
Leitplanung Unteribach

1. Einleitung

1.1 Zur Leitplanung

Gemäss Art. 28 Baureglement umfassen Kernzonen alte Dorfkerne und Häusergruppen, die in ihrer Eigenart zu erhalten oder erweitert werden sollen. Bauten und Anlagen sind darin besonders sorgfältig zu gestalten (Art. 8 Baureglement). Zudem werden den Kernzonen die Grenz- und Gebäudeabstände im Einzelfall unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes durch den Gemeinderat festgelegt (Art. 24 Baureglement). Weiter weist die Kernzone A keine Ausnutzungsziffer auf welche die Dichte generell regelt.

Gerade die bau- und planungsrechtliche Flexibilität in Bezug auf die Dichte und die Grenz- und Gebäudeabstände führen dazu, innerhalb der Kernzonen eine dichte Baustruktur möglich ist. Dies ist auch im Sinne der inneren Verdichtung erwünscht, muss jedoch mit den gesetzlichen Bestimmungen der gestalterischen Anforderungen vereinbar sein.

Die Prüfung der gestalterischen Anforderungen nimmt die Baukommission und der Gemeinderat mit einer grossen Verantwortung wahr. Als Hilfe für die Beurteilung stehen den Behörden das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA) und das kommunale Ortsbildinventar zur Verfügung. Zudem wird bei geschützten Bauten und bei baulichen Veränderungen in unmittelbarer Umgebung dieser die kantonale Denkmalpflege für die Beurteilung miteinbezogen. Die bestehenden Beurteilungsgrundlagen sind allesamt Inventare, welche sich einzig zum Bestand äussern. Generelle Empfehlungen zur Eingliederung von Neubauten sowie lokalspezifische Empfehlungen für die Gestaltung der Aussenräume sowie der Feinerschliessung fehlen in diesen Dokumenten.

Die Prüfung der gestalterischen Anforderungen bei Bauvorhaben stellen für die Behörden jeweils einen hohen Aufwand dar. Grund hierfür ist, dass zuerst die erforderlichen Qualitäten festgestellt werden. Erst in der Folge kann das Bauvorhaben eigentlich beurteilt werden.

Da Gesuchstellende und Planende im Voraus die gestalterischen Prinzipien der Gemeinde für das betreffende Areal nicht kennen, gehen die Projektentwicklung und die kommunalen Interessen oftmals stark auseinander. Der Findungsprozess bedeutet jeweils für die Gesuchstellenden einen grossen Zeit- und Kostenaufwand.

Um die Beurteilung durch die Baukommission und des Gemeinderats zu vereinfachen und zu beschleunigen sowie gegenüber den Gesuchstellenden und Planenden transparent die lokalen Planungsziele aufzeigen zu können, entschied der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 154 vom 10. Februar 2012 Leitplanungen für die Kernzonen zu erstellen.

Die Leitplanungen sind im Sinne einer Richtlinie als behördenverbindliches Instrument zu verstehen. Sie entfalten selber keine Rechtswirkung sondern präzisieren lediglich die vorhandenen gesetzlichen Bestimmungen.

1.2 Ausgangslage

In Unteribach, ist aufgrund von in letzter Zeit realisierten und teilweise geplanten Bauvorhaben eine Veränderung des bestehenden Siedlungsgefüges zu beobachten. Dies insbesondere auch innerhalb der Kernzone A. Hinzu kommt, dass in dieser Kernzone wenig geschützte Bausubstanz vorhanden ist. Ebenso weisen die entsprechenden Inventare keine umfassenden Anmerkungen zu diesem Gebiet auf. Zugleich ergeben die bestehende Bauten sowie die gut erschlossene Lage ein hohes Verdichtungspotential. Für die Gestaltung der Strassen- und Platzräume besteht ein Optimierungspotential. Ebenso fehlen öffentliche Aufenthaltsflächen.

2. Entwicklung Kernzone Unteribach – Erkenntnisse und Empfehlungen

Die nachfolgenden Erkenntnisse und Empfehlungen wurden aufgrund der durchgeführten Begehung mit anschliessendem Synthese-Workshop durch die Baukommission formuliert. Die Empfehlungen sind in der Beilage plangrafisch dargestellt. Als Grundsatz gilt, dass die in der Kernzone bereits stattfindende Veränderung des Siedlungsgefüges grundsätzlich weiterhin stattfinden kann. Jedoch sind gebietsweise die besonderen Qualitäten und Merkmale zu sichern und die vorhandenen Potenziale nutzbar zu machen.

2.1. Erhalt der Identität von Unteribach

Das Gebiet um die Kapelle Erlen (KIGBO-Nr.: 01.113) und am Feldweg (Jakobsweg) bis und mit Wegkreuzung Erlenstrasse ist geprägt von der historischen Substanz. Das Gebiet kann langfristig die Identität von Unteribach tragen, wenn die entsprechenden Eigenschaften gestärkt und weiterentwickelt werden.

Empfehlungen: Das Gebiet um die Kapelle Erlen und entlang des Feldwegs bis und mit Kreuzungsbereich Feldweg / Erlenstrasse soll zum Identitätsmerkmal des Ortsteils Unteribach werden. Auch langfristig soll die bestehende Körnung ablesbar sein. Die Umgebung der Kapelle ist zu pflegen und ggf. aufzuwerten. Neubauten sollen in Richtung des Feldweges die heutige Aufteilung von Hauptfassade und den Zwischenräumen übernehmen, wie sie im beiliegenden Plan angedeutet werden. Sie können jedoch im hinterliegenden Bereich in einer dichten Form zusammengebaut werden. Die Geschossigkeit und Traufhöhen in Richtung des Feldweges sind gemäss dem Bestand zu berücksichtigen. Der Strassenraum ist durch Vorgärten oder Vorplätze zu fassen. Beläge und Möblierung sind in angemessenen Materialien zu gestalten. Die Erschliessung und Parkierung hat so zu erfolgen, dass der Strassenraum und die Bauten nicht beeinträchtigt werden. Hierbei soll auf weitere Tiefgaragenzufahrten verzichtet werden. Zur Stärkung der Identität und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in diesem nachzuverdichteten Gebiet, wäre ein freigespielter Platzbereich vor der Kapelle wünschenswert.

2.2. Massvolle und koordinierte bauliche Verdichtung

Der Strassenraum der Gotthardstrasse wird insbesondere auf der nördlichen Seite durch eine kleinteilige Bebauung charakterisiert. Entlang der Gotthardstrasse ist eine bauliche Verdichtung möglich. Besondere Beachtung ist dabei der Nutzung der Erdgeschosse und in einer reduzierten Form die weitere Gewährleistung der Durchblicke in die rückwärtigen Bereiche und beizumessen. Aufgrund der teilweise komplexen und kleinteiligen Parzellenstruktur ist deren Erschliessung parzellenübergreifend zu betrachten. Dies gilt es insbesondere entlang der Gotthardstrasse (Kantonsstrasse, nur gebündelte Zufahrten bewilligungsfähig) und für das Dreieck Gotthardstrasse / Feldweg / Erlenstrasse zu beachten. Freiräume sind oft durch Einfriedungen und Zäune getrennt. Synergieeffekte bei der Erschliessung und z.B. auch bei Kinderspielplätzen sind weitgehend ungenutzt.

Empfehlungen: In der Kernzone A kann und soll baulich verdichtet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass Durchblicke und Sichtbeziehungen bestehen bleiben. Die erforderlichen Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sind möglichst parzellengreifend und als Sammelanlagen

anzustreben. Ebenso sind Kinderspielplätze und die Entsorgungsstellen parzellenübergreifend zu koordinieren.

2.3. Strassenraum weiterentwickeln

Der Strassenraum an der Gotthardstrasse wird vom Verkehr dominiert. Es bestehen keine einheitlichen Baufluchten. Insbesondere auf der nördlichen Strassenseite ragen die älteren, kleinteiligen bestehenden Bauten mehrheitlich klar in den Strassenabstandsbereich (6.00 m). In den Erdgeschossen sind nur vereinzelt publikumsorientierte Nutzungen vorzufinden. Bei Bauten welche den Strassenabstandsbereich einhalten, sind die Vorzonen wenig attraktiv und nicht parzellenübergreifend gestaltet.

Empfehlungen: In der Bebauung entlang der vielbefahrenen Gotthardstrasse sollen in den Erdgeschossen geeignete Nutzungen angeordnet sein. Wohnen eignet sich dabei wenig. Anzustreben sind bsp. Dienstleistungs-, Gastronomie-, Büro-, Verkaufs- und ähnliche Nutzungen sowie Gemeinschaftsnutzungen bei Wohnbauten. Rückseiten-Fassaden sind insbesondere auf der südlichen Strassenseite zu vermeiden. Vorbereiche sind in den Strassenraum zu integrieren und parzellenübergreifend zu gestalten. Alleebäume sind kein typisches Element.

2.4. Angemessener Übergang der Kernzone zur Wohnzone

Gerade weil in der vorliegenden Kernzone A eine Verdichtung möglich und erwünscht ist, können unerwünschte Dimensionssprünge zu den angrenzenden Bauzonen entstehen. Auf einen sorgfältigen Übergang zur angrenzenden Siedlungsstruktur soll daher geachtet werden. Hierbei ist jedoch nicht nur der Bestand, sondern auch das Entwicklungspotential aufgrund der dortigen Dichtebestimmungen zu achten.

Empfehlungen:

An der Erlenstrasse ist ein geeigneter Übergang zwischen der Kernzone (Vier Vollgeschosse plus Attika / DG) und der Wohnzone (Drei Vollgeschosse plus Attika / DG) sicherzustellen.

2.5. Funktionsorientierte Platzgestaltung

Die Platzsituationen (Kreuzung Gotthardstrasse / Landsgemeindestrasse und Kreuzung Salachstrasse / Feldweg) sind entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Dabei spielen geeignete Erdgeschossnutzungen in der Randbebauung eine wesentliche Rolle.

Empfehlungen: Neubauten am verkehrorientierten Kreuzungsbereich Gotthardstrasse / Landsgemeindestrasse / Feldweg sind so zu gestalten, dass der Platzbereich als öffentlicher Raum aufgewertet wird. In Erdgeschossen sind für publikumsorientierte Nutzungen geeignete Räume vorzusehen.

2.6. Gewässerraum angemessen begleiten

Die Gebäudefassaden zur Muota sollen ebenfalls als Frontfassaden ausgebildet werden, um zum einen den Flussraum angemessen zu begleiten und zum anderem vom gegenüberliegenden Ufer einen qualitativ angemessener Anblick zu erhalten. Die zwischen der Muota und der Gotthardstrasse vorhandene Charakteristik der Zwischenräume soll bei Neubebauungen wieder aufgenommen werden.

Empfehlungen: Die Baukörper haben das Gewässer angemessen zu begleiten. Der Flussraum soll punktuell in die Bebauung greifen. Rückseitenfassaden zur Muota sind zu vermeiden.

2.7. Thema Brückenkopf

Die bauliche Ausbildung und Gestaltung der Brückenkopfsituation Gotthardstrasse / Muota ist undefiniert.

Empfehlungen: An der Brückenkopfsituation Gotthardstrasse / Muota ist eine angemessene bauliche Situation zu bilden um den Raum als Platz einfassen zu können.

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 155 am 10. Februar 2012 erlassen.

