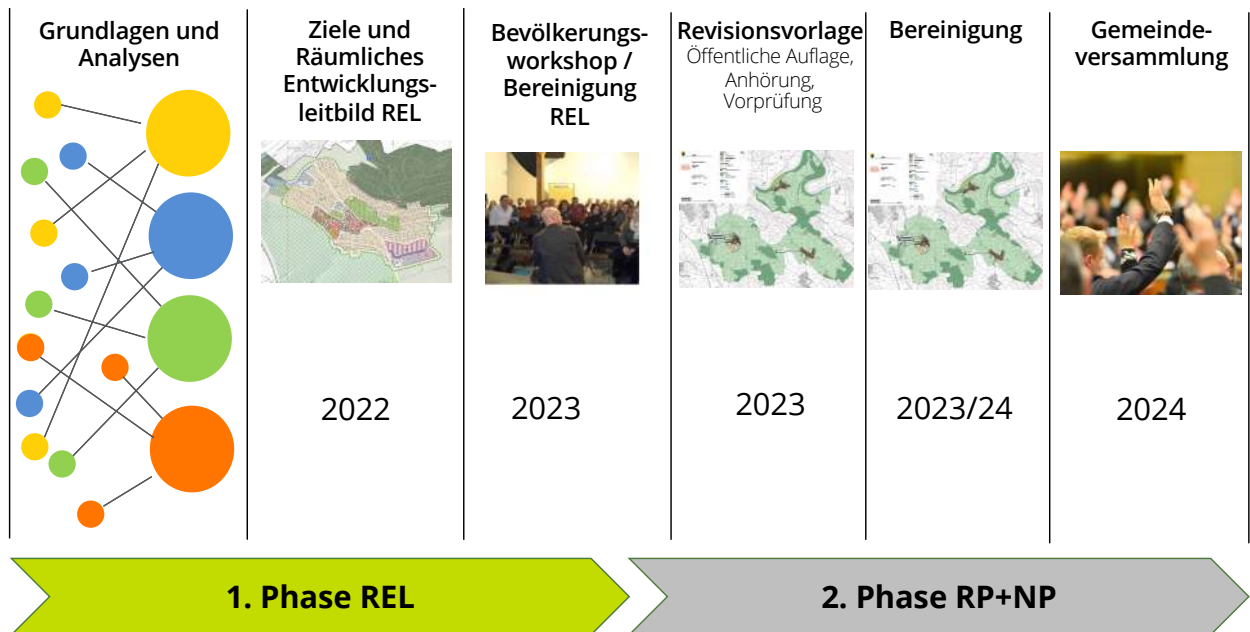
Zwecke des räumlichen Entwicklungskonzeptes

Das räumliche Entwicklungsleitbild der Gemeinde Laufen-Uhwiesen dient folgenden Hauptzwecken:

- Politisch abgestützte Darstellung der angestrebten räumlichen Entwicklung
- Einbindung der aktuellen übergeordneten Vorgaben von Kanton und Region
- Konzeptionelle Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte
- Integration und Abstimmung der Entwicklung der Ortsteile Laufen, Uhwiesen und Nohl

Planungsprozess

Der gesamte Planungsprozess kann wie folgt zusammengefasst werden:



Sachthemen des REL

Das REL beschäftigt sich insbesondere mit den Sachthemen Siedlungsentwicklung, Landschaft, Verkehr und Infrastruktureinrichtungen in den drei Ortsteilen Laufen, Uhwiesen und Nohl.



2 LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

2.1 Allgemeines

Bestandteile

Das räumliche Entwicklungsleitbild „REL 2040“ besteht aus einem Plan 1:5000 sowie einem Text mit Handlungsfeldern, Leitlinien und Wunschbilanz.

Planform

Im Plan des räumlichen Entwicklungsleitbildes sind die thematischen und örtlichen Ziele in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr dargestellt. Jeder Planinhalt ist ortsbezogen und mit Handlungsanweisungen hinterlegt, die gestützt auf die Vorgaben der regionalen Richtplanung und die Absichten der Gemeinde bei der anschliessenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern um eine Auswahl der wichtigsten Themen, die in der weiteren Planung präzisiert und ergänzt werden können.

Textform

Auf den folgenden Seiten werden acht raumwirksame Handlungsfelder mit Leitlinien für die künftige Entwicklung definiert. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Die Leitlinien sind allgemeingültig und haben den Charakter einer Daueraufgabe. Die jeweiligen Ziele sind mit Blick auf die Wunschbilanz im Jahr 2040 umschrieben. Dies entspricht etwa dem Zielhorizont von 15 Jahren gemäss dem Raumplanungsgesetz (Genehmigung revidierte Richt- und Nutzungsplanung ca. Ende 2024).

Handlungsfelder

Die Leitlinien betreffen folgende Handlungsfelder:

1. Siedlung qualitätsorientiert entwickeln (Ziffer 2.2)
2. Innere Reserven aktivieren (Ziffer 2.3)
3. Ortsbild pflegen (Ziffer 2.4)
4. Gewerbenutzungen ansiedeln (Ziffer 2.5)
5. Verkehrssituation optimieren (Ziffer 2.6)
6. Landschaftsbild und Naturraum stärken (Ziffer 2.7)
7. Freizeit- und Sportangebot festigen (Ziffer 2.8)
8. Erneuerbare Energien nutzen (Ziffer 2.9)

2.2 Siedlung qualitätsorientiert entwickeln

Leitlinien

Die Ortsplanung von Laufen-Uhwiesen soll weiterhin auf eine qualitative und nachhaltige Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Das künftige Wachstum soll dem bisherigen Bevölkerungswachstum von ca. 1.2% pro Jahr entsprechen. Grosse Teile des Areal Hofacker gehören der Gemeinde. Damit kann die Gemeinde das künftige Wachstum teilweise aktiv steuern und dafür sorgen, dass das Gebiet etappiert entwickelt wird.

Besonderes Augenmerk gilt der Siedlungserneuerung, der Aussenraumgestaltung und der Energienutzung.

Bauvorhaben sollen sich hinsichtlich Einordnung und Gestaltung an den Quartierstrukturen orientieren und der zunehmenden Hitzebelastung infolge der Klimaveränderung Rechnung tragen.

Der Raumbedarf für die öffentliche Verwaltung und die Werke (Werkhof, Feuerwehr, Entsorgung) sowie die Infrastruktur soll weiterhin periodisch überprüft werden und langfristig gesichert sein.

Wunschbilanz 2040

- Laufen-Uhwiesen hat mit einer umsichtig gesteuerten Weiterentwicklung seinen eigenständigen Charakter bewahrt.
- Die prägenden Freiräume und Reben haben weiterhin einen hohen Stellenwert im Ortsbild und sind der Bautätigkeit dauernd entzogen.
- Die Lebens- und Wohnqualität ist in beiden Dorfteilen hoch. Die Qualität der Entwicklung hat Vorrang vor der Quantität, trotzdem ist die Marke von 2'000 Einwohnern bereits seit einiger Zeit überschritten worden. Das Wachstum erfolgte kontinuierlich und nicht sprunghaft.
- Viele Neuüberbauungen sind Vorzeigeprojekte hinsichtlich Einordnung, Architektur, Nachhaltigkeit und Freiraum.
- Energieeffiziente und klimabewusste Bauten und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltungen sind etabliert und wurden durch Anreizsysteme in der Bau- und Zonenordnung unterstützt.
- Die bestehenden Kapazitäten für Schüler- und Kindergartenstrukturen konnten durch ein kontinuierliches Bevölkerungswachstums angemessen genutzt werden.



Das Ortsbild wird von Bauten und Freiräumen geprägt



Qualitätvoller Tourismus beim Schloss Laufen



Dorfkern und Reben prägen die Gemeinde

2.3 Innere Reserven aktivieren

Leitlinien

Neueinzonungen sind in Laufen-Uhwiesen nicht mehr möglich, weshalb die Nutzbarkeit der Bauzonen optimiert werden soll. Im Vordergrund steht eine Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven durch eine bessere Ausschöpfung der zulässigen baulichen Dichten in den Wohn- und Mischzonen.

Die Ausnützungsziffern sollen unter qualitätssichernden Auflagen an zweckmässigen Lagen erhöht werden (z.B. mit Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen).

Für grössere Gebiete sowie für gemeindeeigene Grundstücke sollen zur Gewährleistung einer hohen ortsbaulichen Qualität bedürfnis- und situationsgerechte Entwicklungskonzepte erarbeitet und die Durchführung von Konkurrenzverfahren angestrebt werden.

Wunschbilanz 2040

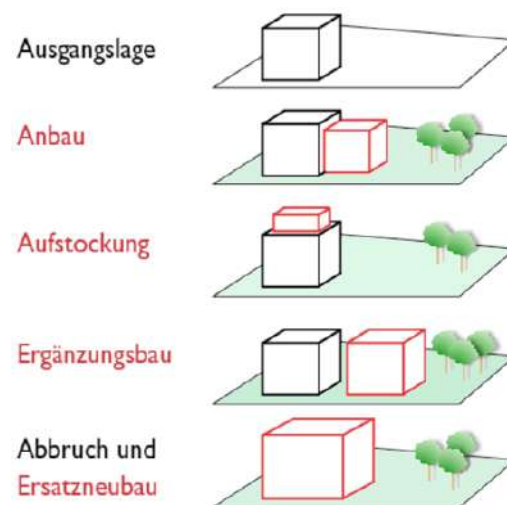
- Im Gebiet Hofacker ist eine qualitativ hochwertige verdichtete Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen an einer gut erschlossenen Randlage entstanden und hat zur Stärkung einer positiven Dorfentwicklung beigetragen.
- Der Ausbaugrad der unternutzten Wohnzonen hat sich merklich erhöht. Die Innenentwicklung hat zu Wohnraum für mehr Menschen und nicht nur zu grösseren Wohnungen geführt. Insbesondere in Einfamilienhausgebieten bestehen aber weiterhin Nutzungsreserven.
- Trotz der verstärkten Innenentwicklung wird das Siedlungsgebiet mit hochwertigen Grünflächen, aufenthaltsfreundlichen Aussenräumen und attraktiven Bachrevitalisierungen aufgelockert.
- Das vorbildliche Vorgehen für die Entwicklung gemeindeeigener Grundstücke ist etabliert und hat sich bewährt.
- Die Innenentwicklung wurde durch die Anpassung der Bauvorschriften in der BZO konsequent gefördert.



Beispiel eines unternutzten Grundstückes



Beispiel einer zeitgemäss verdichteten Bauweise



Mögliche Prinzipien für die Nachverdichtung

2.4 Ortsbild pflegen

Leitlinien

Das Ortsbildschutzgebiet Uhwiesen soll im Einklang mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) gepflegt und weiterentwickelt werden. Der Rebberg Schulstiege soll langfristig als Freiraum erhalten bleiben.

In der Kernzone Uhwiesen können bestehende Bauten unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Grundsätze heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Neubauten und Ersatzbauten können zeitgemäss gestaltet sein, wenn sie sorgfältig auf die bestehenden Strukturen abgestimmt sind. Die Strassen- und Gassenräume sollen ihren prägenden Charakter unter Einbezug der privaten Vorbereiche weiterhin wahren, insbesondere durch geeignete Beläge und Stützmauern.

Die Kernzone Nohl soll in ihrer Eigenart ebenfalls erhalten werden, wobei grössere Gestaltungsspielräume eingeräumt werden können als in Uhwiesen.

Die Schutzziele der BLN-Gebiete sollen bei allen baulichen und landschaftlichen Eingriffen respektiert werden. Dennoch sollen angemessene Entwicklungen insbesondere im rheinseitigen Bereich des Ortsteils Nohl möglich sein.

Wunschbilanz 2040

- Für die Kernzone Uhwiesen sind die Vorgaben des KOB im Kernzonenplan und in den Kernzonenvorschriften umgesetzt.
- Der Dorfkern von Uhwiesen ist in seiner Authentizität erhalten geblieben. Mehrere zeitgemäss gestaltete, gut eingepasste Neubauten und Ersatzbauten tragen zur Erneuerung der historisch gewachsenen Strukturen bei. Dachgeschosse zeichnen sich durch einen hohen Wohnwert infolge optimierter Belichtungsmöglichkeiten aus.
- Die Areale Volg und alte Metzgerei sind in kernzonenverträglicher Weise neu überbaut und aufgewertet worden.
- Die Aussenräume, Gassen und Plätze sind grösstenteils ortsbildgerecht gestaltet (Beläge, Mauern, Zäune, Brunnenplätze, Bäume etc.). Dies gilt auch für Stützmauern und Einfriedungen.
- Im Zuge der Realisierung von grösseren Bauvorhaben im Dorfkern Uhwiesen sind gleichzeitig auch Parkierungsmöglichkeiten für die Nachbarschaft geschaffen worden.
- Im Ortsteil Nohl sind die Spielräume für moderate ortsbild- und landschaftsbildgerechte bauliche Erweiterungen in einem Ergänzungsplan (z.B. Kernzonenplan) definiert. Dies gilt insbesondere auch für die rheinseitigen Grundstücke.
- Die Einhaltung der Schutzziele für die BLN-Gebiete 1411 "Untersee/Hochrhein" (Bereich Nohl Süd) und 1412 "Rheinfall" (Bereiche Nohl Nord, Schloss Laufen, Buechhalden/Eichhof) ist auf einem hohen Stand und wird laufend überprüft.
- Zur Beurteilung von Baugesuchen in den Kernzonen zieht die Gemeinde regelmässig eine unabhängige Fachberatung bei.



Ortsbild und Ausstrahlung erhalten



Bauliche Zeugen sorgfältig weiterentwickeln



Strassenräume und Plätze aufwerten

2.5 Gewerbenutzungen ansiedeln

Leitlinien

Der Arbeitsstandort Laufen-Uhwiesen soll gestärkt werden. Das Gebiet Hofacker am südöstlichen Dorfrand eignet sich mit seiner autonomen Erschliessung besonders für Gewerbe- und Mischnutzungen in erhöhter baulicher Dichte.

In den Zonenvorschriften sollen bestmögliche Voraussetzungen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen geschaffen werden. In geeigneten Mischgebieten soll ein Mindestgewerbeanteil festgelegt werden, um den Vorrang der Arbeitsnutzungen zu sichern.

Ausserhalb der Bauzonen kommt der Land-, Reb- und Forstwirtschaft auch in Zukunft eine grosse Bedeutung zu.

Wunschbilanz 2040

- In der Mischzone im Gebiet Hofacker sind zahlreiche neue Arbeitsplätze in den Bereichen Dienstleistung, Gewerbe und Detailhandel entstanden.
- In der Kernzone und an der Landstrasse haben sich kleinere Gewerbebetriebe sowie Einrichtungen für die Quartiersversorgung etabliert und ergänzen das Gesamtangebot.
- Die Erneuerung des Volgareals mit zusätzlichen Wohnungen und Dienstleistungsnutzungen wurde erfolgreich umgesetzt und hat zu einer Verbesserung der ortsbaulichen Situation geführt. Zudem konnten zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.
- Die ausserhalb des Siedlungsgebietes tätige Land-, Reb- und Forstwirtschaft hat nach wie vor ein starkes Standbein in der Arbeitsplatzstruktur der Gemeinde.
- Das Verhältnis zwischen der Anzahl Einwohner und der Anzahl Beschäftigten hat sich erfreulicherweise weiter angeglichen, womit die Gemeinde als Arbeitsstandort gestärkt worden ist.



Beschränkte Platzverhältnisse an der Landstrasse



Zeitgemässe gewerbliche Neuansiedlung



Künftiges Arbeitsgebiet Hofacker?

2.6 Verkehrssituation optimieren

Leitlinien

Der innerörtliche Verkehr soll siedlungsverträglich abgewickelt und eine hohe Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmende erreicht werden.

Im Hinblick auf eine intensivierte Gewerbenutzung im Hofacker soll die Wassergasse auch im östlichen Teilstück verkehrssicher ausgebaut werden.

Die Dorfstrasse in Nohl wird in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden trotz Tempo-30-Zone durch zu schnell fahrenden Fremdverkehr belastet, wogegen geeignete Massnahmen getroffen werden sollen. Auch bei den übrigen Tempo-30-Zonen in der Gemeinde sollen bei Sanierungsarbeiten zusätzliche bauliche Massnahmen zur besseren Einhaltung der signalisierten Geschwindigkeit geprüft werden.

In Uhwiesen und in Nohl sollen angemessene Parkierungsmöglichkeiten für Besucher der beiden Dorfteile zur Verfügung stehen. Beim Schloss Laufen soll das Parkierungsangebot auf den Bestand plafoniert werden.

Die Fuss- und Velowegnetze sollen laufend überprüft und Lücken geschlossen werden.

Beim öffentlichen Verkehr sollen die Bus-Linienführungen, der Takt sowie die Ausstattung, Erreichbarkeit und Barrierefreiheit der Haltestellen periodisch überprüft und verbessert werden.

Wunschbilanz 2040

- Die Verkehrssicherheit ist im ganzen Gemeindegebiet auf einem guten Stand. Punktuelle Schwachstellen werden bei Bedarf eliminiert.
- Die Landstrasse wurde in Zusammenarbeit mit dem Kanton im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes auf deren Siedlungsverträglichkeit überprüft und Massnahmen wie z.B. optische Einengungen wurden umgesetzt.
- Die Erschliessung des Arbeitsgebietes Hofacker ist zweckmässig ausgebaut und der grenzüberschreitende Fremdverkehr in Nohl konnte mit wirksamen Massnahmen eingedämmt werden.
- Durch gezielte zusätzliche bauliche Massnahmen konnte die Einhaltung der signalisierten Geschwindigkeit in den Tempo-30-Zonen verbessert werden.
- Einzelne Lücken im Fuss-, Wander- und Radwegnetz sind geschlossen worden. Weitere Verbindungen werden im Rahmen von Neuüberbauungen geprüft und nötigenfalls realisiert.
- Die bedarfsgerechte öffentliche Parkierung ist in den Dorfteilen Uhwiesen und Nohl, beim Schloss Laufen sowie in den Naherholungsgebieten des Cholfirstes angemessen gewährleistet.
- Die Parkierungsmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken ist bedarfsorientiert in der Bau- und Zonenordnung verankert. Einzelne Nachbarschaftsgaragen im Dorfkern sind umgesetzt und tragen zur Schonung der Freiraumgestaltung bei.

- Das Angebot an Busverbindungen ist weiterhin auf die S-Bahn abgestimmt.
- Die gute ÖV-Anbindung des Ortsteil Nohl an die S-Bahnanschlüsse in Neuhausen und Dachsen ist erhalten und die Bahnhöfe können durch sichere und attraktive Fusswegverbindungen weiterhin auch zu Fuss erreicht werden.



Wassergasse als wichtiges Erschliessungsrückgrat für die künftige Bebauung



Für Besucher in Nohl bestehen kaum Parkierungsgelegenheiten



Viele Fusswege führen zu einem Ziel

2.7 Landschaftsbild und Naturraum stärken

Leitlinien

Die markanten siedlungsinternen Rebhänge sollen langfristig von Bauten freigehalten werden.

Der Weiher, die Bachläufe (Anderbach), das Rheinufer und die Waldränder sollen als prägende Landschaftselemente gepflegt und wo nötig revitalisiert werden, sodass sie die Funktion als ökologisch wichtige Vernetzungskorridore erfüllen.

Die Biodiversität soll an den Siedlungsrändern und im Landschaftsschutzgebiet Wissi mit geeigneten Massnahmen gefördert werden, wobei die Interessen der Land-, Reb- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen sind.

Im Siedlungsgebiet sollen geeignete Massnahmen zum Standard werden, welche die Siedlungsökologie fördern und der zunehmende Hitzebelastung infolge der Klimaerwärmung entgegenwirken.

Wunschbilanz 2040

- Die Reben und die siedlungsinternen Freiräume prägen das Orts- und Landschaftsbild an den Hanglagen von Laufen-Uhwiesen weiterhin.
- Die Vernetzungskorridore der Fliessgewässer, Böschungen und Waldränder bilden ein stetig zusammenwachsendes Netz mit wertvollen ökologischen Qualitäten.
- Die Lebensräume des Ackerlandes und der Trockenstandorte in der Ebene (Wissi) werden durch zahlreiche Biodiversitätsflächen erhalten. Die Siedlungsränder sind an verschiedenen Stellen durch Bepflanzungen in einheimischen Arten aufgewertet worden.
- Die öffentlichen Anlagen sind weitgehend naturnah gestaltet und werden ökologisch bewirtschaftet. Bei grösseren Bauvorhaben wird eine siedlungsökologisch verträgliche Umgebungsgestaltung mit standortgerechten Pflanzen und Ausgleichsflächen vorausgesetzt.
- Massnahmen zur Begrenzung der Hitzebelastung sind Alltag geworden und tragen zur Linderung der klimatischen Auswirkungen bei (Dachbegrünungen, Hochstammbäume, helle Materialien, begrenzte Versiegelung etc).
- Die Gestaltung von landschaftsverträglichen Siedlungsrändern sind durch eine Bestimmung in der Bau- und Zonenordnung gesichert.



Rebberg Schulsieg als prägender Freiraum im alten Dorfkern



Zahlreiche naturnahe Bachabschnitte sind realisiert



Natur und Erholung am Weiher

2.8 Freizeit- und Sportangebot festigen

Leitlinien

Im Rheinfallgebiet mit dem Schloss Laufen sollen die BLN-Schutzziele durch eine nachhaltige Entwicklung im Sinne des sanften Tourismus erreicht werden.

Das Sportstättenangebot soll periodisch überprüft und auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtet werden. Das bestehende Freizeit- und Erholungsangebot soll im Gebiet Grabenacker gezielt erweitert werden. In dieser Zone für öffentliche Bauten soll aber auch der Spielraum für weitere Sportanlagen und andere öffentliche Nutzungen offengehalten werden.

Die Infrastruktur in den Naherholungsgebieten am Cholfirst, am Rhein und beim Weiher soll durch punktuelle Verbesserungen entlang der Wanderwege gestärkt werden (Parkierung, Aussicht, Sitzgelegenheiten, Feuerstellen etc.).

Ein wichtiger Bestandteil der Wohngebiete sind attraktive gemeindeeigene Spielplätze und Freizeiteinrichtungen mit altersübergreifender Ausstattung.

Das vielfältige Vereinsleben wird durch die Räumlichkeiten in der neuen Turnhalle unterstützt. Die Räumlichkeiten werden rege genutzt und erfreuen sich grosser Beliebtheit.

Wunschbilanz 2040

- Im Gebiet Grabenacker ist das Sport- und Freizeitangebot durch weitere Bauten und Anlagen bedürfnisgerecht erweitert worden. Es besteht ein attraktives Angebot, welches generationenübergreifend genutzt werden kann. Die Sportanlagen im Schulareal Hornsberg dienen ausserhalb der Schulzeiten auch den örtlichen Sportvereinen und der Bevölkerung.
- Die Aussichtspunkte, der Höhenweg am Waldrand und weitere aufenthaltsfreundliche Stellen am Wanderwegnetz sind gut zugänglich und mit Ausstattungen wie Bänken und Feuerstellen versehen.
- In Uhwiesen und Nohl sind gemeindeeigene Spielplätze mit altersübergreifender Ausstattung eingerichtet.
- Allen Vereinen stehen die bestehenden Räumlichkeiten in der neuen Turnhalle, dem Werkgebäude und dem Saal im alten Schulhaus in Nohl weiterhin zur Verfügung.



Schloss Laufen und Rheinfall sind weitherum bekannte Attraktionen



Naherholungsgebiet Cholfirst mit dem Hörnliturm



Tennisplätze beleben das Sportstättenangebot

2.9 Erneuerbare Energien nutzen

Leitlinien

Die Gemeinde setzt mit erneuerbaren Energien, umweltverträglicher Mobilität und effizienter Nutzung der Ressourcen eine nachhaltige kommunale Energiepolitik um.

Neubauten und Sanierungen von öffentlichen Gebäuden sollen energetischen Vorbildcharakter haben. Die Lichtemissionen im öffentlichen Raum sollen reduziert und die Einführung von Bauvorschriften bezüglich Aussenbeleuchtungen geprüft werden.

Die Energieberatung der Gemeinde soll in Zusammenarbeit mit der Energie-Region Weinland die Bevölkerung für ein energiebewusstes Verhalten sensibilisieren.

Mit einem Wärmeverbund auf Holzbasis sollen im Dorfkern von Uhwiesen öffentliche Bauten wie das Gemeindehaus und das Primarschulhaus sowie private Liegenschaften umweltfreundlich mit Wärme versorgt werden. Weitere Wärmeverbünde oder der Ausbau von bestehenden Wärmeverbänden soll laufend überprüft werden.

Als Koordinationsinstrument soll ein Energieplan ausgearbeitet werden.

Wunschbilanz 2040

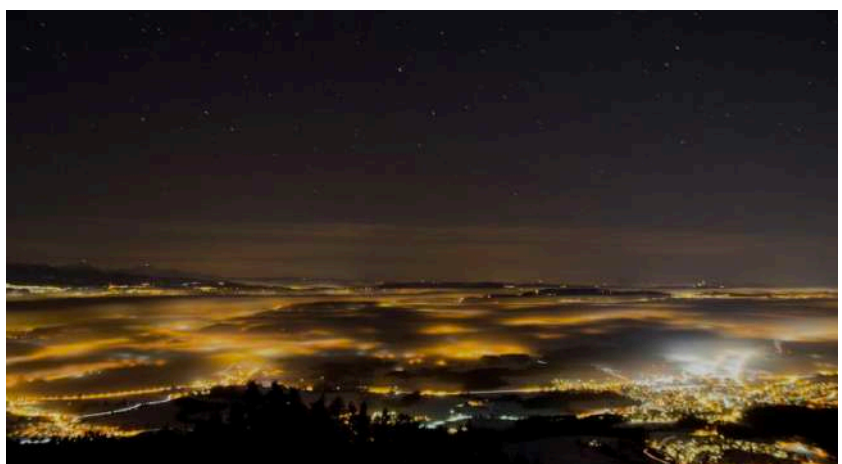
- Die Potenziale der Solarenergie, der Erdwärme, der Biomasse und des Energieholzes werden bei zahlreichen Bauvorhaben genutzt. Bestehende Hürden im Bewilligungsprozess sind abgebaut bzw. minimiert worden.
- Der Wärmeverbund auf Holzbasis im Ortsteil Uhwiesen ist realisiert und das Interesse von weiteren Nutzern ist gegeben.
- Der Stromverbrauch wird laufend durch effiziente Massnahmen reduziert. Der Anteil der erneuerbaren Energie am Strommix ist stark angestiegen, insbesondere durch Photovoltaik-Anlagen.
- Die Lichtemissionen konnten durch gezielte Massnahmen reduziert werden.
- Der Bau, die Sanierung und die Bewirtschaftung der öffentlichen Gebäude erfolgen nach hohen energetischen und ökologischen Standards.
- Kommunale Fahrzeuge sind konsequent durch fossilfreien Antrieb wie Elektrofahrzeuge ersetzt worden.
- Ein Energieplan ist vom Kanton genehmigt und wird schrittweise umgesetzt.



Energieträger Holz einsetzen



Ideale Voraussetzungen zur Nutzung der Solarenergie



Lichtemissionen reduzieren

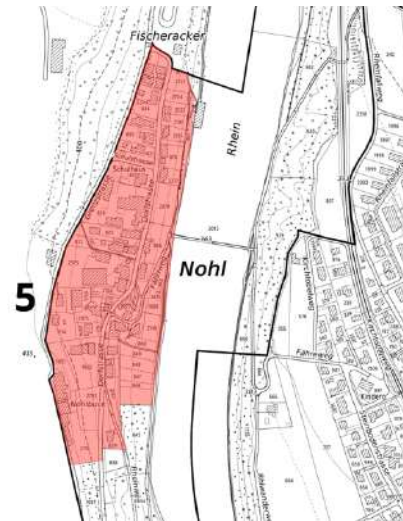
3 ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

Übersicht

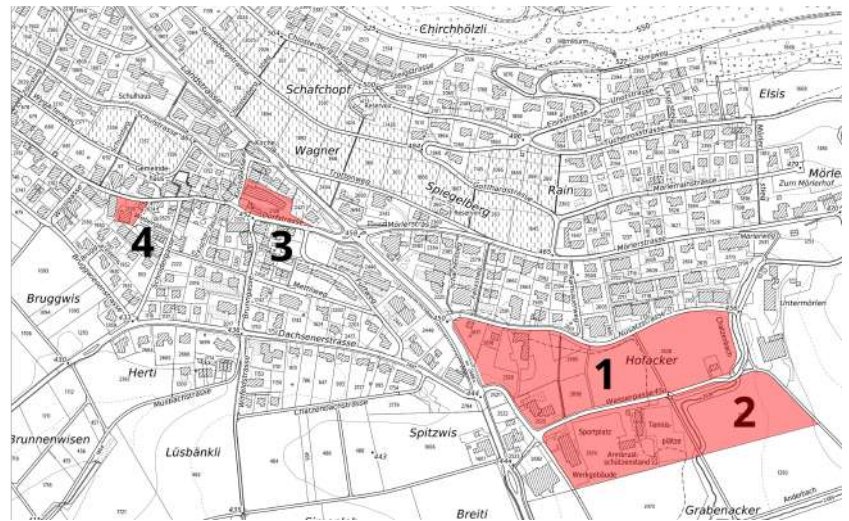
Im Plan zum räumlichen Entwicklungsleitbild werden fünf Gebiete als Entwicklungsschwerpunkte definiert:

- ESP 1 Mischgebiet Hofacker
- ESP 2 Gebietsnutzung Grabenacker
- ESP 3 Areal Volg
- ESP 4 Areal alte Metzgerei
- ESP 5 Nohl

In diesen Schwerpunktgebieten sind bis 2040 Strukturveränderungen zu erwarten. Nachfolgend werden die möglichen Perspektiven der einzelnen Gebiete kurz beschrieben und Lösungsansätze illustriert. Dabei handelt es sich um erste Anregungen aufgrund der unbefangenen Aussenwahrnehmung des Ortsplaners, die mit den konkreten Absichten der Gemeinde noch in Einklang zu bringen sind.



Nohl



Uhwielen

3.1 Mischgebiet Hofacker (ESP 1)

Chancen zur Neuentwicklung

Das rund 3.3 ha grosse Gebiet Hofacker ist noch weitgehend unbebaut. Aufgrund der guten Verkehrslage, der ebenen Topografie und der bereits bestehenden Betriebe (Niedermann/Werkhof) eignet es sich sehr gut zur Ansiedlung weiterer Arbeitsnutzungen. Dabei ist auch eine Kombination mit Wohnnutzungen möglich.

Zusätzliche Flächen für Gewerbetreibende, die etappierte Bebauung, eine bewusste und qualitativ hochwertige Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie ein attraktives Angebot an Wohnungen, welches zu einer ausgewogenen Altersstruktur beiträgt, stehen bei der Neuentwicklung des Areals im Vordergrund. Zur Sicherung der Qualität wird die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht in der Nutzungsplanung geprüft. Die Wassergasse eignet sich als Erschliessungsachse für die Gewerbe- und Sportnutzungen, die Nüsatzstrasse als solche für die Wohnnutzungen.

Massnahmen

- Bedürfnisabklärung mit Gewerbetreibenden und der Gemeinde
- Klären der strukturellen Funktionszuordnung für das gesamte Gebiet Hofacker mit Prioritätsgebieten Arbeiten, Wohnen und Freiraum
- Erarbeiten eines Richtkonzeptes in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern
- Aufstellen eines Gestaltungsplans und/oder Festlegung eines Mindestgewerbeanteils in der BZO
- Realisieren der einzelnen Bauprojekte

Wunschbilanz 2040

- Im engen Umfeld des Werkhofs und der Metzgerei Niedermann haben sich zahlreiche weitere Betriebe in den Bereichen Dienstleistung, Gewerbe und Detailhandel angesiedelt.
- Neben den Arbeitsnutzungen sind in diesem Mischgebiet auch neue Wohnnutzungen entstanden. Durch eine sorgfältige Planung bestehen trotz der Mischnutzung wenig Emissionen und kaum Beeinträchtigungen. Es sind sowohl Alters- als auch Familienwohnungen geschaffen worden. Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen in der Gemeinde konnte erweitert werden.
- Die neue Bebauung im Hofacker genügt erhöhten ortsbaulichen und gestalterischen Anforderungen und trägt damit zu einer überdurchschnittlich hohen Siedlungsqualität bei.
- Hochwertig gestaltete Aussenräume bieten viel Siedlungsgrün, angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien, ansprechende Strassenräume und Grünbezüge zum nahen Siedlungsrand.
- Der Ausbau der Wasserstrasse wurde überprüft und bedarfsgerecht umgesetzt.

Potentialstudie mit möglichem Bebauungskonzept

Potential Hofacker:

- ca. 19'000 m² Geschossfläche
- ca. 16'300 m² Wohnen
- ca. 2700 m² Gewerbe

Bei 50m² /Einwohner: ca. 330 Einwohner



Arealentwicklung Hofacker, Laufen-Uhewiesen

ESP 1 Mischgebiet Hofacker

M 1:1000





Mögliches Bebauungskonzept mit grosszügigem Freiraum

3.2 Gebietsnutzung Grabenacker (ESP 2)

Chancen zur Neuentwicklung

Das in der Zone für öffentliche Bauten liegende, 1.2 ha grosse Gebiet Grabenacker am südlichen Siedlungsrand wird noch landwirtschaftlich genutzt. Der naturnah gestaltete Bachlauf des Chatzenbaches grenzt es von den Sportanlagen im Westen und von der Wassergasse im Norden ab. Im Gebiet Grabenacker soll ein attraktives Freizeit- und Erholungsangebot geschaffen werden, welches generationenübergreifend genutzt werden kann.

Das noch zu öffentlichen Zwecken nutzbare Grundstück Kat.-Nr. 2529 ist rund 130 m lang und 70 m breit. Es wäre denkbar, hier ein grösseres Rasenspielfeld zu realisieren und anstelle des Sportplatzes neben dem Werkhof ein Gebäude zu erstellen.

Massnahmen

- Abklären der mittel- und längerfristigen Raum- und Flächenbedürfnisse mit Vereinen und der Gemeinde
- Erstellen eines Nutzungskonzeptes für die ganze Zone für öffentliche Bauten im Grabenacker unter Berücksichtigung der gewünschten Gebietsnutzungen (z.B. Sportanlagen, Quartierspielplatz, Familiengärten, öffentliche Bauten etc.)
- Erarbeiten eines Richtkonzeptes unter Einbezug der Sport- und Freizeitinteressierten
- Realisieren der einzelnen Bauprojekte

Wunschbilanz 2040

- Der Verwendungszweck des Areals Grabenacker hat sich geklärt. Das erarbeitete Nutzungskonzept wird schrittweise und bedürfnisgerecht umgesetzt.
- Es sind einzelne neue öffentliche Nutzungen realisiert worden, wobei der Schwerpunkt auf Aussenanlagen für Freizeit und Sport liegt.
- Die Freiraumgestaltung bezieht den Chatzenbach mit ein und bietet angenehme Aufenthaltsbereiche. Der Siedlungsrand ist mit einer naturnahen Bepflanzung aufgewertet.
- Die Verkehrsabwicklung funktioniert ohne Probleme.

Ideenskizze Nutzungspotential Sportplatzanlage mit neuer Tennishalle



3.3 Areal Volg (ESP 3)

Chancen zur Neuentwicklung



Das mitten in der Kernzone liegende Areal Volg ist in die Jahre gekommen. Die Gebäude und das Verkaufslokal sind nicht mehr zeitgemäss. Die Erschliessung ist flächenintensiv und die mit Verkehrskonflikten belastete Vorbereichsgestaltung etwas lieblos. Mit einer kernzonenvetraglichen Neuentwicklung könnte die Topografie für eine Unterniveaugarage genutzt und der Aussenraum aufenthaltsfreundlicher gestaltet werden. Wünschbar sind Wohnnutzungen und der Beibehalt von Einkaufsnutzungen. Das KOBi lässt für eine solche Entwicklung den nötigen Spielraum offen.

Massnahmen

- Abklären der Bedürfnisse und des Standorts für neuen Volg-Laden
- Erarbeiten des Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzepts
- Prüfen zusätzlicher Tiefgaragen-Abstellplätze zur Reduktion des Parkplatzdefizits in der Kernzone
- Erarbeiten des Projekts mit gestalterischer Begleitung
- Realisieren des Projekts durch die Grundeigentümer

Wunschbilanz 2040

- Das Areal Volg ist in kernzonenvetraglicher Weise neu überbaut. Der gut gestaltete Neubau ist zu einer spannungsvollen Bereicherung des Ortsbildes geworden.
- Der Volg-Laden ist am bisherigen Standort vergrössert und bietet angemessene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.
- Die zuvor unbefriedigende Zufahrts-, Anlieferungs- und Parkierungssituation ist mit einer geräumigen Tiefgarage gelöst worden. Die Zugänglichkeit der Einkaufsmöglichkeit ist auch aus der Tiefgarage hindernisfrei.
- An die Stelle des versiegelten Vorbereiches ist ein ansprechend gestalteter und mit Bäumen sowie Grünflächen aufgewerteter Umschwung getreten, der in die Gassenstruktur des Dorfes eingebunden ist. Es sind Sitzgelegenheiten vorhanden und die Beschattung durch die Bäume trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei.

Ideenskizze

Unverbindliches Beispiel einer möglichen Neubebauung mit Tiefgarage



KOBi ohne Vorgaben zur Bebauung



3.4 Areal alte Metzgerei (ESP 4)

Chancen zur Neuentwicklung



Seit dem Wegzug der Metzgerei Niedermann an den neuen Standort strahlt das Areal eine wenig ansprechende Stimmung aus. Der grosse asphaltierte Platz dominiert den öffentlichen Raum und die bestehenden Gebäude sind keine Bereicherung des Ortsbildes. Mit einer kernzonenverträglichen Neuentwicklung könnte die Bebauung ortsbildgerecht erneuert und der Aussenraum aufenthaltsfreundlicher gestaltet werden. Wünschbar sind Wohnnutzungen und ergänzende Räume für die gegenüberliegende Gemeindeverwaltung. Das KOB lässt für eine solche Entwicklung den nötigen Spielraum offen.

Massnahmen

- Abklären der Bedürfnisse der Grundeigentümer und der Gemeinde
- Erarbeiten des Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzepts
- Prüfen von zusätzlichen Tiefgaragen-Abstellplätzen zur Reduktion des Parkplatzdefizits in der Kernzone
- Erarbeiten des Projekts mit gestalterischer Begleitung
- Realisieren des Projekts durch die Grundeigentümer

Wunschbilanz 2040

- Das Areal alte Metzgerei ist in kernzonenverträglicher Weise neu überbaut. Gut gestaltete Bauten haben das Ortsbild aufgewertet. Das kleinere Gebäude im Osten des Areals ist mit einem zeitgemässen Ersatzbau in die Neuüberbauung einbezogen.
- In den Neubauten sind qualitätsvolle Wohnungen sowie ergänzende Räume für die Gemeindeverwaltung realisiert worden.
- An die Stelle des versiegelten Parkplatzes ist ein ansprechend gestalteter und mit Bäumen aufgewerteter Umschwung getreten, der durch einen grundstückübergreifenden Übergang zum Gassenraum überzeugt. Der grosszügige, verkehrsfreie Vorbereich lädt zum Verweilen und Begegnen ein.
- Die Parkierung ist mit einer unter dem Platzbereich liegenden Tiefgarage gelöst worden. Oberirdisch sind nur noch einzelne Besucherparkplätze angeordnet.

Ideenskizze

Unverbindliches Beispiel einer möglichen Neubebauung mit Tiefgarage



KOB ohne Vorgaben zur Bebauung



3.5 Nohl (ESP 5)

Chancen zur Neuentwicklung



Der durch den Rhein vom übrigen Gemeindegebiet getrennte Ortsteil Nohl liegt nicht im Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind daher beschränkt und der Fokus liegt auf der kernzonenverträglichen Erneuerung und Optimierung des Bestandes. Die Dorfstrasse wird trotz Signalisierung und Tempo 30 Zone durch grenzüberschreitenden Fremdverkehr belastet. Parkierungsmöglichkeiten sind für Besucher kaum vorhanden und für Bewohner ebenfalls nur beschränkt. Eine Sammelgarage könnte die Situation entlasten. Beim alten Schulhaus besteht ein gut eingerichteter Spielplatz.

Massnahmen

- Erheben der Verkehrsmengen
- Prüfen von zusätzlichen Parkierungsmöglichkeiten
- Bei Bauprojekten Sammelgaragen anstreben, allenfalls durch grundstücksübergreifende Lösungen
- Realisieren der Projekte durch Grundeigentümer
- Abklären weiterer Bedürfnisse der Bewohner
- Klären der baulichen Möglichkeiten im Rheinuferbereich mit den zuständigen Stellen des Kantons

Wunschbilanz 2040

- Das Ortsbild von Nohl hat durch eine massvolle und qualitätsvolle bauliche Erneuerung seine Eigenständigkeit bewahrt.
- Im Rahmen eines Bauvorhabens ist eine Tiefgarage entstanden, wodurch einige bisher von Bewohnern beanspruchte oberirdische Abstellplätze frei wurden und Besuchern zur Verfügung gestellt werden konnten.
- Die Tiefgarage bietet ein Zusatzangebot an Abstellplätzen, womit das bestehende Parkplatzdefizit reduziert wird.
- Das Angebot an Fuss- und Radwegverbindungen ist weiterhin attraktiv.
- Der Fremdverkehr hat sich auf ein erträgliches Mass reduziert und die Einhaltung der signalisierten Geschwindigkeiten konnte verbessert werden.

Ideenskizze

Unverbindliches Beispiel einer möglichen Sammelgarage im Falle einer Neuüberbauung des Areals

