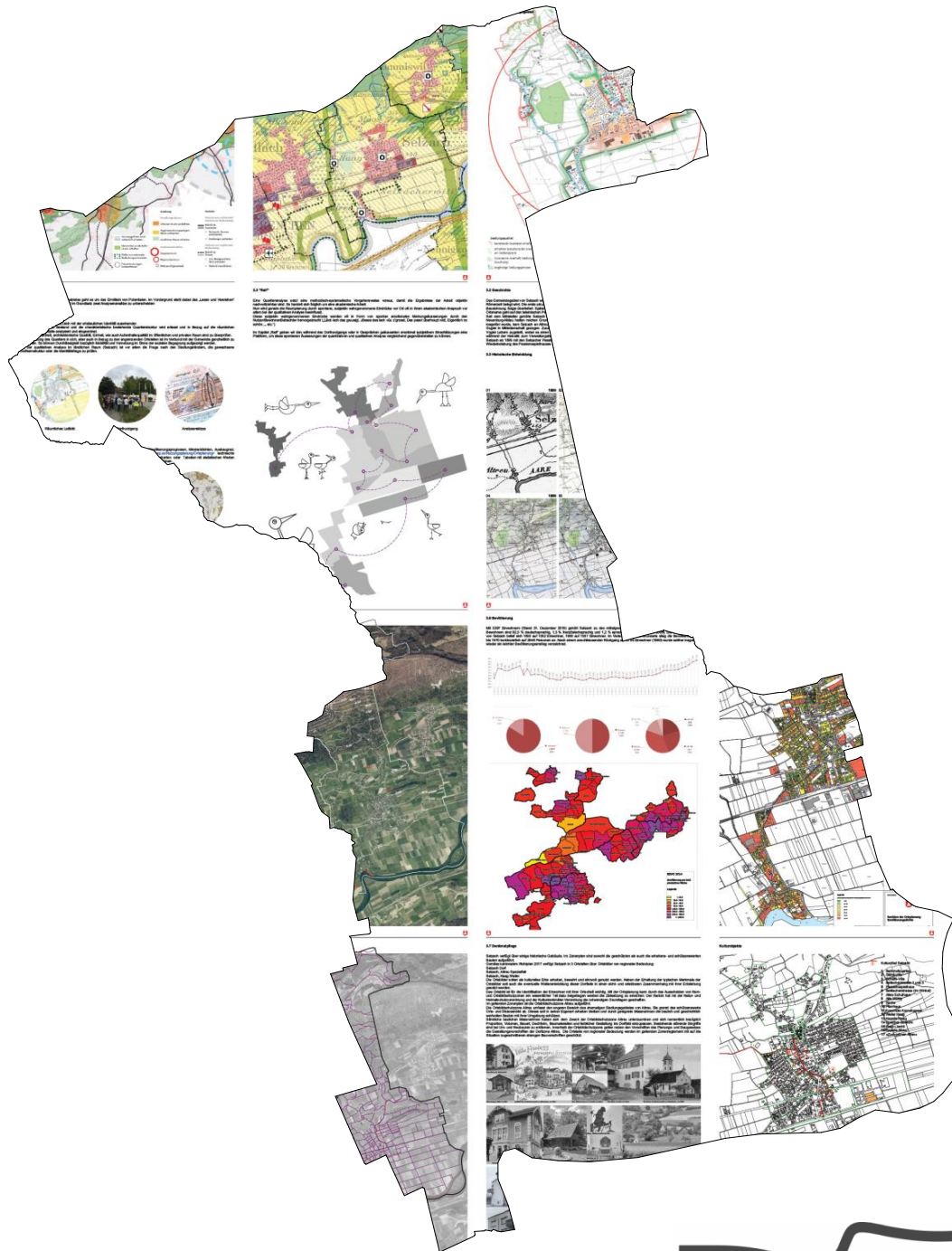




SELZACH

Quartieranalyse

ssm architekten ag * 09/2019

Gibelinstrasse 2 CH - 4503 Solothurn
www.ssmarchitekten.ch 032 625 24 45

Inhaltverzeichnis

1. Ausgangslage	4
1.1 Raumkonzept Kanton Solothurn	4
1.2 Kantonaler Richtplan	5
1.3 Räumliches Leitbild	6
1.4 Bauzonenplan	8
1.5 Zonenreglement	9
2. Vorgehensweise	10
2.1 Qualitative Analyse	10
2.2 Quantitative Analyse	10
2.3 Ralf	11
2.4 Strategieentwicklung	12
2.5 Umsetzungsinstrumente	14
3. Siedlungsentwicklung	16
3.1 Geografie	16
3.2 Geschichte	18
3.3 Historische Entwicklung	18
3.4 Wirtschaft	19
3.5 Verkehr	20
3.6 Bevölkerung	22
3.7 Denkmalpflege	24
4. Quartieranalyse	26
4.1 Quartiereinteilung	26
4.2. Quartiere	27
Q1 Dorf	28
Q2 Bahnhofquartier	32
Q3 Länggasse	36
Q4 Bangerten	40
Q5 Schänzli-Gänsbrüel	44
Q6 Moosbach	48
Q7 Schildmatte	52
Q8 Moos	56
Q9 Späret	60
Q10 Bäriswil	64
Q11 Hu-Hi-Chli-Wi	68
Q12 Steinacker	72
Q13 Industrie Ost	76
Q14 Industrie Süd	80
Q15 Haag	84
Q16 Altreu Nord	88
Q17 Altreu Süd	92
5. Hotspot	96
5.1 Übersicht	96
5.2 Hotspot	97
Hotspot 1 Dorf - Passionsplatz	98
Hotspot 2 Bahnhofquartier - Unterführung	100
Hotspot 3 Bahnhofquartier - Bahnhofstrasse	102
Hotspot 4 Hu-Hi-Chli-Wi - Allmend	104
Hotspot 5 Schänzli-Gänsbruel - öBA	106
Hotspot 6 Haag - Sagi	108
6. Fazit	110
6.1 Fazit	110
6.2 Potentialkarte	111



1. Ausgangslage

Die rechtsgültige Ortsplanung von Selzach wurde vom Regierungsrat 2001 verabschiedet.

Nach dem Erarbeiten des räumlichen Leitbildes soll nun gemäss Planungs- und Baugesetz die Ortsplanung überprüft und den neuen Anforderungen, wenn nötig, angepasst werden.

Die Gemeinde Selzach charakterisiert sich durch eine hohe Siedlungsqualität mit einer guten Grundversorgung, attraktiven Arbeitsplätzen und vielfältigen Naherholungsräumen.

Eine Besonderheit von Selzach sind die verschiedenen Ortsteile, welche sich in Siedlungsstruktur und Bauten unterscheiden. Diese Qualitäten gilt es auch künftig zu erhalten und weiter zu fördern. Selzach strebt eine qualitative Entwicklung, unter Wahrung des Dorfcharakters, an.

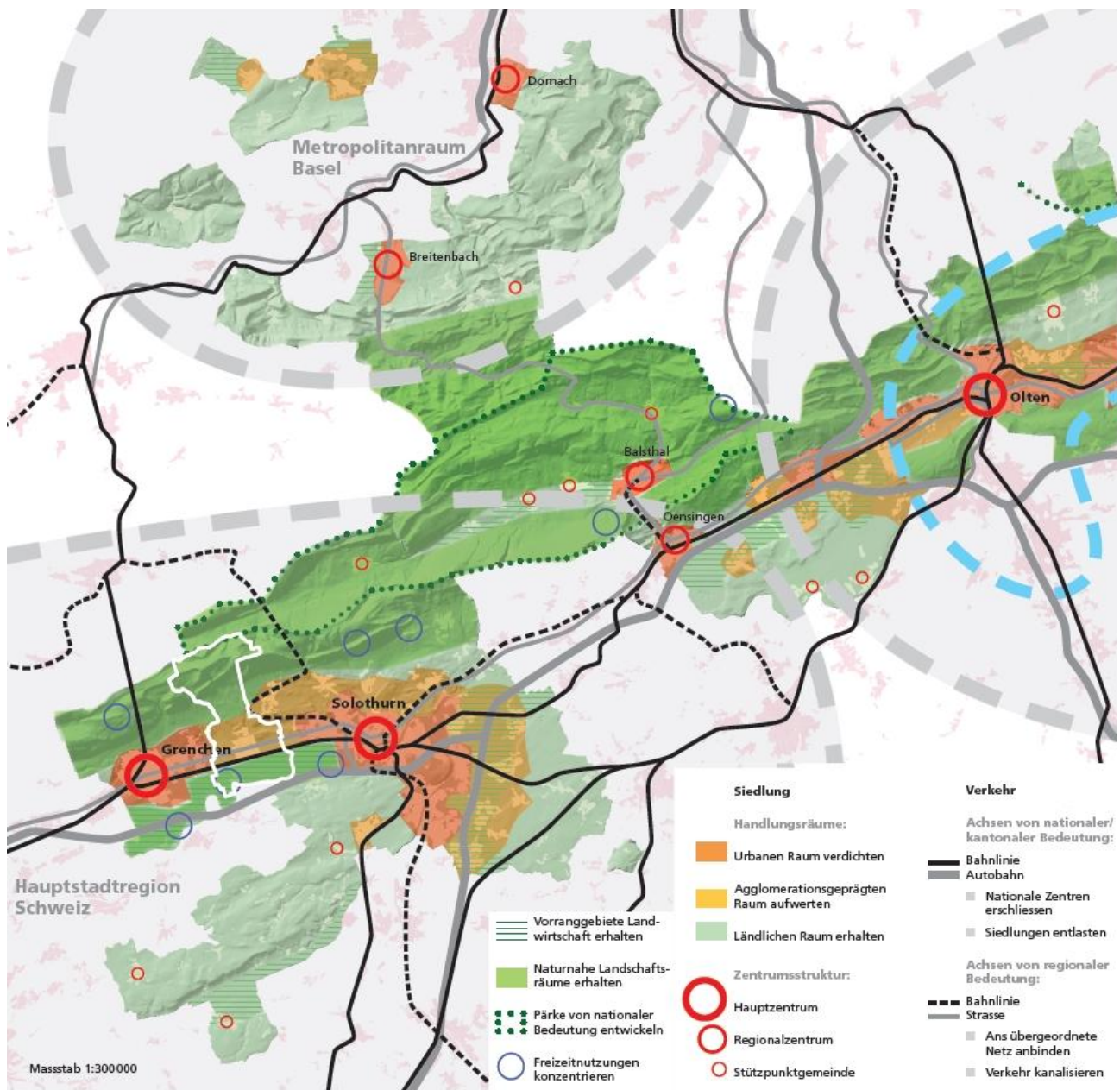
Erste Priorität bei der Siedlungsentwicklung hat die Mobilisierung der bestehenden unbebauten Bauzonen und weitere Massnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsgebietes.

Selzach erwartet in den kommenden 20 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 0.5 - 0,7%

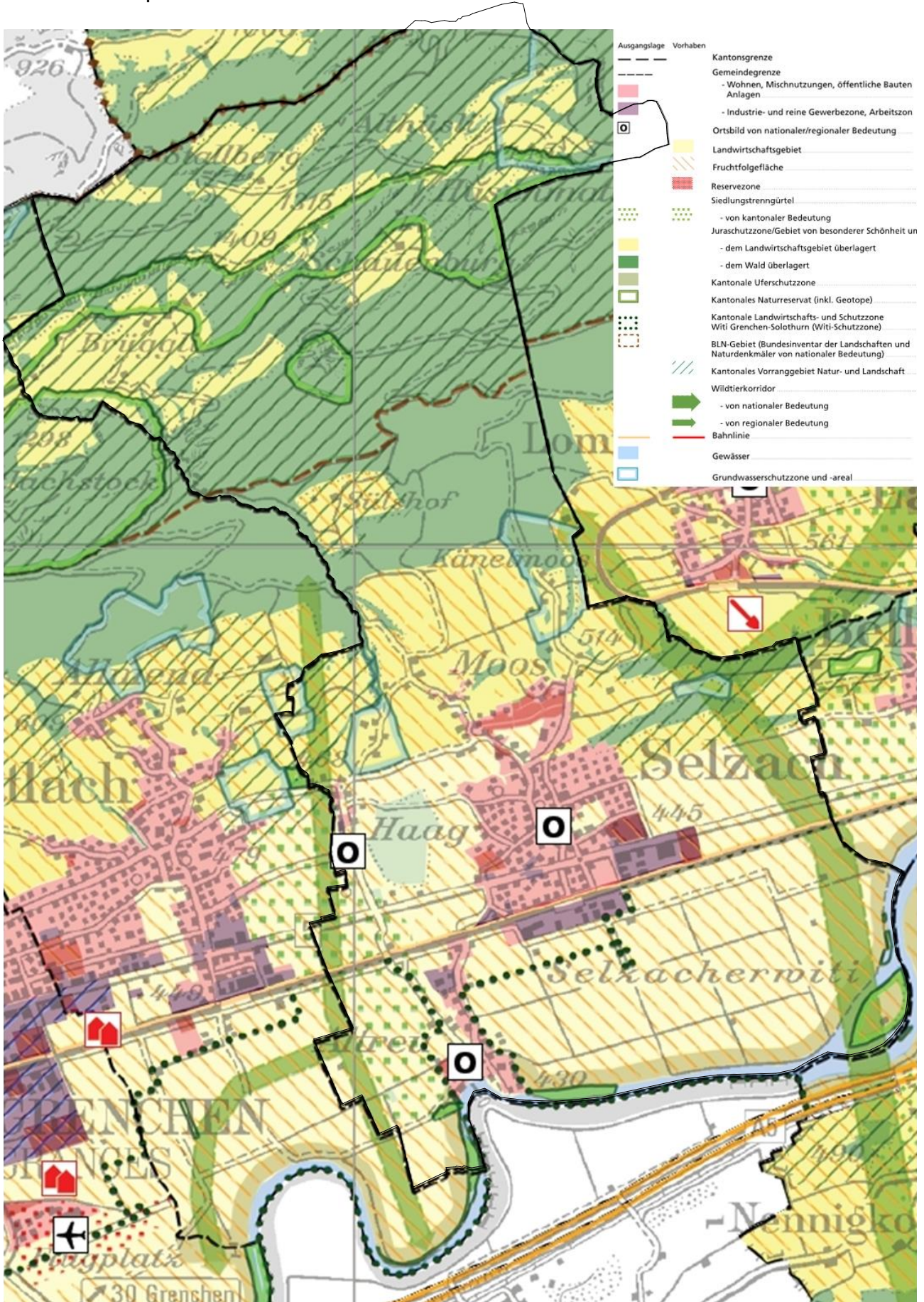
Mit Hilfe der Quartieranalysen sollen die Qualitäten und Defizite der Quartiere/Ortsteile erfasst und als ergänzende Empfehlung für die verschiedenen Entwicklungsstrategien im Sinne der angestrebten Innenverdichtung dienen.

Die Quartieranalyse dient als Hilfsmittel zur Beurteilung von Bauprojekten in Bezug auf die Quartierverträglichkeit.

1.1 Raumkonzept Kanton Solothurn



1.2 Kantonaler Richtplan Selzach





1.3 Räumliches Leitbild 2016

Definition der Ziele, räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild definiert die lang-, mittel- und kurzfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde. Im Leitbild werden mittels Leitsätzen die Entwicklung in den nächsten 15-20 Jahren definiert und die Nutzung von Grund und Boden festgehalten.

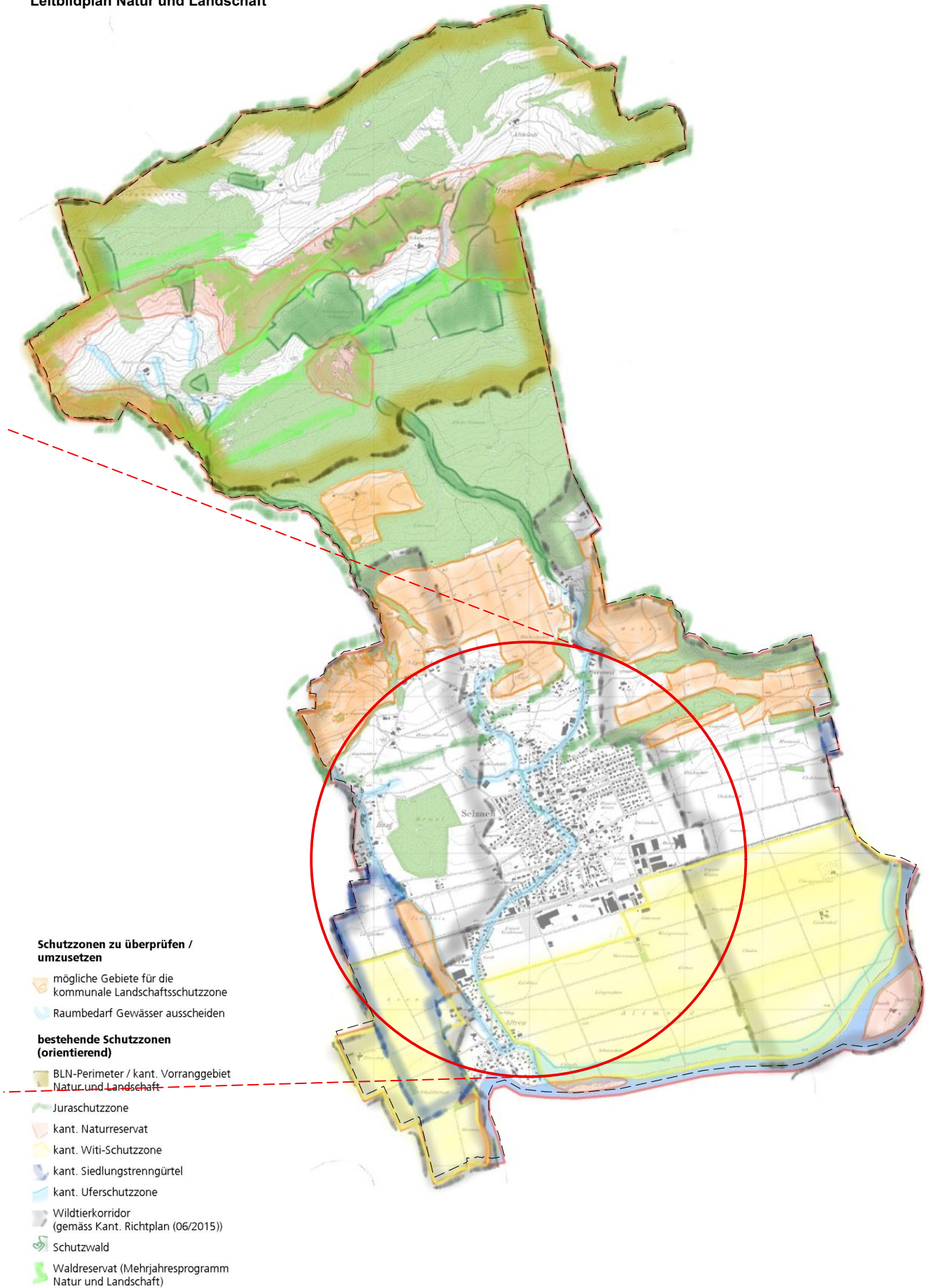
Das Leitbild bildet eine wichtige Grundlage für die Ortsplanung der Gemeinde und ist als behördenverbindliches Instrument bei der Erarbeitung der Nutzungsplanung zu verstehen.

Das Leitbild hat demnach eine wegweisende Funktion und entsprechend eine wichtige Grundlage für die kommunale Ortsplanung wie auch für die übergeordnete und regionale Planung. Die Einwohnergemeinde entscheidet darin die Grundzüge, wo und wie sie in Zukunft den Boden nutzen will.

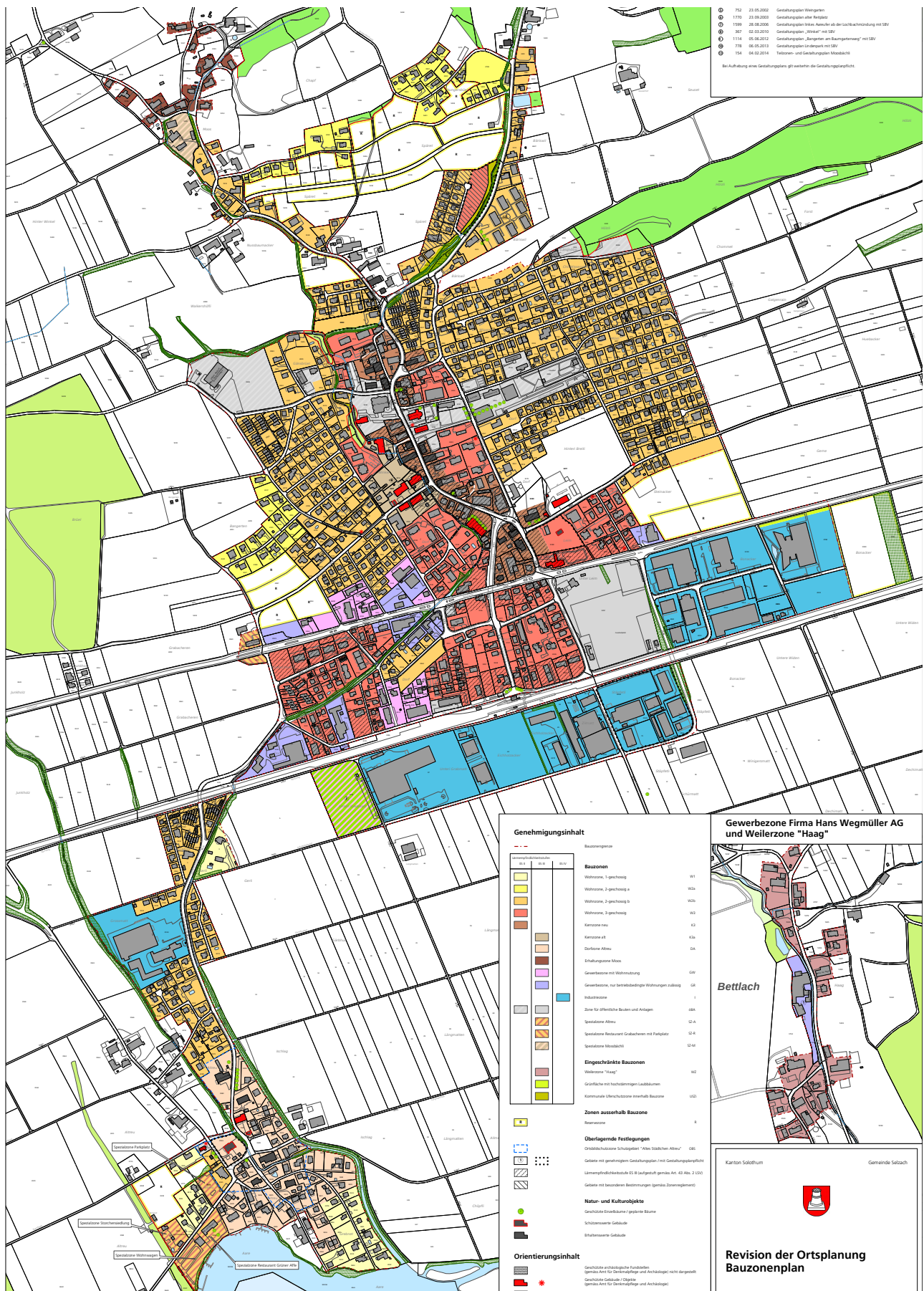
Leitbildplan Siedlungsgebiet



Leitbildplan Natur und Landschaft



1.4 Bauzonenplan vor Ortsplanrevision



EINWOHNERGEMEINDE SELZACH

ZONENREGLEMENT

- 1. Teil: Allgemeine Bestimmungen
- 2. Teil: Vorschriften Bauzonenplan
- 3. Teil: Vorschriften Gesamtplan
- 4. Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich

Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons, die Nutzungspläne sowie dieses Reglement, soweit nicht rechtsgültige gemeindeeigene Reglemente oder Bestimmungen vorhanden sind.

§ 2

zuständige Behörden

- ¹ Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (§ 14 PBG) ist der Gemeinderat.
- ² Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat schriftlich und begründet Beschwerde eingereicht werden.
- ³ Die Anwendung dieses Zonenreglementes im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.



2. Vorgehensweise

Bei der Analyse des Siedlungsgebietes geht es um das Ermitteln von Potentialen. Im Vordergrund steht dabei das „Lesen und Verstehen“ der Siedlungsstruktur. Dabei sind im Grundsatz zwei Analysenansätze zu unterscheiden:

2.1 Qualitative Analyse

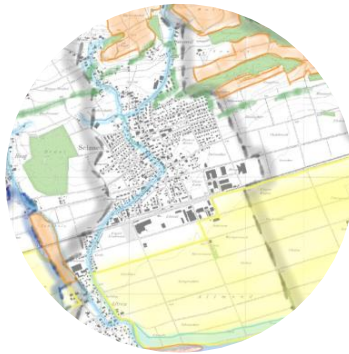
Die qualitative Analyse setzt sich mit der ortsbaulichen Identität auseinander.

Der aktuelle bauliche Bestand und die charakteristische bestehende Quartierstruktur wird erfasst und in Bezug auf die räumlichen Qualitäten und Defizite analysiert und eingeordnet.

Sowohl Kompaktheit, architektonische Qualität, Einheit, wie auch Aufenthaltsqualität im öffentlichen und privaten Raum sind zu überprüfen.

Die Vernetzung des Quartiers in sich, aber auch in Bezug zu den angrenzenden Ortsteilen ist im Verbund mit der Gemeinde ganzheitlich zu betrachten. So können Durchlässigkeit bezüglich Mobilität und Vernetzung im Sinne der sozialen Begegnung aufgezeigt werden.

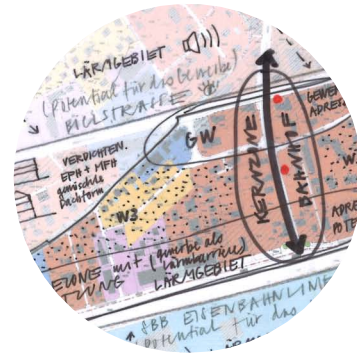
Bei der qualitativen Analyse im ländlichen Raum (Selzach) ist vor allem die Frage nach den Siedlungsrändern, die gewachsene Dorfkernstruktur oder die Identitätsfrage zu prüfen.



Räumliches Leitbild



Dorfdurchgang



Analysenskizze

2.2 Quantitative Analyse

Statistische Daten weisen auf Stärken und Defizite der Siedlungsstrukturen hin (Bevölkerungsprognosen, Mindestdichten, Ausbaugrad, Gebäudealter). Dazu stellt der Kanton hilfreiche Informationen unter <http://www.arp.so/Nutzungsplanung/Ortsplanung> technische Grundlagen zur Verfügung. Auf der Basis dieser technischen Grundlagen werden Analysenkarten oder Tabellen mit statistischen Werten erstellt, welche als Werkzeuge für die Bearbeitung der Quartieranalysen eingesetzt werden können.



Analysenplan

	11	1 107	2014	2 603	
	11	1 107	2014	526	
	11	1 107	2014	135	133
	11	1 107	2014	95	94
	11	1 107	2014	195	196
	11	1 107	2014	376	377
	11	1 107	2014	1 191	1 189
	11	1 107	2014	715	717
	11	1 107	2014	876	878
	11	1 107	2014	1 947	1 946
	11	1 108	2015	279	280
	11	1 108	2015	543	545
	11	1 108	2015	604	605
	11	1 108	2015	181	181
	11	1 108	2015	448	447
	11	1 108	2015	583	583
	11	1 108	2015	393	393
	11	1 108	2015	1 384	1 380
	11	1 108	2015	510	513
	11	1 108	2015	1 148	1 146
	11	1 108	2015	279	279
	11	1 108	2015	371	374
	11	1 108	2015	164	164
	11	1 108	2015	448	448
	11	1 108	2015	696	697
	11	1 108	2015	628	628
	11	1 110	2014	1 119	1 111
	11	1 110	2014	2 266	
	11	1 110	2014	589	

Statistische Werte



Solothurner Bauzonen-Analyse-Tool
SOBAT

Typologie	heterogen (EFH, MFH, Gewerbebauten)	Baulandreserven	hoch (grosse zusammenhängende Grundstücke)
Geschossigkeit	2-3 geschossig (heterogen, Giebedach / Flachdach)	Durchgrünung	mittel (Privatgärten, unüberbaute Parzellen)
Gebäudealter	mittel (ca 25% Anteil neuerer Gebäude ab 2000)	Erschliessungsgüte	hoch (Bahn, Bus)
Bauliche Dichte	mittel (Verdichtungspotential hoch)	Immissionen	hoch (Bielstrasse, Bahnlinie)
Nutzung	Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen, Freizeit	Statistische Werte	ÜZ: 0.15, Einwohner: 433 Einwohnerdichte: 50 EW/ha

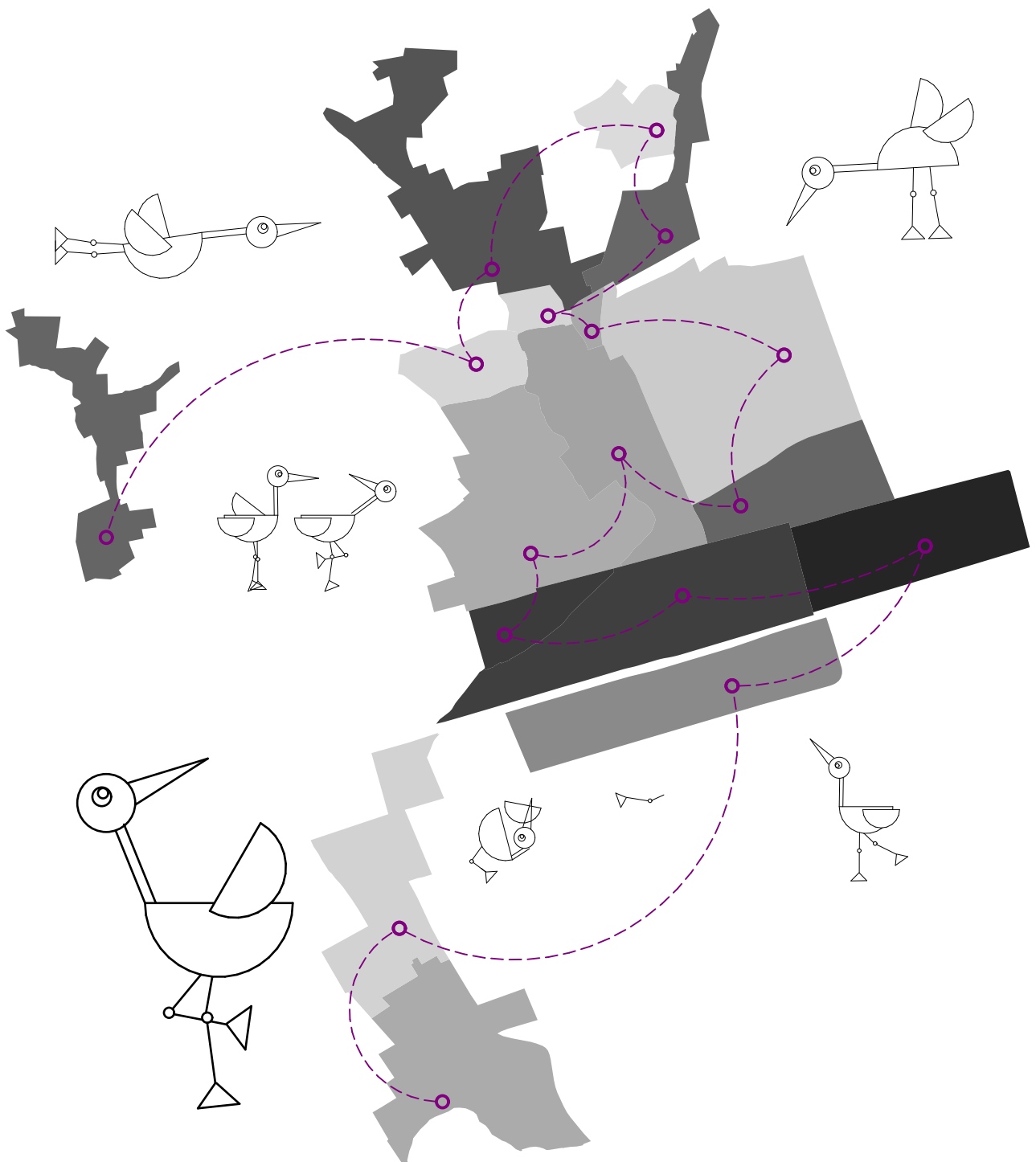
2.3 "Ralf"

Eine Quartieranalyse setzt eine methodisch-systematische Vorgehensweise voraus, damit die Ergebnisse der Arbeit objektiv nachvollziehbar sind. Es handelt sich folglich um eine akademische Arbeit.

Nun wird gerade die Raumplanung durch spontane, subjektiv wahrgenommene Eindrücke vor Ort oft in ihrem akademischen Anspruch vor allem bei der qualitativen Analyse beeinflusst.

Diese subjektiv wahrgenommenen Eindrücke werden oft in Form von spontan emotionalen Meinungsäußerungen durch den Nutzer/Bewohner/Betrachter hervorgebracht („Läck isch das gruusig!, Jösses das isch vuu z'gross!, Das passt überhaupt nid!, Eigentlich no schön..., etc.“)

Im Kapitel „Ralf“ gibt ssm den während des Dorfrundgangs oder in Gesprächen geäußerten emotional subjektiven Einschätzungen eine Plattform, um diese spontanen Äußerungen der quantitativen und qualitativen Analyse vergleichend gegenüberstellen zu können.



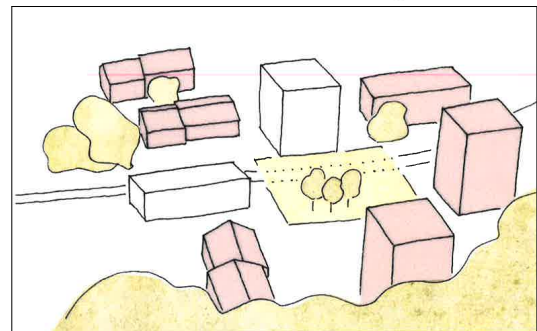


2.4 Strategieentwicklung

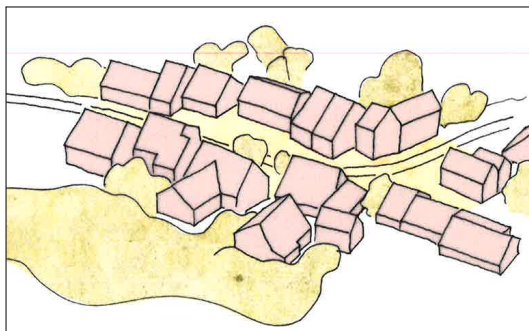
Die Strategie hat sich von den getroffenen Entwicklungszielen abzuleiten. In Abhängigkeit mit der vorhandenen Bebauungsstruktur und den ihr zugeordneten statistischen Werten ist vom sorgfältigen Umgang bis zur radikalen Neubebauung alles möglich.

Es stehen fünf Strategieansätze im Vordergrund:

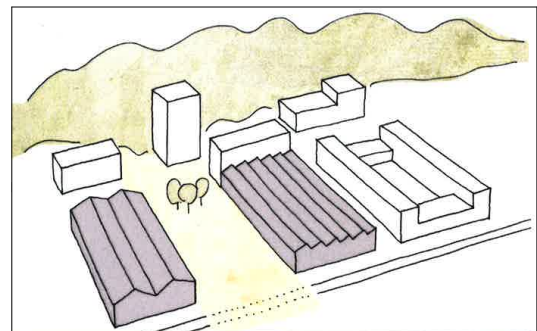
Weiterentwickeln



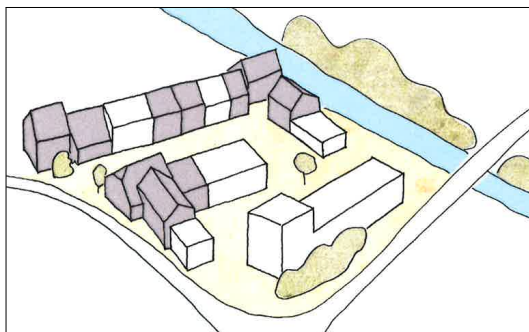
Erhalten



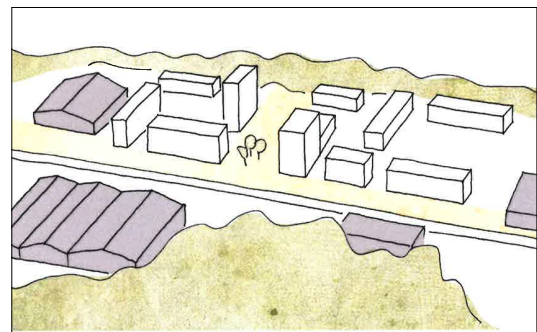
Umstrukturieren



Erneuern

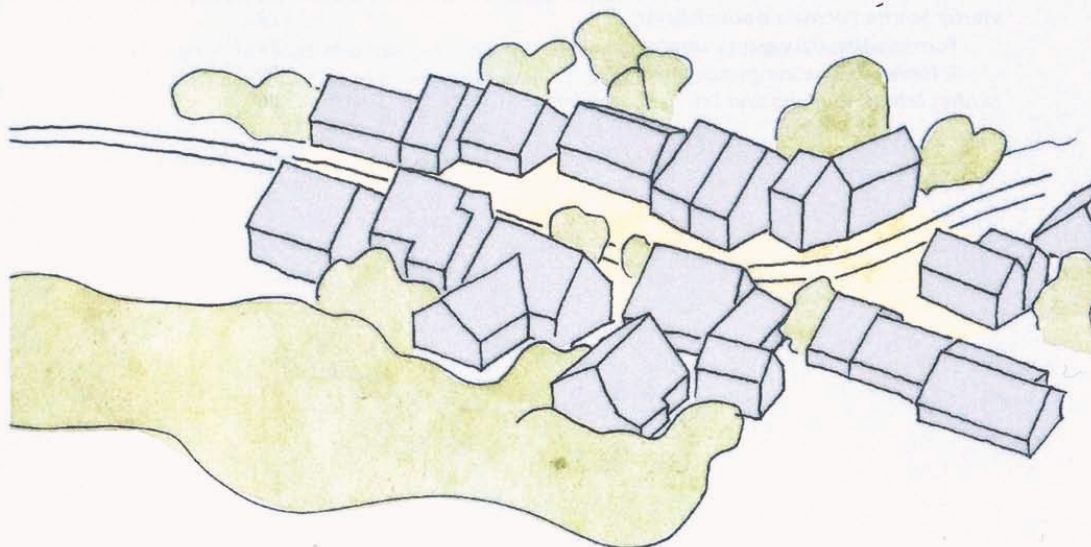


Neuentwickeln



Siedlungsentwicklung nach innen SEin

Leitfaden für die Gemeinden



2018



2.5 Umsetzungsinstrumente

Es stehen zahlreiche Umsetzungsinstrumente mit formellem und informellem Inhalt zur Verfügung.

Es ist sinnvoll, formelle und informelle Instrumente miteinander zu kombinieren und miteinander abzustimmen. Informelle Instrumente ergänzen die formellen Instrumente und Verfahren unterstützen diese in ihrer Wirkung.

Formelle Umsetzungsinstrumente



entworfen, genehmigt

Grundsatz:

	Geschosszahl (§ 16/17 KBV)	min. Geschosszahl (§ 18 KBV)	max. Geschosszahl (§ 18/19 KBV)	max. Geschosszahl (§ 21 KBV)
DA	2	1	6.50	30.00
W1	1		4.50	25.00
W2a	2	1	6.50	30.00
W2b	2	1	7.50	30.00
W3	3		10.50	40.00
K3	3		10.50	40.00
K3a	3		10.50	40.00
GW	-		10.00	40.00
GR	-		10.00	40.00
I	-		15.00	-
OeBA	3		10.50	80.00

§ 9

1 Im ganzen Gemeindegebiet ist der Erlass von Gestaltungsplänen möglich.

2 Als Bestandteil der Gestaltungspläne wird ein Modell zwingend verlangt (mind. im Mast. 1:500).

3 In Anwendung von § 74 Planungs- und Baugesetz gehen die für die Erstellung von Gestaltungsplänen zulasten der in Grundbesitznehmer. Gegen die Verteilung der Kosten für "egen bei der Kant. Schätzungskommission Ber"



Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild hat die Aufgabe in Leitsätzen und Karten Aussagen zum angestrebten Zustand in 20 Jahren zu machen. Es ist behördenverbindlich.

Planungszone

Die Planungszone ermöglicht es dem Gemeinderat, in einem Gebiet unmittelbar bauliche Veränderungen zu verhindern, die einer Planungsabsicht widersprechen.

Nutzungsplanung

(Bauzonenplan, Erschliessungsplan, Zonenvorschriften)

Die Nutzungsplanung weist jeder Parzelle der Gemeinde eine Grundnutzung zu und regelt, wie sie erschlossen ist. Die Zonenvorschriften geben Auskunft darüber, was in der jeweiligen Nutzungszone zulässig ist.

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Der Gestaltungsplan macht detailliertere Aussagen zu einem abgegrenzten Gebiet. Häufig werden Baufelder und Aussenräume festgelegt. Sie können Aussagen zur Erschliessung und Ausgestaltung von Projekten machen. Der Plan wird üblicherweise mit spezifischen Vorschriften ergänzt.

Verhindern ungünstige Parzellenstrukturen eine zweckmässige Nutzung bzw. eine Bebauung eines Gebietes in der Bauzone, kann mittels einer Baulandumlegung oder Grenzberichtigung Abhilfe geschaffen werden.

Vertragliche Bauverpflichtung

Mit der vertraglichen Bauverpflichtung stimmt der Grundeigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger einer Bebauung oder einem Weiterverkauf einer Bauparzelle innert einer festgelegten Frist zu. Bei Nichteinhalten der Frist, kann die Parzelle entschädigungslos ausgezont werden. Für Neueinzonungen sind vertragliche Bauverpflichtungen zwingend vorzulegen.

Baubewilligung

Eine Baubewilligung ist die zwingende Voraussetzung für die meisten Bauvorhaben.

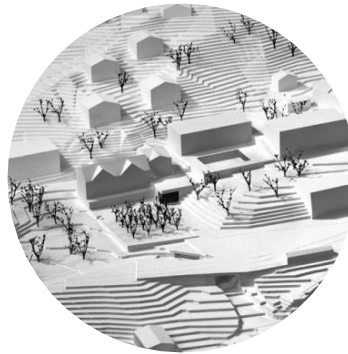
Mehrwertabgabe

Auf Neueinzonungen und Umzonungen wird eine Mehrwertabgabe erhoben. Die Details regelt das Planungsausgleichsgesetz (PAG).

Kaufrecht

Die Gemeinden haben ein gesetzlich verankertes Kaufrecht auf Grundstücke, die für ihre Weiterentwicklung wichtig sind. (Baulandverflüssigung).

Informelle Umsetzungsinstrumente



Masterplan

Ein Masterplan hält die städtebauliche Strategie für ein definiertes Gebiet fest. Er zeigt die weitere Entwicklung und die zugehörigen Spielregeln auf. Er wird üblicherweise gemeinsam mit dem Grundeigentümer erarbeitet.

Konzepte

Ein Konzept ist ein Entwurf oder eine Skizze, wie die Innenentwicklung in einem bestimmten Gebiet gestaltet werden kann. Bei vielen Gemeinden mit verabschiedetem Leitbild ist die Innenentwicklung im Leitbild nicht oder nur untergeordnet thematisiert. Mit Konzepten lässt sich diese Lücke füllen. Konzepte sind gesetzlich nicht verankert. Sie sind behördenverbindlich, sofern die Planungsbehörde sie entsprechend verabschiedet. Grundeigentümerverbindlich sind sie nicht.

Testplanungen

Testplanungen sind kooperative Planungsverfahren für komplexe Fragestellungen. Im Rahmen eines definierten Prozesses werden Lösungen gesucht, diskutiert („getestet“) und ggf. wieder verworfen. Dadurch lassen sich Schlussfolgerungen ziehen und wichtige Grundsätze für das weitere Verfahren definieren. Eine Testplanung steht also am Anfang eines Planungsprozesses und mündet oft in einer Vertiefungsphase.

Konkurrenzverfahren

Es gibt verschiedene Arten von Konkurrenzverfahren, z.B. Studienaufträge oder Wettbewerbe. Mehrere Fachteams schlagen Lösungen für eine vorgegebene Aufgabenstellung vor. Die Spielregeln werden vorgängig festgelegt (z.B. nach SIA). Sie können offen oder anonym durchgeführt werden. Entscheidend ist die Wahl des richtigen Verfahrens für eine Fragestellung.

Aktive Bodenpolitik

Die Gemeinde gelangt durch Kauf oder Tausch in den Besitz von Parzellen in Schlüsselgebieten und kann dadurch die Entwicklung aktiv steuern.

Die Gemeinde geht aktiv auf Grundeigentümer zu und bringt so erwünschte Entwicklungen in Gang.

Vermittlerrolle

Die Gemeinde berät Grundeigentümer von Schlüsselgebieten bzw. Potenzialgebieten im Hinblick auf die Innenentwicklung. Sie stellt unter Umständen wichtige/notwendige Kontakte zwischen den zu beteiligenden Akteuren her, ermöglicht Begleitverfahren und organisiert "Planungs-work-shops" etc.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Gemeinde sensibilisiert die Bevölkerung für die Innenentwicklung. Sie informiert aktiv und transparent über die Entwicklungsabsichten in den Schlüsselgebieten.



3. Siedlungsentwicklung

3.1 Geografie

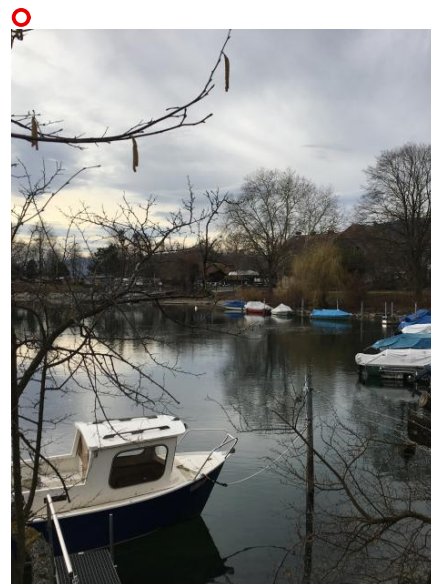
Selzach liegt auf 445 M.ü.M. 6 km westlich des Kantonshauptortes Solothurn (Luftlinie), etwa auf halbem Weg zwischen Solothurn und Grenchen. Das Dorf erstreckt sich am nördlichen Rand der Aareniederung, auf dem flachen Schwemmkegel des Loch- respektive Moosbachs, am Jurasüdfuss und am Fuss der Hasenmatt.

Die Fläche des 19,5 km² grossen Gemeindegebiets umfasst einen Abschnitt des Jurasüdhangs und weist eine grosse landschaftliche Vielfalt auf. Die südliche Grenze verläuft entlang der Aare, welche das Inseli, eine der grösseren Inseln in diesem Fluss, umfliesst. Von der Aare erstreckt sich der Gemeindeboden nordwärts über eine bis zu 2 km breite Schwemmebene, die so genannte Selzacherwiti, auf den angrenzenden Hügelkamm des Länghölzli (513 M.ü.M.), welches geomorphologisch eine Seitenmoräne des eiszeitlichen Rhonegletschers darstellt. Durch eine kleine Mulde ist diese Moräne deutlich vom Jurahang abgesetzt. Im Bereich des Dorfes Selzach wurde der Moränenkamm durch die Erosion des Selzacherbachs abgetragen.

Nördlich des Dorfes reicht die Gemeindefläche über die zunächst sanft ansteigende Terrasse von Rüttenen und den anschliessenden steilen Waldhang bis auf die Antiklinale der Weissensteinkette. Der Jurasüdhang ist untergliedert durch die Ausräumungskessel Brüggli und Schauenburg. Im Brüggli entspringt der Brügglibach, im unteren Teil Haagbach genannt, der über weite Strecken die westliche Grenze von Selzach bildet. Im Erosionskessel der Schauenburg entspringt der Lochbach, der eigentliche Dorfbach von Selzach, der im Unterlauf den Namen Selzacherbach übernimmt und bei Altreu gemeinsam mit dem Haagbach in die Aare mündet. Die eigentliche Jurakrete wird auf dem Gebiet von Selzach markiert durch die gegen Süden gerichteten Felswände der Wandflue (1399 M.ü.M.), der Stallflue (1409 M.ü.M.) und der Hasenmatt, auf welcher mit 1445 M.ü.M. der höchste Punkt von Selzach und zugleich auch des Kantons erreicht wird.

Auch ein kleiner Teil nördlich des Jurakammes gehört zum Gemeindegebiet von Selzach. Von der Gemeindefläche entfielen 1997 9 % auf Siedlungen, 39 % auf Wald und Gehölze, 50 % auf Landwirtschaft und etwas mehr als 2 % war unproduktives Land.

Zu Selzach gehören die Ortschaft Altreu (429 M.ü.M.) in der Ebene nördlich der Aare, der Dorfteil Haag (468 M.ü.M.) am Haagbach, Moos (500 M.ü.M.) am Hang oberhalb des Dorfes, Bärswil (514 M.ü.M.) und Chänelmoos (553 M.ü.M.), beide am Selzacherbach, sowie verschiedene Einzelhöfe. Nachbargemeinden von Selzach sind, Bettlach, Grenchen, Gänsbrunnen, Oberdorf, Lommiswil, Bellach und Lüsslingen-Nennigkofen im Kanton Solothurn sowie Leuzigen und Court im Kanton Bern.



Terrainverlauf

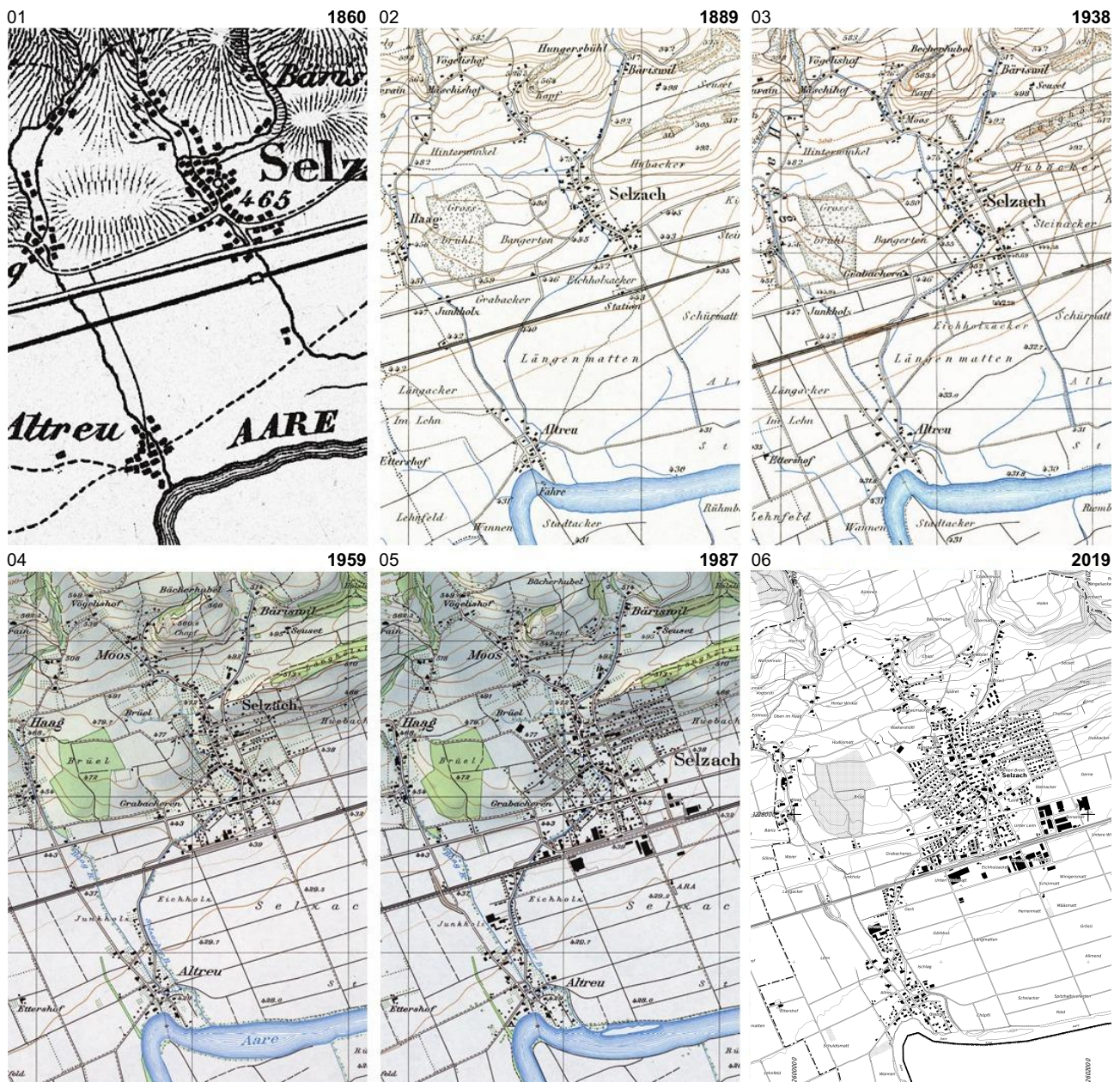




3.2 Geschichte

Das Gemeindegebiet von Selzach war schon früh besiedelt, was durch zahlreiche Streufunde und Ausgrabungen aus der keltischen und der Römerzeit belegt wird. Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte 1181 unter dem Namen Selsacho; von 1228 ist die französische Bezeichnung Scgie überliefert. Später erschienen die Bezeichnungen Selzach (1268), Sauci (1275), Selsago (1279) und Saucy (1356). Der Ortsname geht auf den lateinischen Personennamen Saltius oder Salacius zurück und bedeutet demnach Besitz, Gut des Saltius/Salacius. Seit dem Mittelalter gehörte Selzach den Herren von Strassberg, aber auch das Sankt-Ursen-Stift in Solothurn und die Grafen von Neuenburg-Nidau hatten reichen Grundbesitz auf dem Gemeindegebiet. Als 1309 die Herrschaft Altreu von der Herrschaft Strassberg losgelöst wurde, kam Selzach an Altreu und teilte fortan dessen Schicksal. Im Jahr 1375 wurde das Dorf durch die Plünderungszüge der Gugler in Mitleidenschaft gezogen. Zusammen mit Altreu gelangte das Dorf 1389 direkt unter Solothurner Herrschaft und wurde 1393 der Vogtei Lebern zugeteilt, wobei es einen Gerichtskreis bildete. Nach dem Zusammenbruch des Ancien Régime (1798) gehörte Selzach während der Helvetik zum Verwaltungsbezirk Solothurn und ab 1803 zum Bezirk Lebern. Bekanntheit über seine Region hinaus erhielt Selzach ab 1895 mit den Selzacher Passionsspielen, die alljährlich bis zum Zweiten Weltkrieg aufgeführt wurden. 1989 wurde die kulturelle Wiederbelebung des Passionsspielhauses initiiert. Zuletzt fanden hier die Selzacher Sommerspiele jedes zweite Jahr statt.

3.3 Historische Entwicklung



3.4 Wirtschaft

Selzach war bis in das 20. Jahrhundert hinein ein vorwiegend durch die Landwirtschaft geprägtes Dorf. Vor allem während der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts besass auch Selzach, wie viele weitere Gemeinden am Jurasüdfuss zwischen Biel und Solothurn, Uhrenindustrie und Zulieferbetriebe, die jedoch aufgrund mehrerer Krisen in dieser Branche fast ausnahmslos verschwunden sind.

Noch heute haben der Ackerbau, der Gemüseanbau und der Obstbau in den unteren Gemeindeteilen, sowie die Viehzucht und die Forstwirtschaft in den höheren Lagen einen gewissen Stellenwert in der Erwerbsstruktur der Bevölkerung. Zahlreiche weitere Arbeitsplätze sind im industriellen Sektor und im Dienstleistungssektor vorhanden. Seit den 1970er Jahren entstanden vor allem in Bahnhofsnähe neue Gewerbe- und Industriezonen. In der Gemeinde sind heute verschiedene Betriebe der Medizinaltechnik, des Bau- und Transportgewerbes, der Kunststoff- und Holzverarbeitung, des Maschinenbaus, des Metallbaus, des Gartenbaus, des Weinhandels, eine Druckerei und feinmechanische Werkstätten vertreten. Selzach ist Standort des Schulkreis BELOSE (Bellach, Lommiswil, Selzach). In den letzten Jahrzehnten hat sich das Dorf dank seiner attraktiven Lage zu einer Wohngemeinde entwickelt. Viele Erwerbstätige sind deshalb Wegpendler, die hauptsächlich in den Regionen Solothurn, Grenchen und Biel arbeiten.





3.5 Verkehr

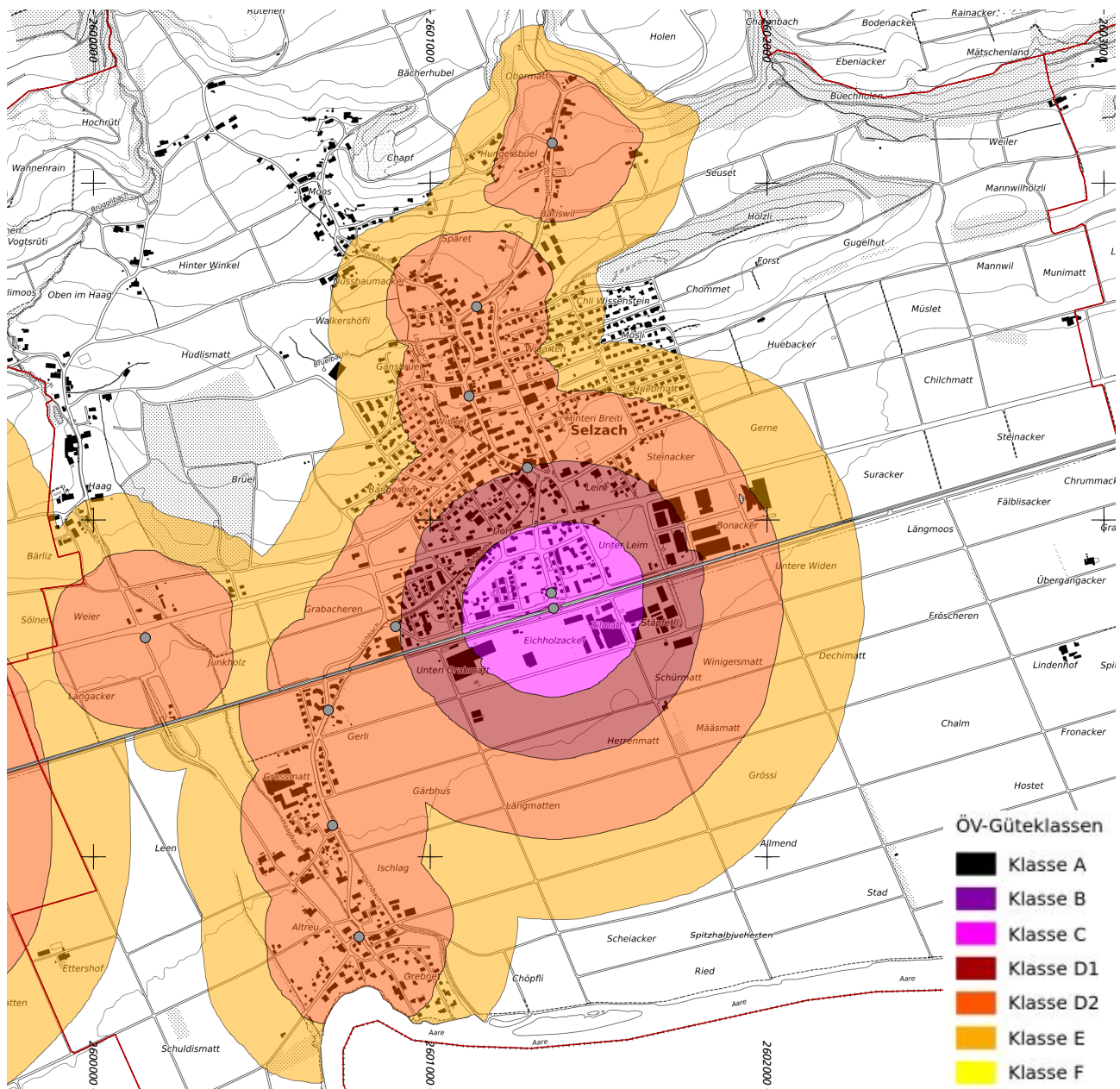
Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Sie liegt an der alten Hauptstrasse von Solothurn nach Biel. Der nächste Anschluss an die Autobahn A5, die 2002 eröffnet wurde und das Dorf vom Durchgangsverkehr entlastete, befindet sich rund 7 km vom Ortskern entfernt. Am 1. Juni 1857 wurde die Eisenbahnlinie von Solothurn nach Biel mit einem Bahnhof in Selzach in Betrieb genommen. Für die Feinverteilung im öffentlichen Verkehr sorgt die Buslinie des Busbetriebs Grenchen und Umgebung, welche die Strecke von Grenchen nach Selzach bedient.

Ermittlung der Haltestellenkategorie

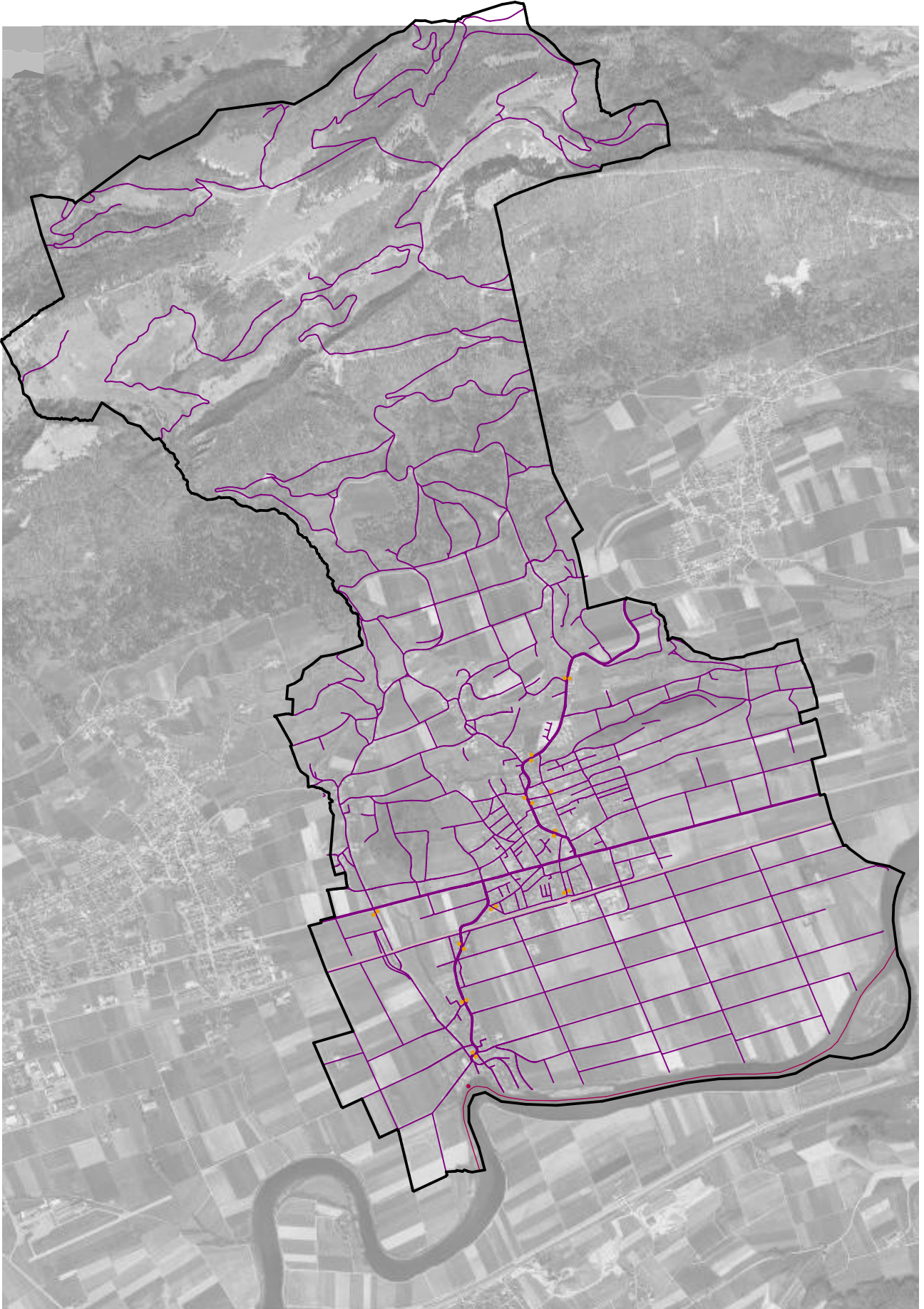
Kursintervall	Bahn / Fernverkehr ¹	S-Bahn / Regionalzüge	Tram ² / Bus / Seilbahn
bis 10 Min.	I	I	II
11 - 20 Min.	I	II	III
21 - 30 Min.	II	III	IV
31 - 60 Min.	III	IV	V
min. 10 Kurspaare pro Tag	-	V	VI

Ermittlung der Güteklasse der ÖV-Erschliessung

Haltestellenkategorie	- 400m	400 - 750m	750 - 1000m	1000 - 1250m
I	A	B	C	D
II	B	C	D	-
III	C	D	-	-
IV	D	E	-	-
V	E	-	-	-
VI	F	-	-	-



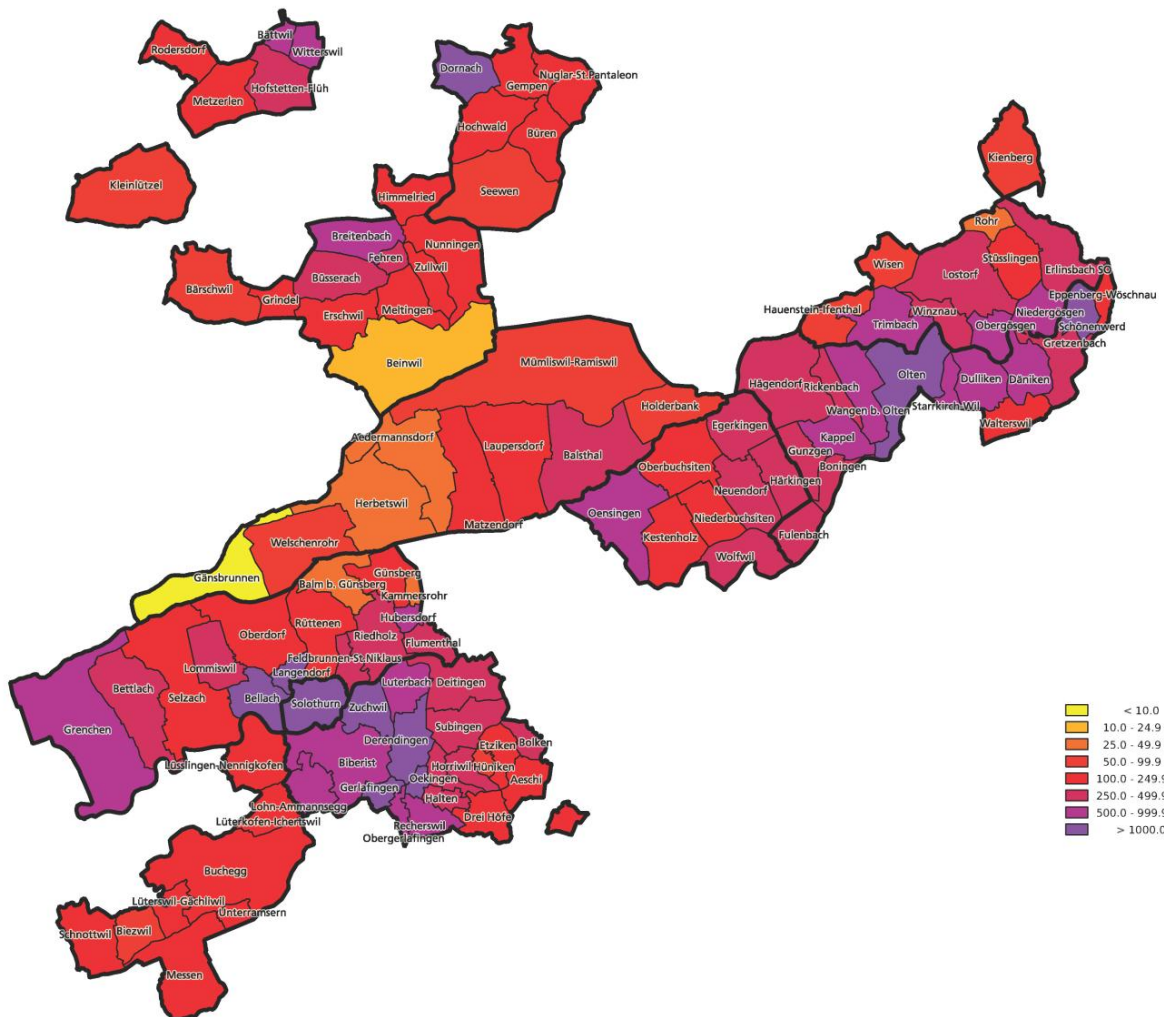
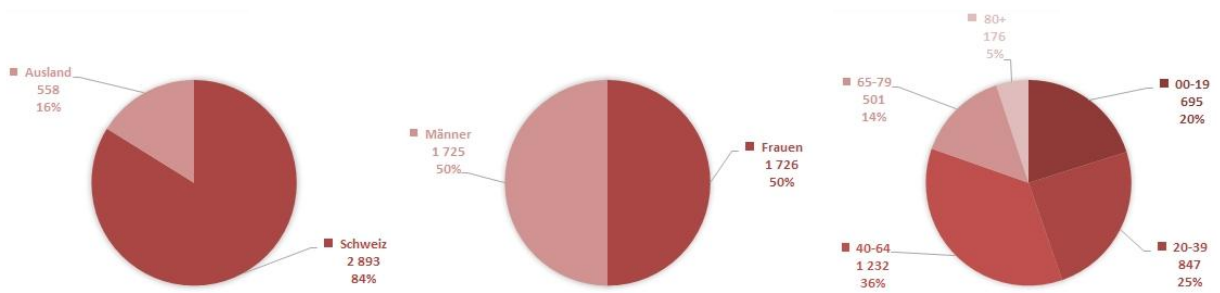
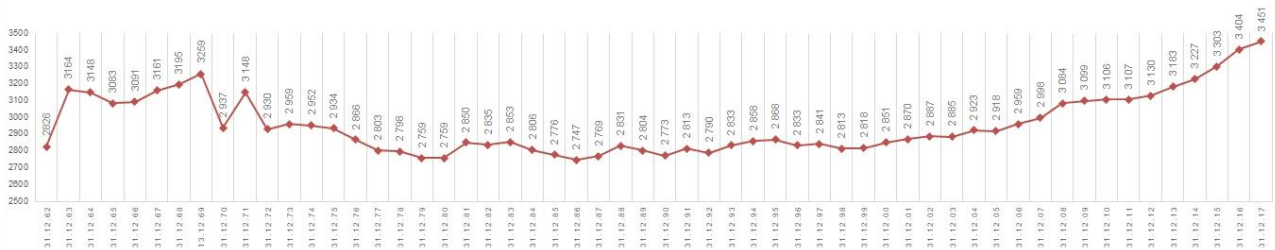
Strassennetz





3.6 Bevölkerung

Mit 3466 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2018) gehört Selzach zu den mittelgrossen Gemeinden des Kantons Solothurn. Von den Bewohnern sind 92,5 % deutschsprachig, 1,3 % französischsprachig und 1,2 % sprechen Italienisch (Stand 2000). Die Bevölkerungszahl von Selzach belief sich 1850 auf 1052 Einwohner, 1900 auf 1537 Einwohner. Im Verlauf des 20. Jahrhunderts stieg die Bevölkerungszahl bis 1970 kontinuierlich auf 2948 Personen an. Nach einem anschliessenden Rückgang auf 2739 Einwohner (1980) wurde seither insgesamt wieder ein leichter Bevölkerungsanstieg verzeichnet.



Bevölkerungsdichte



3.7 Denkmalpflege

Selzach verfügt über einige historische Gebäude. Im Zonenplan sind sowohl die geschützten als auch die erhaltens- und schützenswerten Bauten aufgeführt.

Gemäss kantonalem Richtplan 2017 verfügt Selzach in 3 Ortsteilen über Ortsbilder von regionaler Bedeutung:

Selzach Dorf

Selzach, Altreu Spezialfall

Selzach, Haag Weiler

Die Ortsbilder sollen als kulturelles Erbe erhalten, bewahrt und sinnvoll genutzt werden. Neben der Erhaltung der typischen Merkmale der Ortsbilder soll auch die eventuelle Weiterentwicklung dieser Dorfteile in einen sicht- und erlebbaren Zusammenhang mit ihrer Entstehung gesetzt werden.

Das Ortsbild ist für die Identifikation der Einwohner mit ihrer Ortschaft wichtig. Mit der Ortsplanung kann durch das Ausscheiden von Kern- und Ortsbildschutzzonen ein wesentlicher Teil dazu beigetragen werden die Zielsetzung zu erreichen. Der Kanton hat mit der Natur- und Heimatschutzverordnung und der Kulturdenkmäler-Verordnung die notwendigen Grundlagen geschaffen.

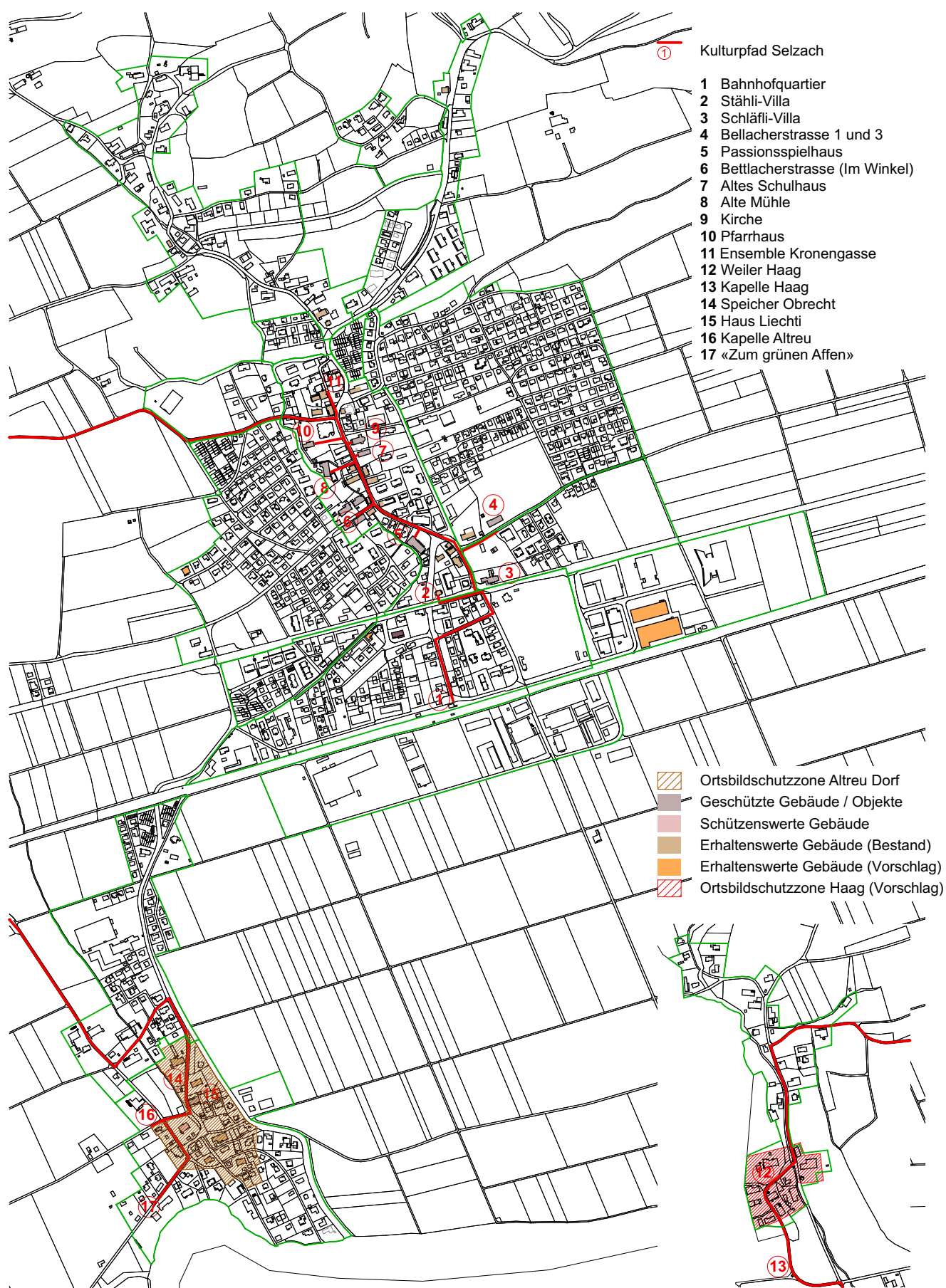
Im geltenden Zonenplan ist die Ortsbildschutzzone Altreu aufgeführt.

Die Ortsbildschutzzone Altreu umfasst den engeren Bereich des ehemaligen Siedlungsgebietes von Altreu. Sie grenzt das schützenswerte Orts- und Strassenbild ab. Dieses soll in seiner Eigenart erhalten bleiben und durch geeignete Massnahmen die baulich und geschichtlich wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung schützen.

Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Ortsbildschutzzone Altreu unterzuordnen und sich namentlich bezüglich Proportion, Volumen, Bauart, Dachform, Baumaterialien und farblicher Gestaltung ins Dorfbild einzupassen. Bestehende störende Eingriffe sind bei Um- und Neubauten zu entfernen. Innerhalb der Ortsbildschutzzone gelten neben den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone Altreu. Die Ortsteile von regionaler Bedeutung werden im geltenden Zonenreglement mit auf die Situation zugeschnittenen strengen Bauvorschriften geschützt.



Kulturobjekte



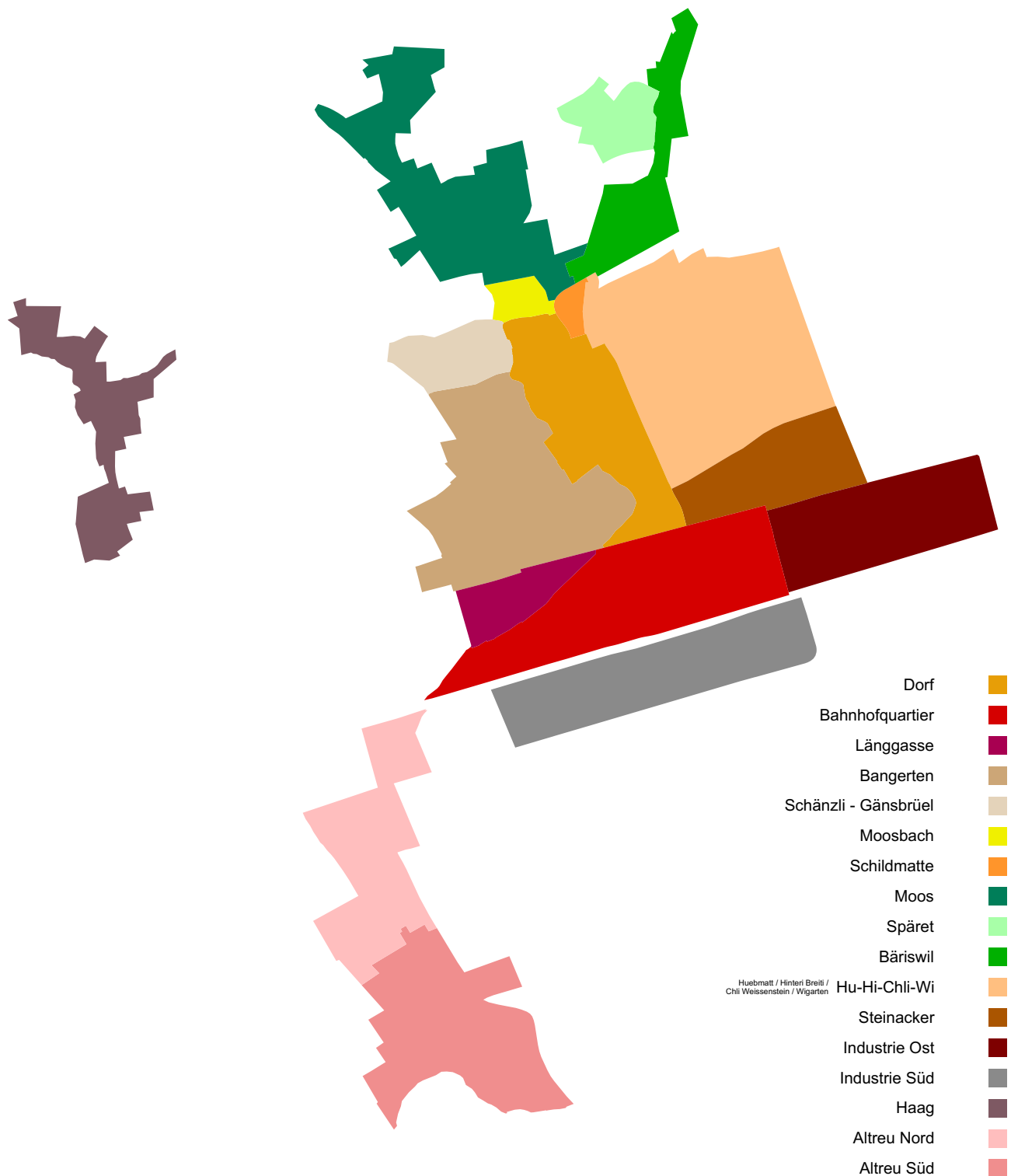


4. Quartieranalyse

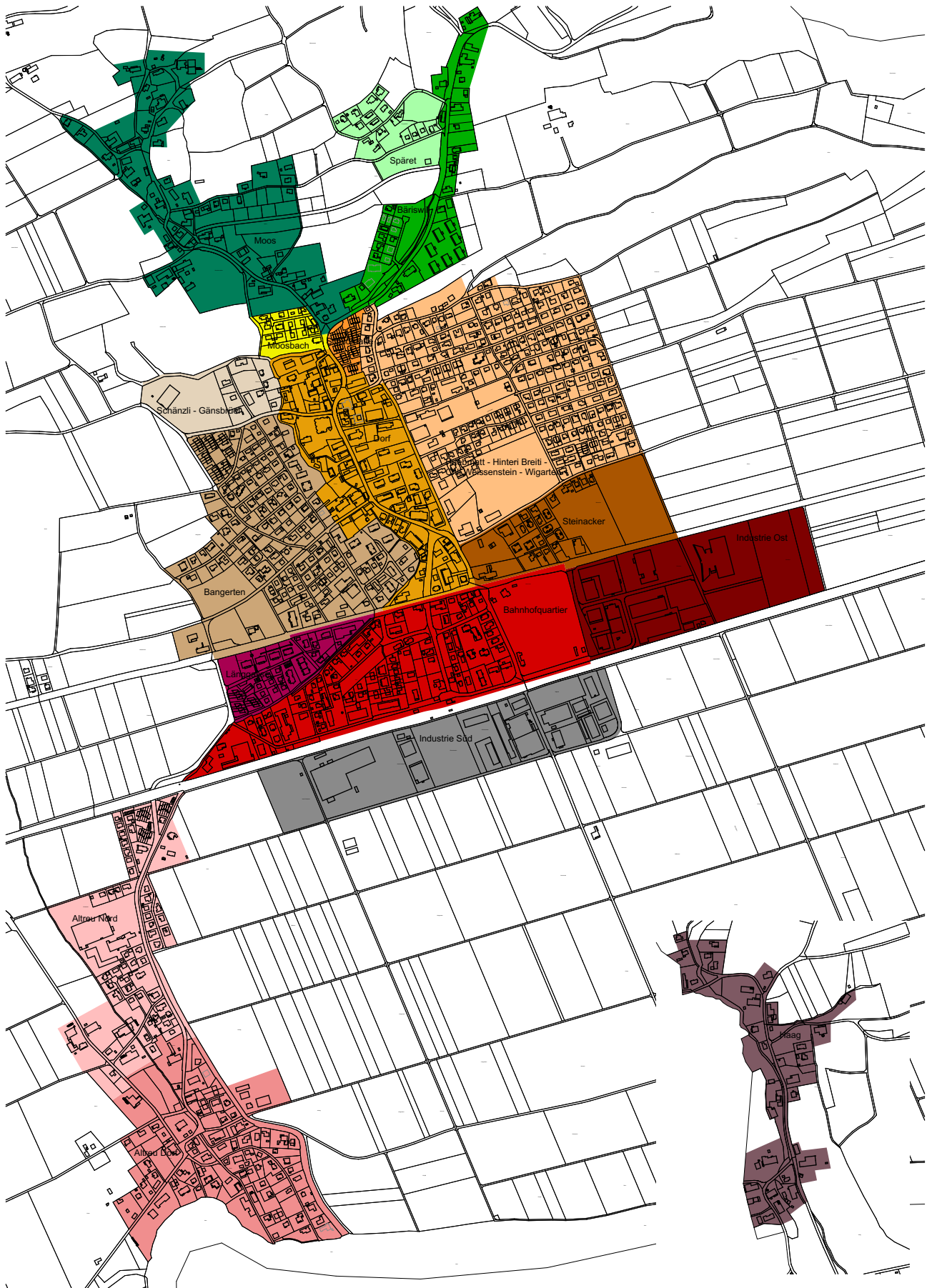
4.1 Quartiereinteilung

Selzach wird nach den Kriterien Topografie, Bebauungsstruktur, Erschliessung, Lage, Nutzung und auch bezüglich der Flurnamen in Quartiere eingeteilt.

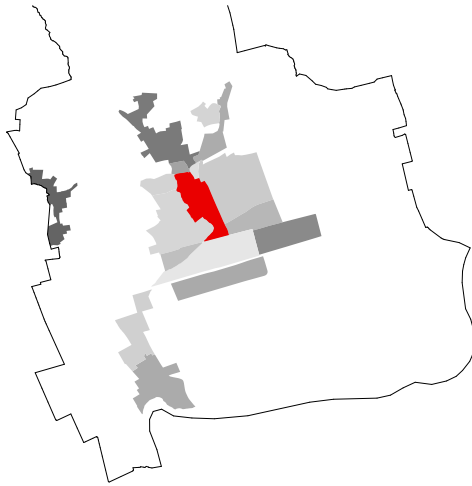
Die Einteilung basiert auf der funktional und formal logischen Wahrnehmung des aussenstehenden Betrachters, versucht aber die historisch gewachsene Entwicklung und mit ihr die identitätsstiftende Wahrnehmung des Bewohners zu berücksichtigen.



4.2 Quartiere

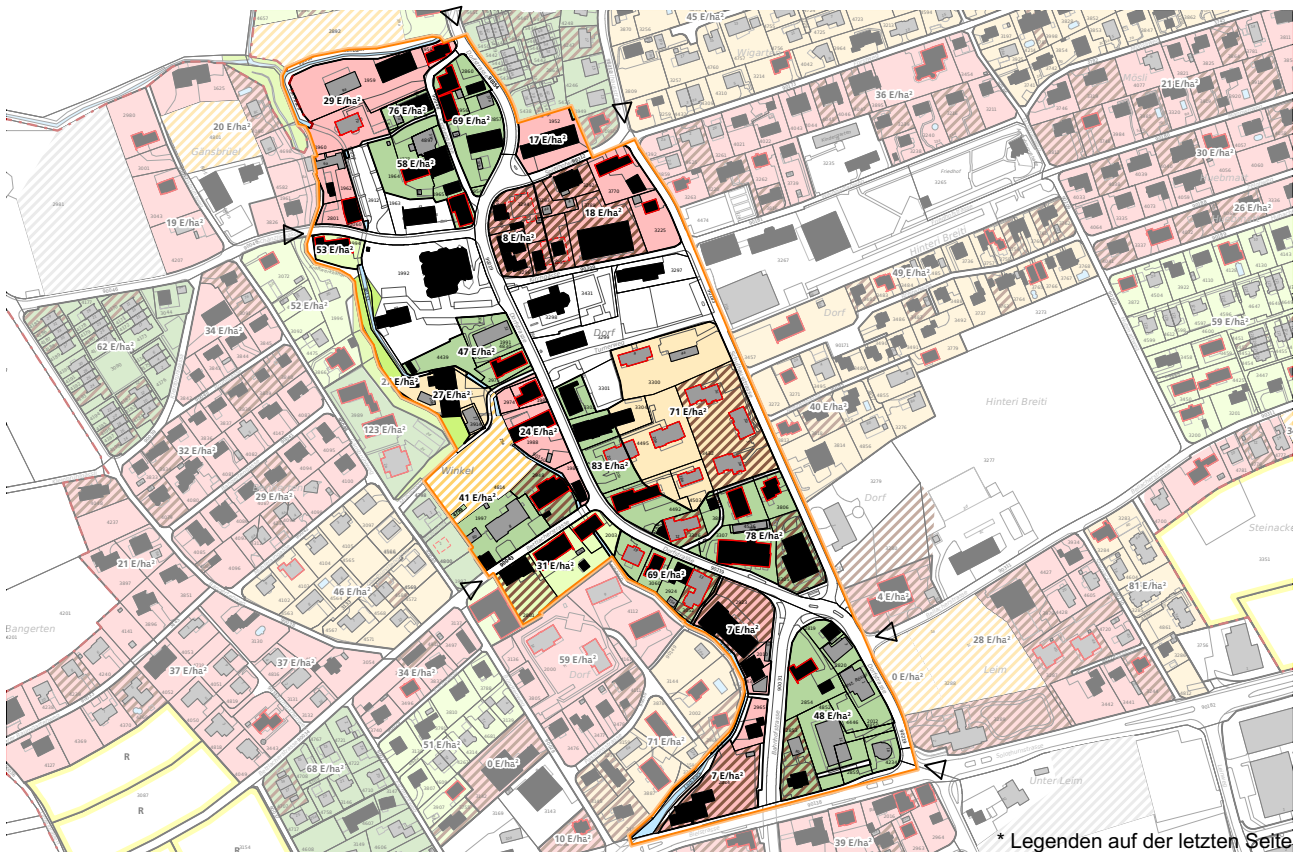


Q1 Dorf



Quantitative Analyse *

Typologie	heterogen <i>(EFH, MFH, Kirche, Bürogebäude)</i>	Baulandreserven	tief <i>(freie Parzellen in 2. Bautiefe)</i>
Geschossigkeit	2-3 geschossig <i>(heterogen, Giebel Dach / Flachdach)</i>	Durchgrünung	tief <i>(Privatgärten, urbane Begrünung)</i>
Gebäudealter	hoch <i>(vereinzelt neuere Gebäude)</i>	Erschliessungsgüte	hoch <i>(Bus)</i>
Bauliche Dichte	hoch <i>(Verdichtungspotenzial tief)</i>	Immissionen	hoch <i>(Dorfstrasse)</i>
Nutzung	Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Freizeit, Kultur, Kirche, Verwaltung	Statistische Werte	ÜZ: 0.21, Einwohner: 346 Einwohnerdichte: 46 EW/ha

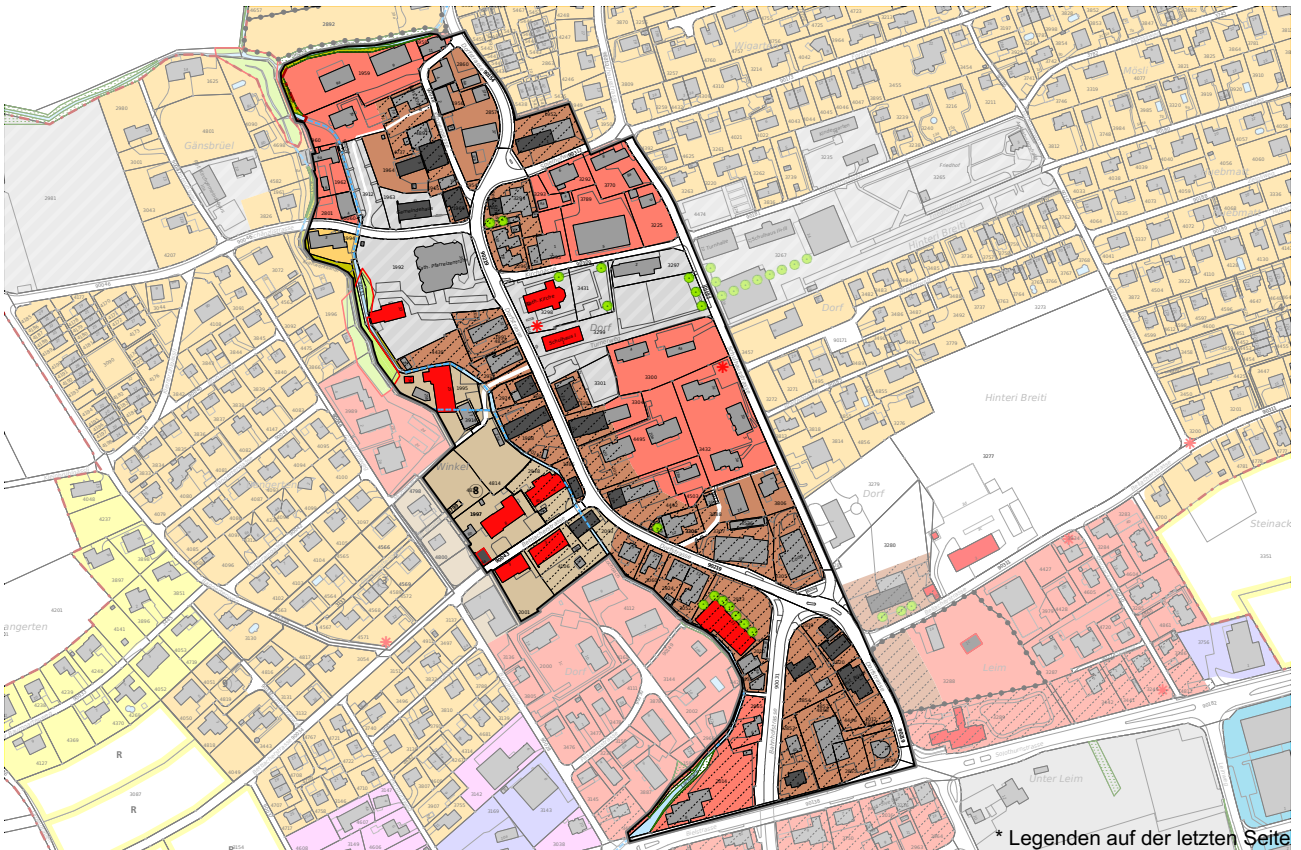


Ralf

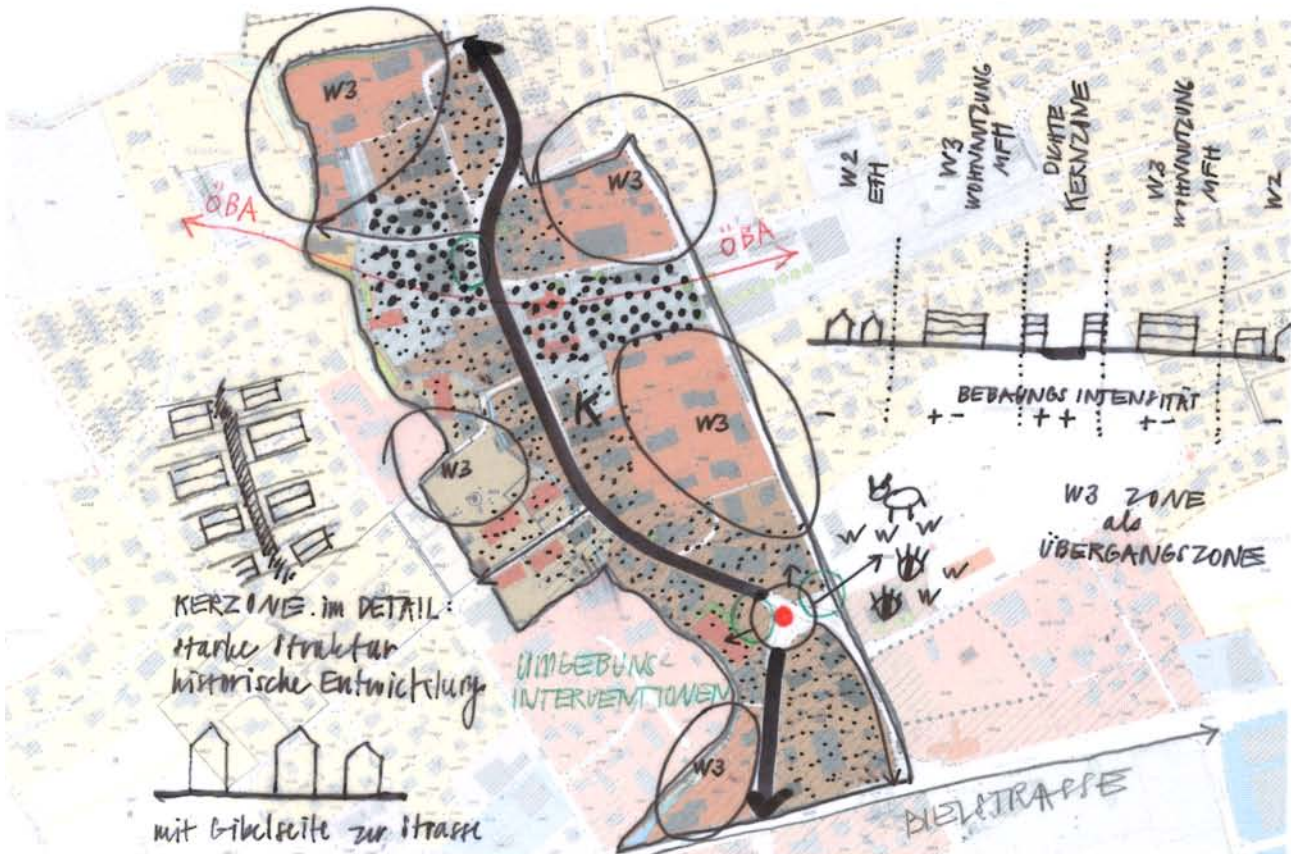




Bauzonenplan Status Quo *



Analyse Skizze



Qualitative Analyse

Die Dorfmitte erstreckt sich in zwei bis drei Bautiefen entlang der Dorfstrasse ab der Bielstrasse in nördlicher Richtung bis hinauf zur „alten Schmitte“. Der langgezogene Ortskern als Mittelpunkt des Siedlungsgebietes sieht sich wesentlich stärkeren Interessenkonflikten ausgesetzt als die übrigen Quartiere. Es treffen mehrere „Nutzungsinteressen“ aufeinander:

Ladennutzung, Wohnnutzung, Verwaltung, Nutzung des öffentlichen Raumes und Verkehr. Obwohl die Dorfstrasse, nicht zuletzt auch wegen ihrer Funktion als Verbindungsstrasse nach Lommiswil, zu bestimmten Zeiten eher stark frequentiert ist, erfüllt sie ihre Aufgabe als Verkehrsader, welche diese verschiedenen Nutzungsinteressen ordnet und verbindet. Auffallend sind die zur Strasse in der Regel rechtwinklig verlaufenden Giebelhäuser, welche das Ortsbild der Dorfmitte stark charakterisieren. Mehrere, als geschützt klassifizierte, ältere Gebäude unterstützen die Ablesbarkeit des eigentlichen Dorfkerns als Ausgangspunkt einer nach Osten und Westen wachsenden dörflichen Bebauungsstruktur. Im Süden bestimmen das Passionsspielhaus und das Coop-„Einkaufszentrum“ das an dieser Stelle sehr heterogene Strassenbild. Der "Passionsspielhausplatz" vermag das Potential eines möglichen "Dorfplatzes" nicht auszuschöpfen. Die Zone für öffentliche Bauten unterstützt in idealer Weise die unter anderem einem Dorfzentrum zugeordnete Funktion als öffentlicher Raum.

Fazit / Empfehlung Strategie

Die Dorfmitte erfüllt zu einem grossen Teil die Ansprüche, welche die unterschiedlichen Nutzungsinteressen an ein Dorfzentrum stellen. Einem möglichen Strukturwandel (z.B. Einkaufs- / Verkehrsverhalten) ist jedoch Rechnung zu tragen.

Die Typologie der Quartierstruktur soll insbesondere in der ersten Bautiefe entlang der Dorfstrasse erhalten bleiben. Die Inwertsetzung des Aussen- und Strassenraumes ist wichtig. Die ÖBA ist zentral und ist bezüglich ihrer Funktion strategisch hervorragend situiert. (Weiterentwickeln) Die an die Kernzone östlich und westlich angrenzenden W3 Zonen sind richtig und unterstreichen die Verdichtung der Dorfstruktur hin zur Dorfstrasse.

Der Strassenraum im Bereich Coop-Passionsspielhaus ist auch als Verbindungspunkt zur angrenzenden Bahnhofstrasse wichtig und weist unter Anwendung der richtigen baulichen Massnahmen ein hohes „Identifikationspotential“ auf. Verkehrsberuhigende Massnahmen können den in ost-west Richtung verbindenden Charakter unterstützen, beziehungsweise verstärken. Bei möglichen Um- und Neubauten soll der Ausbildung von Dächern und Fassaden (Firstrichtung, Material der Dacheindeckung, Farbgebung, Vermeiden von Kompaktfassaden) eine erhöhte Beachtung geschenkt werden.

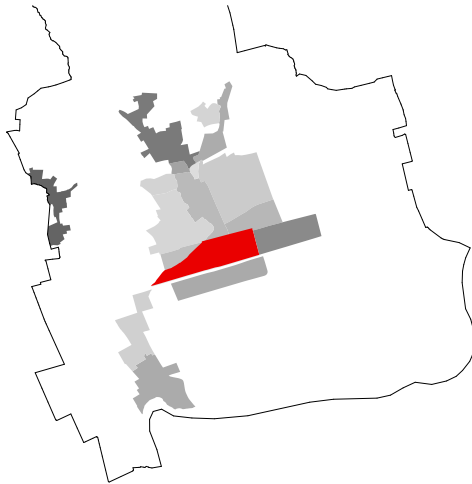
Der Ortskern soll auf einen durchaus realen Strukturwandel reagieren können.

Strategie: Erhalten und Weiterentwickeln



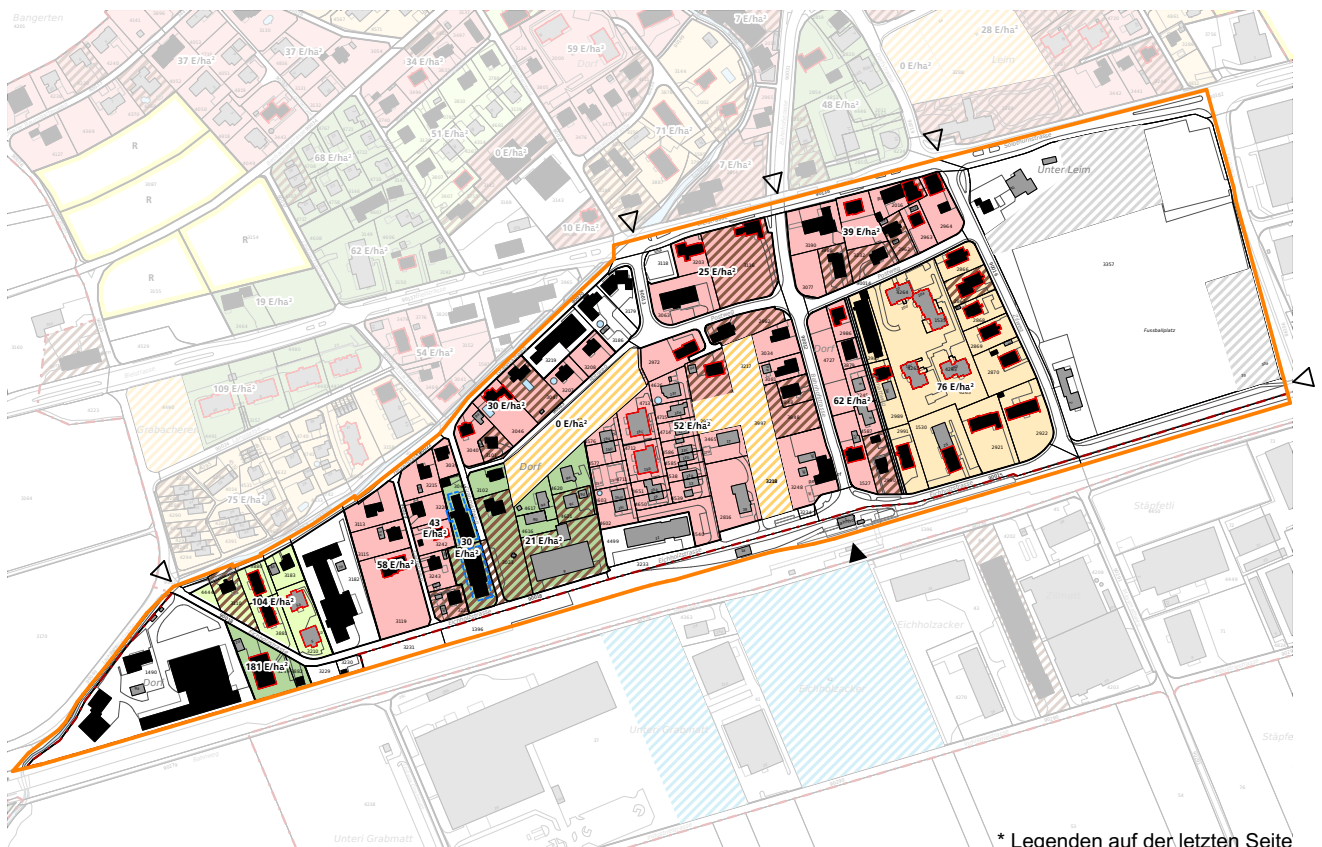


Q2 Bahnhofquartier



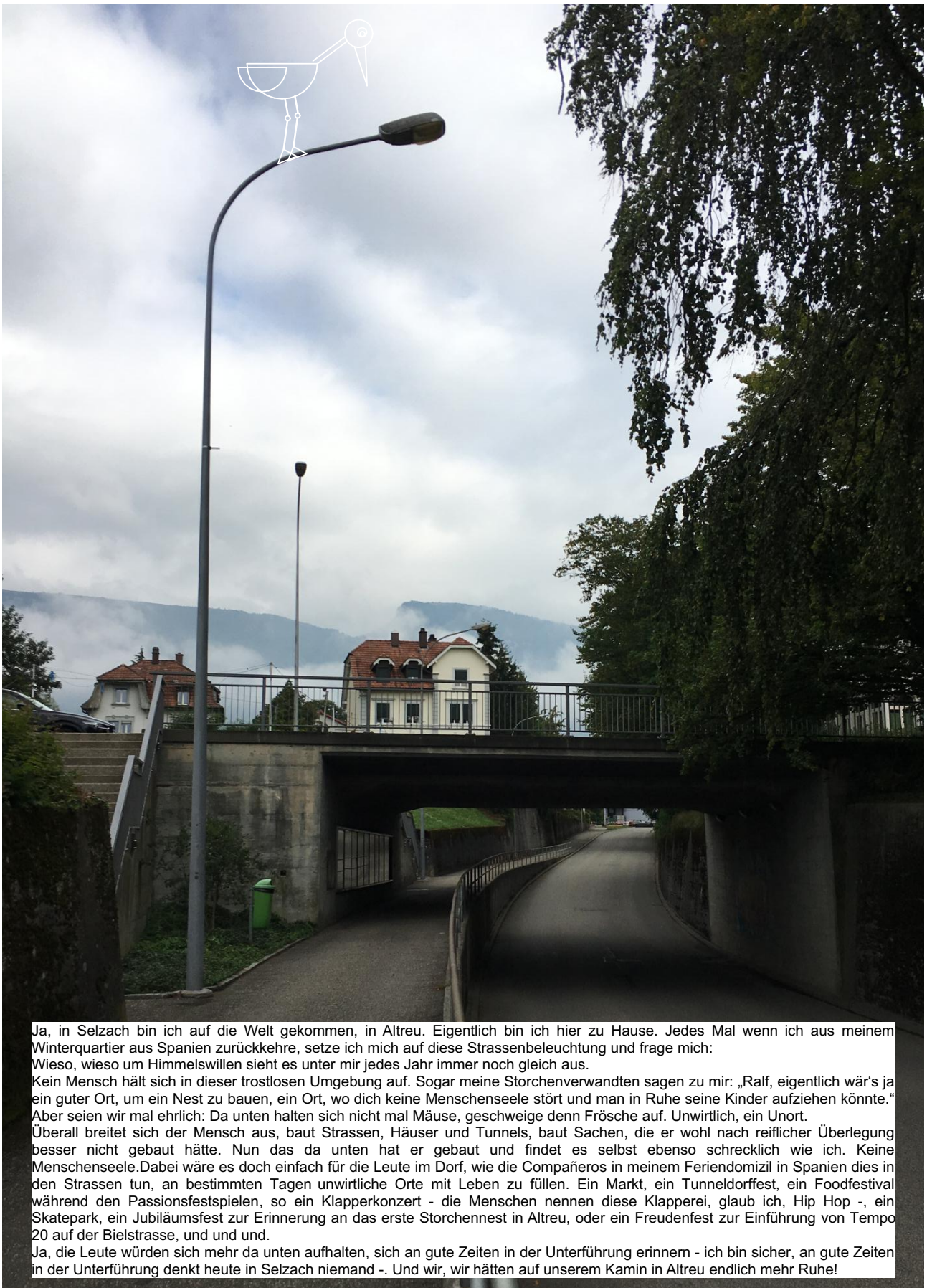
Quantitative Analyse *

Typologie	heterogen (EFH, MFH, Gewerbebauten)	Baulandreserven	hoch (grosse zusammenhängende Grundstücke)
Geschossigkeit	2-3 geschossig (heterogen, Giebel Dach / Flachdach)	Durchgrünung	mittel (Privatgärten, unüberbaute Parzellen)
Gebäudealter	mittel (ca 25% Anteil neuerer Gebäude ab 2000)	Erschliessungsgüte	hoch (Bahn, Bus)
Bauliche Dichte	mittel (Verdichtungspotential hoch)	Immissionen	hoch (Bielstrasse, Bahnlinie)
Nutzung	Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen, Freizeit	Statistische Werte	ÜZ: 0.15, Einwohner: 433 Einwohnerdichte: 50 EW/ha



* Legenden auf der letzten Seite

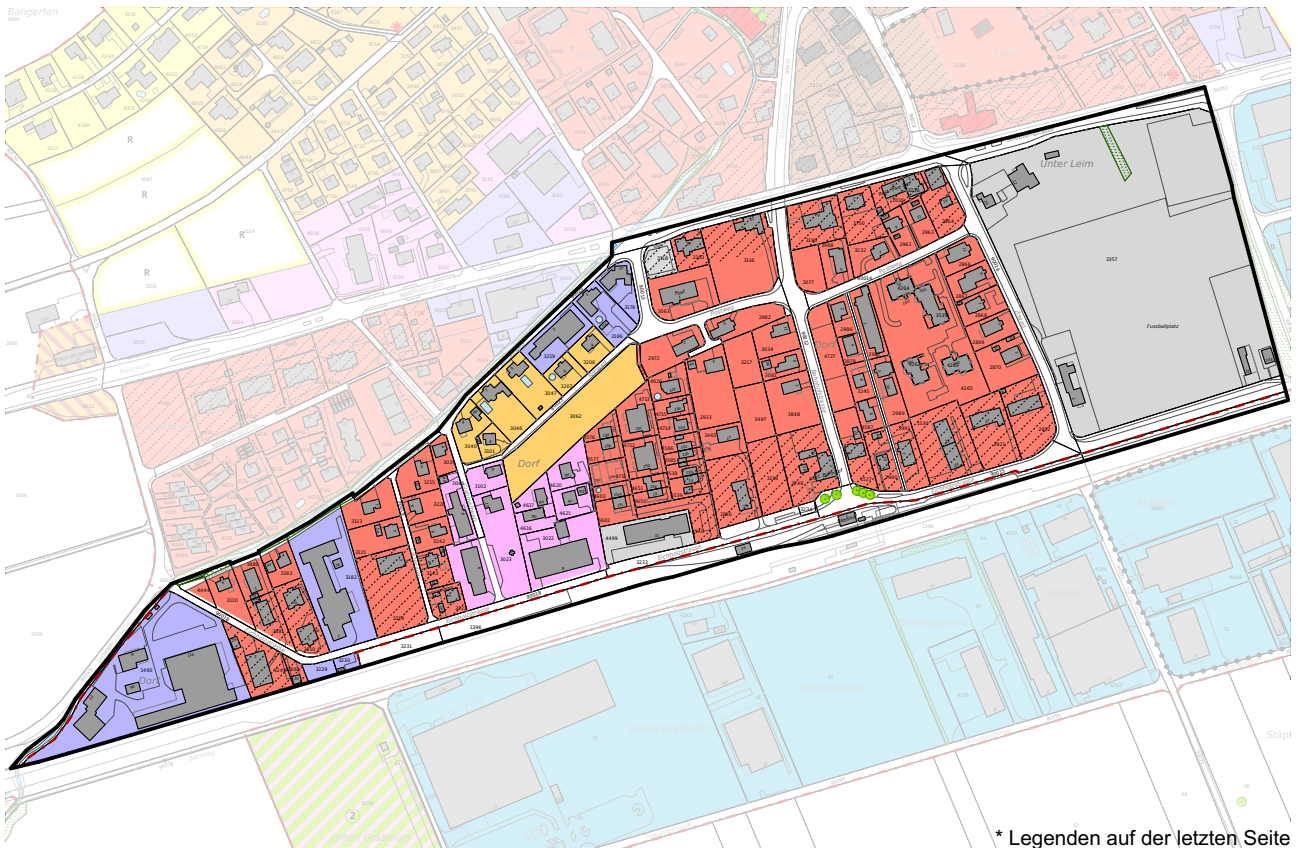
Ralf



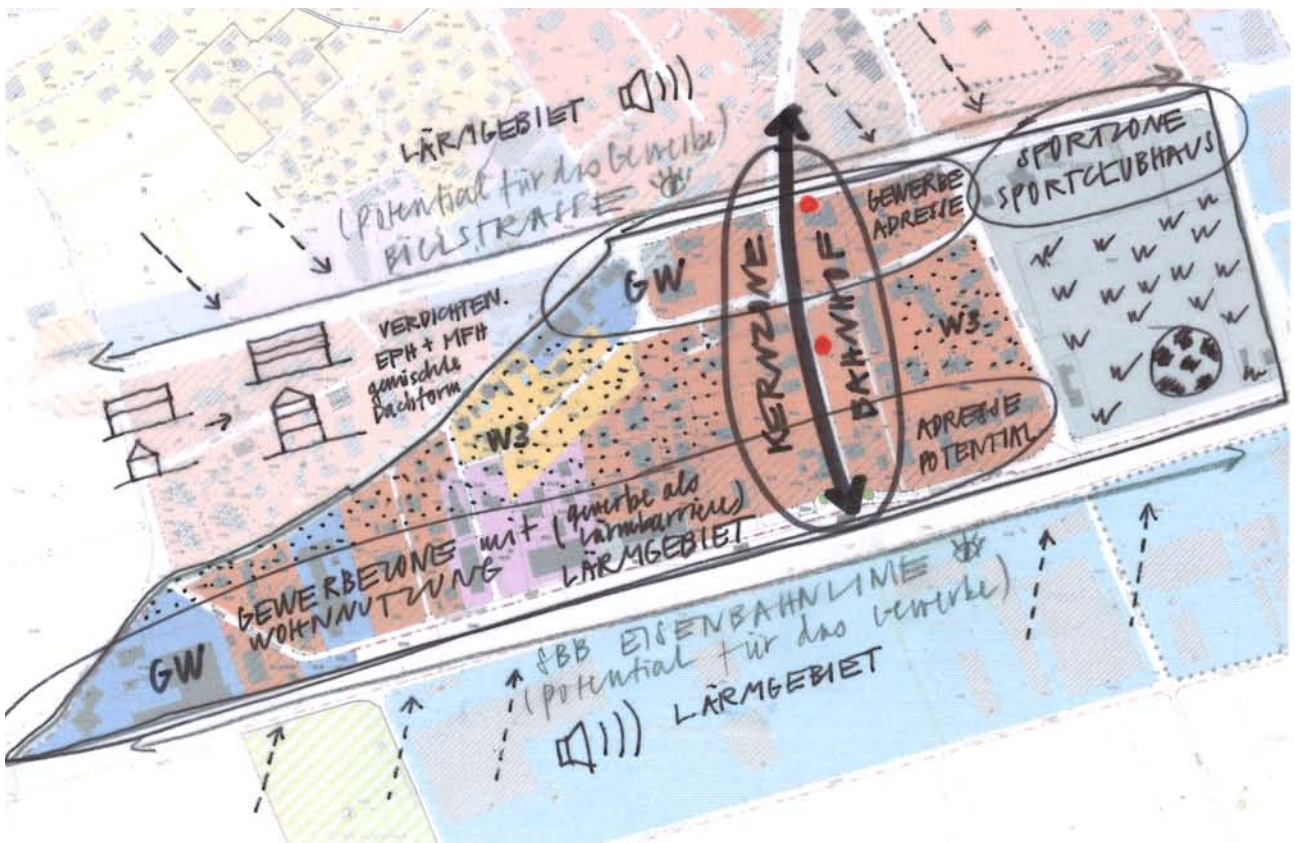
Ja, in Selzach bin ich auf die Welt gekommen, in Altreu. Eigentlich bin ich hier zu Hause. Jedes Mal wenn ich aus meinem Winterquartier aus Spanien zurückkehre, setze ich mich auf diese Strassenbeleuchtung und frage mich: Wieso, wieso um Himmelswillen sieht es unter mir jedes Jahr immer noch gleich aus. Kein Mensch hält sich in dieser trostlosen Umgebung auf. Sogar meine Storchenv Verwandten sagen zu mir: „Ralf, eigentlich wär's ja ein guter Ort, um ein Nest zu bauen, ein Ort, wo dich keine Menschenseele stört und man in Ruhe seine Kinder aufziehen könnte.“ Aber seien wir mal ehrlich: Da unten halten sich nicht mal Mäuse, geschweige denn Frösche auf. Unwirtlich, ein Unort. Überall breitet sich der Mensch aus, baut Strassen, Häuser und Tunnels, baut Sachen, die er wohl nach reiflicher Überlegung besser nicht gebaut hätte. Nun das da unten hat er gebaut und findet es selbst ebenso schrecklich wie ich. Keine Menschenseele. Dabei wäre es doch einfach für die Leute im Dorf, wie die Compañeros in meinem Feriendomizil in Spanien dies in den Strassen tun, an bestimmten Tagen unwirtliche Orte mit Leben zu füllen. Ein Markt, ein Tunneldorffest, ein Foodfestival während den Passionsfestspielen, so ein Klapperkonzert - die Menschen nennen diese Klapperei, glaub ich, Hip Hop -, ein Skatepark, ein Jubiläumsfest zur Erinnerung an das erste Storchennest in Altreu, oder ein Freudenfest zur Einführung von Tempo 20 auf der Bielstrasse, und und und. Ja, die Leute würden sich mehr da unten aufhalten, sich an gute Zeiten in der Unterführung erinnern - ich bin sicher, an gute Zeiten in der Unterführung denkt heute in Selzach niemand -. Und wir, wir hätten auf unserem Kamin in Altreu endlich mehr Ruhe!



Bauzonenplan Status Quo *



Analyse Skizze



Qualitative Analyse

Das Bahnhofquartier liegt südlich der starkbefahrenen Kantonsstrasse und nördlich der Eisenbahnlinie Olten - Biel.

Das Quartier wird durch diese ost-west verlaufenden Verkehrsachsen isoliert und ist hauptsächlich durch die Bahnhofstrasse über eine Unterführung mit dem eigentlichen Dorfkern verbunden.

Aufgrund der diversen Nutzungen weist das Quartier eine äusserst heterogene Struktur/Körnigkeit auf. Es fehlt an Kompaktheit und architektonischer Klarheit.

Die Aufenthaltsqualitäten an der Peripherie des Quartiers entlang der Bielstrasse und der Bahnlinie sind unterdurchschnittlich und hauptsächlich durch die hohen Immissionswerte geprägt.

Mehrere unbebaute Parzellen bieten die Möglichkeit die Aufenthaltsqualitäten des privaten und öffentlichen Raumes im Quartier mit den geeigneten baulichen Massnahmen zu fördern. Aufgrund der guten ÖV-Erschliessungsgüte mit der Nähe zum Bahnhof weist das Quartier eine hohe Standortgunst auf.

Aufgrund mehrerer unternutzter oder gar unbebauter Parzellen ist das Verdichtungspotential überdurchschnittlich hoch.

Fazit / Empfehlung Strategie

Im Sinne des Leitbildes vom 27.3.2017 soll ein Verdichten im Bestand gefördert werden.

Die privaten Freiräume schränken die Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Bestand jedoch ein.

Der hohe Anteil an unbebautem Bauland hingegen, begünstigt die Möglichkeit zur Nachverdichtung im Bestand.

Der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III soll mit einer Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW3) Rechnung getragen werden und begünstigt so die für dieses Quartier charakteristische Durchmischung der Hauptnutzungen (Wohnen, Gewerbe) in positivem Sinne.

Die grösseren zusammenhängenden "Areale" weisen durch ihre Parzellen- und Eigentumsstrukturen einfacher zu erschliessende Verdichtungspotentiale auf. Um eine nachhaltige Qualitätskontrolle bezüglich übergeordneten Entwicklungszielen gewährleisten zu können, ist in diesen Fällen eine Gestaltungsplanpflicht zu überprüfen. Der Sportplatz soll erhalten bleiben.

Die Bahnhofstrasse spielt bei der Entwicklung der gesamten Dorfplanung eine zentrale Rolle (Hot Spot). Entlang der Bahnhofstrasse sollen spezifische Massnahmen (Kernzone Bahnhof) die Anbindung des Bahnhofquartiers an den eigentlichen Dorfkern erleichtern.

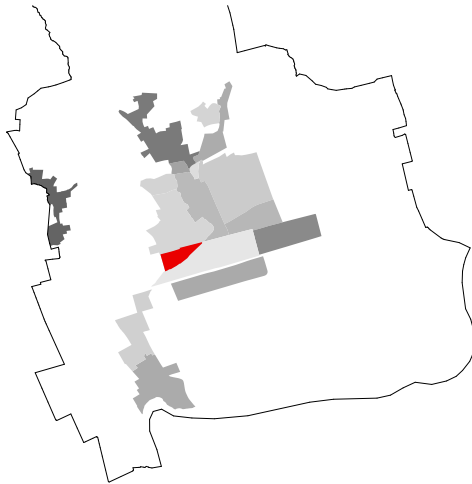
(Siehe "Hot Spot 1")

Strategie: Weiterentwickeln. Umstrukturieren und Neuentwickeln



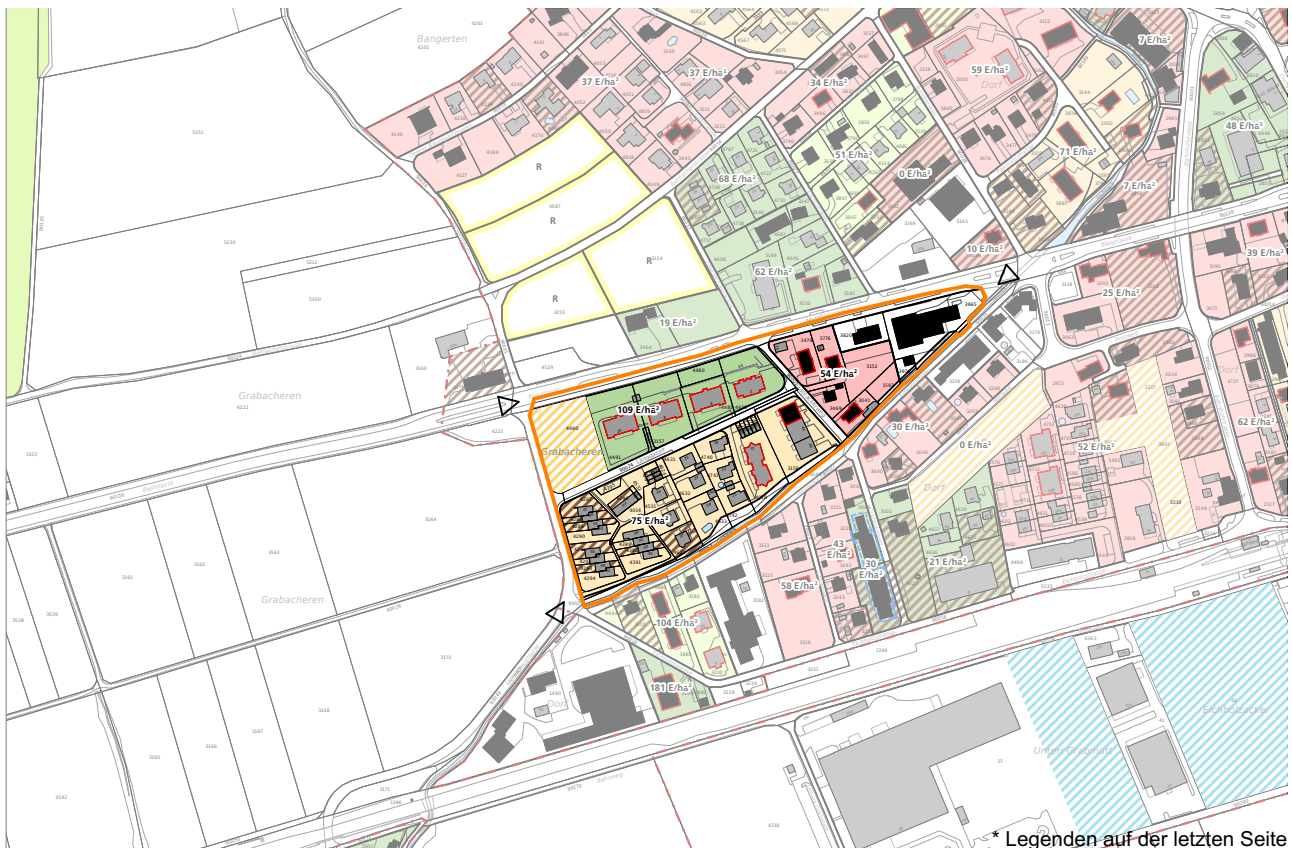


Q3 Länggasse



Quantitative Analyse *

Typologie	heterogen (EFH, MFH, Gewerbebauten)	Baulandreserven	mittel (zwei unüberbaute grössere Grundstücke)
Geschossigkeit	2-3 geschossig (heterogen, Giebedach / Flachdach)	Durchgrünung	mittel (Privatgärten, Grünanlagen)
Gebäudealter	tief (hoher Anteil neuerer Gebäude)	Erschliessungsgüte	mittel (Bus)
Bauliche Dichte	mittel (Verdichtungspotential mittel)	Immissionen	hoch (Bielstrasse)
Nutzung	Wohnen, Gewerbe	Statistische Werte	ÜZ: 0.18, Einwohner: 180 Einwohnerdichte: 68 EW/ha



* Legenden auf der letzten Seite

Ralf



Ich gehöre ja grundsätzlich zu den "Westziehern".

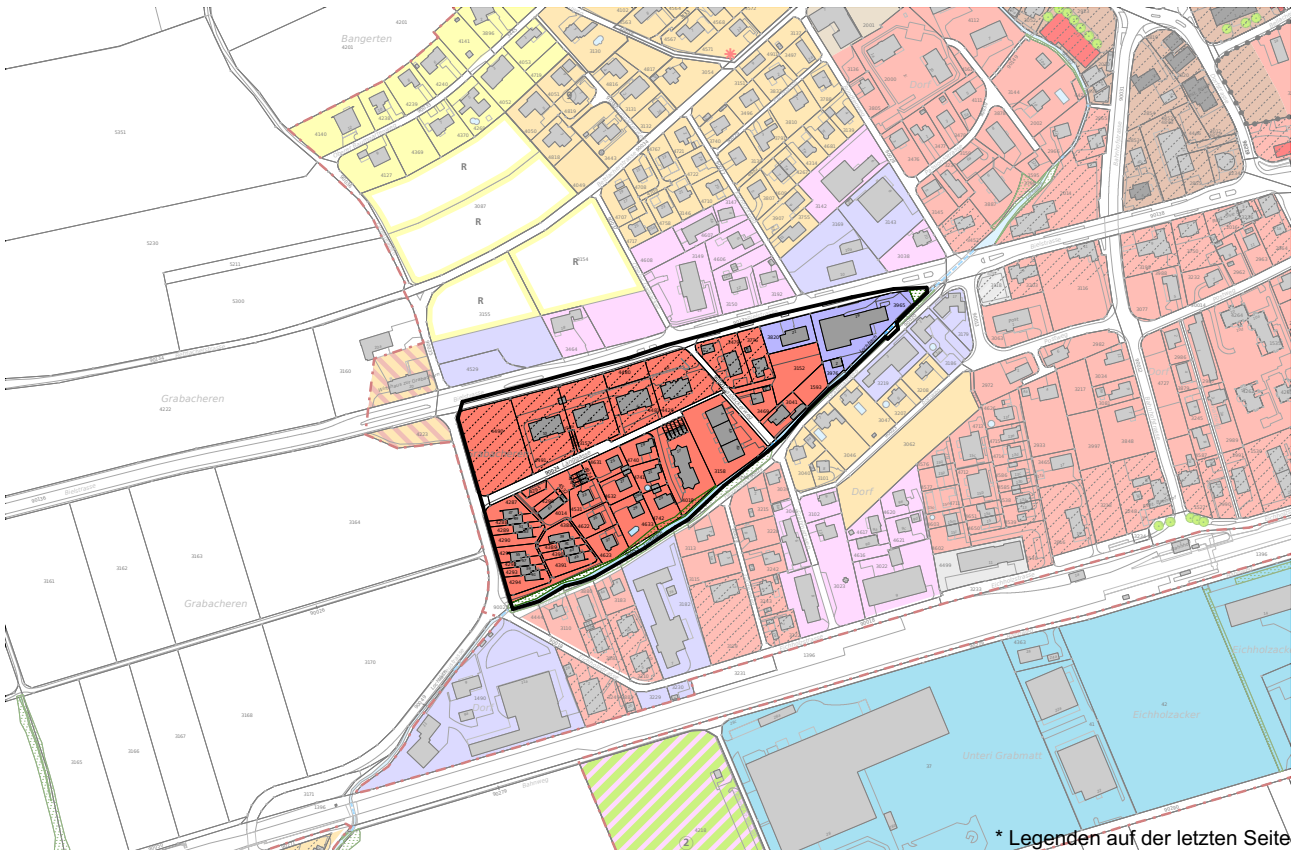
Mit meinen Kameraden aus Frankreich fliege ich die westliche Zugroute über Gibraltar und die Sahara, um in der westafrikanischen Sahelzone zwischen Senegal und Tschad den Winter zu verbringen. In den letzten Jahren haben wir uns aber mehr und mehr den Weiterzug abgewöhnt. So bleiben wir lieber in Südspanien, wo wir auch in den Wintermonaten auf Mülldeponien ausreichend Nahrung finden. Im Weiteren umgehe ich so den jährlichen Flugstau am Bosphorus, den die "Ostzieher" jedes Jahr verursachen.

Beim Rückflug kann ich mich dann in grosser Höhe an den Flussläufen orientieren und bin darauf angewiesen, dass beim Landeanflug die vom Menschen gestaltete Umgebung nicht überall gleich aussieht. Da hab ich's einfacher als mein Vetter Adi.

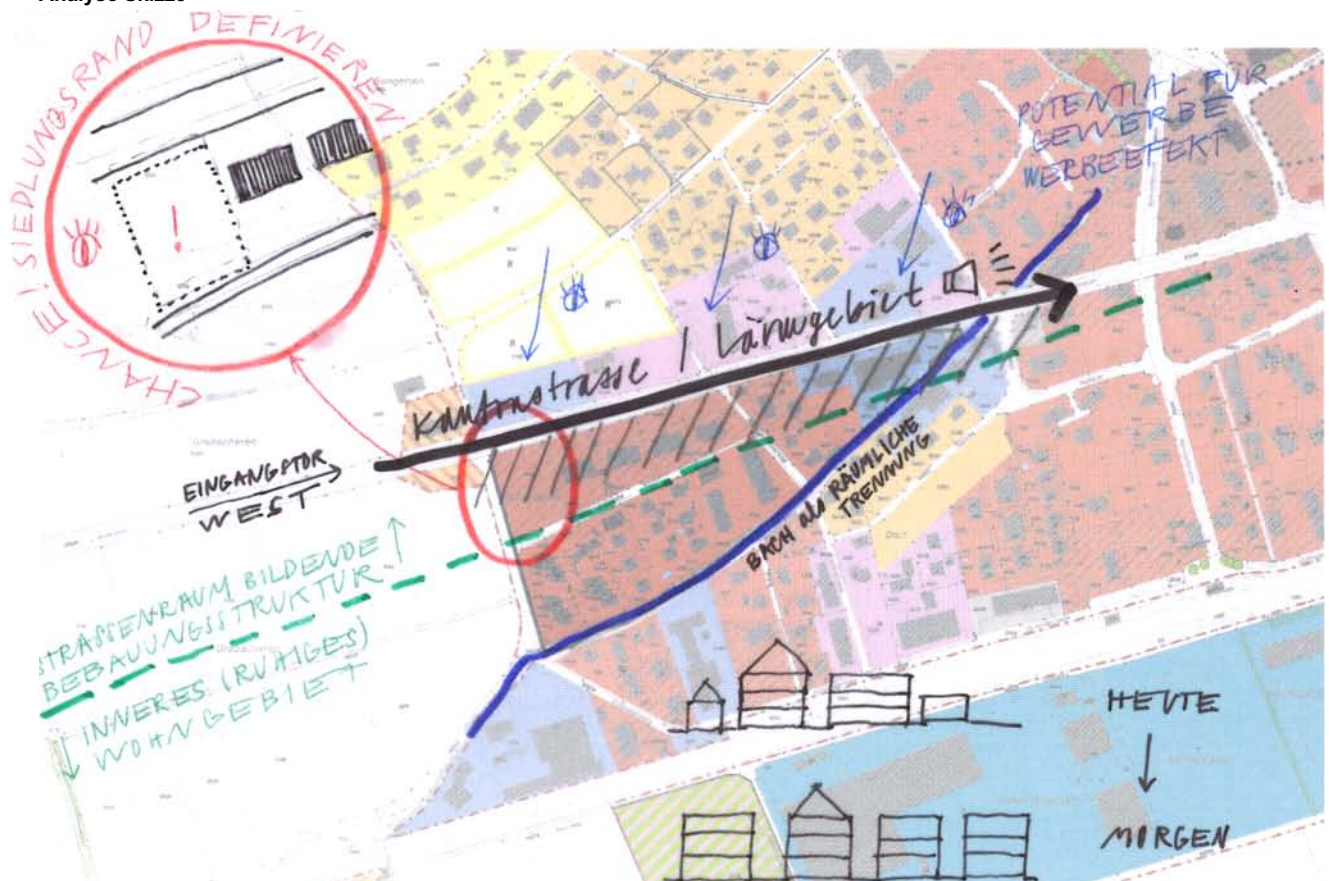
Der Aare entlang, bei der Insel links und schon bin ich zu Hause in Altreu. Mein Vetter Adi, eigentlich im Gäu zu Hause, hat sich doch tatsächlich hier in der Länggasse ein neues Nest gebaut, weils doch wirklich genau gleich aussieht wie an der Länggasse in Härkingen und er gemeint hat, dass er nach dem langen Flug aus Südspanien bereits in Härkingen angekommen sei. Sieht alles ein wenig gleich aus. Dabei ist doch zu Hause da, wo's anders aussieht als anderswo.



Bauzonenplan Status Quo *



Analyse Skizze



Qualitative Analyse

Das Längassquartier liegt südlich der starkbefahrenen Bielstrasse und nördlich des Hexengässli resp. des Grabmattweg. Obwohl die Wohnnutzung im Quartier überwiegt, weist das Quartier aufgrund der unterschiedlichen Wohnnutzungen (EFH/MFH) eine äusserst heterogene Struktur/Körnigkeit auf. Es fehlt an Kompaktheit und architektonischer Klarheit. Im östlichen Bereich des Quartiers entlang der Bielstrasse und des Grabmattweges sind ältere Gewerbebauten auszumachen. Die Aufenthaltsqualitäten an der Peripherie des Quartiers, entlang der Bielstrasse sind unterdurchschnittlich und hauptsächlich durch die hohen Immissionswerte geprägt. Zwischen Länggasse und Lochbach weist das Quartier eine hohe ruhige Wohnumfeldqualität auf. Mit der Parzelle Gb-Nr. 4490 am westlichen Dorfausgang verfügt das Quartier über eine grössere Baulandreserve, welche eine eher unterdurchschnittliche Lagequalität aufweist (Lärm). Im Weiteren befinden sich zwei unüberbaute Parzellen (Gb-Nr. 1593 am Grabmattweg und nördlich davon Gb-Nr. 3152) mit einer quartierbezogen guten Lagequalität.

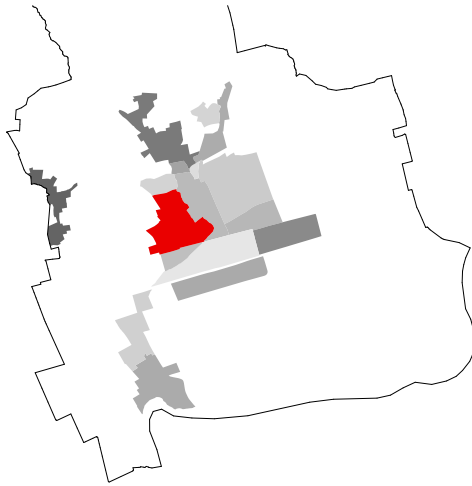
Fazit / Empfehlung Strategie

Das Quartier weist trotz mehrheitlicher Wohnnutzung eine äusserst heterogene Struktur auf. Der westliche Quartiersektor ist gegenüber einer Nachverdichtung im Bestand aufgrund der Parzellengrössen und der eher neueren Bausubstanz nicht sehr tolerant. Mit entsprechenden Massnahmen (Anbauten) kann jedoch einem erhöhten Wohnraumbedarf entsprochen werden. Östlich des Gassacker- und entlang des Grabmattweges existiert die Möglichkeit sowohl auf bebauten, wie auch auf unbebauten Parzellen die Innenverdichtung zu fördern. Die nicht überbaute grössere Parzelle am westlichen Dorfeingang ist wichtig und bietet die Möglichkeit, den an dieser Stelle schlecht ausgebildeten Siedlungsrand zu korrigieren. Entlang der Bielstrasse kann die Erweiterung der Gewerbezone mit Wohnnutzung den hohen Immissionswerten und der daraus resultierenden schlechten Wohnlagequalität Rechnung getragen werden (Gb-Nr. 3776 und 3479). Die Aussenräume bleiben mehrheitlich privat. Öffentliche Plätze können durch Umgestaltung im Strassenraum oder im Bereich des Lochbaches geschaffen werden.

Strategie: Weiterentwickeln, Erneuern und Umstrukturieren

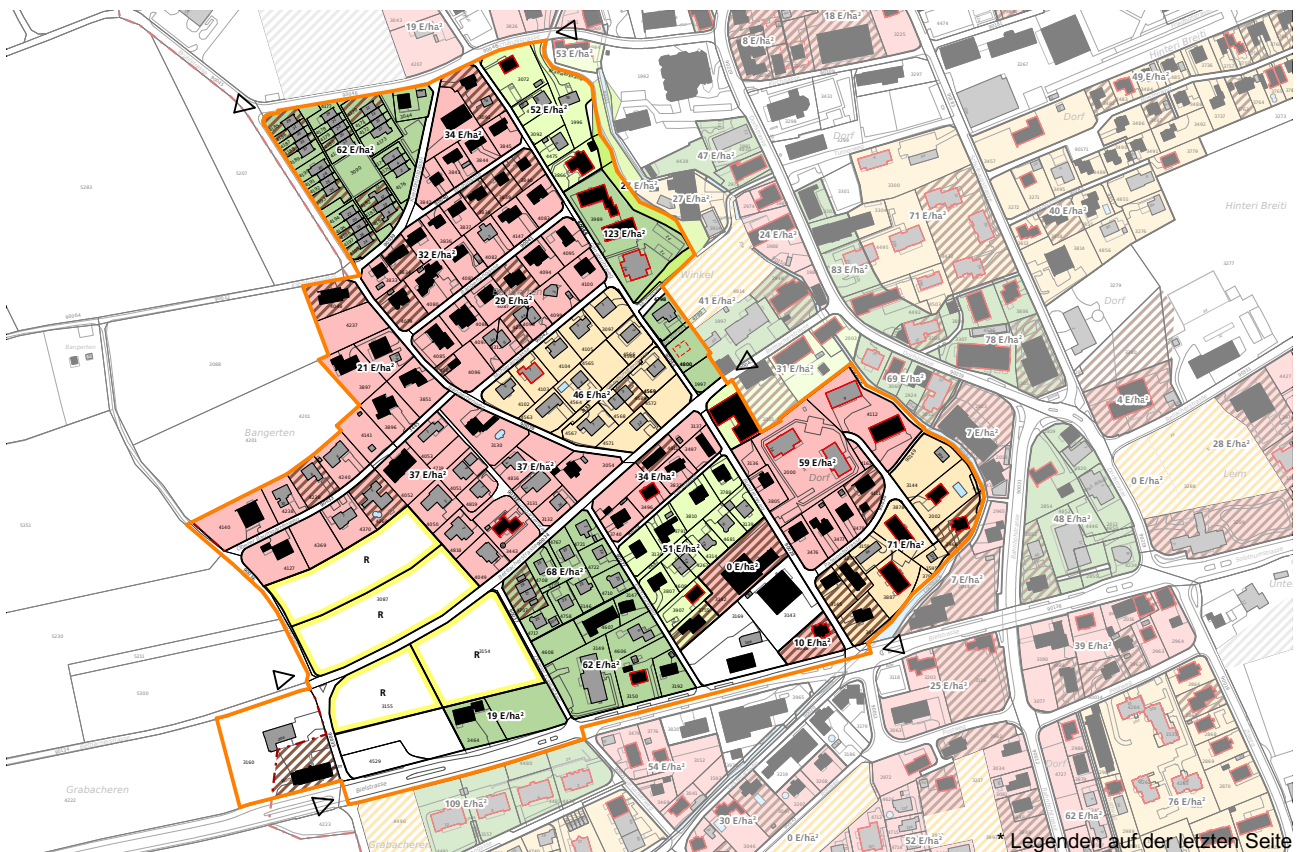


Q4 Bangerten



Quantitative Analyse *

Typologie	heterogen <i>(EFH, MFH, Gewerbebauten)</i>	Baulandreserven	hoch <i>(mehrere unüberbaute Parzellen)</i>
Geschossigkeit	1-3 geschossig <i>(heterogen, Giebeldach / Flachdach)</i>	Durchgrünung	hoch <i>(Vorgärten, Privatgärten, Grünanlagen)</i>
Gebäudealter	mittel <i>(neuere Gebäude entlang Bellacherstrasse)</i>	Erschliessungsgüte	tief
Bauliche Dichte	mittel <i>(Verdichtungspotential mittel)</i>	Immissionen	hoch <i>(Bielstrasse)</i>
Nutzung	Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung	Statistische Werte	ÜZ: 0.15, Einwohner: 558 Einwohnerdichte: 45 EW/ha



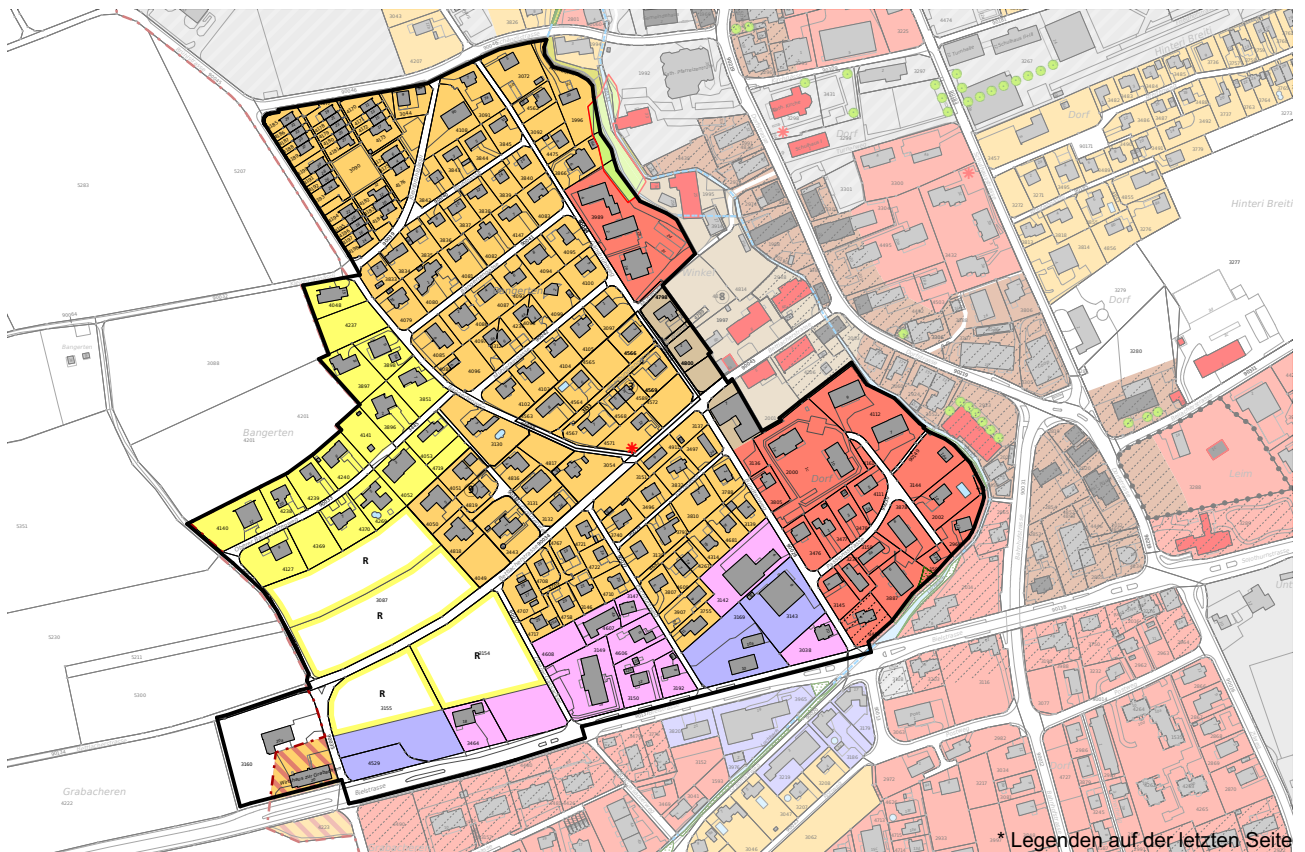
Ralf



Eigentlich ist das Quartier grösstenteils wunderbar ruhig, doch bin ich als Storch froh, dass ich die Bielstrasse auf meinem Weg nach Altreu fliegend und nicht gehend überqueren kann.
Von oben betrachtet, erscheint es mir doch sehr fragwürdig, wieso der Mensch einen Teil seiner Nester direkt neben die lautesten und gefährlichsten Orte baut. Für uns Störche ist dies nicht nachvollziehbar und Adi war sich wohl nicht ganz im Klaren darüber, dass es da, wo der Mensch wohnt, auch gefährlich sein kann. Er wird mir in Spanien fehlen.

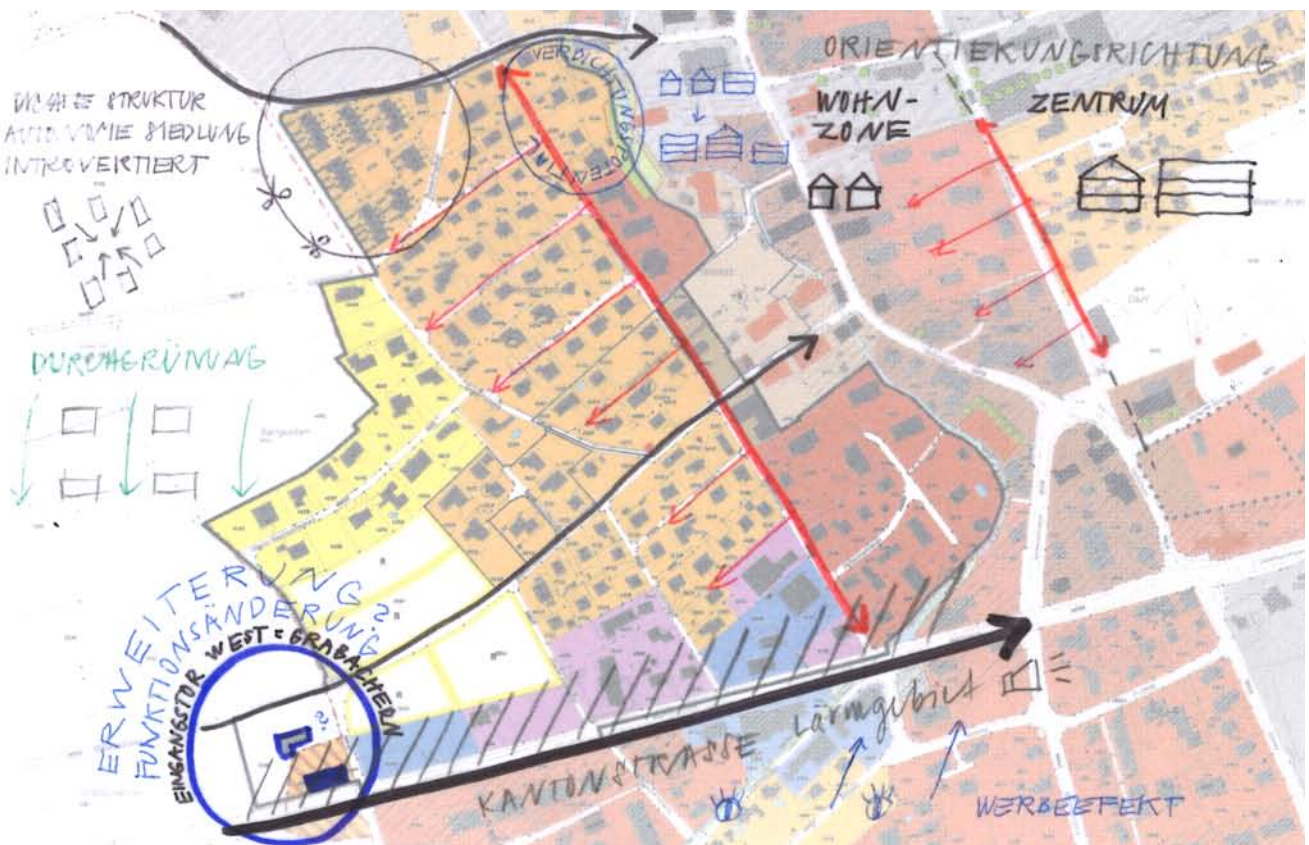


Bauzonenplan Status Quo *



* Legenden auf der letzten Seite

Analyse Skizze



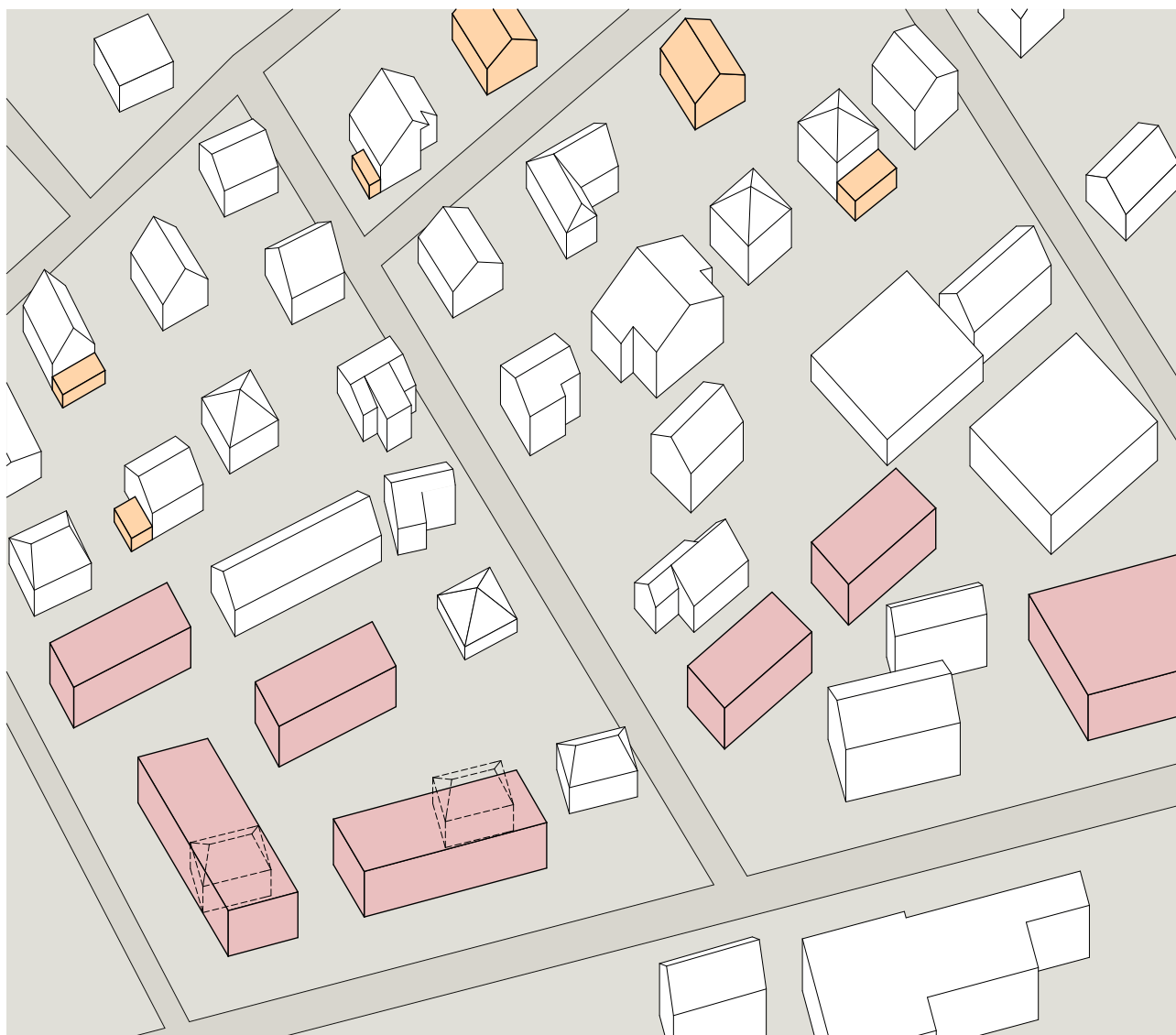
Qualitative Analyse

Der Ortsteil wird im Süden durch die stark befahrene Bielstrasse und im Norden durch die Schänzlistrasse begrenzt. Am westlichen Siedlungsrand bestimmt das Restaurant Grabacheren direkt an der Bielstrasse die Dorfeingangssituation. Entlang der Bielstrasse finden sich vor allem Gewerbebauten, die der vorherrschenden Immissionssituation Rechnung tragen. Nördlich, im Bereich der Bettlacherstrasse bis hin zur Schänzlistrasse, sind Wohnbauten in der für die Gegend typischen Wohnstrukturen vorherrschend. So weist das Quartier westlich des Bündtenweges im Bereich zwischen Misch- und Wohnzone auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen (EFH/Gewerbebauten) eine heterogene Struktur/Körnigkeit auf. Es fehlt an Kompaktheit und architektonischer Klarheit. Westlich des Gänsbrühlweges aber ist ein wohlgeordnetes Wohngebiet vorzufinden, welches durch seine homogene Baustruktur definiert, eine hohe Wohnqualität vermuten lässt. Östlich der in nord-süd Richtung verlaufenden Bündten- und Gänsbrühlweg finden sich angrenzend an die dichter bebaute Dorfmitte konsequenterweise mehrere Mehrfamilienhäuser. Am Siedlungsrand im Westen befinden sich zwei grössere Reservezonen, welche als Wohngebiet, im Schutze der Gewerbezone, weiterentwickelt werden könnten.

Fazit / Empfehlung Strategie

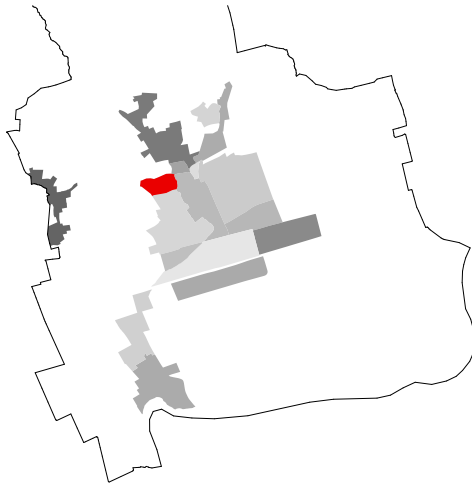
Zwischen Lochbachkanal und Gänsbrühlweg erkennt man eine äusserst heterogene Bebauungsstruktur, welche eine hohe Standortgunst aufweist. Die ÖV-Erschliessungsgüte ist unterdurchschnittlich. Der nördliche Abschnitt am Gänsbrühlweg ist in gleicher Dichte und Typologie zu ergänzen. (Aufzonierung W3, Weiterentwickeln)
Westlich des Gänsbrühl- und Bündtenweges soll die Wohnstruktur im Bestand erneuert und die einzelnen Baulücken im gleichen Bebauungsmuster vervollständigt werden.
Die Gebäude können punktuell mit Aus- und Anbauten den heutigen Wohnflächenbedürfnissen angepasst werden. Es ist zu überprüfen, ob die W2a und die W2b in eine W2 Zone zusammengefasst werden sollen.
Entlang der Bielstrasse soll die bereits im heutigen Zonenplan festgelegte Gewerbezone mit Wohnnutzung und die Gewerbezone (mit betrieblich notwendiger Wohnnutzung) vereinheitlicht resp. flexibilisiert werden (Mischzone), um so der vorherrschenden Immissionssituation wie bisher Rechnung tragen zu können. (Umstrukturieren)
Die Spezialzone Restaurant Grabacheren mit Parkplatz soll beibehalten werden, eine mögliche Erweiterung der Bauzone auf das Oekonomiegebäude soll überprüft werden. (Flexibilität bez. erweitertes Hotellerieangebot z.B. Urs und Viktor Bettlach)

Strategie: Erhalten, Erneuern, Weiterentwickeln und Umstrukturieren



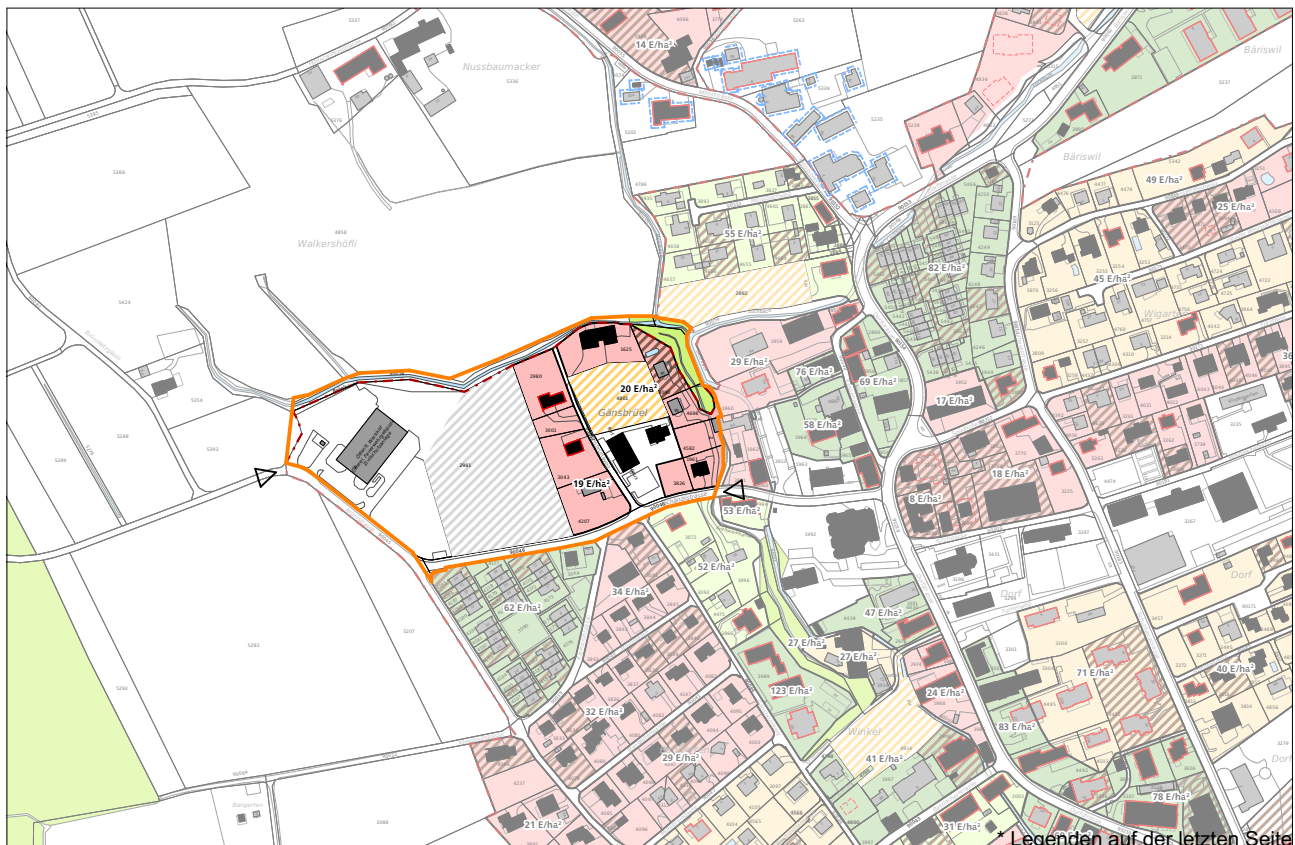


Q5 Schänzli-Gänsbrüel



Quantitative Analyse *

Typologie	heterogen (EFH, MFH, Gewerbebauten, Kirche)	Baulandreserven	hoch (mehrere unüberbaute Parzellen)
Geschossigkeit	1-2 geschossig (heterogen, Giebedach / Flachdach)	Durchgrünung	hoch (Privatgärten, Spielplätze, freie Parzellen)
Gebäudealter	mittel	Erschliessungsgüte	tief
Bauliche Dichte	tief (Verdichtungspotential hoch)	Immissionen	tief
Nutzung	Wohnen, Dienstleistung, Freizeit, Kirche	Statistische Werte	ÜZ: 0.11, Einwohner: 16 Einwohnerdichte: 19 EW/ha



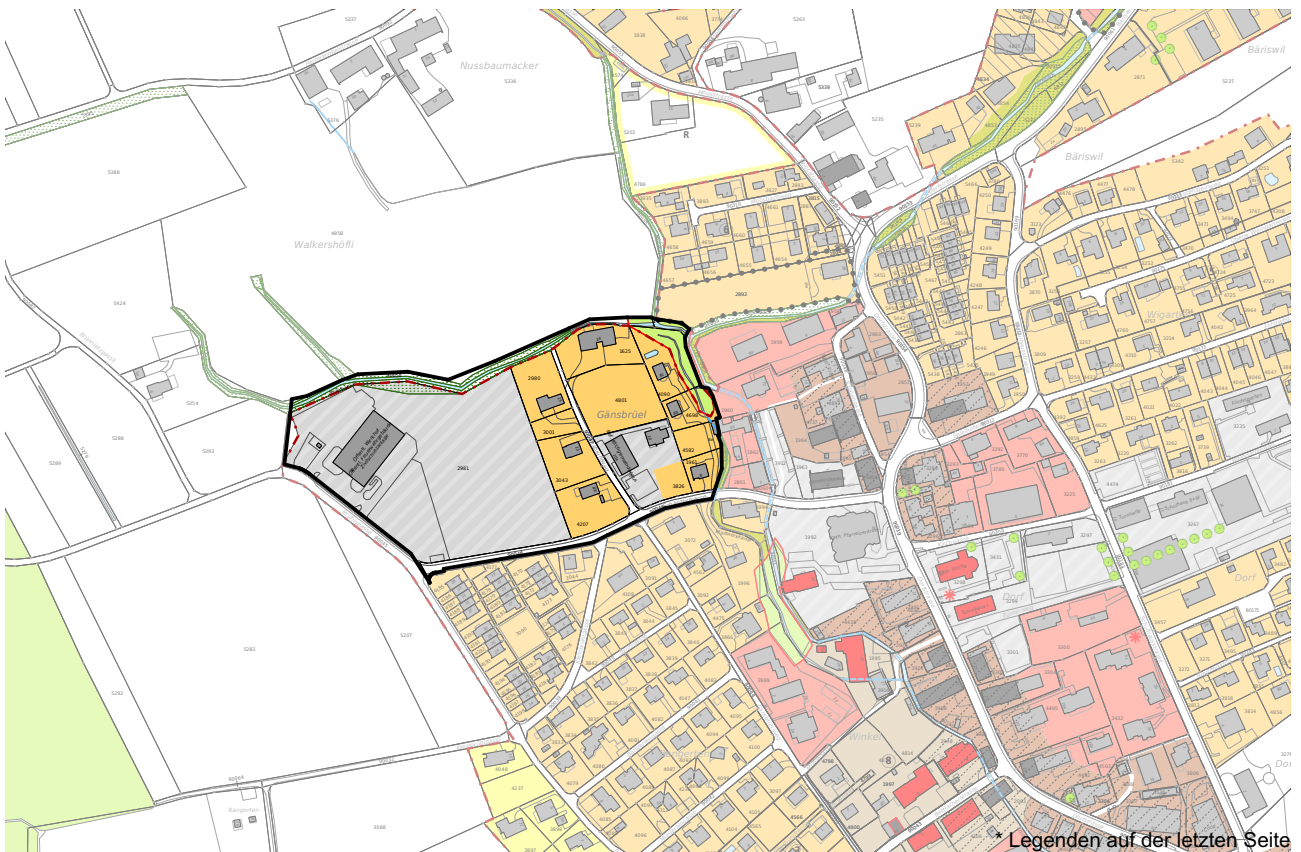
Ralf



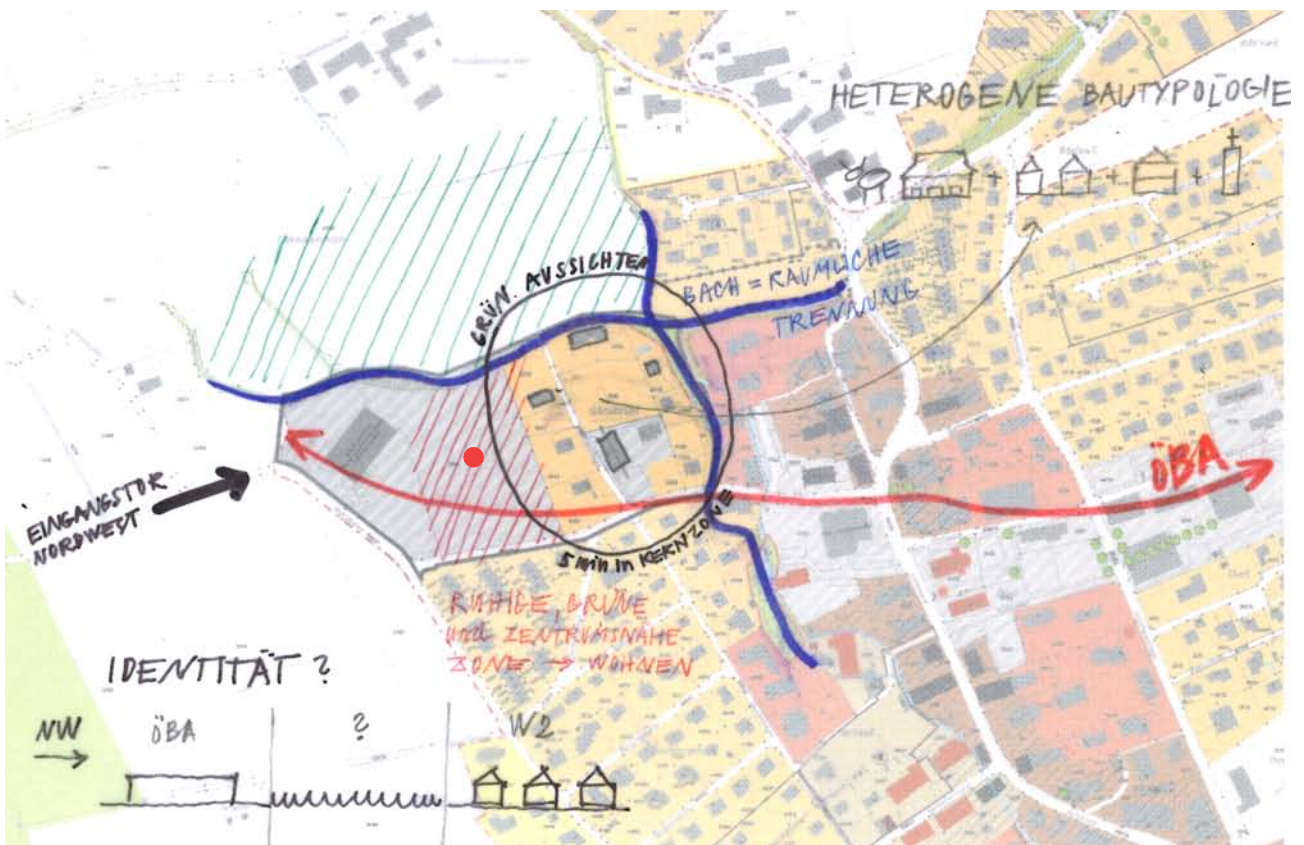
Eigentlich sowas wie eine Ansammlung von verschiedensten Nestern in einem Raum, eine Art Vogelvoliere für Menschen, nur offen. Wie wenn der Mensch alles, was im Dorf gerade keinen Platz findet, da einfach hinstellt.



Bauzonenplan Status Quo *



Analyse Skizze



Qualitative Analyse

Die relativ grosse Zone für öffentliche Bauten am nord-westlichen Dorfrand von Selzach mit hoher Standortgunst in Zentrumsnähe ist ein bestimmendes Element des Ortsteil Schänzli-Gänsbrühl. Der Werkhof und der vorgelagerte grosse Kinderspielplatz sind trotz Zentrumsnähe aufgrund der grossen, unüberbauten ÖBA-Fläche nicht in die Dorfstruktur eingebunden. Die ÖBA soll erhalten, aber langfristig in mögliche planerische Entwicklungsstrategien miteinbezogen werden.

Die Wohnzone verfügt über noch unbebaute Parzellen und die überbauten Parzellen weisen eine äusserst niedrige Dichte auf.

Es fehlt eine klare ablesbare Ordnung und die entsprechende Strategie zur Entwicklung des Quartiers. Der Ortsteil am östlichen Siedlungsrand von Selzach weist aufgrund der überaus grossen Parzellen ein hohes Verdichtungspotential auf.

Die Bauweise ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen der einzelnen Gebäude sehr heterogen. (Werkhof, Kirche, Wohngebäude, landwirtschaftlicher Betrieb) Die Nähe zum Dorfkern bietet markante Vorteile zur Entwicklung des Quartiers.

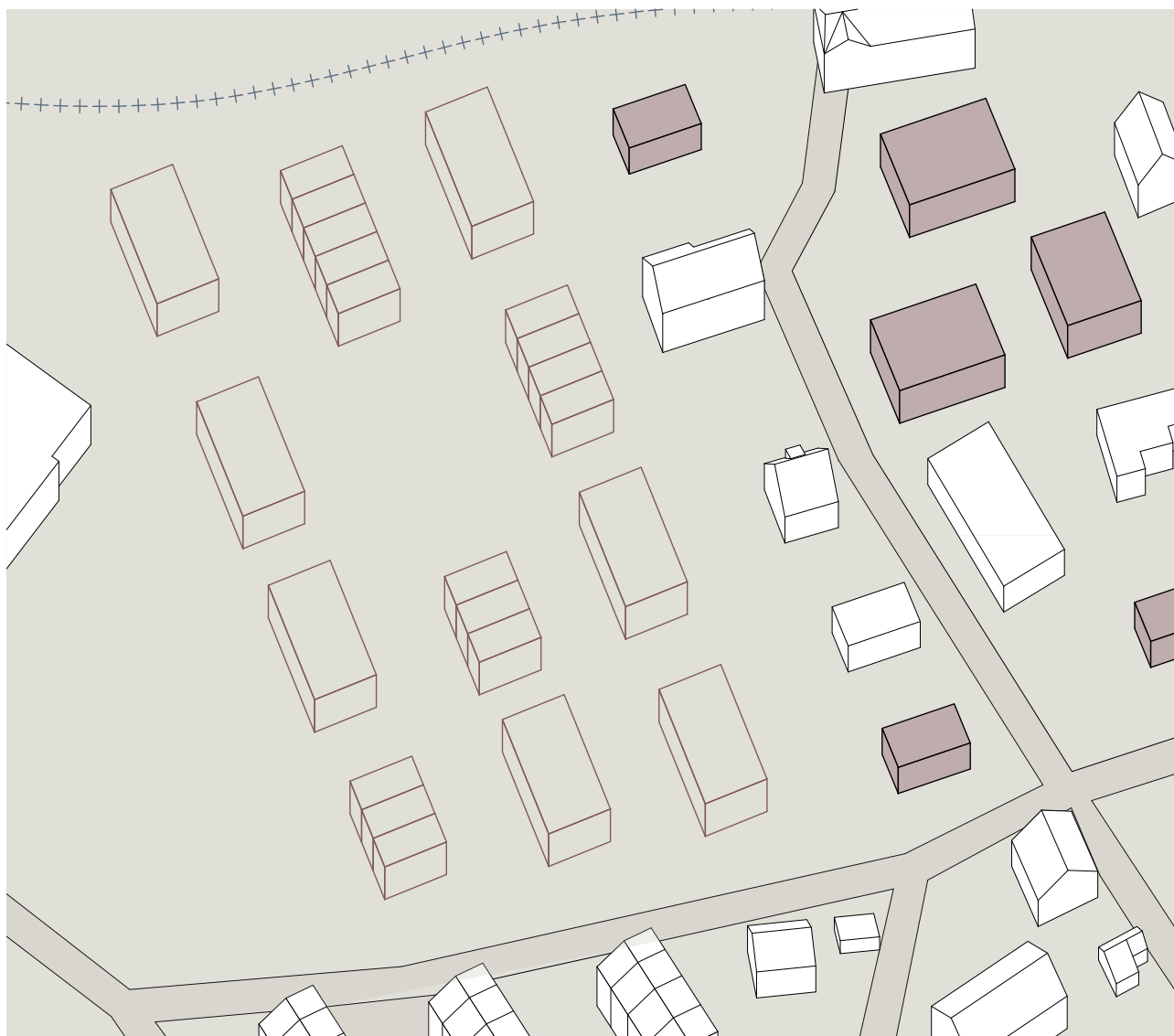
Fazit / Empfehlung Strategie

Die Zone für öffentliche Bauten soll bezüglich des effektiven Flächenbedarfs überprüft und allenfalls mit Hilfe einer qualitätssichernden Massnahme (Gestaltungsplanpflicht) in eine andere Zone überführt werden.

In der Wohnzone kann durch Zulassen von mehreren Wohneinheiten im Bau- und Zonenreglement innerhalb der gültigen Zonierung Wohnraum für mehr Personen geschaffen werden.

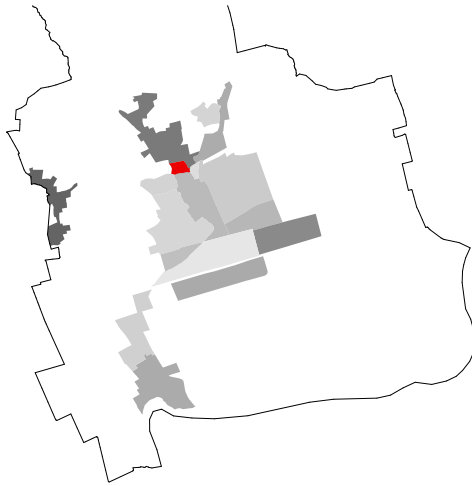
Die dafür notwendigen grösseren Volumen entstehen durch Ersatz- oder Anbauten. Öffentliche oder halböffentliche Bereiche sind durch Umgestaltung im Strassenraum zu schaffen. Auf den grösseren zusammenhängenden Parzellen sind ortsbaulich verträgliche Volumetrien und die damit zusammenhängenden Aussenräume mit qualitätssichernden Massnahmen zu begleiten. (Gestaltungsplanpflicht) Anpassungen im Zonen- und Baureglement sind zu prüfen. Der Gestaltung des Siedlungsrandes ist eine erhöhte planerische Aufmerksamkeit zu schenken.

Strategie: Weiterentwickeln/entwickeln und Neuentwickeln





Q6 Moosbach



Moosstrasse



Moosbachweg



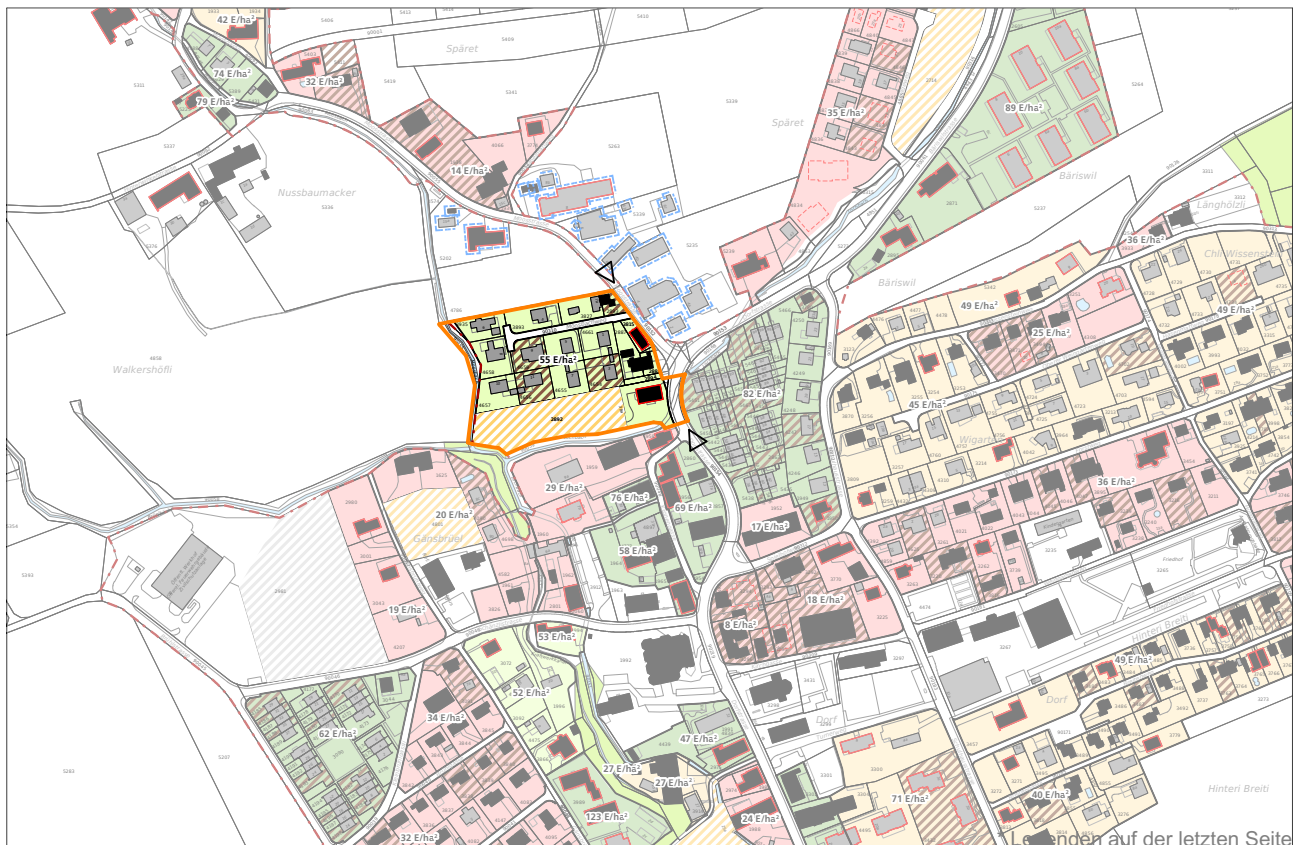
Moosbachweg



Dorfstrasse 39

Quantitative Analyse *

Typologie	homogen (EFH, MFH)	Baulandreserven	hoch (grössere unüberbaute Parzellen)
Geschossigkeit	2 geschossig (heterogen, Giebeldach / Flachdach)	Durchgrünung	mittel (Vorgärten, Privatgärten)
Gebäudealter	tief (ältere Gebäude entlang Moosstrasse)	Erschliessungsgüte	tief
Bauliche Dichte	hoch (Verdichtungspotential hoch)	Immissionen	mittel (Bäriswilstrasse)
Nutzung	Wohnen	Statistische Werte	ÜZ: 0.22, Einwohner: 51 Einwohnerdichte: 54 EW/ha

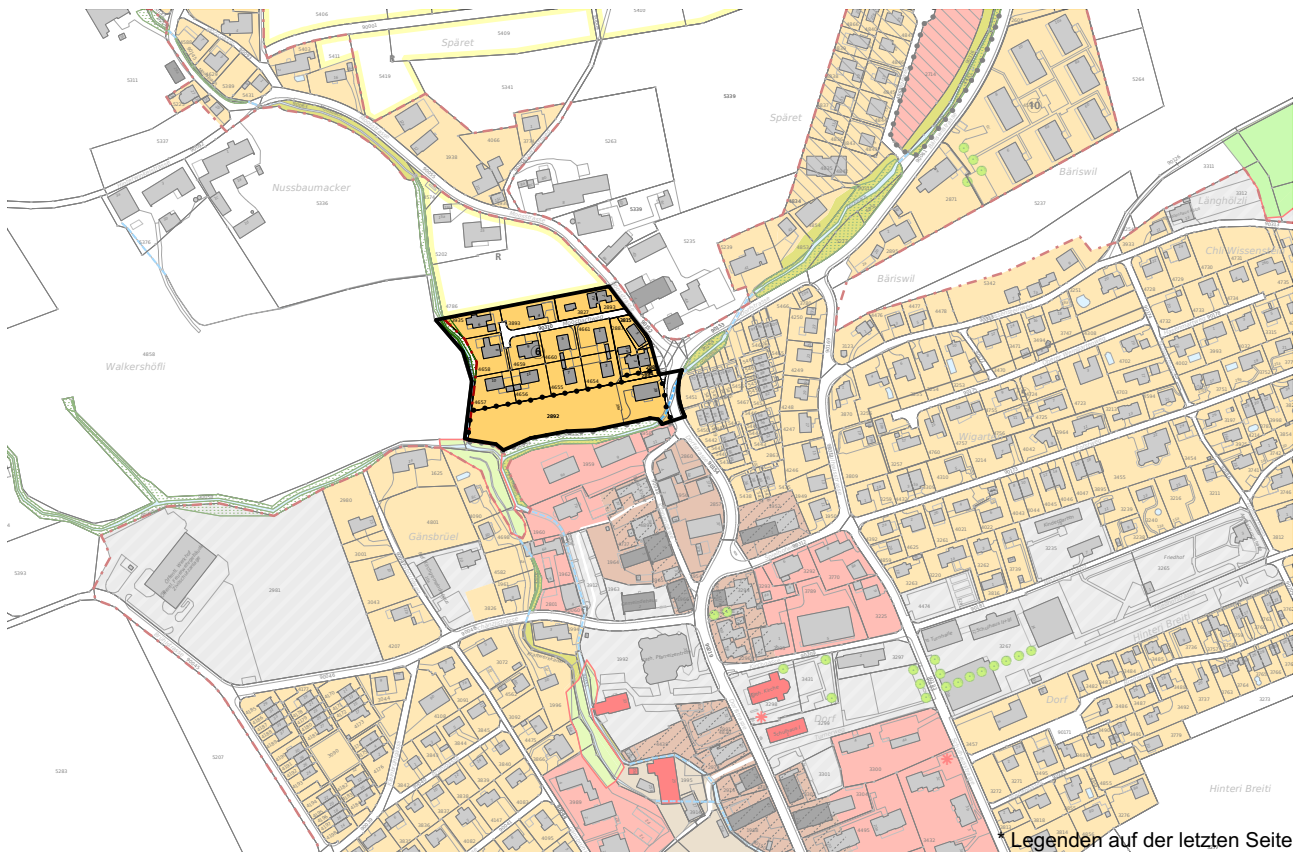


Ralf



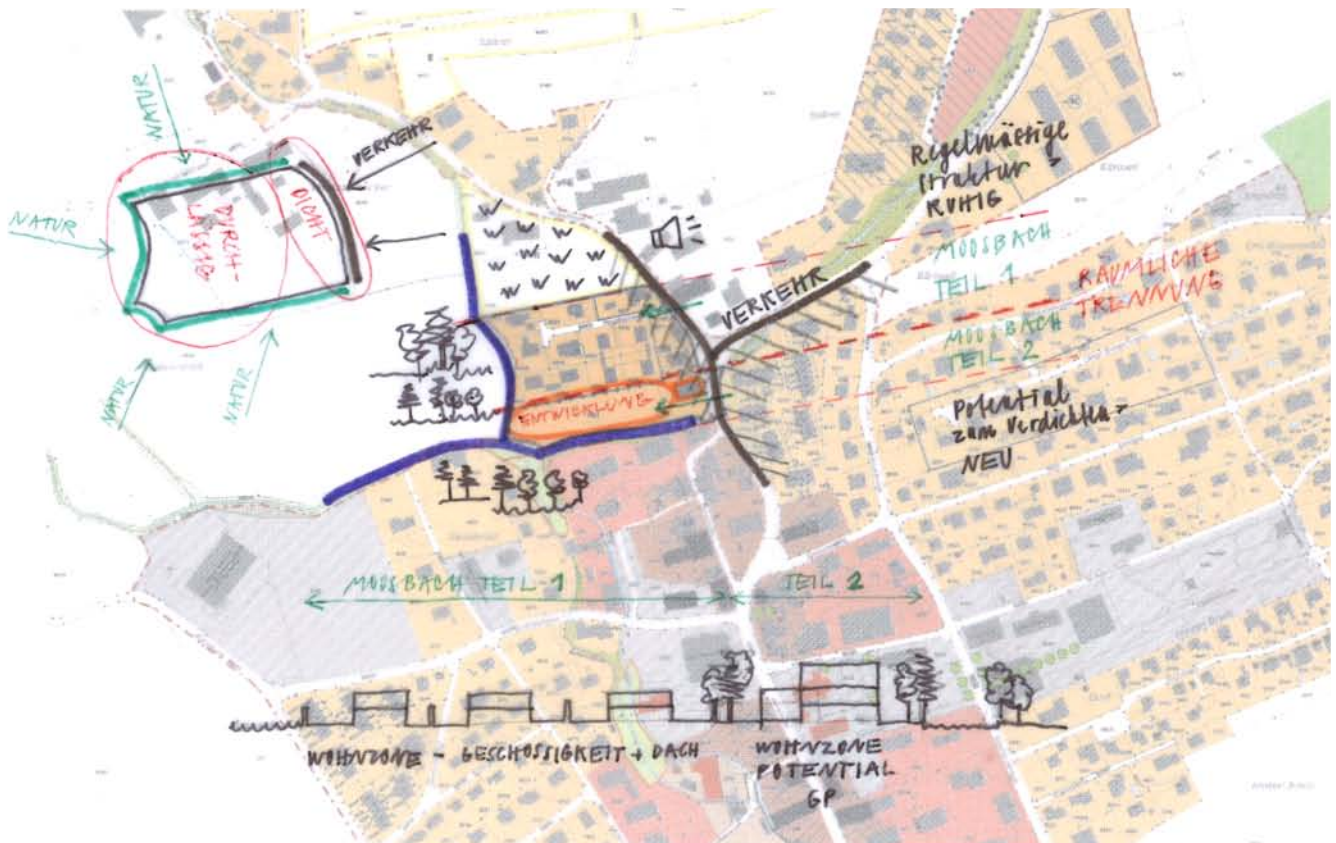


Bauzonenplan Status Quo *



Legenden auf der letzten Seite

Analyse Skizze



Qualitative Analyse

Der Bereich der Einmündung Moosstrasse Dorfstrasse wird durch ältere Wohnhäuser, welche ihr Lebenszyklusende erreicht zu haben scheinen, charakterisiert. Diese Gebäude definieren den Strassenraum entlang der Moosstrasse aufgrund der Setzung in markanter Weise.

Im rückwärtigen westlichen Bereich dieser Gebäude entstand auf einem „grösseren“ zusammenhängenden Areal („Hostet“) eine neuere EFH-Siedlung. Obwohl das Areal nicht sehr dicht bebaut ist, weist es aufgrund der klar reglementierten Einfamilienhausbebauungsstruktur ein eher geringes Verdichtungspotential auf.

Südlich der neueren Überbauung ist etwa ein Viertel der Arealfläche noch nicht überbaut.

Ein möglicher Rückbau der älteren Gebäude entlang der Moosstrasse führt zu einer Neubeurteilung von Potentialen bezüglich der Entwicklung gegen Innen im Zusammenhang mit dem unüberbauten Areal im Westen.

Fazit / Empfehlung Strategie

Die neuere EFH Siedlung ist auf Grund der noch nicht fortgeschrittenen Nutzungsdauer und der Bebauungsstruktur äusserst sensibel bezüglich einer Entwicklung gegen Innen. Die Wohnumfeldqualität ist hoch.

Die Typologie und Quartierstruktur soll in diesem Bereich erhalten bleiben. Die südlich der neuen Wohnsiedlung gelegenen grösseren freien Fläche in der Wohnzone W2 soll im Zusammenhang mit den älteren Gebäuden an der Moosstrasse neu beurteilt werden.

Eine Integration der älteren Gebäude an der Moosstrasse in den bestehenden Gestaltungsplanperimeter soll überprüft werden.

Mit qualitätssichernden Verfahren und mit planerischen Instrumenten (Teilzonenplan, Gestaltungsplan) können die ortsbaulich verträglichen Volumetrien und die damit zusammenhängenden Aussenräume im Allgemeinen und der Strassenraum im Speziellen rechtlich gesichert werden.

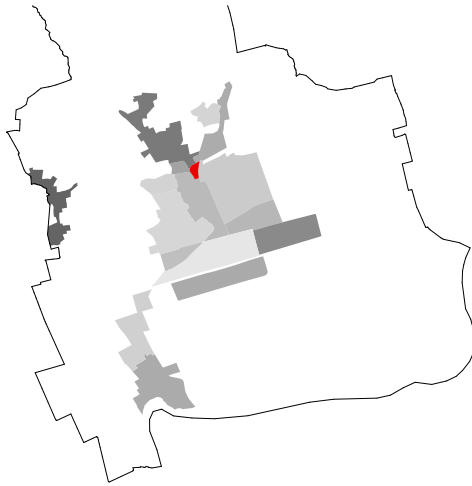
Aufzonungen und Anpassungen der Zonen- und der Baureglemente sind zu prüfen.

Strategie: Erhalten, Erneuern und Neuentwickeln





Q7 Schildmatte



Quantitative Analyse *

Typologie	homogen (EFH)	Baulandreserven	tief (keine Baulandreserven)
Geschossigkeit	2 geschossig (homogen, Giebeldach)	Durchgrünung	mittel (Vorgärten, Privatgärten)
Gebäudealter	tief	Erschliessungsgüte	mittel (Bus)
Bauliche Dichte	hoch (Verdichtungspotential tief)	Immissionen	hoch (Bäriswilstrasse, Dorfstrasse)
Nutzung	Wohnen	Statistische Werte	ÜZ: 0.22, Einwohner: 84 Einwohnerdichte: 108 EW/ha



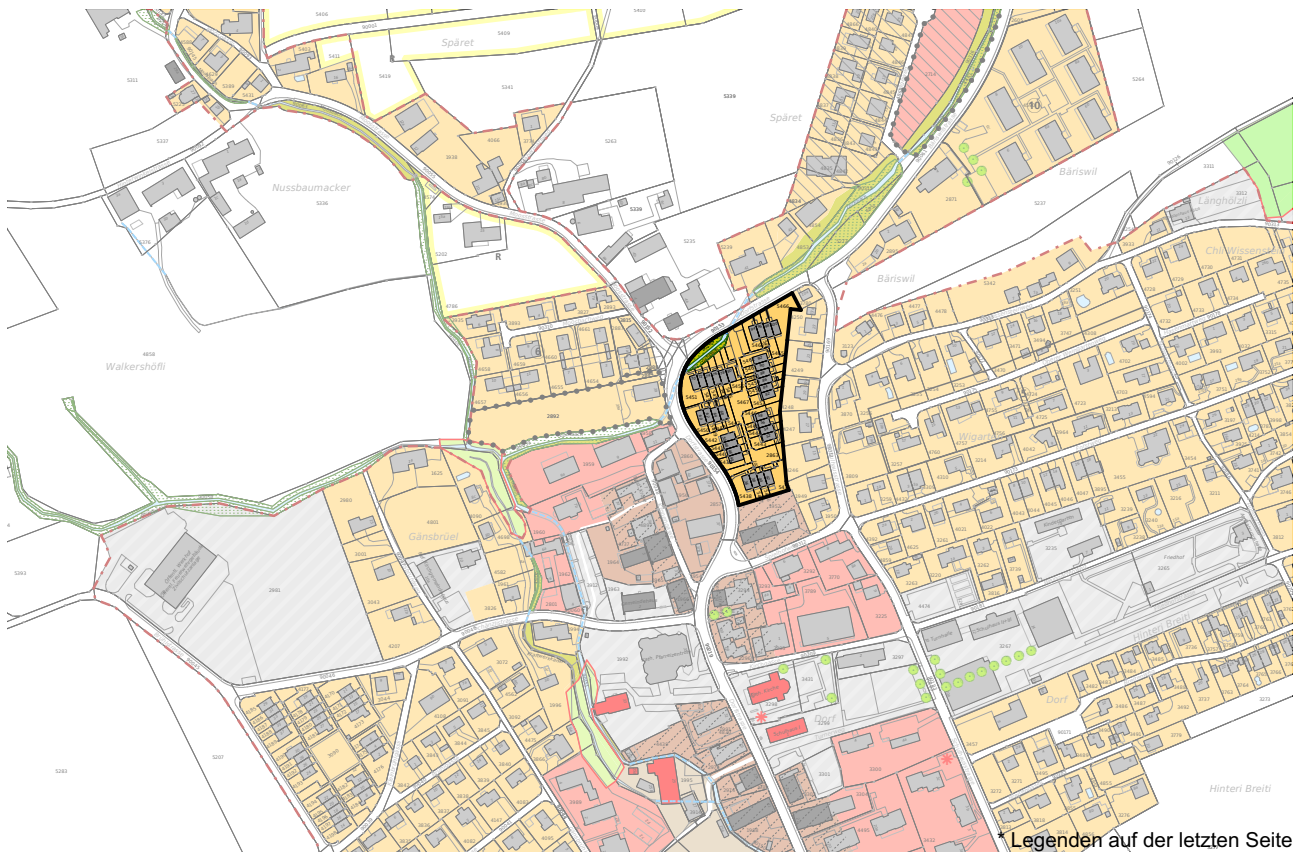
Ralf



Meine Tante Cordula aus dem Naturpark Elbhöhen-Wendland hatte doch tatsächlich vorletzten Sommer 5 Störche gleichzeitig aufzuziehen. Das Storchennest war dermassen überfüllt, dass Onkel Adebar (typisch, diese Nordafrikaner) beim Futteranflug regelmässig übers Ziel hinausschoss. Da setze ich doch mal ein grosses Fragezeichen hinter die Nestpolitik von Adebar und Cordula, zumal doch in der näheren Umgebung genügend Platz für ein zweites Nest vorhanden gewesen wäre. Wenn ich jetzt über die Schildmatte fliege, kommt mir immer Adebar und seine Cordula in den Sinn.

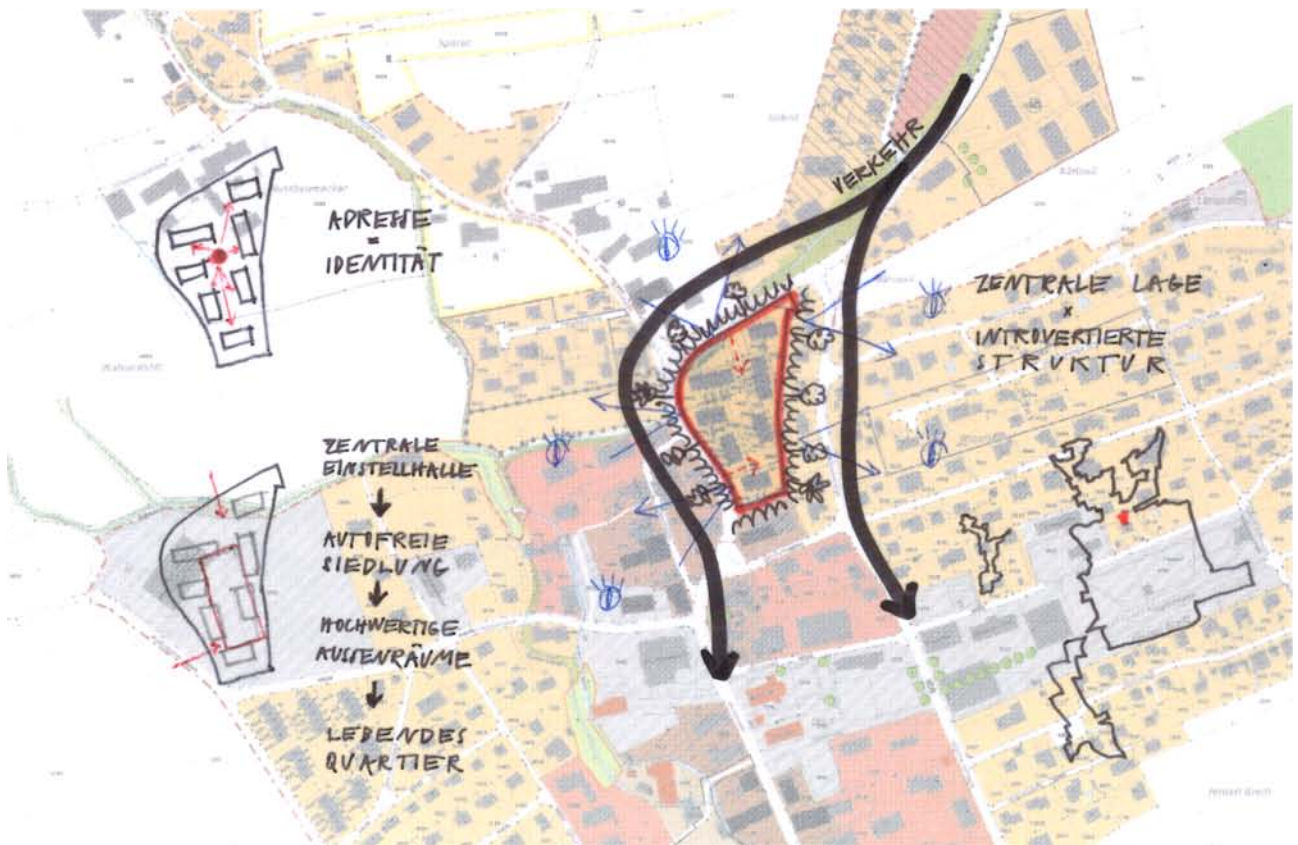


Bauzonenplan Status Quo *



Legenden auf der letzten Seite

Analyse Skizze



Qualitative Analyse

Zentrumsnahe, dichtbebaute und introvertierte Mehrfamilienhaussiedlung im nördlichen Abschnitt der Dorfstrasse.

Aufgrund der introvertierten Ausrichtung der Siedlungsstruktur ist die räumliche Wechselwirkung hin zum öffentlichen Raum im Allgemeinen und zur zentralen Lommiswilerstrasse im Speziellen sehr eingeschränkt. Die Siedlung, obschon in ihrer inneren Struktur für sich stimmig, wirkt im Kontext fremd. Die Analyse weist für Siedlung als solches auf Grund der hochwertigen nach Innen gerichteten Aussenräume dennoch eine hohe Wohnumfeldqualität aus. Die Bauten befinden sich inmitten der Nutzungsdauer, es besteht kein Erneuerungsbedarf.

Fazit / Empfehlung Strategie

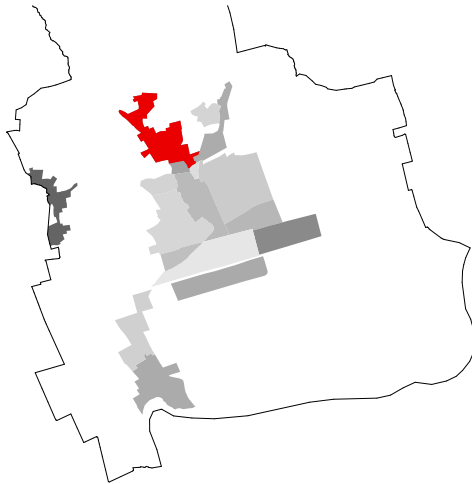
Die Typologie der Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben. Die Bestandesstruktur ist in gleicher Typologie und Dichte zu ergänzen. Der Fokus liegt in der Inwertsetzung der Aussenräume. Eine Aufwertung des Aussenraums der Siedlung hin zum öffentlichen Strassenraum soll überprüft werden, um eine bessere Anbindung des Quartiers an den öffentlichen Raum zu gewährleisten.

Strategie: Erhalten



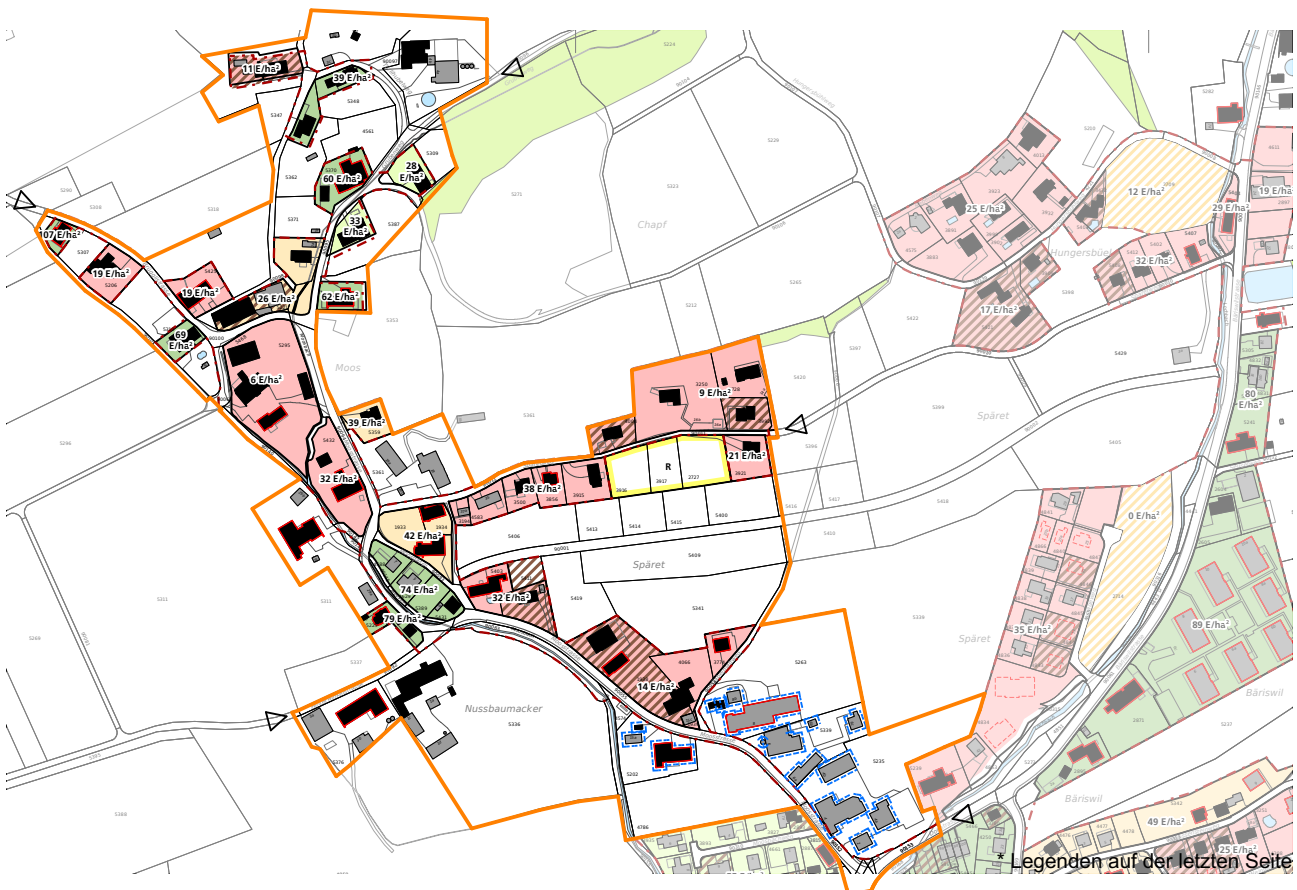


Q8 Moos



Quantitative Analyse *

Typologie	heterogen (EFH, MFH, Bauernhöfe)	Baulandreserven	tief (kleinere unüberbaute Parzellen)
Geschossigkeit	1-2 geschossig (homogen, Giebeldach)	Durchgrünung	hoch (Privatgärten, Agrarfläche)
Gebäudealter	hoch	Erschliessungsgüte	tief
Bauliche Dichte	mittel (Verdichtungspotential tief)	Immissionen	tief
Nutzung	Wohnen, Landwirtschaft	Statistische Werte	ÜZ: 0.17, Einwohner: 106 Einwohnerdichte: 28 EW/ha

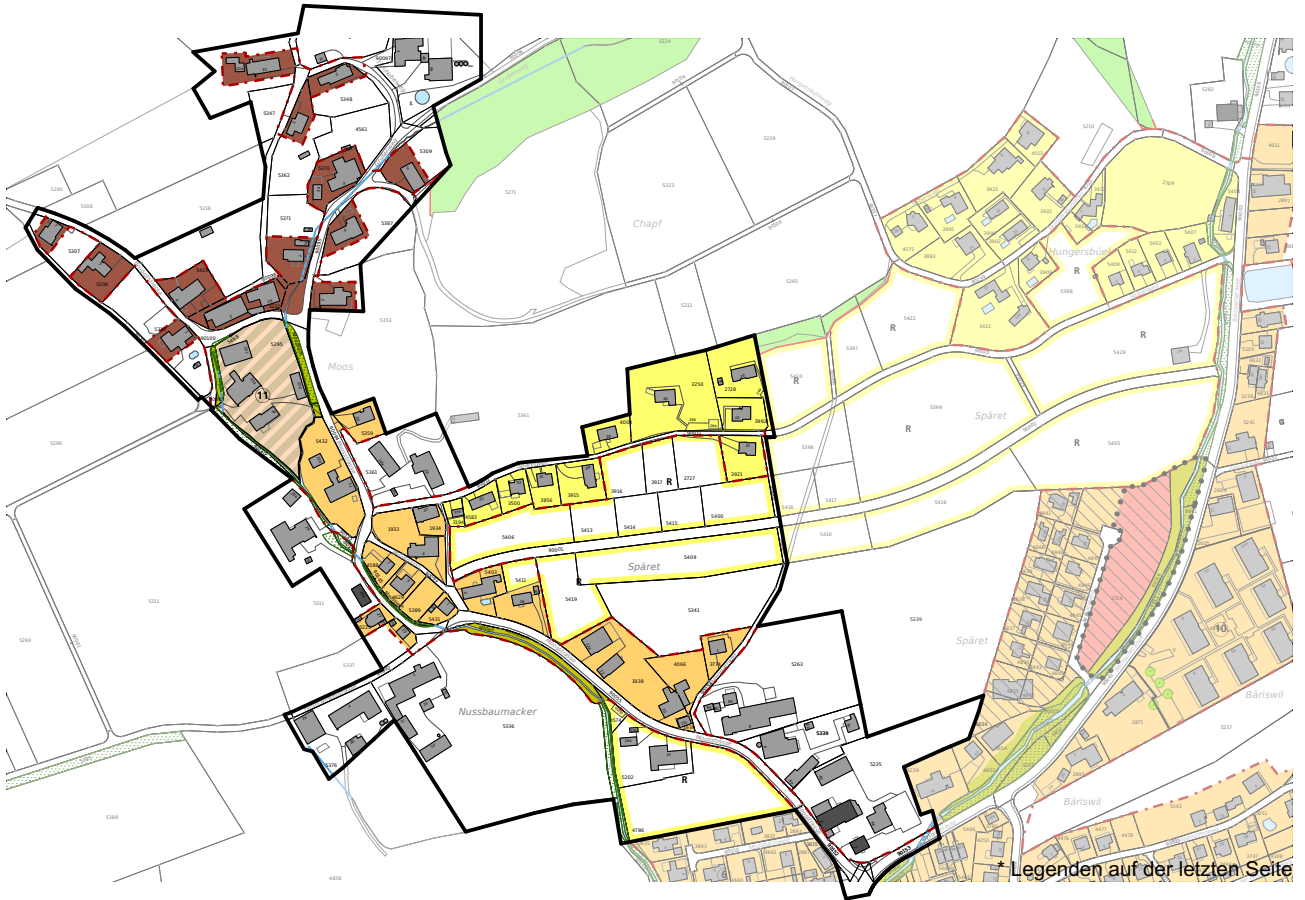


Ralf



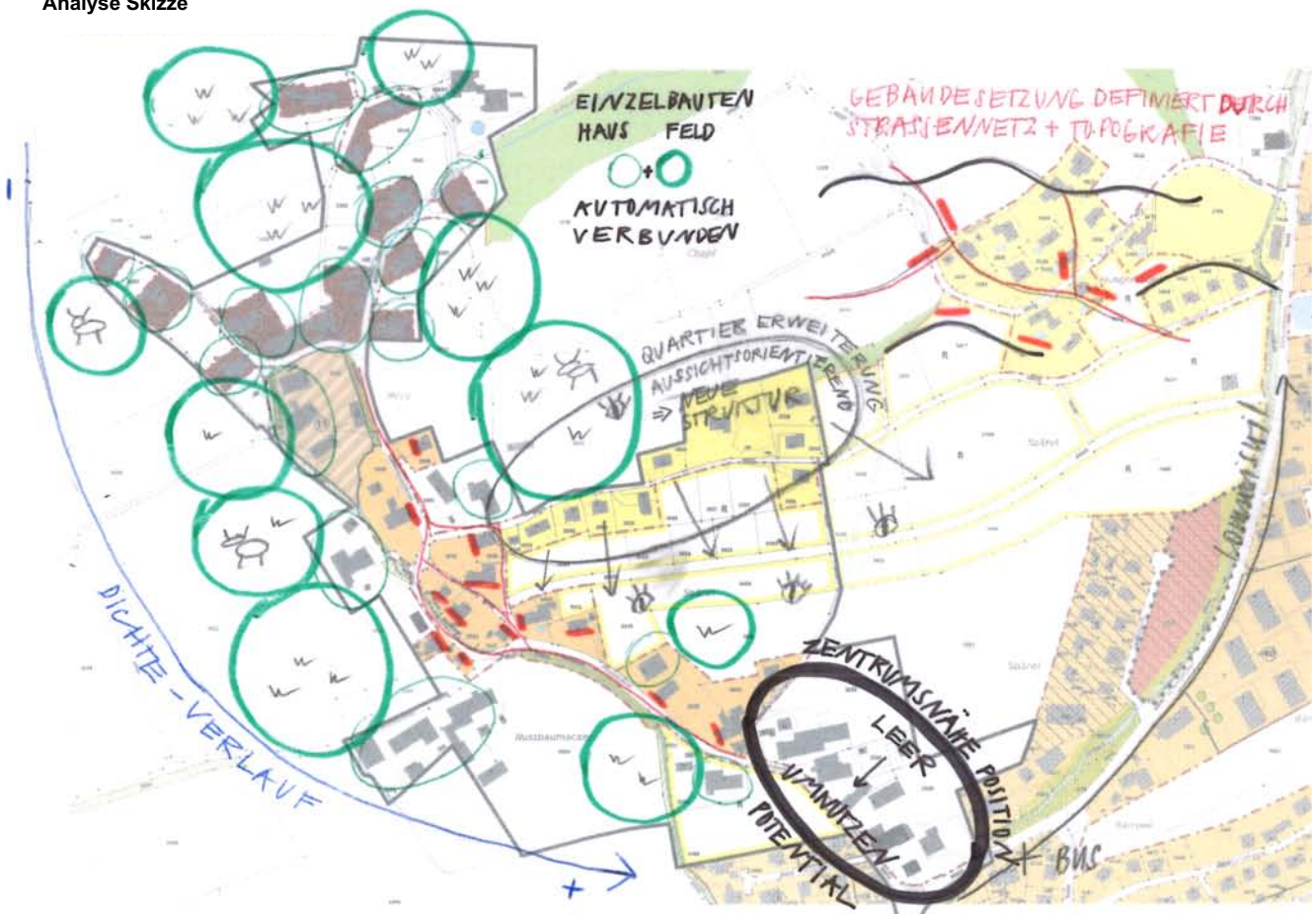


Bauzonenplan Status Quo *



* Legenden auf der letzten Seite

Analyse Skizze



Qualitative Analyse

Entlang der Moosstrasse reihen sich in einer Bautiefe mehrere Gebäude von mehrheitlich landwirtschaftlicher Prägung auf. Im südlichen Bereich der Moosstrasse findet sich eine grössere Anzahl von Gebäuden ausserhalb der Bauzone. Der nördliche Teil der Strasse führt durch die Spezialzone Moosbächli und die Erhaltungszone Moos.

Die Bauten stehen zu einem grossen Teil am Ende eines Nutzungszyklus, respektive am Ende der Nutzungsdauer. Im mittleren Abschnitt im Bereich Moosgässli-Moosstrasse-Späretweg finden sich mehrere Wohnbauten (EFH).

Die Grundtypologie und Lage weisen mit den ihnen zugewiesenen privaten Aussenräumen eine gute Wohnumfeldqualität aus.

Die nicht geschlossene Siedlungsform im nördlichen Teil erinnert an mit Streusiedlungen bebaute Landschaften und scheint sich eher individuell und spontan entwickelt zu haben. So ist die eher unregelmässige offene Bauweise mehrerer Gehöfte zu begründen. (Einzelhofsiedlung und Ähnliches)

Fazit / Empfehlung Strategie

Die Bauten im südlichen Bereich des Moosquartiers befinden sich ausserhalb der Bauzone.

Da sich die Gebäude am Ende des Nutzungszyklus befinden und der landwirtschaftliche Betrieb evt. mittelfristig eingestellt wird, soll eine Nutzungsänderung, nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit der Nähe zum Dorfzentrum und eine damit verbundene Einzonung überprüft werden.

Sowohl landwirtschaftlich geprägte Bauten, als auch Wohnbauten sind im Bestand zu erneuern und auf die aktuellen Wohnbedürfnisse auszurichten. Die Bauten sind allenfalls mit Ausbauten im Dachgeschoss zu ergänzen. Um dem aktuellen Wohnflächenbedürfnis zu entsprechen, können allenfalls punktuell Anbauten in der heute ausgewiesenen Wohnzone W2 (Moosgässli-Moosstrasse) in Betracht gezogen werden.

Die Zonenvorschriften für das Gebiet "Moos" sind zu überprüfen.

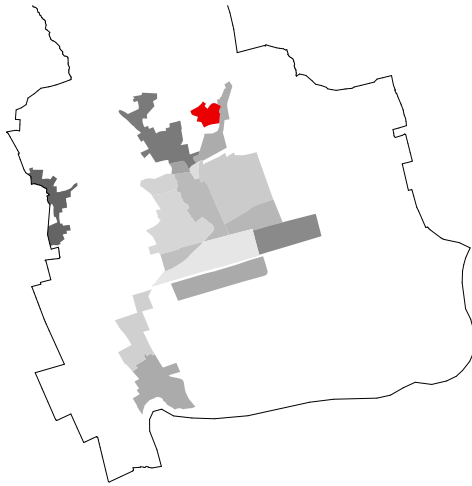
Entlang des in ost-west Richtung verlaufenden Späretweg findet sich ein Einfamilienhausquartier mit einer eher niedrigen Bebauungsdichte. Das Verdichtungspotential ist jedoch aufgrund der Besitzverhältnisse (privat) und Parzelleneinteilung (mit Ausnahme Parzelle 3250) eher gering.

Strategie: Erneuern und Umstrukturieren





Q9 Späret



Hungersbühlweg



Hungersbühlweg



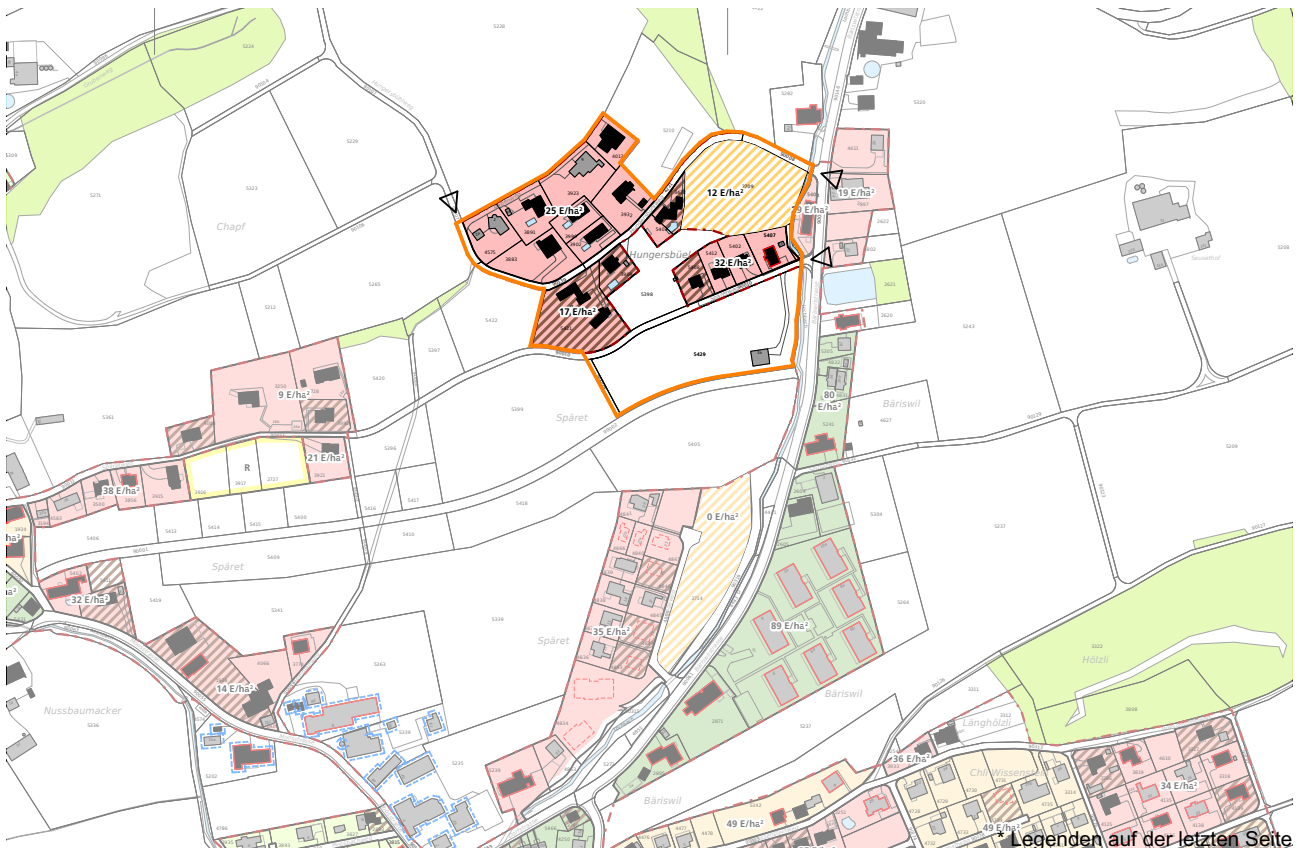
Rebenweg



Späretweg

Quantitative Analyse *

Typologie	homogen (EFH)	Baulandreserven	hoch (grössere unüberbaute Parzelle)
Geschossigkeit	1-2 geschossig (heterogen, Giebeldach / Flachdach)	Durchgrünung	hoch (Vorgärten, Privatgärten, Agrarflächen)
Gebäudealter	mittel (1920-1980)	Erschliessungsgüte	mittel (Bus)
Bauliche Dichte	tief (Verdichtungspotenzial hoch)	Immissionen	tief
Nutzung	Wohnen	Statistische Werte	ÜZ: 0.08, Einwohner: 38 Einwohnerdichte: 24 EW/ha



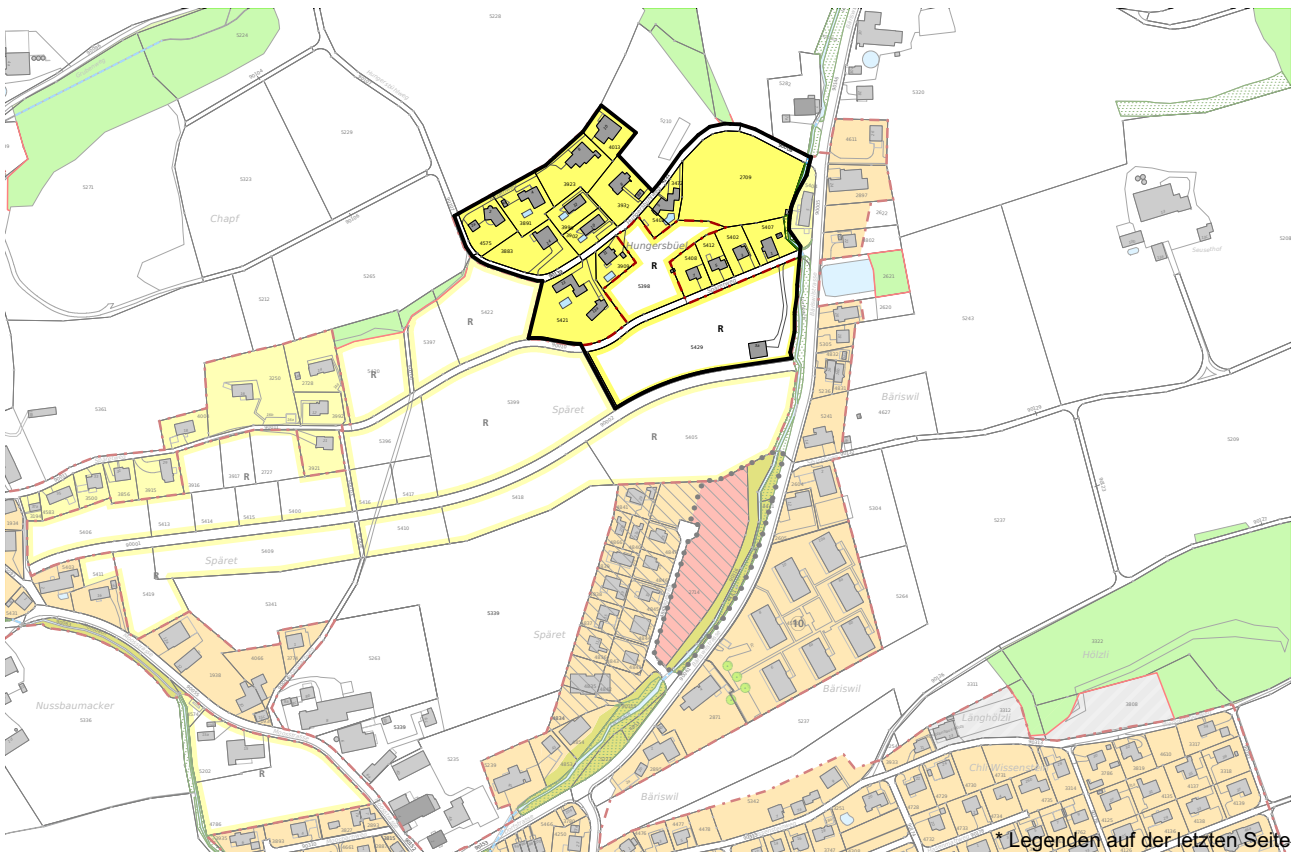
Legenden auf der letzten Seite

Ralf



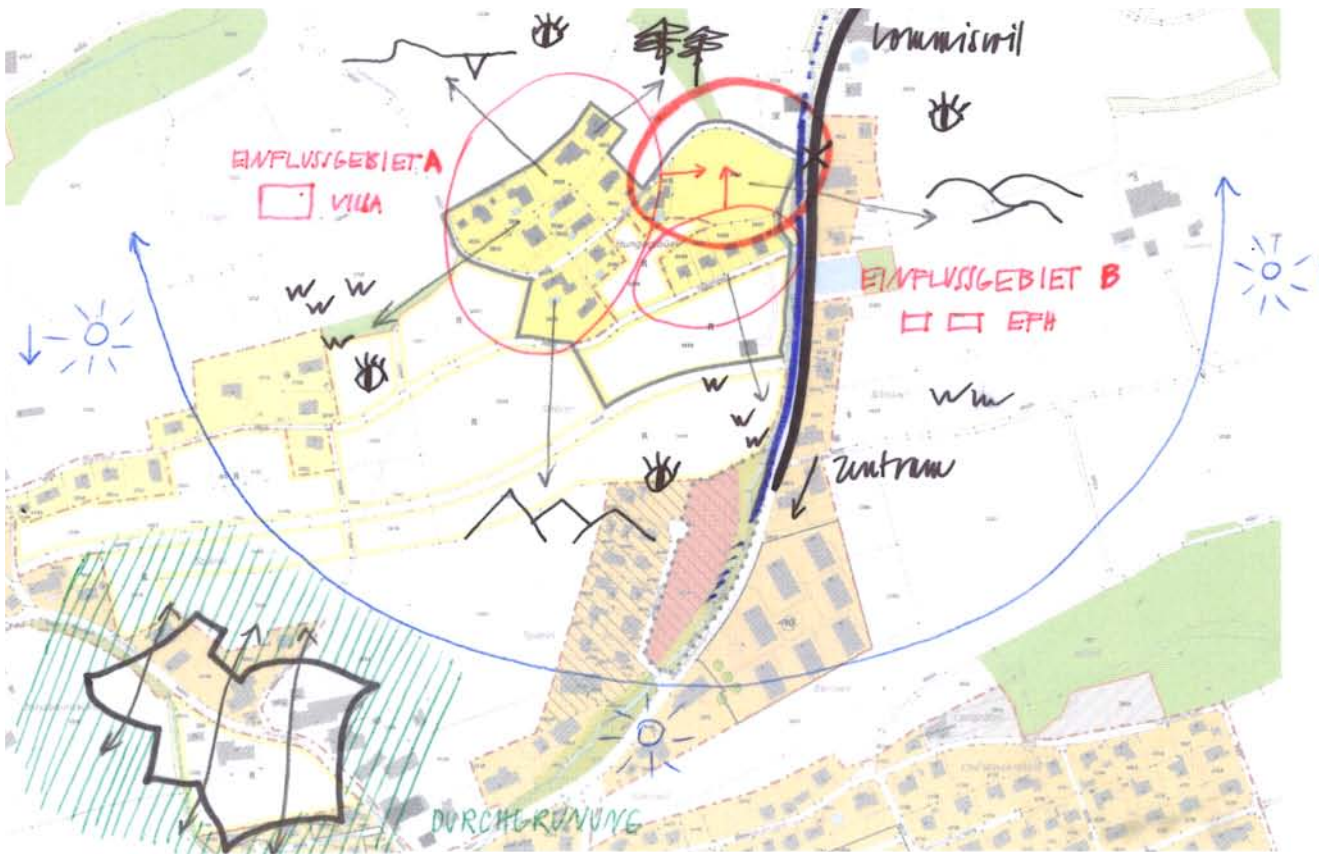


Bauzonenplan Status Quo *



* Legenden auf der letzten Seite

Analyse Skizze



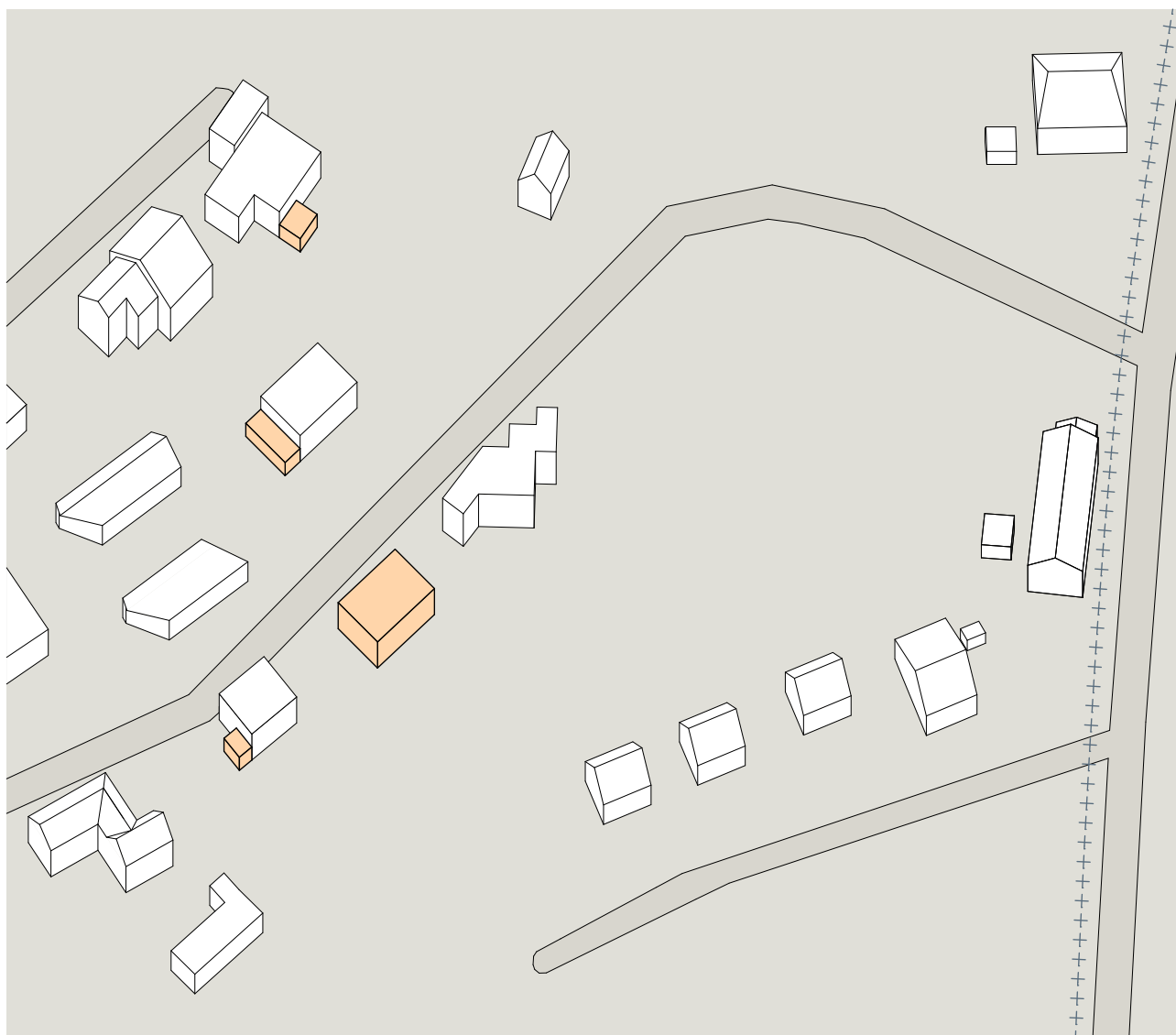
Qualitative Analyse

Im Norden von Selzach findet sich am Reben-, Späret- und Hungersbühlweg eine kleine EFH-Siedlung in einer W2 Zone. Das Quartier verfügt über noch unbebaute Baulücken und eine grössere unbebaute Parzelle. Einzelne Bauparzellen sind mit einem niedrigen Ausbaugrad überbaut und bieten ohne Grenzbereinigungen noch Platz für zusätzliche Bauten. Das Gebiet weist auf Grund seiner Lage, unterstützt durch den freien Ausblick in die offene Landschaft Richtung Süden, und der Parzellenstruktur eine hohe Wohnumfeldqualität auf.

Fazit / Empfehlung Strategie

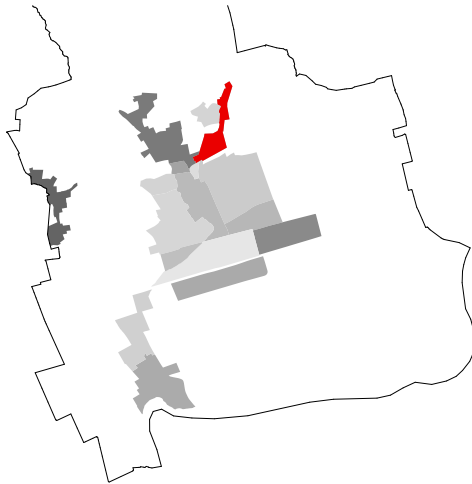
Das Quartier kann durch sanfte Massnahmen verdichtet werden. Mit Anbauten werden in erster Linie die erhöhten Ansprüche an Wohnflächenbedarf gedeckt. Die Typologie und Quartierstruktur soll erhalten bleiben. Der Ausbaugrad soll gemäss geltendem Bau- und Zonenreglement ausgeschöpft werden. Die Bauten sind zum Teil zu erneuern und an die aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen. Der Ausbaugrad soll gemäss geltendem Zonen- und Baureglement ausgeschöpft werden. Der Aussenraum ist für die Bewohner attraktiv zu gestalten. Sowohl Anbauten als auch ein Ersatz im quartiersüblichen Bebauungsmuster zur Deckung heutiger Wohnflächenbedürfnisse sind möglich.

Strategie: Erneuern und Weiterentwickeln



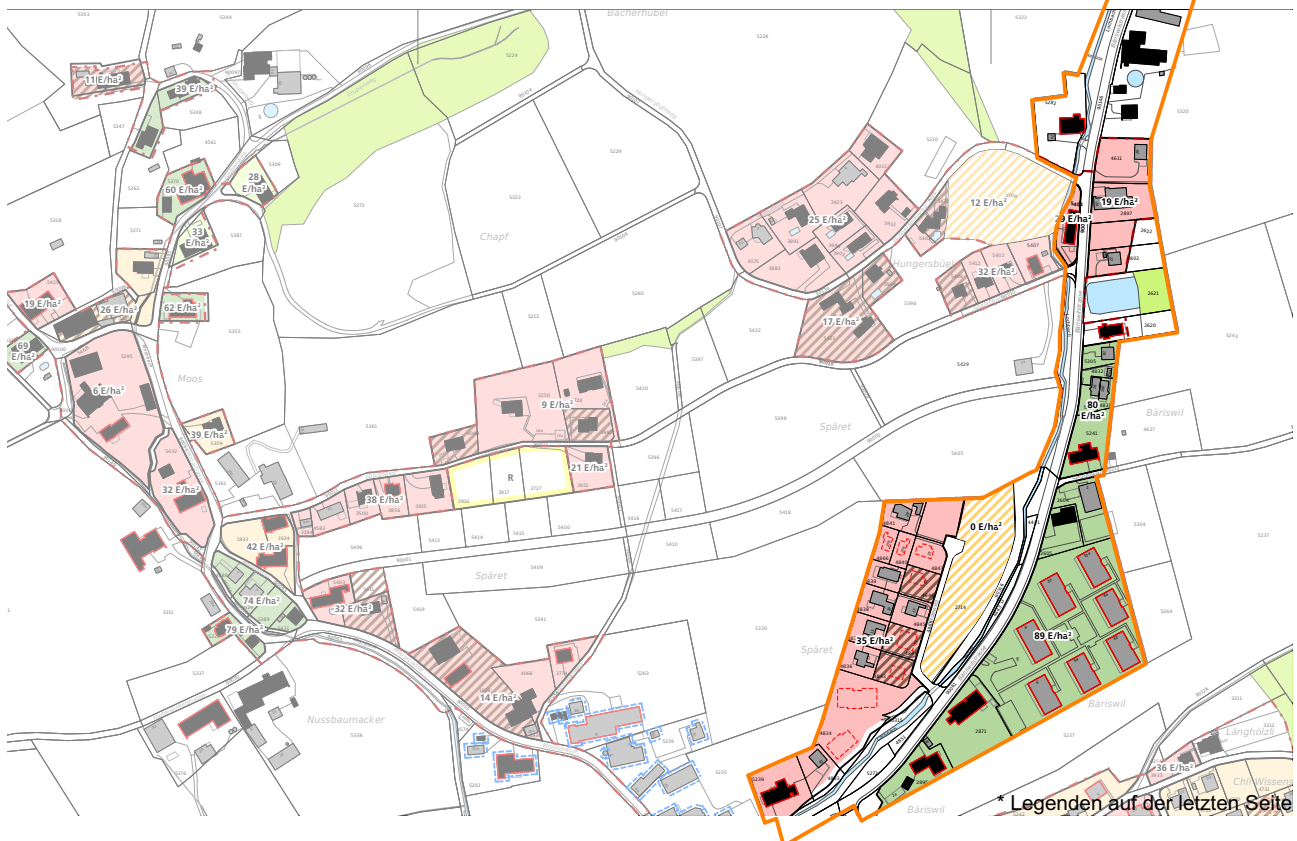


Q10 Bäriswil



Quantitative Analyse *

Typologie	heterogen (EFH, MFH, Bauernhöfe)	Baulandreserven	mittel (grössere unüberbaute Parzelle)
Geschossigkeit	2 geschossig (heterogen, Giebeldach / Flachdach)	Durchgrünung	hoch (Privatgärten, Grünanlagen, Agrarflächen)
Gebäudealter	mittel (neue Überbauung in Zentrumsnähe)	Erschliessungsgüte	mittel (Bus)
Bauliche Dichte	mittel (Verdichtungspotenzial mittel)	Immissionen	mittel (Bäriswilstrasse)
Nutzung	Wohnen, Landwirtschaft	Statistische Werte	ÜZ: 0.15, Einwohner: 218 Einwohnerdichte: 63 EW/ha

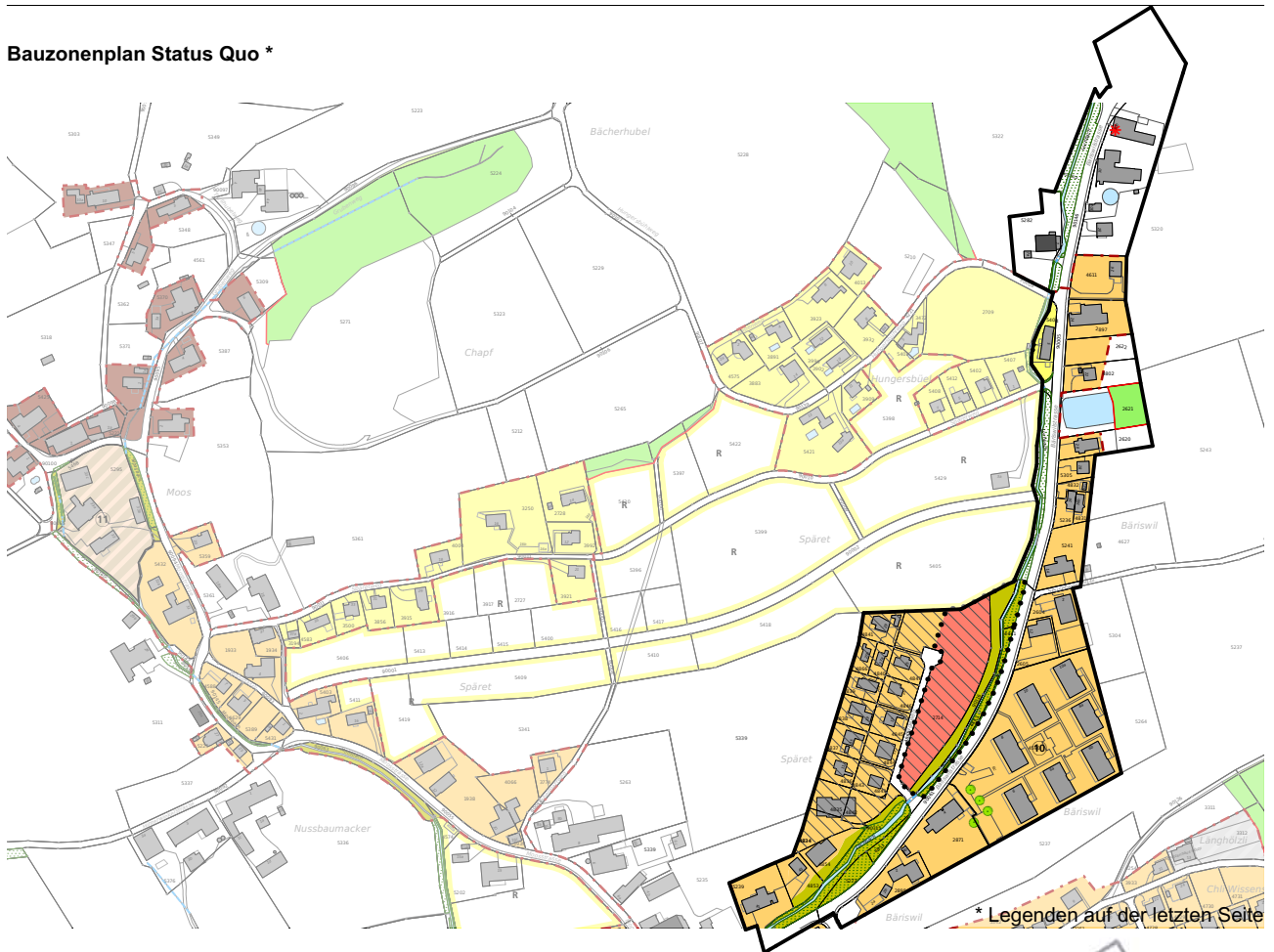


Ralf

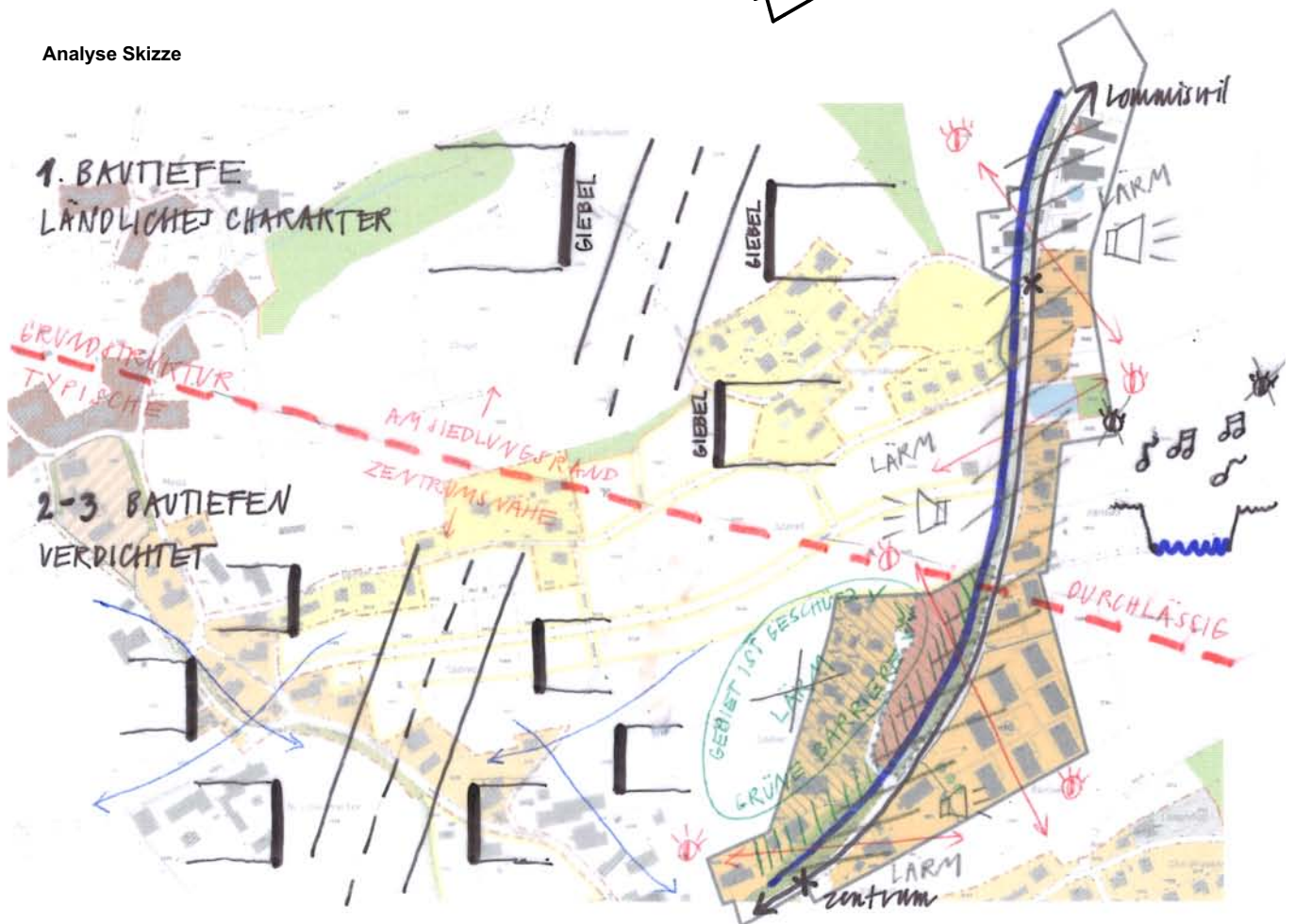


Wir Störche haben ja Gott sei Dank (sofern Gott auch für die Störche überhaupt zuständig ist...) bei Weitem nicht das gleiche Problem wie der Mensch. Noch vor einem halben Jahrhundert beinahe ausgestorben, sind wir heute immer noch so wenige, dass wir nicht mit mehreren Storchenfamilien zusammen im gleichen Nest wohnen, oder dass wir mangels Kaminen unsere Nester nicht übereinander stapeln müssen. Der Mensch jedoch baut bereits ein Haus für mehrere Familien - vielleicht in weiser Voraussicht oder wegen dessen, was der Mensch Geld nennt - auch wenn rundherum noch genug Platz wäre, um die alten Häuser zu erneuern und diese dann aufzufüllen.

Bauzonenplan Status Quo *



Analyse Skizze



Qualitative Analyse

Das Quartier Bärswil im Norden von Selzach weist eine äusserst heterogene Struktur auf. Entlang der Bärswilstrasse reihen sich im nördlichen Abschnitt in nur einer Bautiefe mehrere Gebäude unterschiedlichster Nutzungen auf. Wohnhäuser, Bauernhäuser, Stallungen, Scheunen. Die Bauweise ist dementsprechend heterogen. Einzelne Parzellen sind mit einem niedrigen Ausbaugrad überbaut und bieten Platz für zusätzlichen Wohnraum. In diesem Bereich weist der östliche Siedlungsrand qualitative Defizite auf. Es fehlt ein klarer Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Landschaft.

Im südlichen Teil der Bärswilstrasse sind in den letzten Jahren auf der Ostseite eine Wohnüberbauung und auf der Westseite ein Einfamilienhausquartier entstanden.

Ein grösseres zusammenhängendes unbebautes Areal westlich der Bärswilstrasse weist aufgrund der Parzellen- und Eigentumsstruktur ein hohes Verdichtungspotential auf. Der Strassenraum ist primär als reine Verkehrsfläche wahrnehmbar und weist keine Aufenthaltsqualitäten auf.

Fazit / Empfehlung Strategie

Die heterogene, nicht sehr dichte Struktur der bestehenden Bauten im nördlichen Abschnitt der Bärswilstrasse kann durch sanfte Massnahmen verdichtet werden. Vorwiegend mit Anbauten könnten die erhöhten Ansprüche am Wohnflächenbedarf gedeckt werden. Einige Bauten sind im Bestand zu erneuern. Baulücken sind im selben Bebauungsmuster zu vervollständigen. Im südlichen Abschnitt der Bärswilstrasse entstehen, um dem veränderten Flächenbedarf zu genügen, notwendige grössere Bauvolumen in Form von Ersatzbauten. Das Quartier selbst scheint in diesem Bereich eher unsensibel in Bezug auf eine mögliche Entwicklung gegen Innen. Dem Strassenraum kommt eine hohe Bedeutung zu. Er soll neben der Funktion als Verkehrsfläche auch als Begegnungsraum funktionieren können. Mit bewussten Gestaltungsmassnahmen kann eine Identität gefördert und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Es gilt, das Strassenbild mit Vorgärten, Vorplätzen und markanten Bäumen zu gestalten.

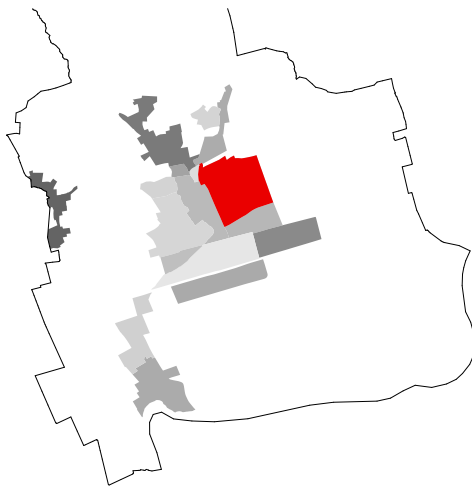
Strategie: Erneuern und Weiterentwickeln





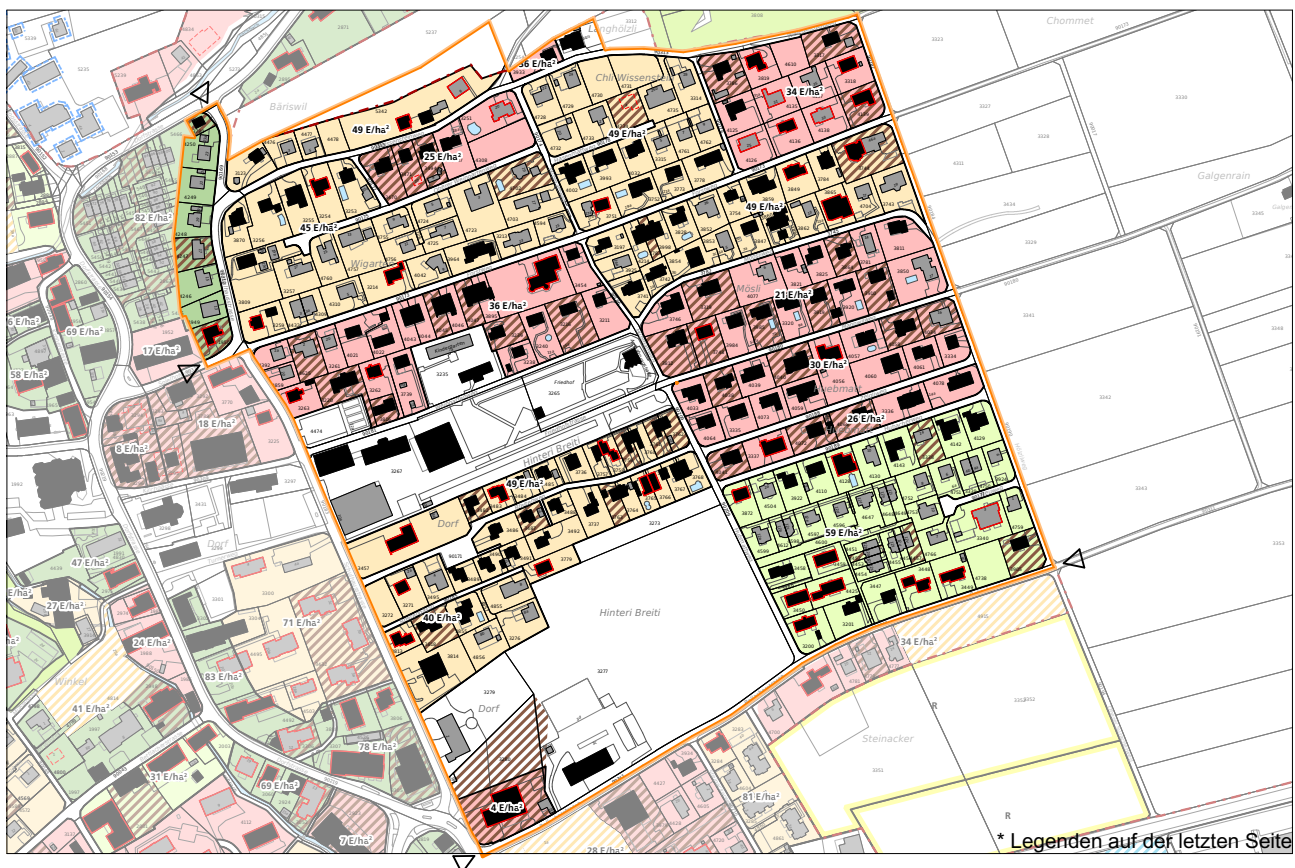
Q11 Hu-Hi-Chli-Wi

Huebammatt / Hinteri Breiti / Chli Weissenstein / Wigarten

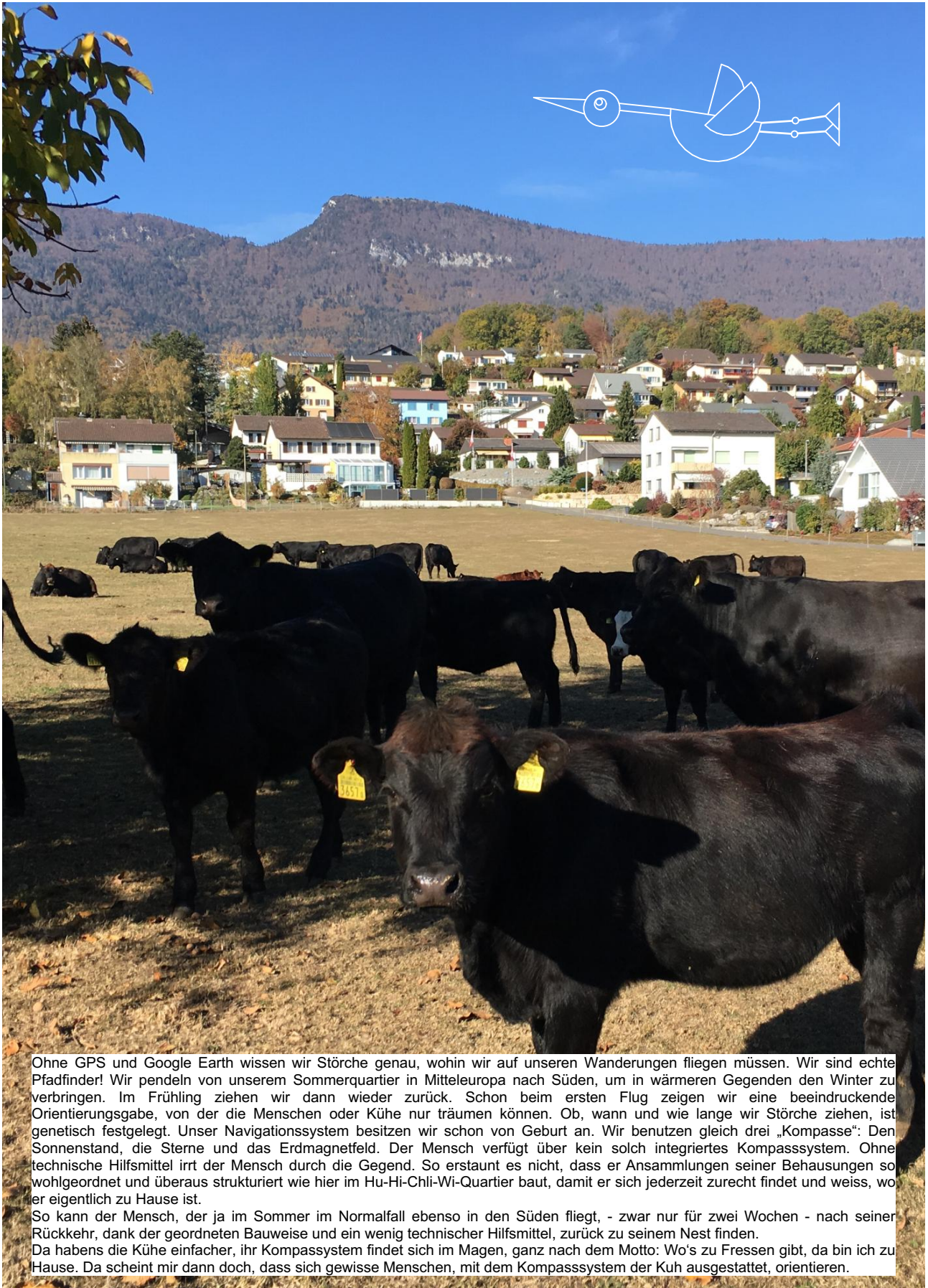


Quantitative Analyse *

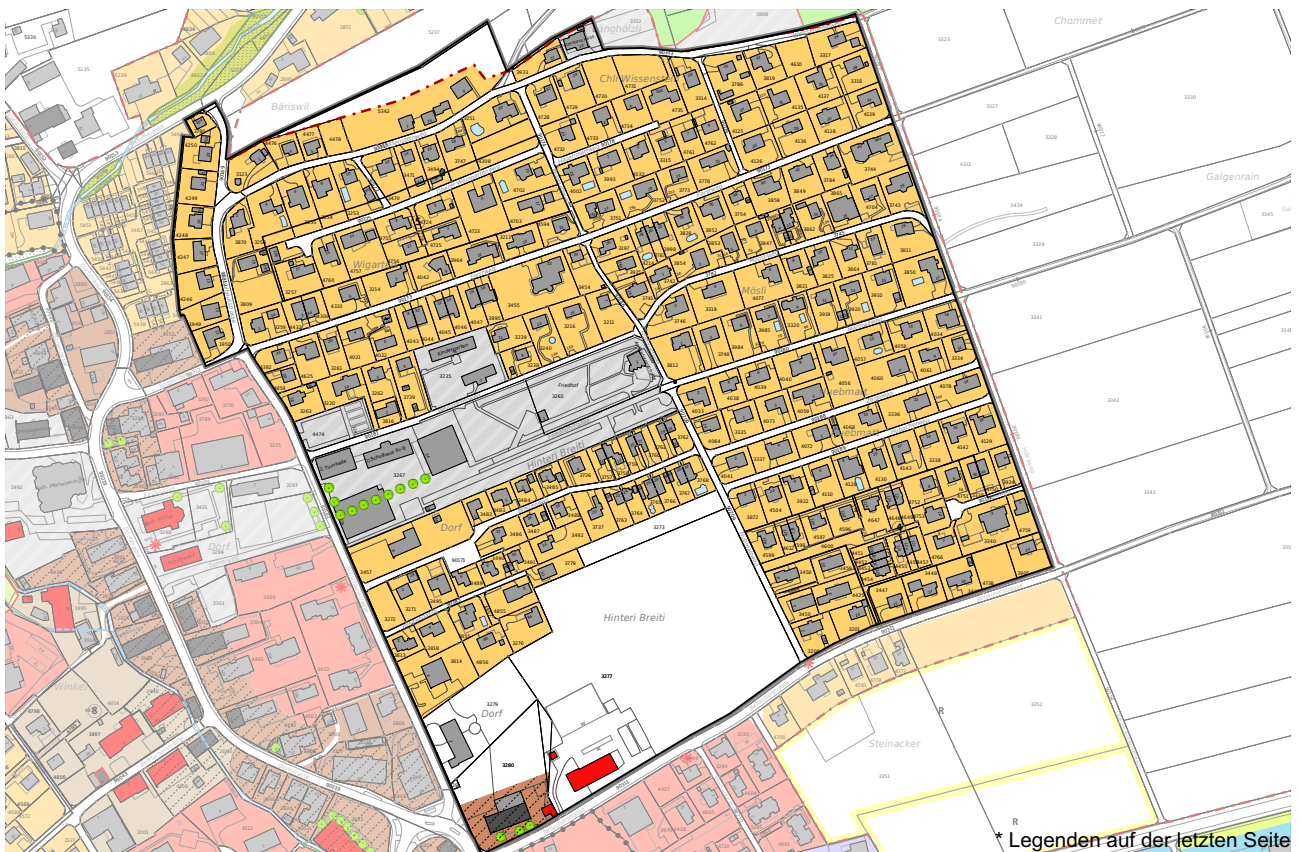
Typologie	homogen (EFH, MFH, Kirche, Schulbauten)	Baulandreserven	tief (nur wenige kleine einzelne Parzellen)
Geschossigkeit	1-2 geschossig (homogen, Giebedach)	Durchgrünung	hoch (Privatgärten, Vorgärten, Friedhof, Allmend)
Gebäudealter	mittel (hoher Anteil an Gebäuden von 1920-1980)	Erschliessungsgüte	tief
Bauliche Dichte	mittel (Verdichtungspotenzial tief)	Immissionen	tief
Nutzung	Wohnen, Schule, Friedhof	Statistische Werte	ÜZ: 0.16, Einwohner: 657 Einwohnerdichte: 42 EW/ha



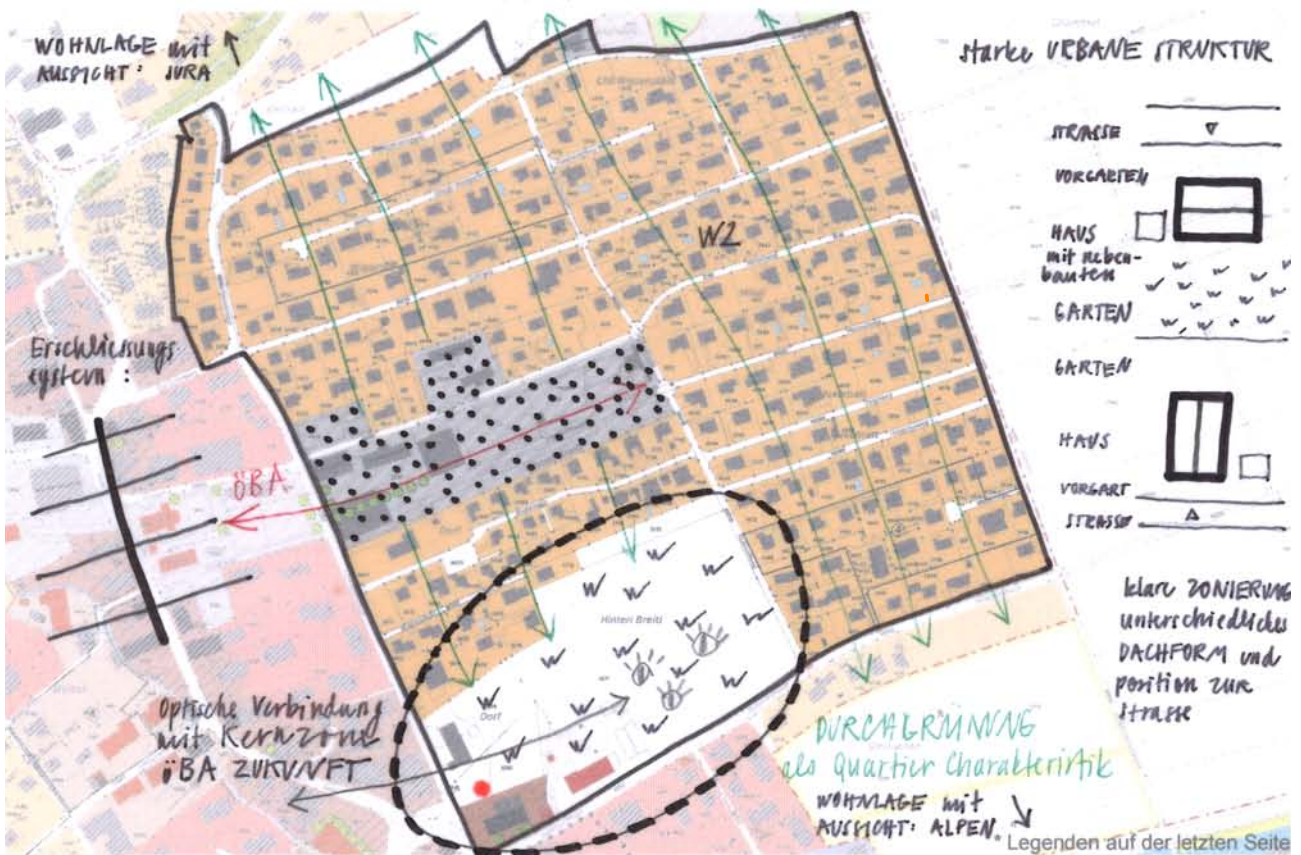
Ralf



Bauzonenplan Status Quo *



Analyse Skizze



Qualitative Analyse

Das Ein- und Zweifamilienhausquartier weist eine äusserst homogene Struktur bezüglich Erschliessung, Typologie und Nutzung auf. Es ist geprägt durch seine beachtliche Hanglage und die üppige Durchgrünung der Privatgärten.

Die parallel zum Hang verlaufenden Erschliessungsstrassen verleihen dem Quartier eine hoch stringente bauliche Ordnung. Mehrfamilienhäuser sind eher die Ausnahme und erscheinen in ihrer Masstäblichkeit gegenüber der im Quartier vorherrschenden feinkörnigen Bebauungsstruktur eher problematisch. Das Quartier weist für Selzach eine durchschnittliche bauliche Dichte auf.

Das Quartier weist eine hohe Wohnqualität auf, welche, unterstützt durch den freien Ausblick in die offene Landschaft Richtung Süden, den Ortsteil zu einer bevorzugten Wohnlage macht. Entlang des östlichen Siedlungsrandes stösst das Quartier an die offene Agrar-Landschaft.

Die zentralgelegene quartierübergreifende Zone für öffentliche Bauten (Friedhof) bildet zusammen mit dem am Südrand des Quartiers gelegene Bauernhof und seiner Umgebung bezüglich der feinkörnigen Bebauungsstruktur die Ausnahme im Quartier.

Der mitten im Dorf landwirtschaftlich genutzte Hof mit seinem Umschwung bildet eine Ausnahme in einer Zeit, in welcher die Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe die Regel ist.

Fazit / Empfehlung Strategie

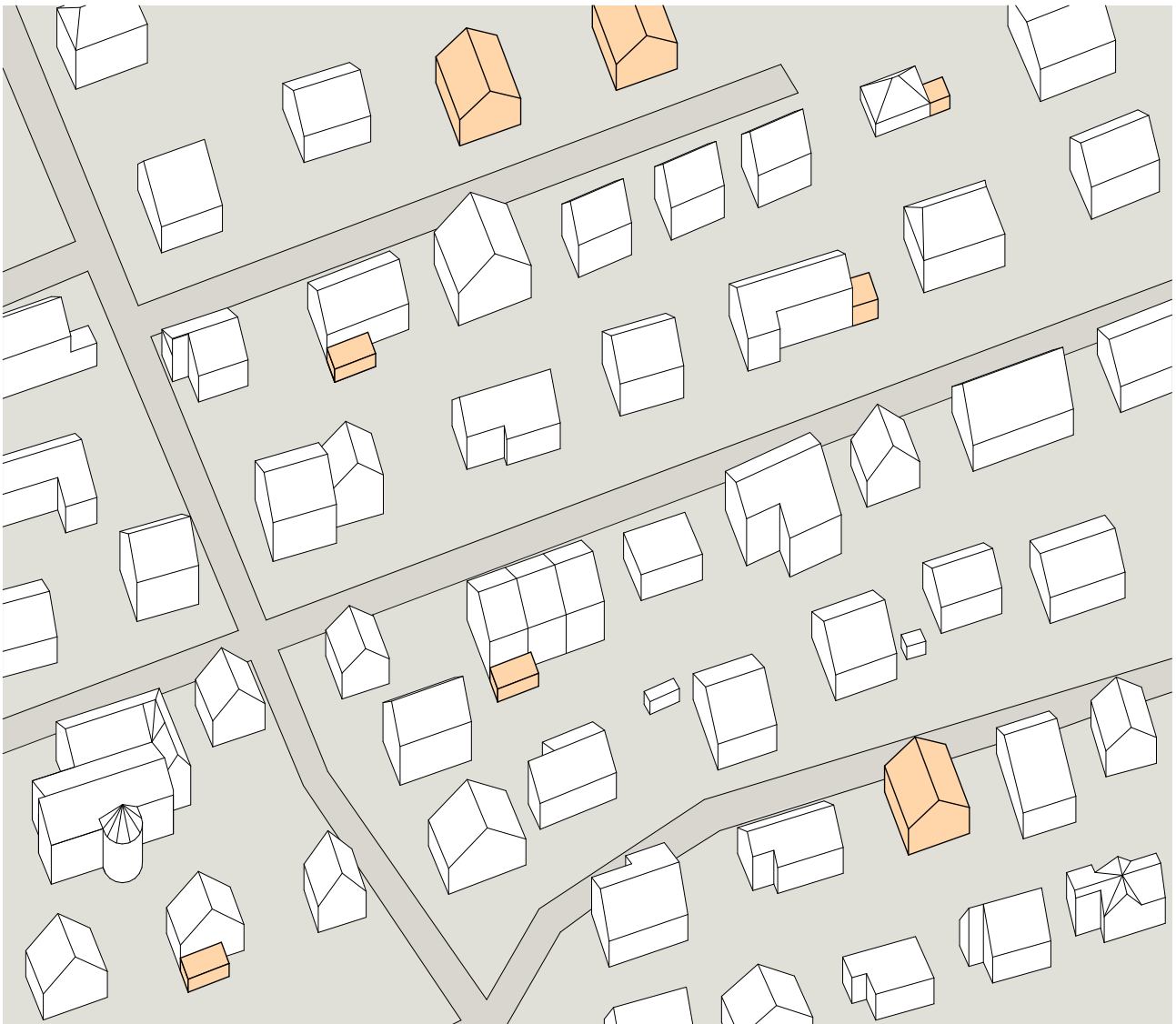
Das Quartier weist sehr homogene Strukturen auf und ist sensibel gegenüber der Nachverdichtung im Bestand. Unbebaute Parzellen bilden die Ausnahme. Bei Neubauvorhaben soll darauf geachtet werden, dass die im Quartier vorherrschende Volumetrie in ihrer Masstäblichkeit respektiert wird. Aufgrund der Parzellengrösse und der im Quartier vorherrschenden feinkörnigen Einfamilienhausstruktur sollte möglichst auf den Bau von grösseren Mehrfamilienhäusern verzichtet werden.

Der charakteristischen Durchgrünung im Quartier muss zwingend eine erhöhte Aufmerksamkeit beigemessen werden. Im Quartier sind mehrheitlich Parzellen mit hoher Ausnützung vorhanden, die ein dennoch durchschnittliches Potential zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen.

An- und Ausbauten sowie kleinere Zubauten und Nachverdichtungen in Dachgeschossen sind möglich. Auf Grund der grossen Homogenität sind diese Eingriffe quartierverträglich zu gestalten. (Dachlandschaft)

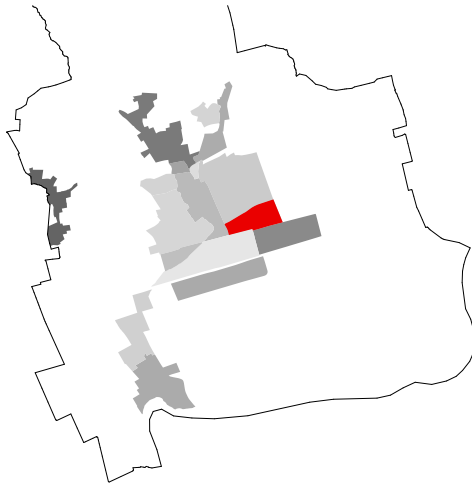
Dem Strukturwandel in der Landwirtschaft bezüglich der grösseren landwirtschaftlich genutzten Fläche sollte erhöhte Beachtung geschenkt werden. Nutzungen, welche nicht in direktem Zusammenhang mit der Landwirtschaft stehen, sollen frühzeitig erfasst (öffentlicher Charakter) werden, damit bei einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit kein räumliches und nutzungsbezogenes "Vakuum" entstehen kann. (evtl. zukünftige Strategie Umstrukturieren gem. Hotspot)

Strategie: Erhalten und Erneuern



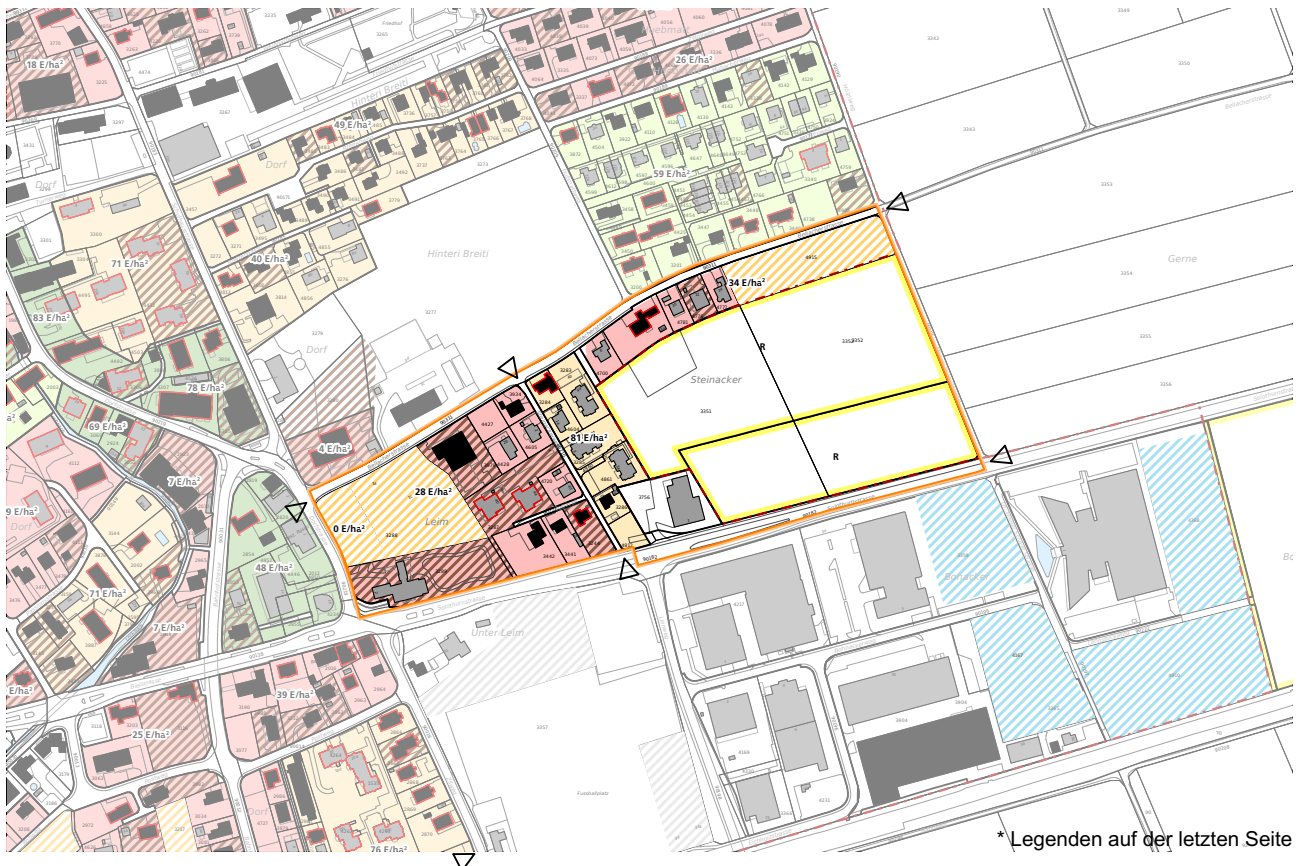


Q12 Steinacker



Quantitative Analyse *

Typologie	heterogen (EFH, MFH, Gewerbebauten)	Baulandreserven	hoch (grosse zusammenhängende Grundstücke)
Geschossigkeit	1-4 geschossig (heterogen, Giebel Dach / Flachdach)	Durchgrünung	mittel (Gärten, Vorgärten, unbebaute Parzellen)
Gebäudealter	mittel	Erschliessungsgüte	mittel (Bus)
Bauliche Dichte	tief (Verdichtungspotenzial hoch)	Immissionen	hoch (Bielstrasse)
Nutzung	Wohnen, Gewerbe, Industrie, Sozial	Statistische Werte	ÜZ: 0.8, Einwohner: 92 Einwohnerdichte: 40 EW/ha



* Legenden auf der letzten Seite

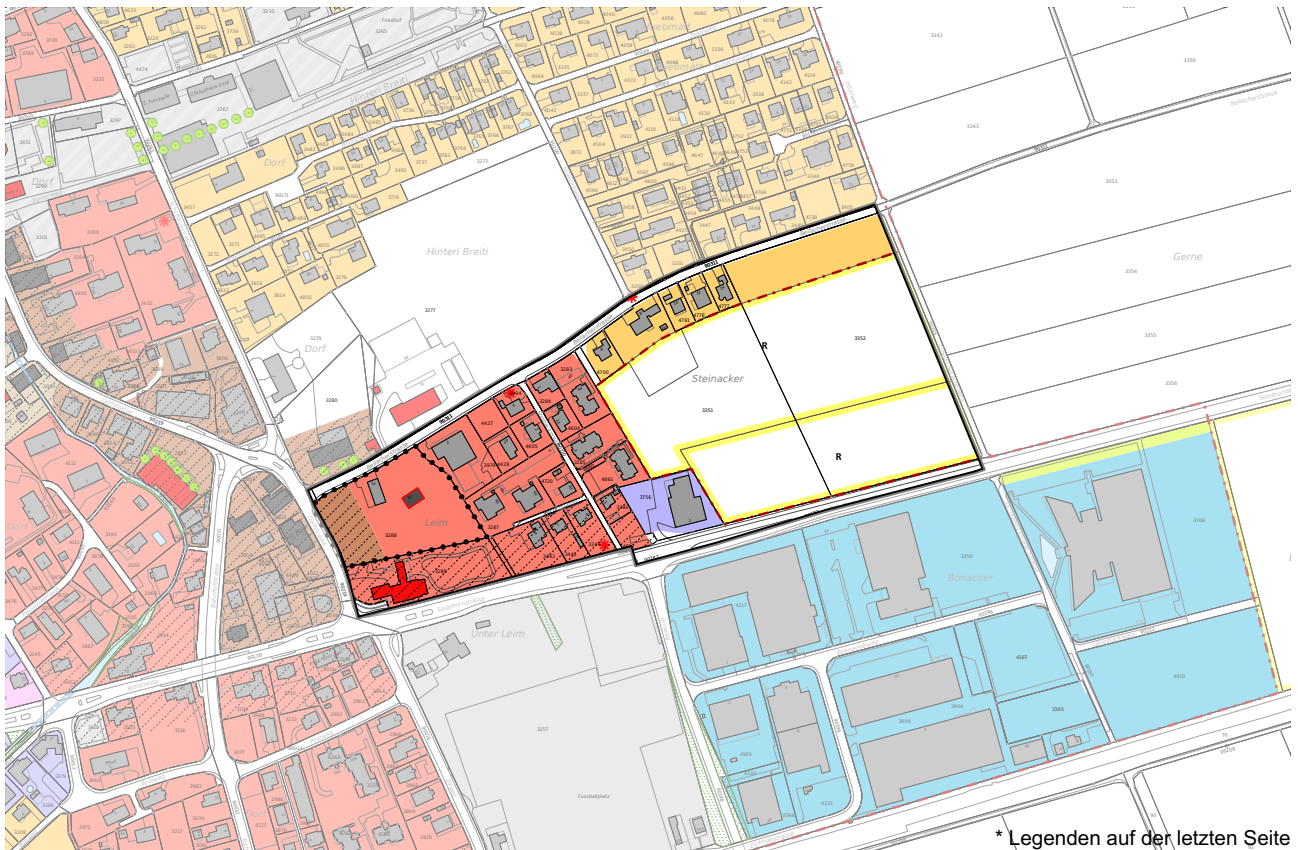
Ralf



Welche Unordnung! Eigentlich ideal für Spatzen. Die Spatzen brauchen einen möglichst unordentlichen Lebensraum um sich zurückziehen zu können. Ordnung ist der Grund, weshalb der Spatz ausstirbt. Aber wieso baut sich hier der Mensch Orte, die er gerade wie ihm danach ist mit allerlei Wohngelegenheiten zuplastert? Grosse, kleine, hohe, tiefe Häuser mit schrägen und flachen Dächern. Mal beliebig nach Süden ausgerichtet, mal nach Osten, mal nach Westen. Gerade der Mensch, der sich wie kein anderes Lebewesen auf der Erde vermehrt, wäre doch auf eine gewisse Ordnung angewiesen. Aber eben, wenn das Spatzenhirn die Denkarbeit übernimmt...

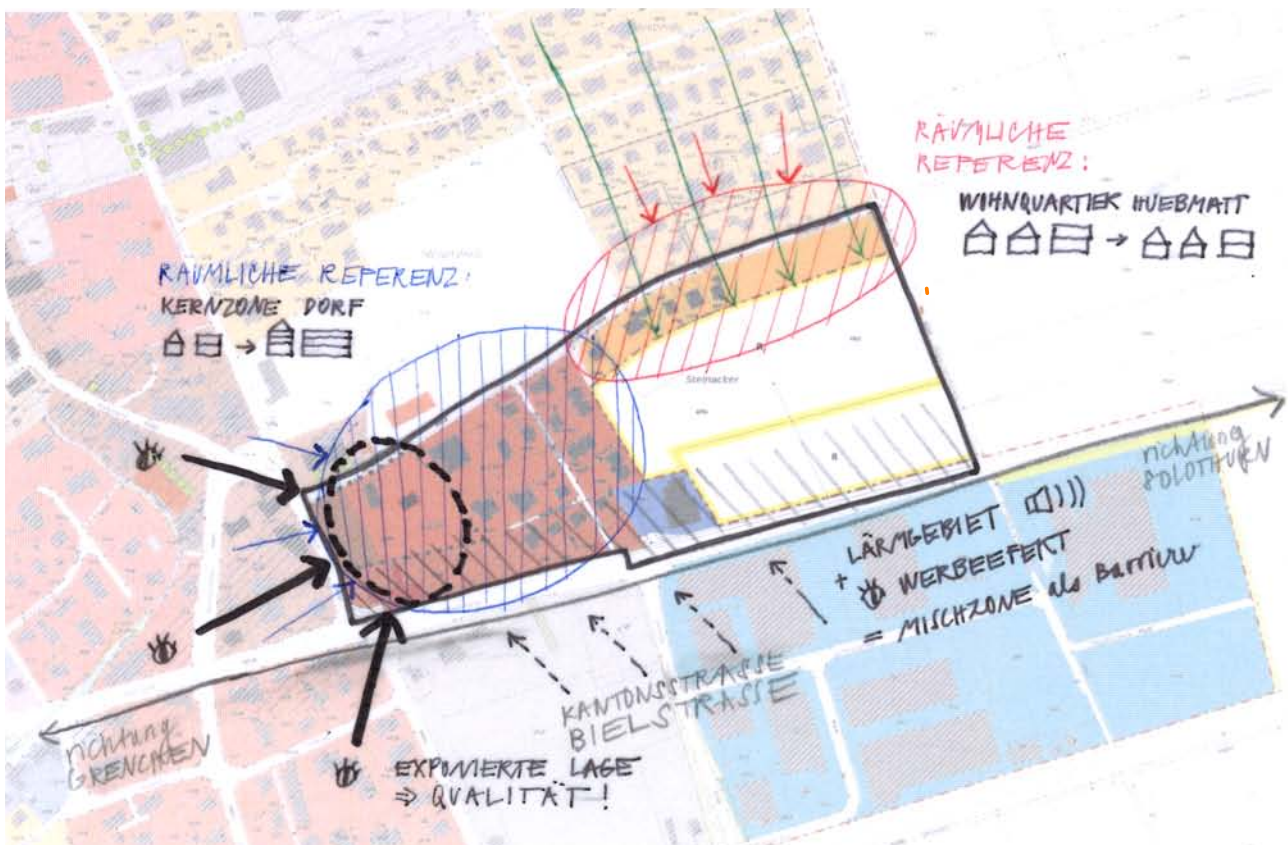


Bauzonenplan Status Quo *



* Legenden auf der letzten Seite

Analyse Skizze



Qualitative Analyse

Das Gebiet Steinacker weist eine überaus heterogene Quartierstruktur auf. Neuere Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser wechseln sich mit älteren Einfamilienhäusern ab. Es handelt sich dabei um ein typisches Wohnquartier im Wandel. Es fehlt eine klare ablesbare Ordnung und die entsprechende Strategie zur Entwicklung des Quartiers. Ein grösseres, aus ortsbaulicher Sicht äusserst prominentes Areal östlich der Dorfstrasse (Qualitätssichernde Massnahme), weist durch seine Parzellenstruktur ein einfach zu erschliessendes Verdichtungspotential auf. Entlang der Bellacherstrasse findet sich eine grössere unbebaute Parzelle. Im Brennpunkt Hu-Hi-Chli-Wi-quartier, Steinacker, Bellacherstrasse und Siedlungsrand ist diese Parzelle im Zuge der Ortsplanung von grosser Wichtigkeit.

Fazit / Empfehlung Strategie

Die Erweiterung des heute gestaltungsplanpflichtigen Areals bis hin zur Bielstrasse mit der Integration der geschützten Bauten soll überprüft werden (Neu entwickeln). Sowohl der Dorfstrasse mit ihrer Zentrumsfunktion, als auch der emissionsintensiven Bielstrasse kommt im Zuge einer Erarbeitung eines Richtprojektes für den GP eine ortsbaulich zentrale Bedeutung zu. Entlang des Steinackerwegs soll das Zulassen von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten im Zonen- und Baureglement gefördert werden. Der Ausbaugrad gemäss geltendem Zonenreglement ist auszuschöpfen. Die Inwertsetzung des Aussen- und Strassenraumes und des Verkehrsregimes (inkl. Parkplatzregime) ist zu überprüfen. (Weiterentwickeln)

Die grössere freie Parzelle entlang der Bellacherstrasse verlangt auf Grund der speziellen Lage nach qualitätssichernden Massnahmen (Definition des Siedlungsrandes, Strassenraum). Die üppige Durchgrünung des nördlich situierten Wohnquartiers, die Quartiermassstäblichkeit und die Erschliessungstypologie soll seine Fortsetzung in einer möglichen Überbauung entlang der Bellacherstrasse wiederfinden (Brennpunkt Dorfeingang einerseits, Huebmatt-, Hinteri Breiti-, Chli Wisseseite-, Wigartenquartierstruktur andererseits).

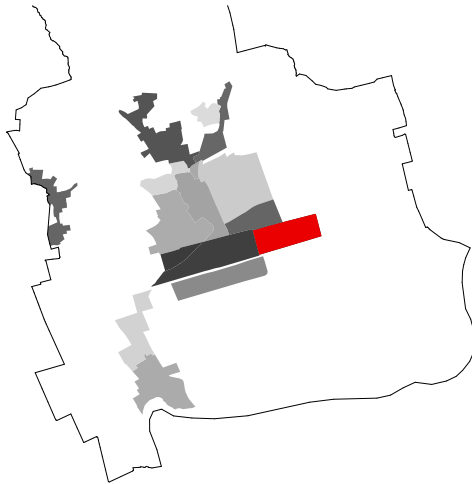
Dem Strassenraum kommt eine hohe Bedeutung zu. Er soll eher Verkehrsfläche denn Begegnungsraum sein. Mit bewussten Gestaltungsmassnahmen kann eine Identität gefördert und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Es gilt das Strassenbild mit Vorgärten, Vorplätzen und markanten Bäumen zu gestalten.

Strategie: Weiterentwickeln. Umstrukturieren und Neuentwickeln



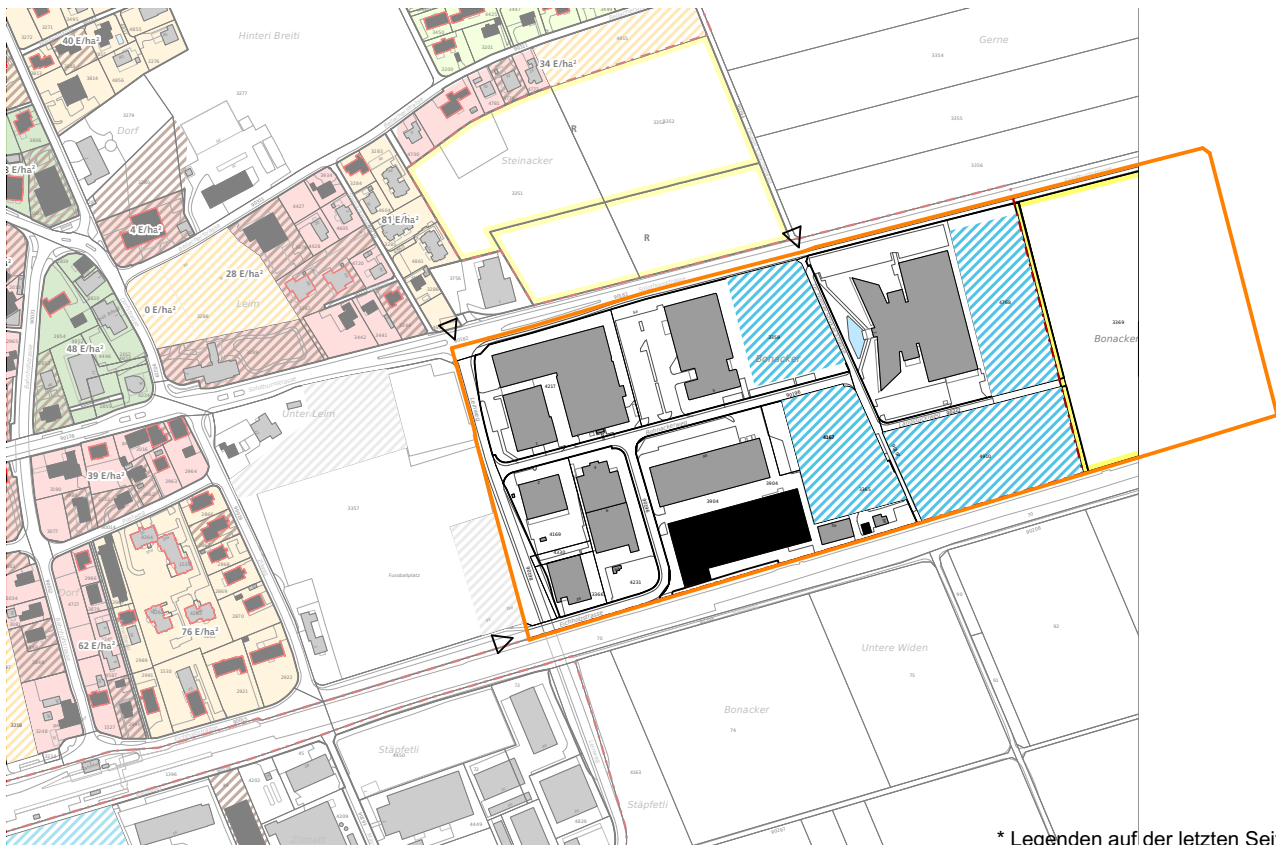


Q13 Industrie Ost



Quantitative Analyse *

Typologie	homogen (Gewerbebauten, Industriebauten)	Baulandreserven	hoch (vier unüberbaute Parzellen)
Geschossigkeit	1-2 geschossig (homogen, Flachdach)	Durchgrünung	tief (Erschliessung, Zwischenräume)
Gebäudealter	mittel	Erschliessungsgüte	mittel
Bauliche Dichte	hoch (Verdichtungspotenzial hoch)	Immissionen	Hoch (Bielstrasse, Bahnlinie)
Nutzung	Gewerbe, Produktion	Statistische Werte	ÜZ: 0.26, Einwohner: 8 Einwohnerdichte: 2 EW/ha



* Legenden auf der letzten Seite

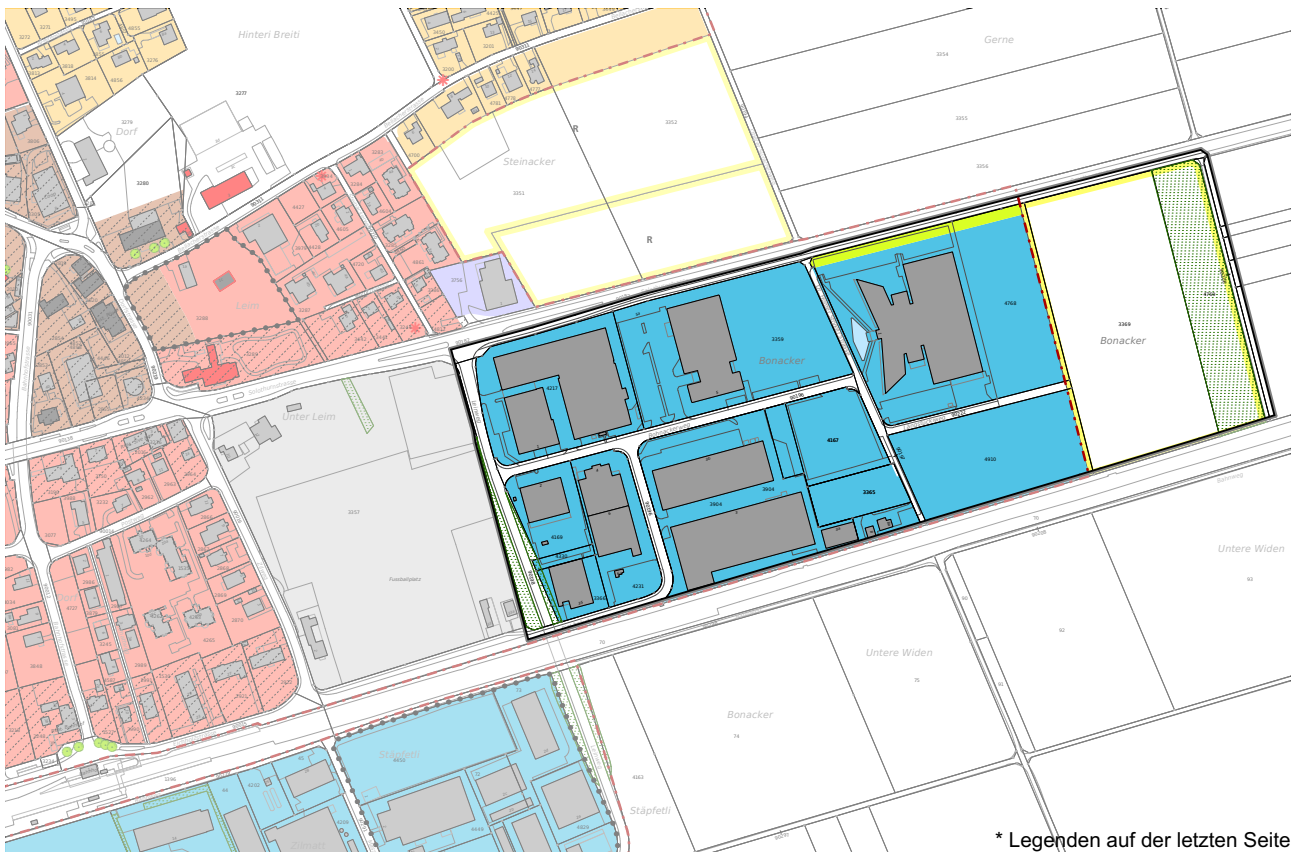
Ralf



Ja Stryker. So für einen Storch wie ich das bin, ist es beruhigend zu wissen, dass falls mal wieder eine Stelze an einer Hochspannungsleitung hängenbleibt und bricht, ein Unternehmen wie Stryker die Möglichkeit bietet, das dünne, zerbrochene Storchchenbein mit einem keramischen Wundergelenk wieder in Form bringen zu lassen. Auch ist das Gebäude am Dorfeingang im Osten so gebaut, dass jeder, der aus dieser Richtung über die Landstrasse nach und durch Selzach fährt, auf die Idee kommen könnte, dass da jedem Einwohner ab 80 Jahren gratis, anstelle der durch die Gemeinde überreichten Gutscheine und Blumensträuße, ein wunderbar auf Mass angefertigtes Hüftgelenk gespendet wird.
Ja wer an Stryker denkt, denkt an Selzach, und wer an Selzach denkt, denkt an Stryker...oder Störche.

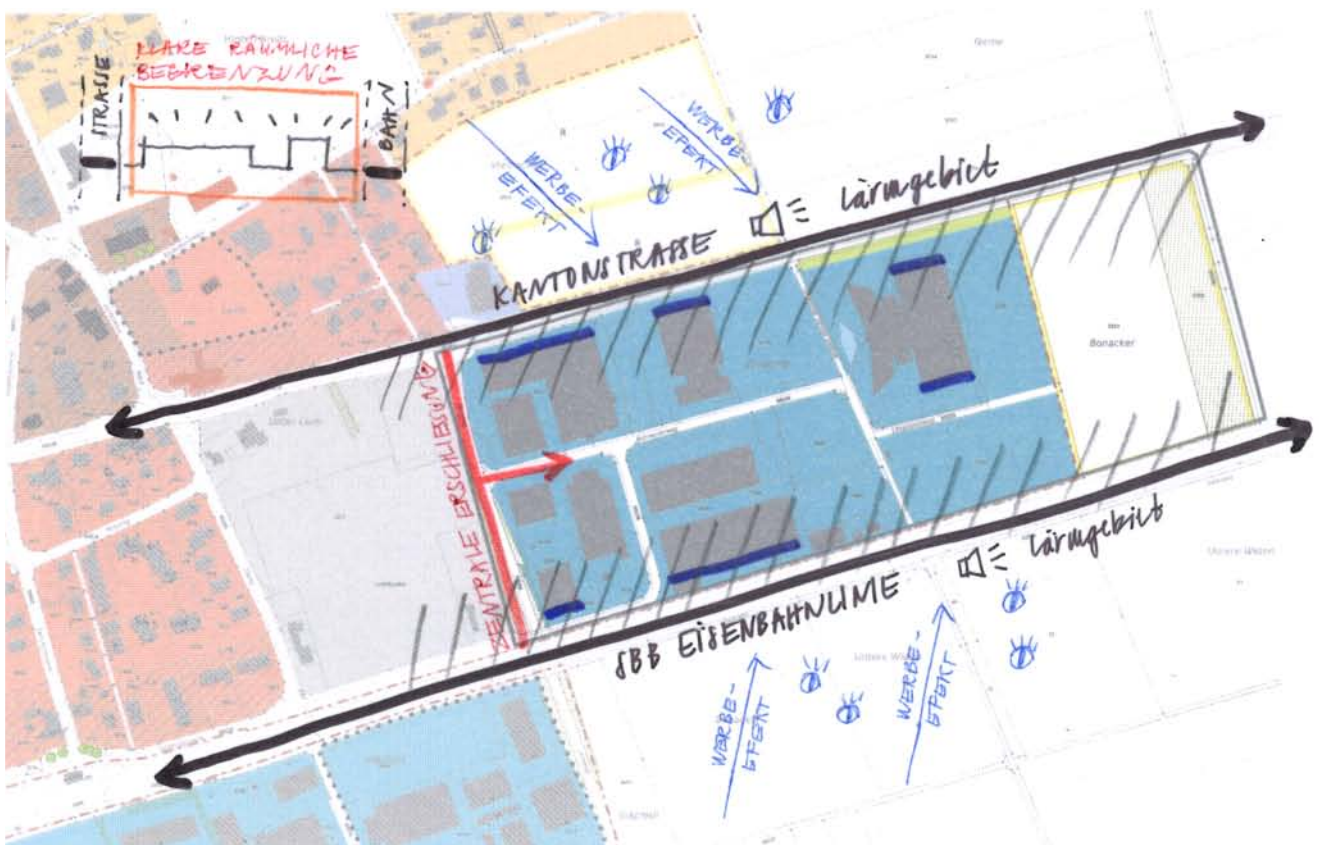


Bauzonenplan Status Quo *



* Legenden auf der letzten Seite

Analyse Skizze



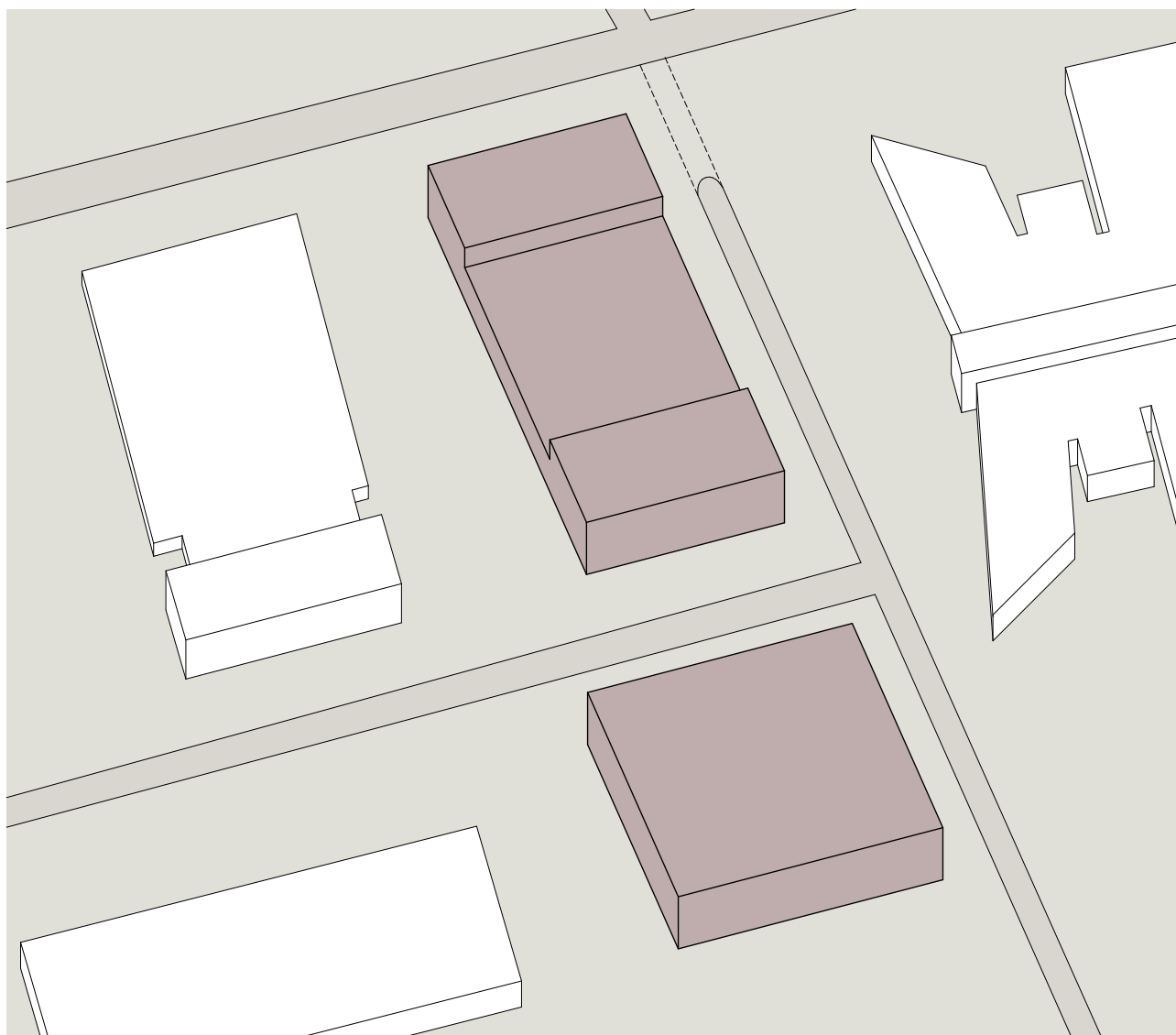
Qualitative Analyse

Das Gebiet „Industrie Ost“, angrenzend an die stark befahrene Bielstrasse am östlichen Dorfeingang, weist sich durch eine verkehrstechnisch gute Erschliessung aus. Aufgrund seiner Lage weist der Ortsteil ein hohes Identifikationspotential auf. Einen Grossteil der Fläche in der Industriezone wird durch die Firma Stryker (Medizinaltechnik) beansprucht. Die Struktur und die Nutzung entsprechen dem Bedarf der Gemeinde und / oder der wirtschaftlichen Nachfrage.

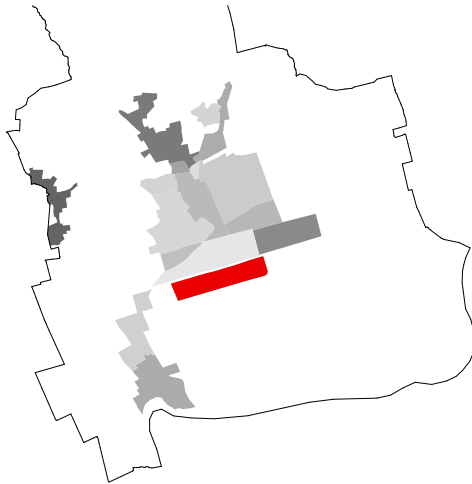
Fazit / Empfehlung Strategie

Zusätzliches Nutzungspotential kann durch Optimierung der Zonen- und Baureglemente erschlossen werden. Regelungen der Volumengrössen oder Bebauungsziffern können ebenso zusätzliche Nutzflächen generieren. Eine Ansiedlung von Firmen mit einer hohen Arbeitsplatzdichte ist anzustreben. Zusätzliche Lagerhallen o.ä. und grossflächige Abstellplätze sind zu vermeiden. Der daraus entstehenden zusätzlichen Verkehrsbelastung muss besondere Aufmerksamkeit beigemessen werden. Ein erhöhter Parkplatzbedarf ist zu berücksichtigen. Es sind gegebenenfalls Mobilitätskonzepte einzufordern.

Strategie: Weiterentwickeln

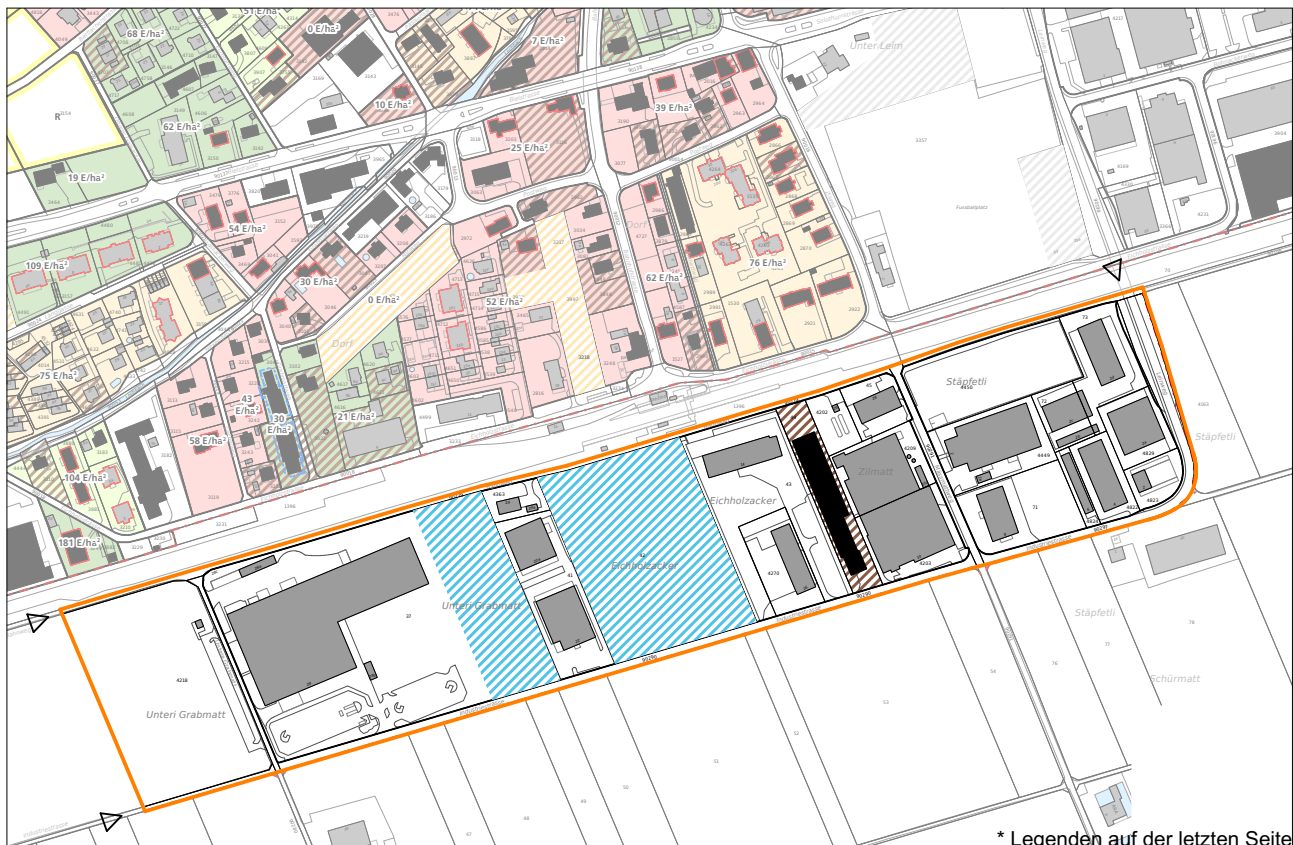


Q14 Industrie Süd



Quantitative Analyse *

Typologie	homogen (Gewerbebauten, Industriebauten)	Baulandreserven	hoch (drei unüberbaute Parzellen)
Geschossigkeit	1-2 geschossig (heterogen, Giebeldach / Flachdach)	Durchgrünung	tief (Erschliessung, Zwischenräume)
Gebäudealter	mittel	Erschliessungsgüte	mittel (Bahn)
Bauliche Dichte	hoch (Verdichtungspotenzial hoch)	Immissionen	hoch (Bahnlinie)
Nutzung	Gewerbe, Produktion Freizeit	Statistische Werte	ÜZ: 0.27, Einwohner: 1 Einwohnerdichte: 0.1 EW/ha



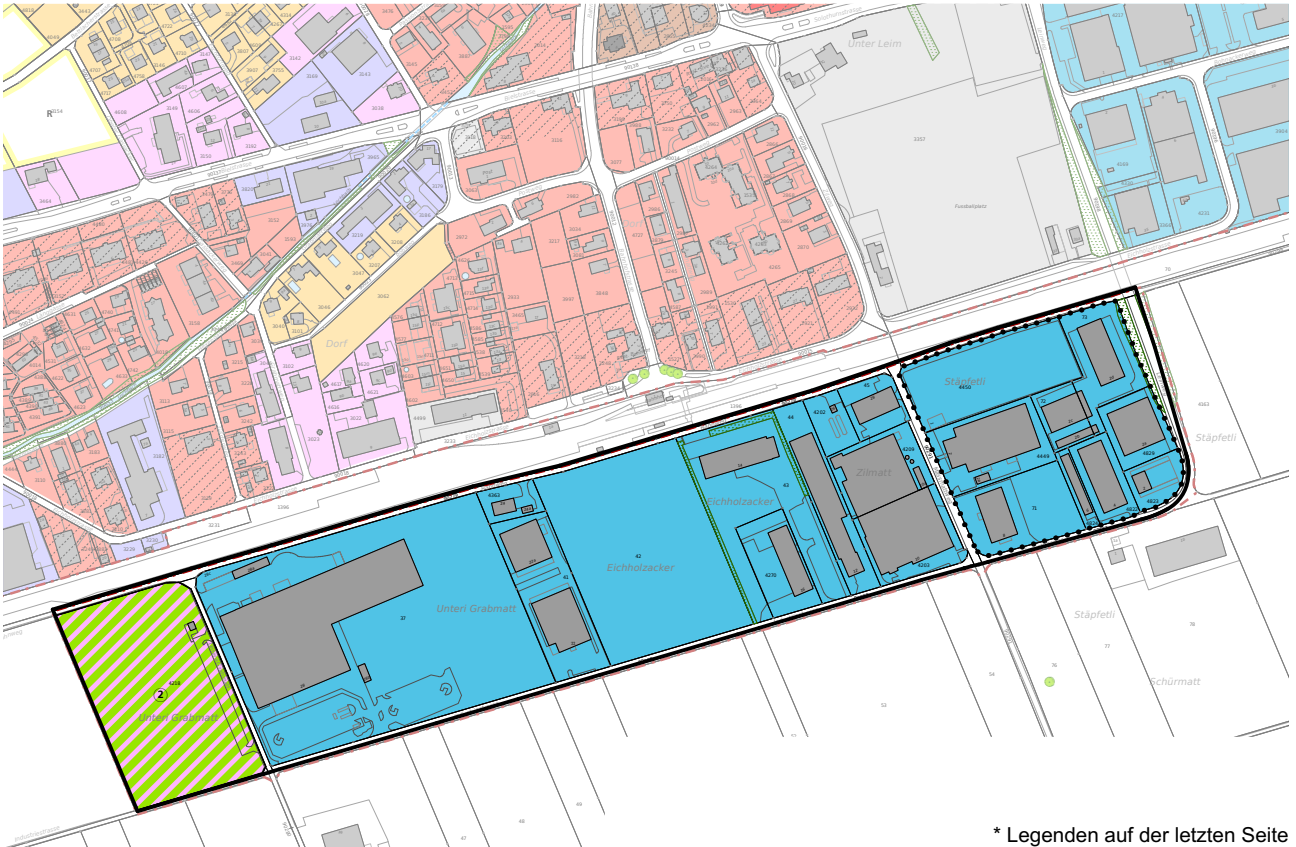
* Legenden auf der letzten Seite

Ralf





Bauzonenplan Status Quo *



* Legenden auf der letzten Seite

Analyse Skizze



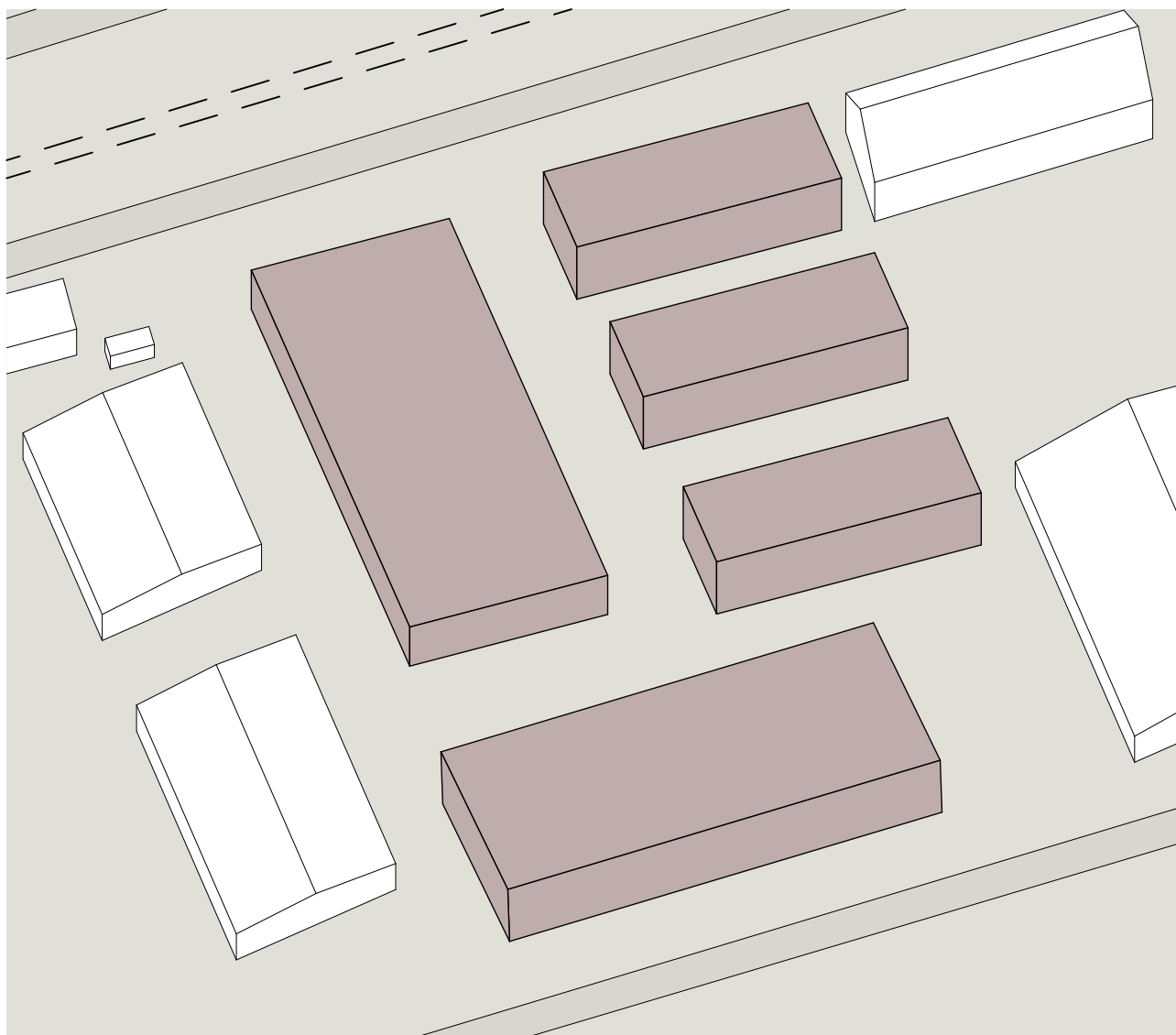
Qualitative Analyse

Das Industriegebiet Eichholz, südlich der Bahnlinie Biel-Solothurn, weist sich ebenso wie das Gebiet „Industrie Ost“ durch eine verkehrstechnisch gute Erschliessung aus. Mehrere Firmen haben sich in diesem Gebiet angesiedelt. Die Struktur und die Nutzung entspricht dem Bedarf der Gemeinde und / oder der wirtschaftlichen Nachfrage.

Fazit / Empfehlung Strategie

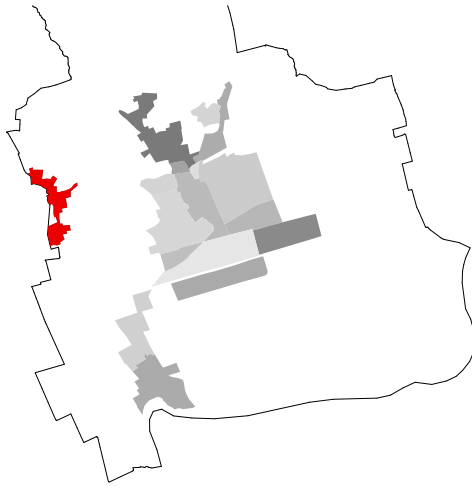
Zusätzliches Nutzungspotential kann durch Optimierung der Zonen- und Baureglemente erschlossen werden. Regelungen der Volumengrössen oder Bebauungsziffern können ebenso zusätzliche Nutzflächen generieren. Der zusätzlichen Verkehrsbelastung muss besondere Aufmerksamkeit beigemessen werden. Ein erhöhter Parkplatzbedarf ist zu berücksichtigen. Es sind gegebenenfalls Mobilitätskonzepte einzufordern. Das Schrebergartenareal soll erhalten werden. Im Zuge der Entwicklung gegen Innen kann der Bedarf an Gartenfläche ausserhalb der Wohngebiete von grossem Interesse sein.

Strategie: Erhalten und Weiterentwickeln



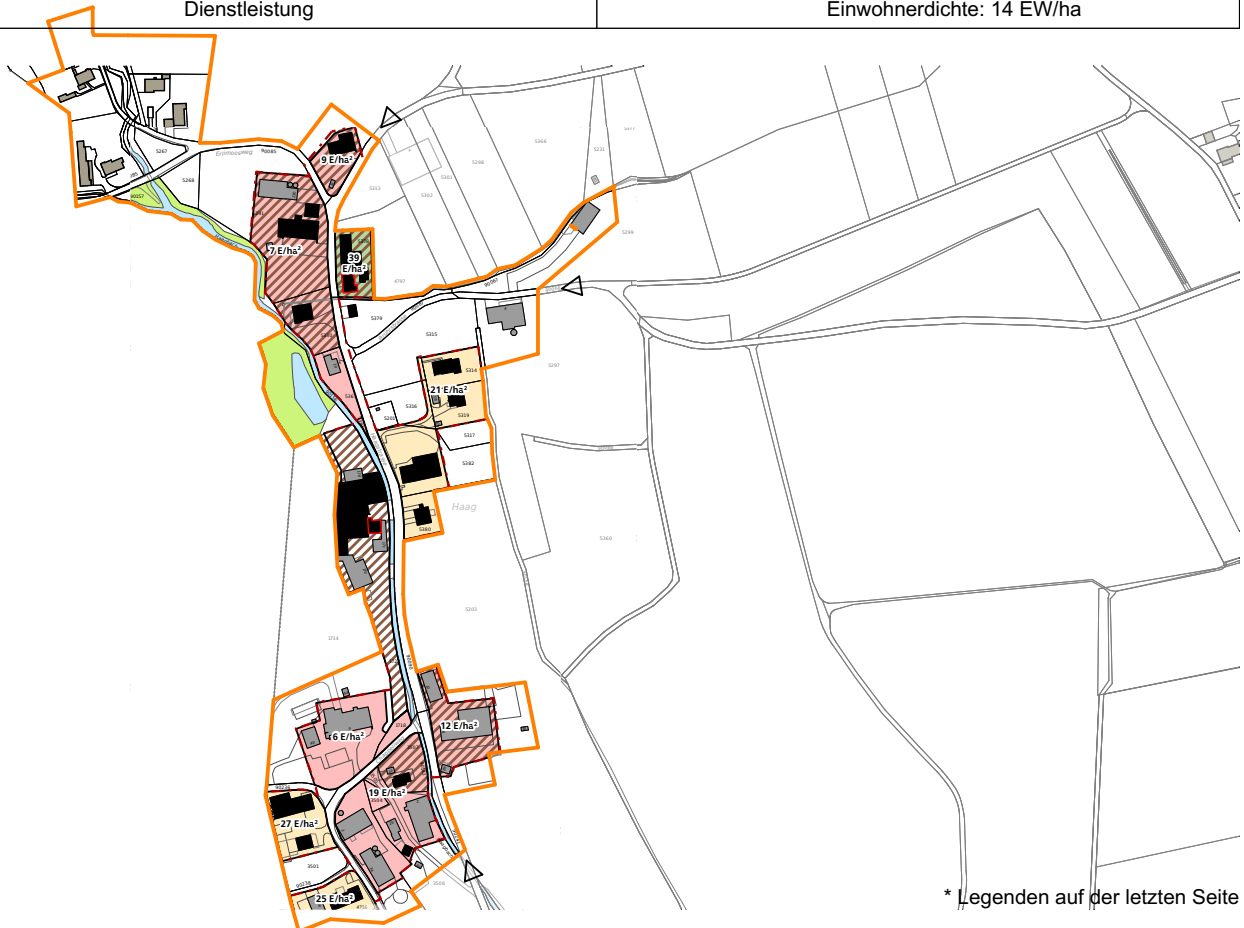


Q15 Haag



Quantitative Analyse *

Typologie	heterogen (EFH, Gewerbebauten, Bauernhöfe)	Baulandreserven	tief (eine freie Parzelle)
Geschossigkeit	1-3 geschossig (homogen, Giebeldach)	Durchgrünung	hoch (Privatgärten, Agrarflächen)
Gebäudealter	hoch	Erschliessungsgüte	tief
Bauliche Dichte	tief (Verdichtungspotenzial tief)	Immissionen	tief
Nutzung	Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung	Statistische Werte	ÜZ: 0.13, Einwohner: 46 Einwohnerdichte: 14 EW/ha



* Legenden auf der letzten Seite

Ralf



Hunderte von Jahren scheinen an Haag nahezu spurlos vorbeigegangen zu sein. Klar gibt es Veränderungen, aber eigentlich, so glaube ich zu erkennen, hat niemand wirklich Interesse Haag gross zu verändern. Das passt! Und die, welche was verändert haben, haben es nicht nur im Guten getan. In Altreu würde unter den Störchen die Vogelpest ausbrechen, käme einer auf die Idee, seine Nester rot-blau anzumalen. Aber sonst? Sogar die Gugler, welche das ganze Land im 14. Jahrhundert gebrandschatzt hatten, verschonten Haag. Wohl wegen seiner Schönheit! Vielleicht?



Hand-drawn sketch of a settlement structure, likely a village or small town, showing various zones and features:

- WOHNEN zersiedelt** (Scattered housing): Located in the upper left, showing small, isolated building footprints.
- WOHNEN Dienstleistungen dicht** (Dense housing/services): A central area with a red dot, indicating a high-density residential and service core.
- WOHNEN weiler** (Hamlets): Located in the lower left, showing small clusters of buildings.
- KULTURPFAD** (Cultural path): A dashed line winding through the settlement.
- DRITTE SCHWEL** (Third threshold): A red arrow pointing to a specific location on the cultural path.
- POTENTIAL TREFFPUNKT** (Potential meeting point): A green arrow pointing to a central area labeled **MITTE** (Center).
- EINZELBAUTEN** (Individual buildings): A circular area in the upper right showing individual building footprints.
- STRUKTURELLE KERN** (Structural core): A circular area in the lower right showing a cluster of building footprints.

Qualitative Analyse

Entlang des Haagbachs finden sich vor allem traditionelle Bauernhäuser, welche mehrheitlich durch ihre Parzellenstruktur und Dichte eine hohe Wohnumfeldqualität aufweisen.

In der Aussensiedlung sind drei Teilbereiche zu erkennen: Im Bereich Nord sind die Parzellen sowohl von Landwirtschaftsgebäuden-, wie auch von Einfamilienhaustypologien besetzt. Der zentrale mittlere Teil wird durch die sich am westlichen Ufer des Haagbachs entlang ausdehnende bestehende Sägerei und des gegenüberliegenden, gut besuchten Gasthofes zur Säge charakterisiert.

Der südliche Teil besteht mehrheitlich aus Landwirtschaftsgebäuden und ist in der Setzung der Gebäude als ein in sich geschlossener Weiler innerhalb der Aussensiedlung Haag lesbar.

Die südlich davon situierte Haager Kapelle stammt ursprünglich aus dem ausgehenden 14. Jahrhundert und wurde zum Dank für die Verschonung von Haag vor den brandschatzenden Guglern erbaut.

Fazit / Empfehlung Strategie

Im nördlichen Teil sind die Bauten zum Teil erneuerungsbedürftig. Obwohl eher grosszügige Parzellengrössen vorzufinden sind, erscheint dieser Teil der Aussensiedlung sensibel bezüglich einer Innenentwicklung. Die Bauten sind allenfalls punktuell mit Ausbauten im Dachgeschoss zu ergänzen. Anbauten sind zu prüfen. (Erneuern)

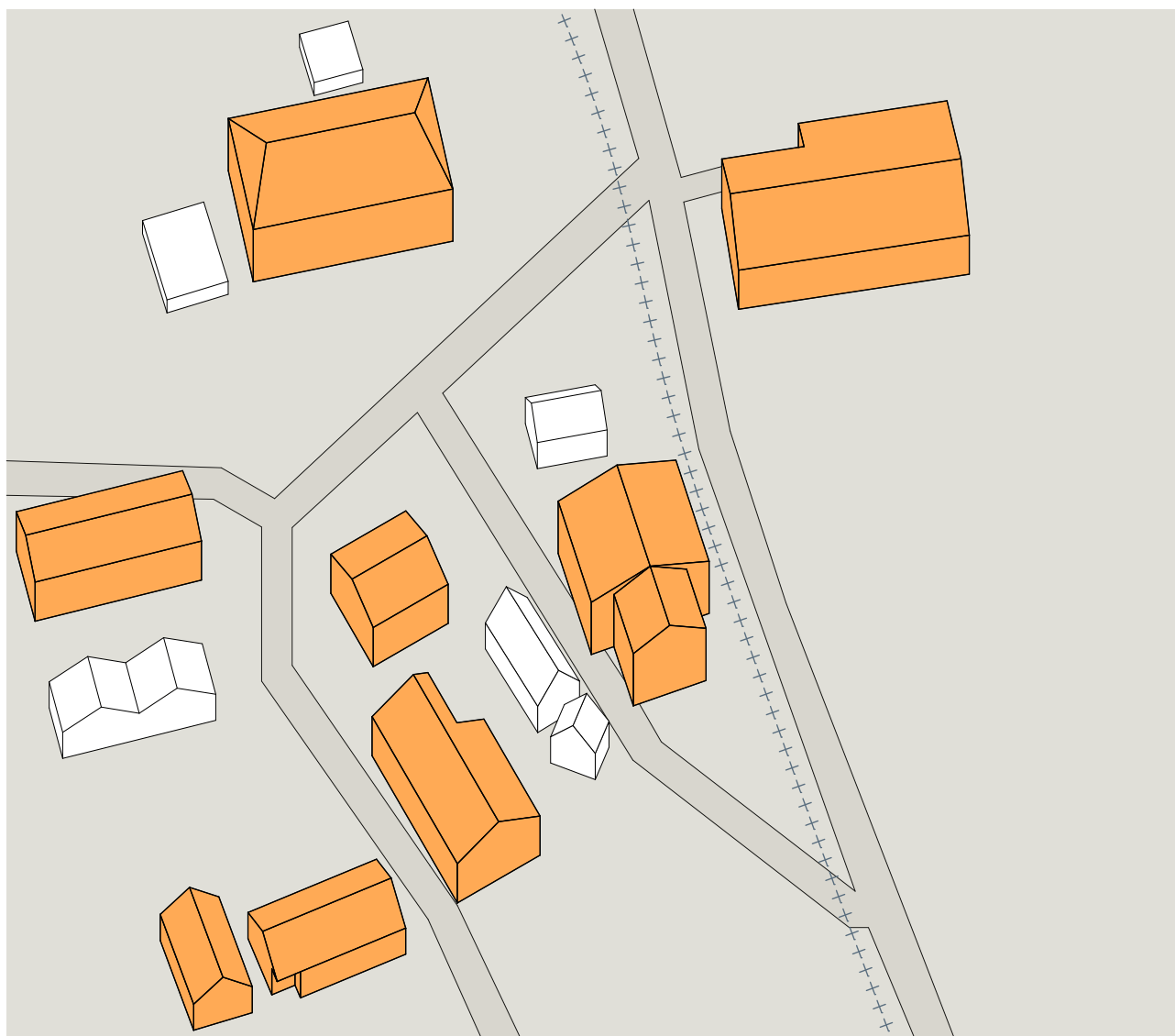
Der zentrale mittlere Teil, bestehend aus Sägerei und Restaurant zur Säge weist für den Weiler ein hohes Identifikationspotential auf. Bei einer evt. Aufgabe des der gewerblichen Nutzung ist mit strengen qualitätssichernden Massnahmen eine adäquate Arealsentwicklung anzustreben. (Neuentwickeln)

Der südliche Teil weist eine äusserst hohe räumliche Qualität auf. Ein gepflegtes Erscheinungsbild prägt die Ansammlung der ausschliesslich landwirtschaftlich geprägten Gebäude.

Die Typologie und Quartierstruktur muss erhalten bleiben. (Erhalten)

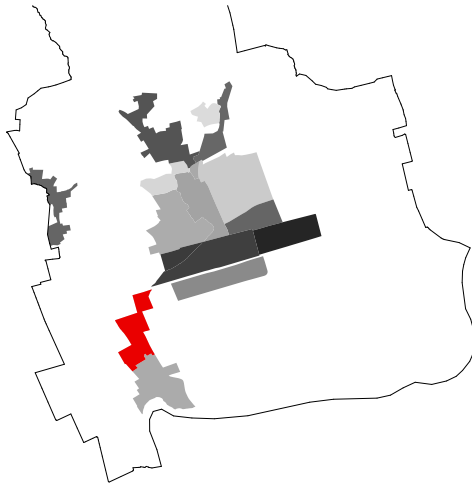
Überprüfen der Vorschriften Weilerzone Haag.

Strategie: Erhalten, Erneuern und Neuentwickeln



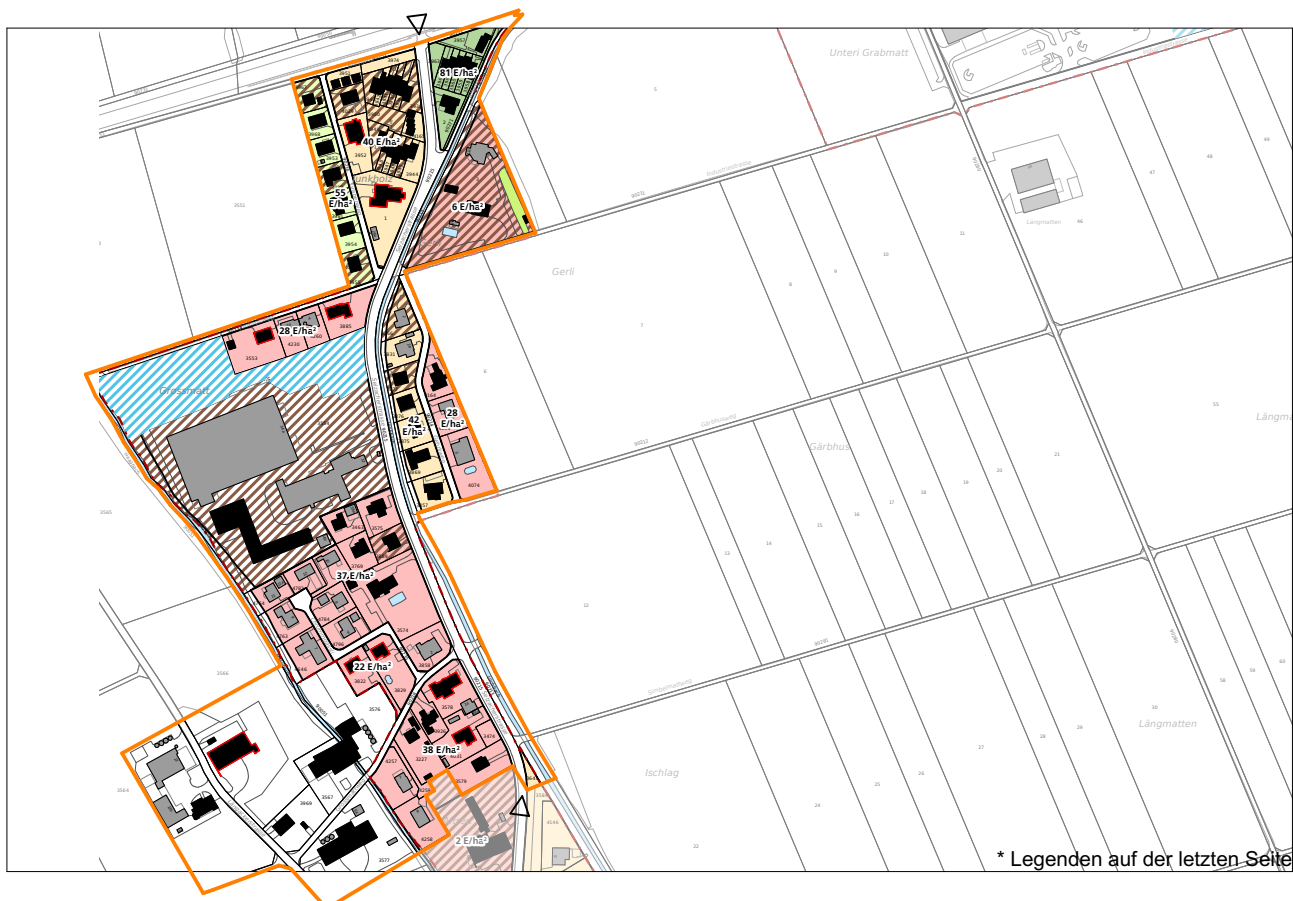


Q16 Altreu Nord



Quantitative Analyse *

Typologie	heterogen (EFH, MFH, Gewerbebauten, Bauernhöfe)	Baulandreserven	tief (eine grosse unüberbaute Parzelle)
Geschossigkeit	1-2 geschossig (heterogen, Giebeldach / Flachdach)	Durchgrünung	mittel (Privatgärten, Grünanlagen, Agrarflächen)
Gebäudealter	mittel	Erschliessungsgüte	mittel (Bus)
Bauliche Dichte	mittel (Verdichtungspotenzial tief)	Immissionen	mittel (Selzacherstrasse)
Nutzung	Wohnen, Gewerbe Produktion, Landwirtschaft	Statistische Werte	ÜZ: 0.17, Einwohner: 164 Einwohnerdichte: 28 EW/ha

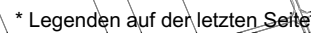


* Legenden auf der letzten Seite

Ralf



Na ja, in der Anflugschneise zu meinem Kamin auf dem „Grünen Aff“ ist es ein Leichtes sich zu orientieren. Strikt zwischen den beiden Bächen, die langsam in die Aare fließen, haben die Menschen ihre Häuser gebaut. Keine einzige Parzelle ist mehr frei in Altreu Nord. Muss wohl damit zusammenhängen, dass jeder Storch beim Anflug auf sein Nest in Altreu Süd noch ein Menschenkind durch den Kamin fallen lässt.



Analyse Skizze

die strasse ABGEWANDT

die strasse ZUGEWANDT

die strasse ABGEWANDT

WOHN-ZONE

WOHN-ZONE

WOHN-ZONE

WOHN-ZONE

WOHN-ZONE

INDUSTRIE

ADRESSE

W2

W2

W2

BUS

BUS

EINZELBAUTEN

HAUS + FELD

ZUBRINGERSTRASSE

Qualitative Analyse

Entlang der Altreustrasse finden sich vor allem Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser. Die Wohnhäuser sind auf Grund ihrer Ausrichtung und Setzung mehrheitlich von der Altreustrasse abgewandt. Die Grundtypologie der Bauten weist mit den ihnen zugewiesenen privaten Aussenräumen eine gute Wohnumfeldqualität aus. Aufgrund dieser Ausrichtung erscheint der Strassenraum jedoch als reine Verkehrsfläche.

Die grosse Ausnahme bildet in diesem Bereich der Wohnsiedlung der Industriekomplex der Mawatec, der sich adressbildend hin zum Strassenraum öffnet. Im Bereich des Grossmattweges und vor allem auch ausserhalb der Bauzone westlich des Haagbachs, finden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Es finden sich keine weiteren freien Parzellen.

Die unterschiedliche Nutzung der Gebäude begründet die heterogene Struktur von Altreu Nord.

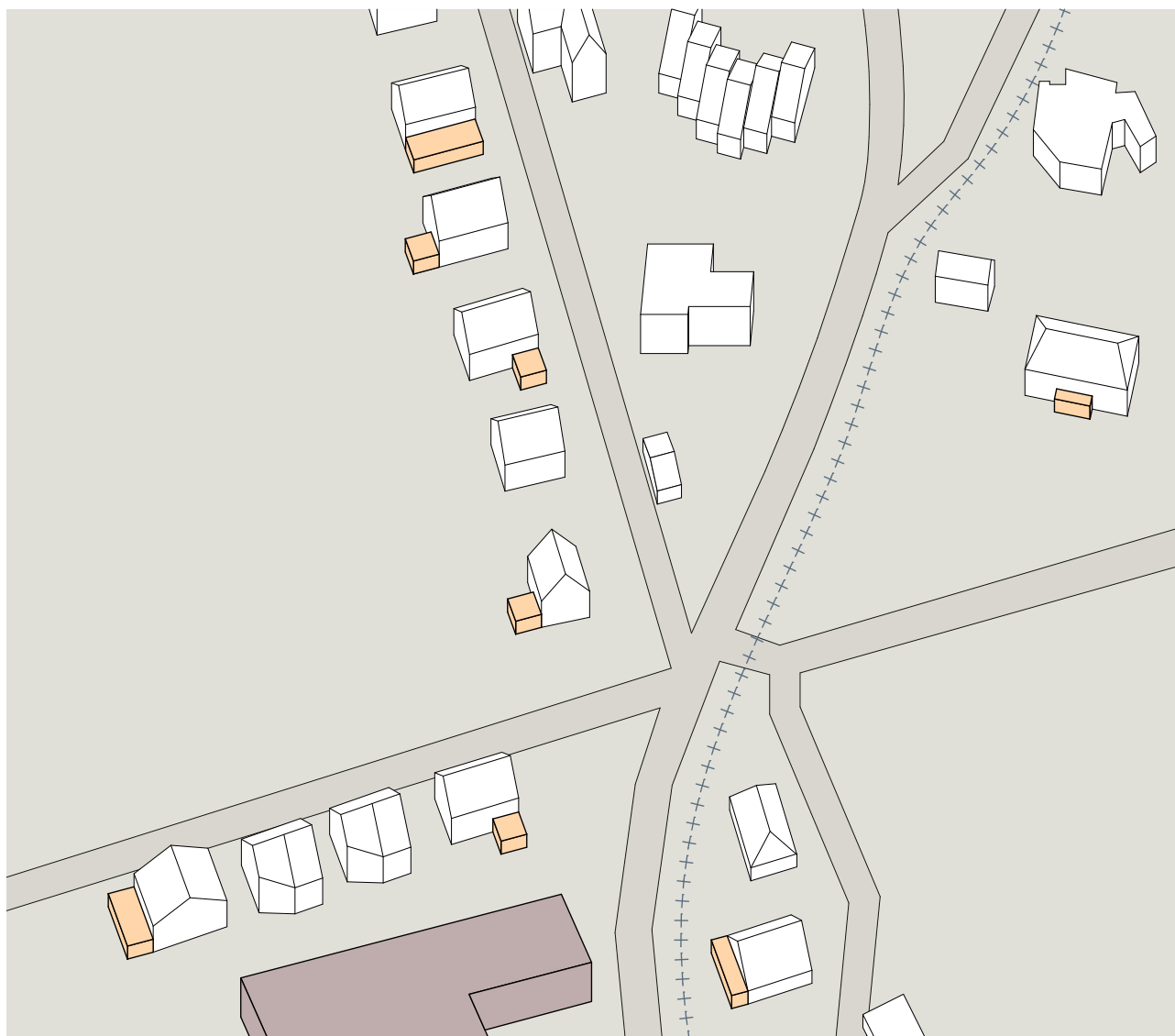
Fazit / Empfehlung Strategie

Die nicht zuletzt auch wegen der Industriezone in unmittelbarer Nähe zum Wohnquartier sehr heterogen erscheinende Bebauungsstruktur ist weitgehend intakt. Die Wohnzonen weisen, bedingt durch die Lage und die Parzellengrössen eine hohe Wohnumfeldqualität auf und reagieren sensibel auf eine innere Verdichtung.

Die Bauten sind im Bestand zu erneuern und z.T. auf die aktuellen Wohnbedürfnisse auszurichten. Die Vernetzung von Aussenraum, Fuss- und Velowegnetz ist zu prüfen.

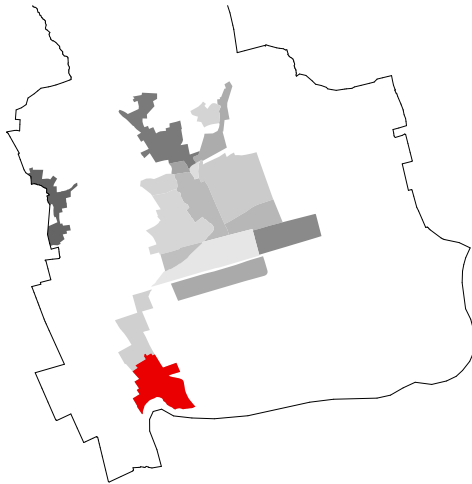
Dem Strassenraum kommt eine hohe Bedeutung zu. Mit bewussten Gestaltungsmaßnahmen kann eine Identität gefördert und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Es gilt, das Strassenbild mit Vorgärten, Vorplätzen und markanten Bäumen zu gestalten. So soll der vornehmlich als Verkehrsfläche wahrnehmbare Strassenraum bewusst für den Langsamverkehr aufgewertet werden.

Strategie: Erneuern und Weiterentwickeln



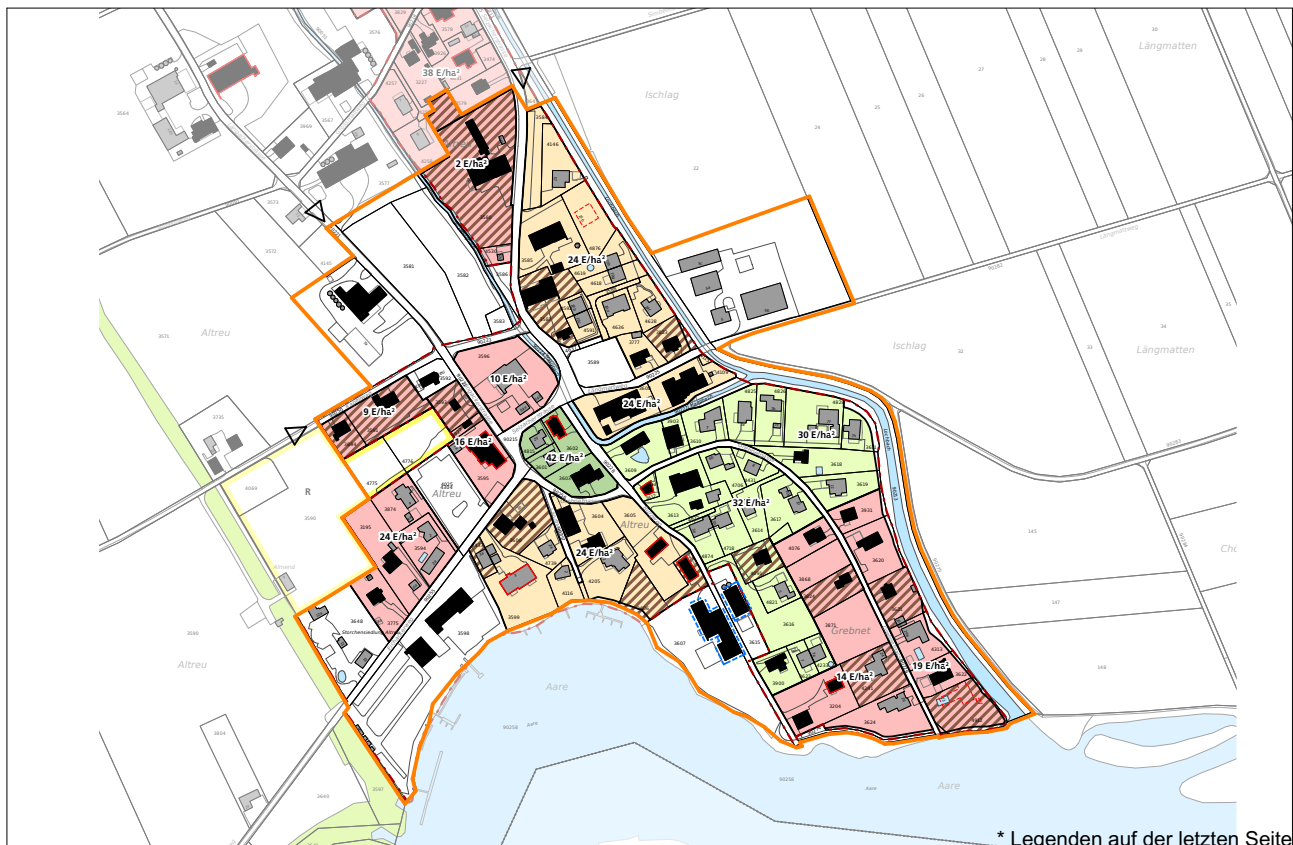


Q17 Altreu Süd



Quantitative Analyse *

Typologie	heterogen (EFH, MFH, Bauernhöfe, Kapelle, Nester)	Baulandreserven	mittel
Geschossigkeit	1-2 geschossig (homogen, Giebeldach)	Durchgrünung	mittel (Privatgärten, Agrarflächen, Ufergehölz)
Gebäudealter	mittel	Erschliessungsgüte	hoch (Bus, Fähre, Kursschiff)
Bauliche Dichte	tief (Verdichtungspotenzial mittel)	Immissionen	hoch (Freizeit, Störche)
Nutzung	Wohnen, Dienstleistung, Freizeit, Landwirtschaft, Kapelle	Statistische Werte	ÜZ: 0.13, Einwohner: 183 Einwohnerdichte: 20 EW/ha



* Legenden auf der letzten Seite

Ralf



Da bin ich zu Hause. Und ich kann euch sagen, dass jeder Storch, der sich in Altreu Süd aufhält, auch hier zu Hause ist. Das trifft auf den Menschen ganz und gar nicht zu. Es gibt Tage, da überschwemmen fremde Menschen den Ort, stellen ihre Autos, Ruderboote, Motor- und Fahrräder irgendwo hin, machen Lärm, schmeissen ihren Abfall weg, wo's gerade passt und verduften irgendwann in der Nacht wieder nach Hause. Wenn sie dann weg sind, sind in Altreu Süd fast nur noch die Störche einheimisch.

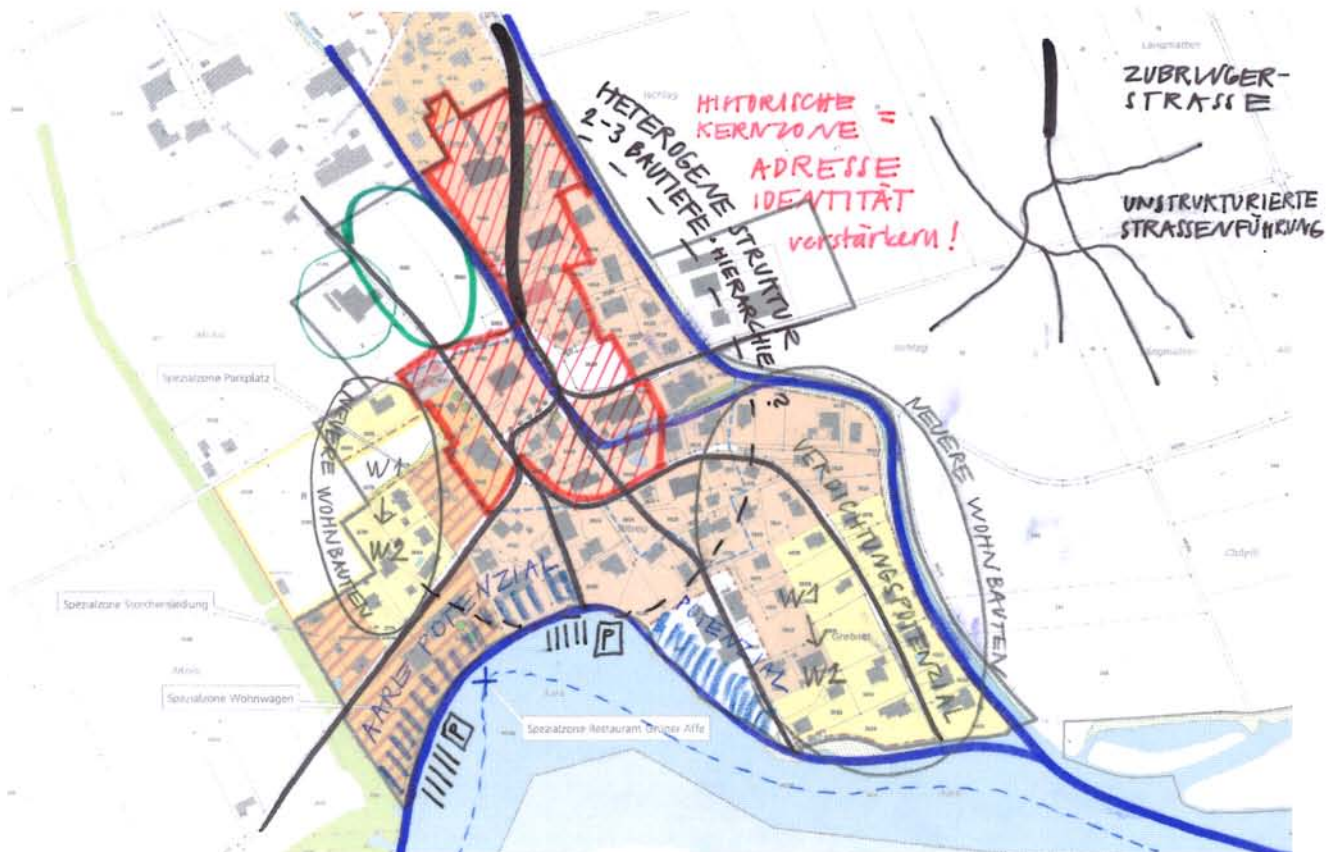


Bauzonenplan Status Quo *



* Legenden auf der letzten Seite

Analyse Skizze



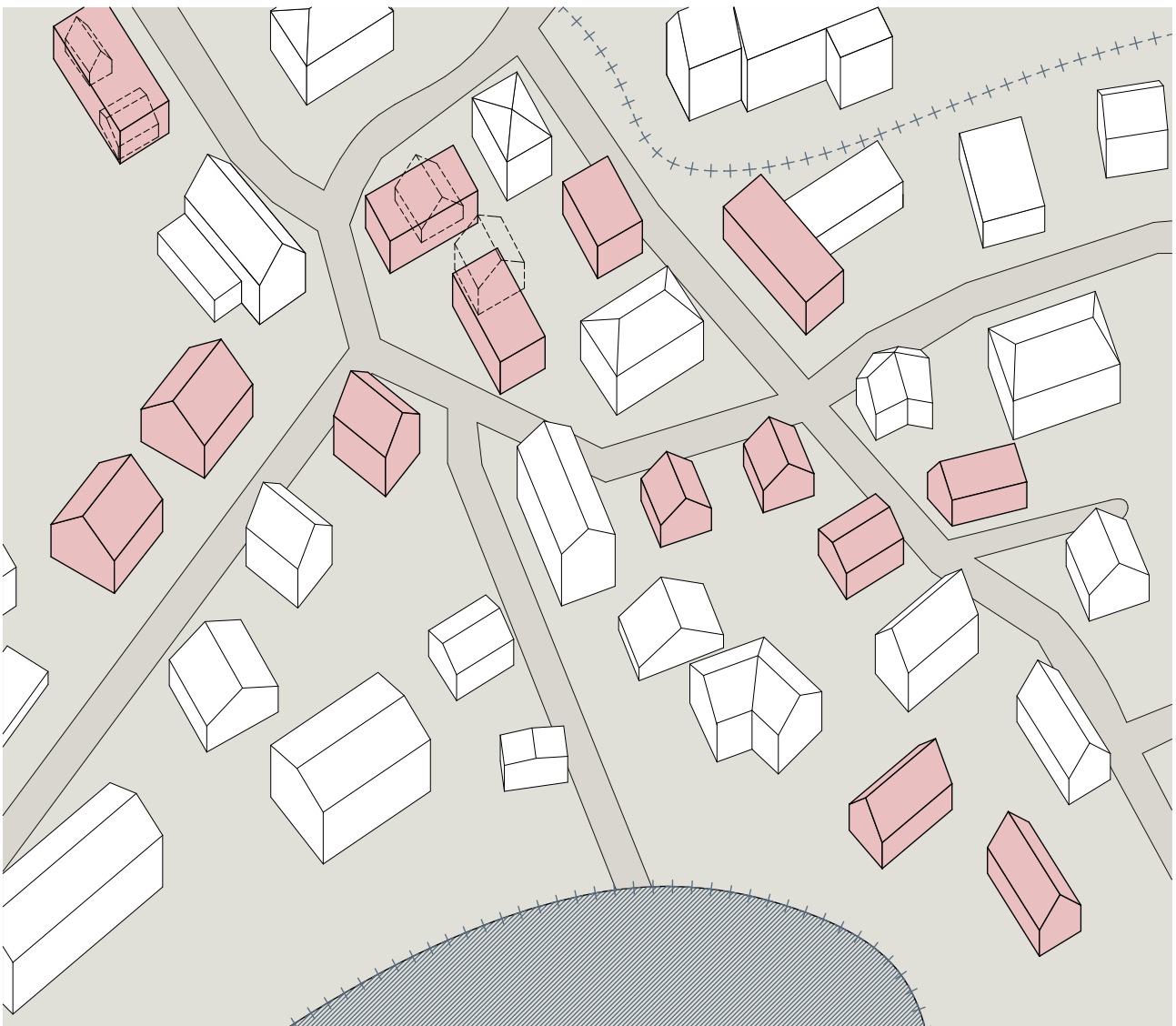
Qualitative Analyse

Landwirtschaftlich geprägte Bauten dominieren den Strassenraum entlang der Selzacherstrasse. Die den Ortsteil erschliessende Strasse teilt sich im Zentrum in mehrere kleinere untergeordnete Quartierstrassen auf und „verwebt“ sich mit der Bebauungsstruktur. Eine weitere Erschliessungsstrasse, die Längackerstrasse, erschliesst das Zentrum von Altreu Süd weiter westlich parallel zur Selzacherstrasse. Mehrere geschützte Landwirtschaftsgebäude bestimmen den erhaltenswerten Charakter des eigentlichen Ortskerns von Altreu. Südlich davon, in Richtung Aare, findet sich ein zwei- und ein eingeschossiges Wohnquartier mit hohem Verdichtungspotential. Trotz angrenzender Dorfzone Altreu mit speziellen Bauvorschriften erscheint die Bebauungsstruktur der eingeschossigen Wohnzone nicht ortsspezifisch und ist austauschbar. Der „Grüne Affe“ am Aarestrand, die Sandbank und die Storchensiedlung sind beliebte Ausflugsziele. Die grosse Besucherzahl der „Sandbank“ im Sommer während der Badesaison verursacht zuweilen hohe Emissionswerte und führt zu Konflikten mit den Einwohnern. (Lärm, Abfall, Verkehr)

Fazit / Empfehlung Strategie

Angrenzend an die W2 Zone von Altreu Nord findet sich der eigentliche Ortskern mit mehreren geschützten Bauten. Die sehr heterogen erscheinende Bebauungsstruktur ist weitgehend intakt. Die Wohnzonen weisen, bedingt durch die Lage und die Parzellengrössen eine hohe Wohnumfeldqualität auf. Der objektbezogene Einzelbautenschutz ist im Sinne des Ortsbildschutzes zu erhalten. Mögliche Neu-, Ersatz, und grössere Umbauten sind durch qualitätssichernde Verfahren zu begleiten. Ein gezieltes Standortmarketing kann die Identität stärken und die überregionale Ausstrahlung fördern. Die Qualität der neueren Wohnbauten (EFH) wird durch das Baureglement bestimmt. (Kernzone Altreu) Diese Neubauten wirken jedoch ortsfremd und stören das Siedlungsbild z.T. empfindlich. (Fertighauscharakter...) Das Baureglement ist anzupassen. (Umstrukturieren) Im Bereich der Anlegestelle ist zu überprüfen, ob die Spezialzonen Altreu gegen Osten hin in Ufernähe erweitert werden können. Die Parzellen 3607 und 3615 ausserhalb der Bauzone weisen ein hohes Potential auf und es ist zu überprüfen, ob diese Parzellen nicht der Bauzone zugeteilt werden könnten. (öffentliche private Nutzung) Die Wohnzone W1 ist zu prüfen und evt. in eine W2 zu überführen. Die Vernetzung von Aussenraum, Fuss- und Velowegnetz ist zu prüfen. Der Aussenraum ist für die Bevölkerung attraktiv zu gestalten.

Strategie: Umstrukturieren





5.1 Hotspot Übersicht



5.2 Hotspot

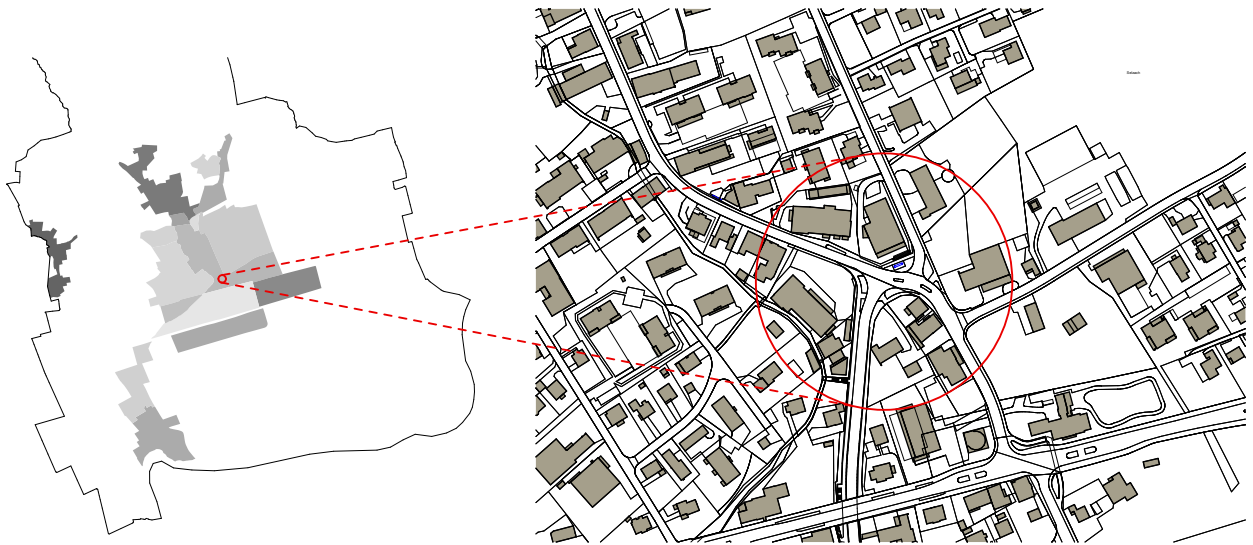
Bei der Erarbeitung der Zustandsanalysen der im Vorfeld definierten Quartiere soll der Blick im Speziellen auch auf einige „Entwicklungsbrennpunkte“ gelenkt werden.

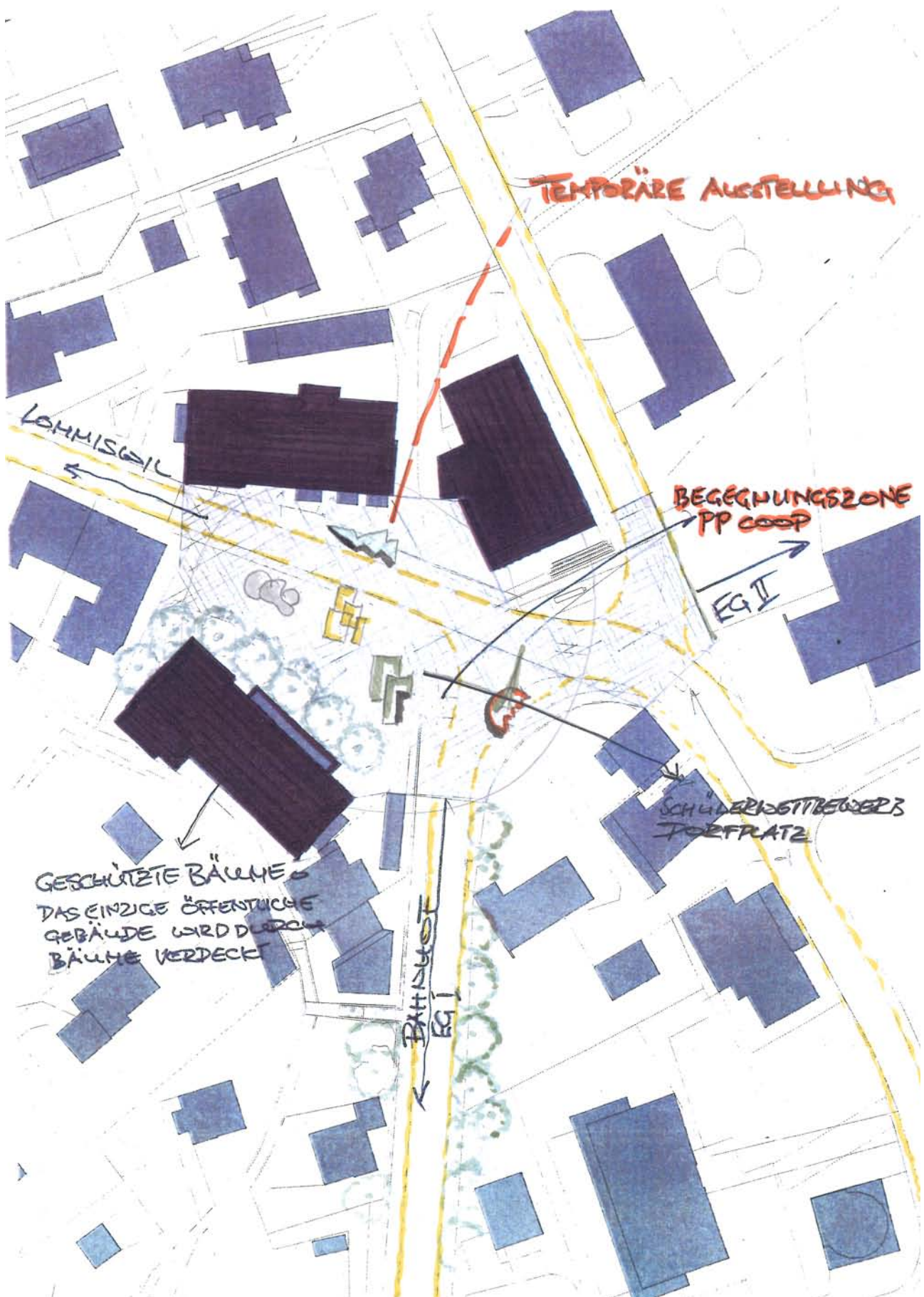
Es geht darum aufzuzeigen, in welche Richtung sich ausgewählte Gebiete unter bestimmten Voraussetzungen in Zukunft entwickeln können. Die Bearbeitung dieser Hot Spots soll vor Augen führen, wie die Räume durch die Nutzer besetzt werden könnten, ohne die gesetzlichen Grundlagen, die später in der Nutzungsplanung definiert werden, genauer in die Betrachtungen einzubeziehen.





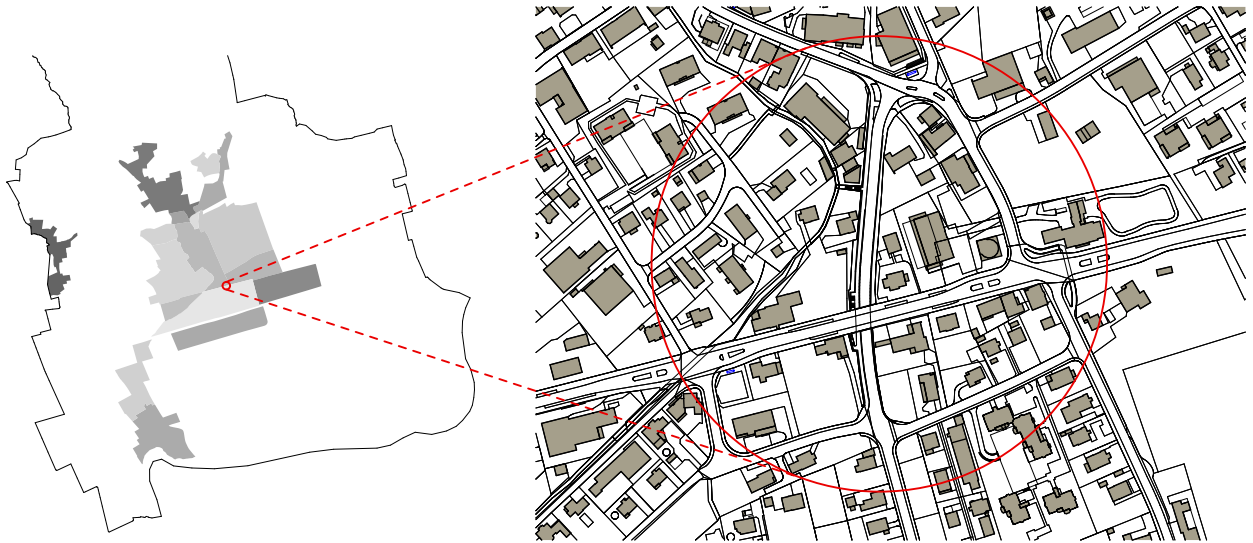
Hotspot 1 - Dorf - Passionsplatz



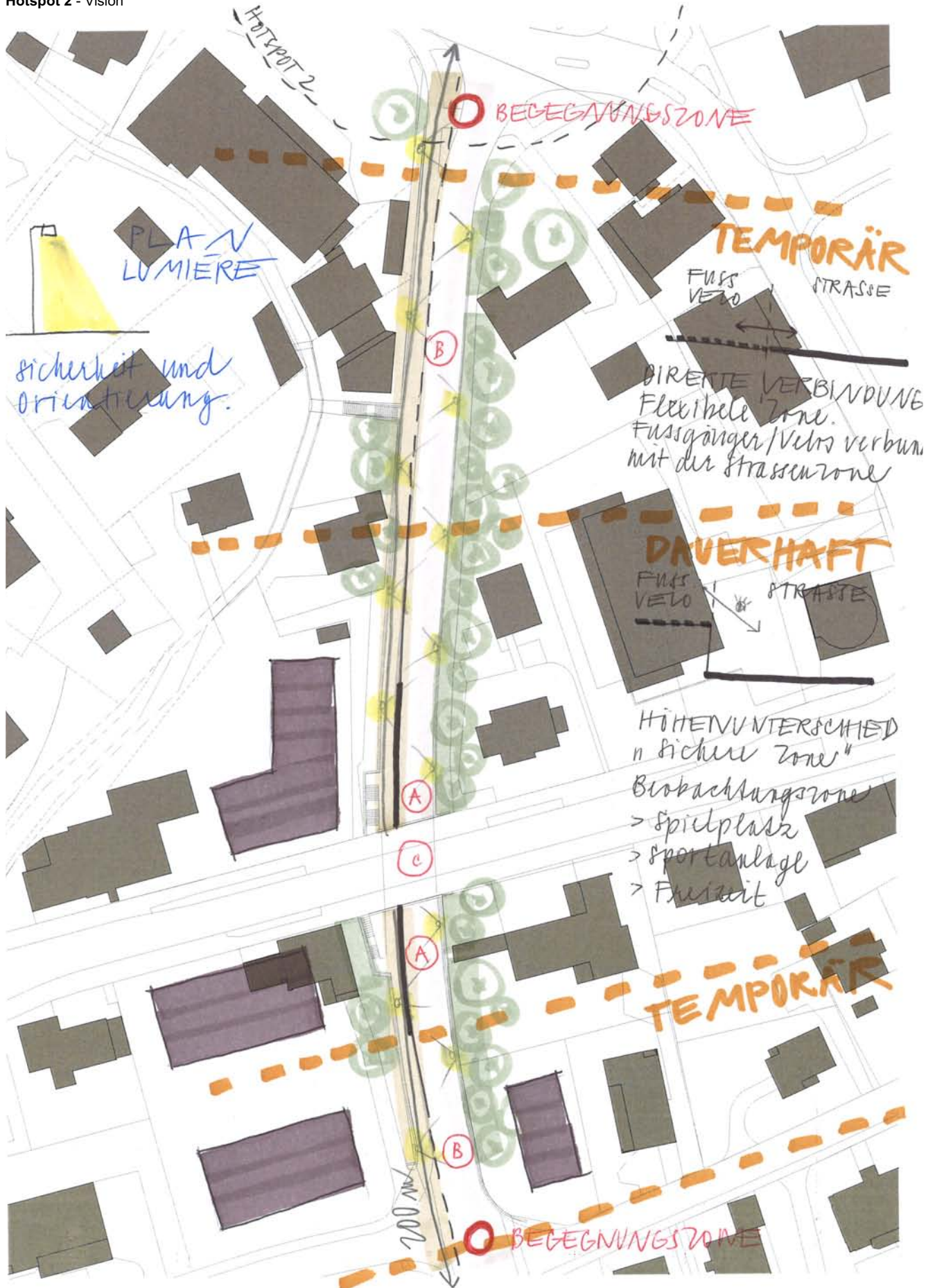




Hotspot 2 - Bahnhofquartier - Unterführung



Hotspot 2 - Vision





Hotspot 3 - Bahnhofquartier - Bahnhofstrasse

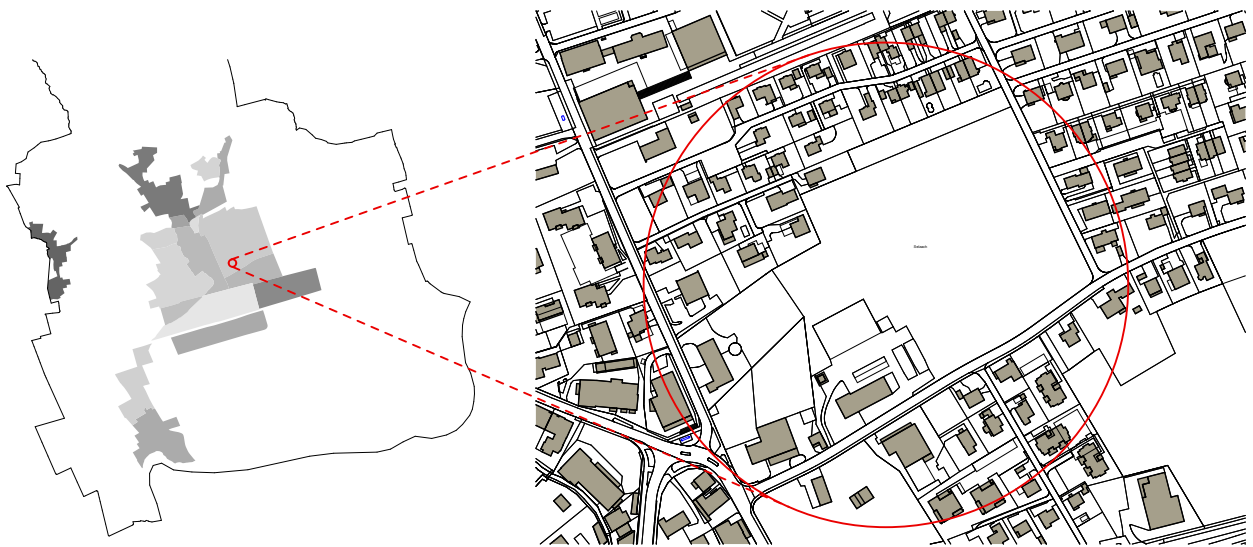


Hotspot 3 - Vision





Hotspot 4 - Hu-Hi-Chli-Wi - Allmend

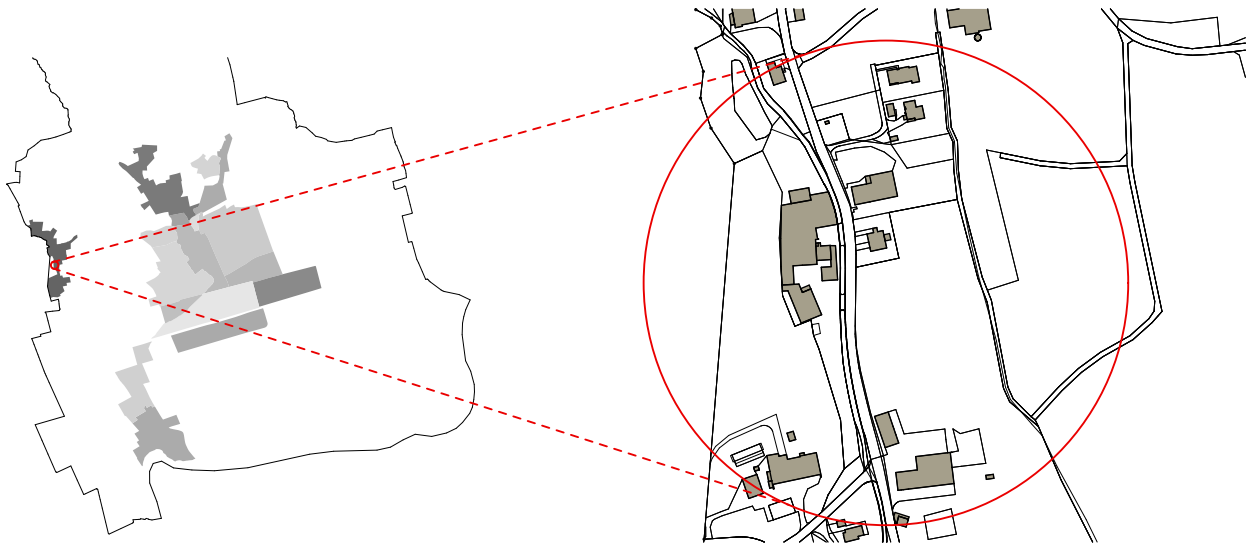


Hotspot 4 - Vision

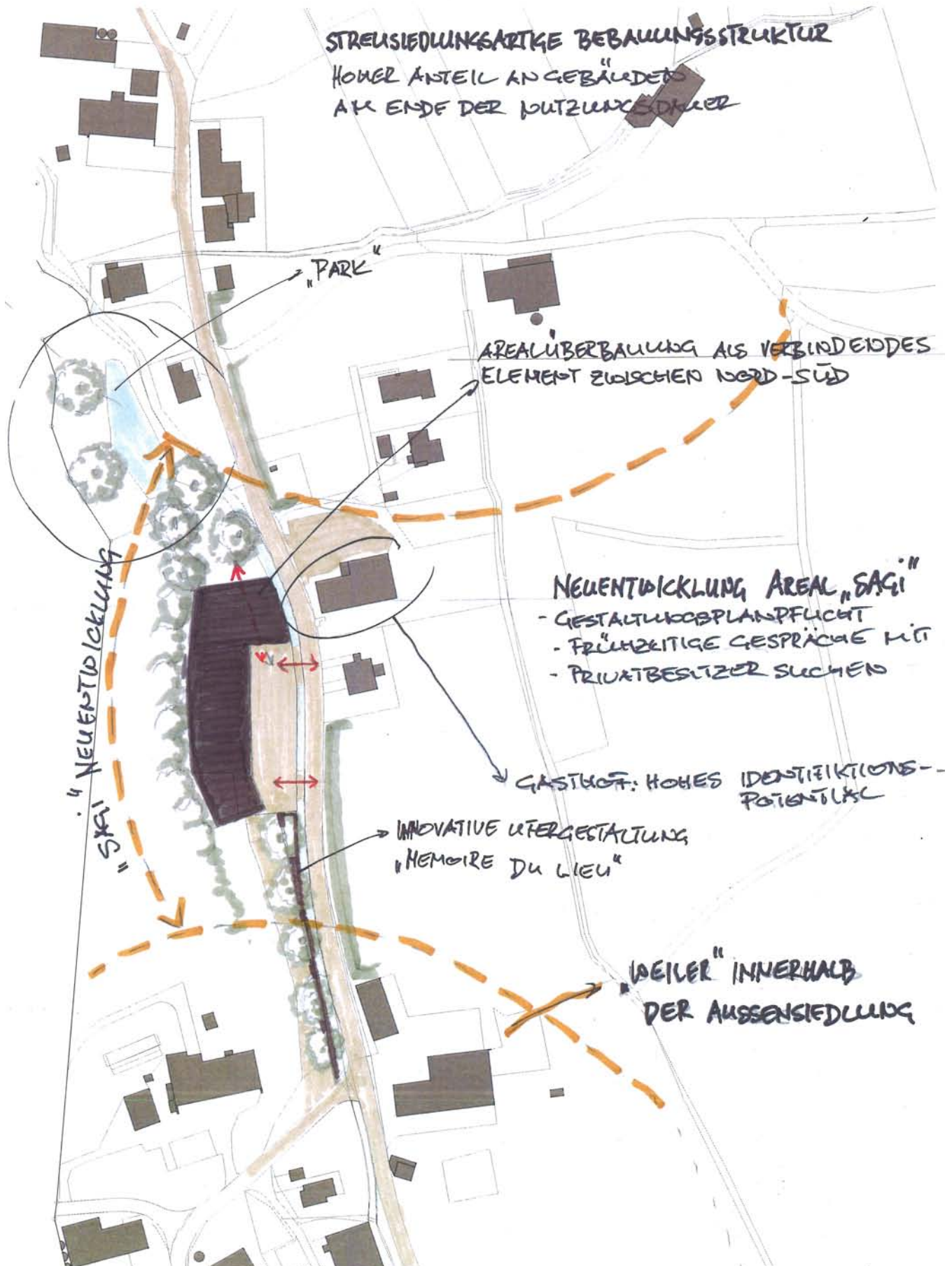




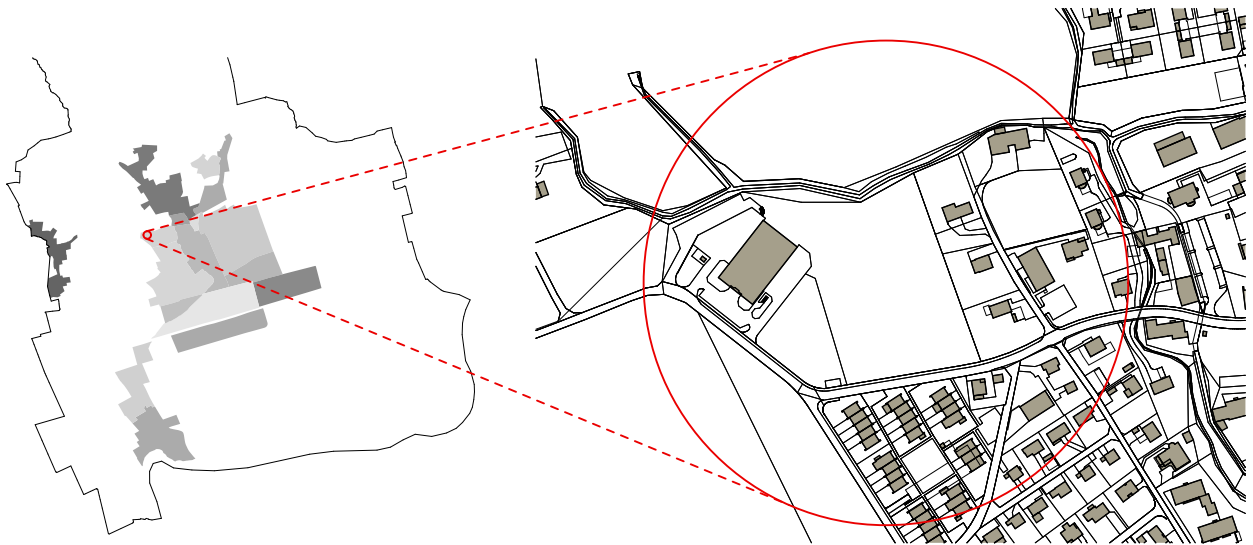
Hotspot 5 - Haag - Sagi



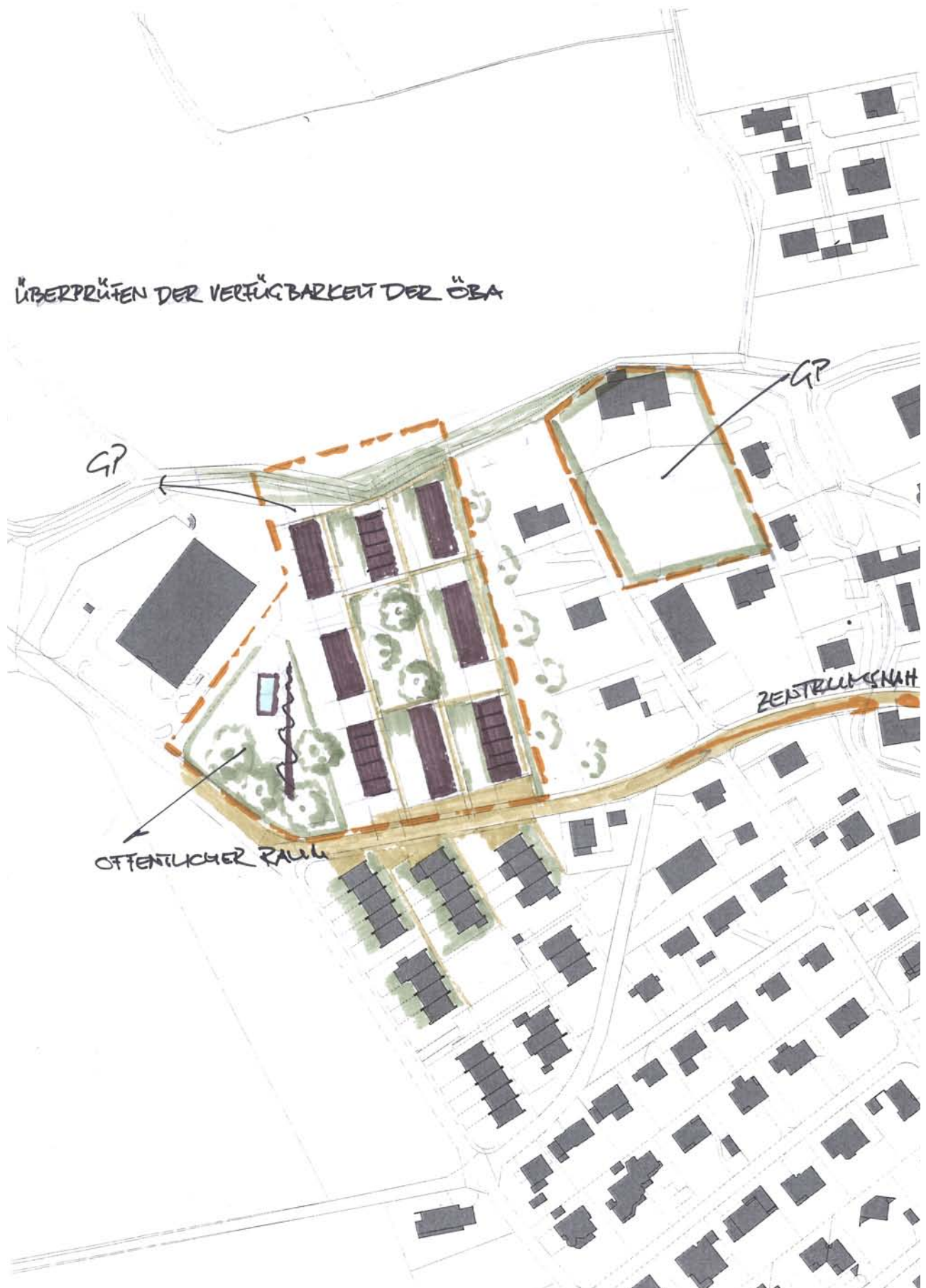
Hotspot 5 - Vision



Hotspot 6 - Schänzli-Gänsbrüel - öBA



Hotspot 6 - Vision





6.1 Fazit

Die Strategiekarte gibt eine Übersicht über die in den Quartieranalysen erarbeiteten Empfehlungen und den daraus abgeleiteten Strategien. Dem Spannungsfeld zwischen den über Jahre gewachsenen, von der Bevölkerung akzeptierten dörflichen Strukturen und dem Druck der angestrebten Entwicklung gegen Innen wird in Besondere hohe Beachtung geschenkt. In der Quartieranalyse sollen auch die qualitativen und quantitativen Betrachtungsweisen der emotionalen Wahrnehmung des Betrachters/Bewohners gegenübergestellt werden. Die Quartieranalyse hat orientierenden Charakter und ist nicht behördenverbindlich. Sie dient als Leitfaden für die anstehende Nutzungsplanung oder als Hilfsmittel der Behörden bei der Beurteilung der Quartierverträglichkeit bei geplanten Bauvorhaben.

Die Gemeinde muss eine Umsetzungsagenda erstellen und diese periodisch überprüfen. Hilfreich dafür sind Objektblätter mit den wichtigsten Eckdaten für jedes Schlüsselgebiet/Quartier. Darin können zum Beispiel Ansprechpersonen, Strategie, Ziele und Entwicklungsschritte festgehalten werden. Durch das periodische Aktualisieren behält die Gemeinde die Übersicht und kann allfällige Kurskorrekturen anbringen, sollte die Entwicklung in eine unerwünschte Richtung gehen. Dabei ist es wichtig, insbesondere die qualitativ gesetzten Ziele regelmässig zu prüfen.

Die übergeordnete Beobachtung erfolgt durch den Kanton, zum Beispiel über das Richtplancontrolling. Die quantitativen Veränderungen (beispielsweise höhere Dichten, mehr Raumnutzer pro Fläche) werden sich mittelfristig auch in den Statistiken niederschlagen.



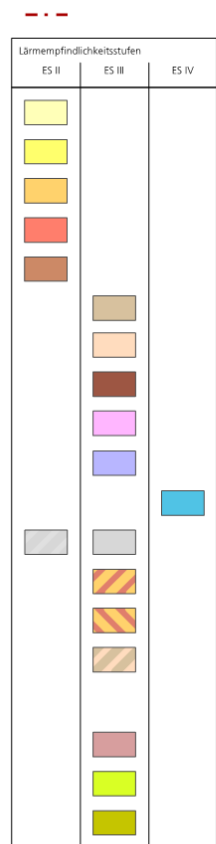
6.2 Potentialkarte





Legende

Quantitative Analyse



Bauzonengrenze

Bauzonen

Wohnzone, 1-geschossig	W1
Wohnzone, 2-geschossig a	W2a
Wohnzone, 2-geschossig b	W2b
Wohnzone, 3-geschossig	W3
Kernzone neu	K3
Kernzone alt	K3a
Dorfzone Altreu	DA
Erhaltungszone Moos	
Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW
Gewerbezone, nur betriebsbedingte Wohnungen zulässig	GR
Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
Spezialzone Altreu	SZ-A
Spezialzone Restaurant Grabacheren mit Parkplatz	SZ-R
Spezialzone Mossbächli	SZ-M

Eingeschränkte Bauzonen

Weilerzone "Haag"	WZ
Grünfläche mit hochstämmigen Laubbäumen	
Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZ

Zonen ausserhalb Bauzone

Reservezone	R
-------------	---

Überlagernde Festlegungen

Ortsbildschutzzone Schutzgebiet "Altes Städtchen Altreu"	OBS
Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan / mit Gestaltungsplanpflicht	
Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (aufgestuft gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV)	
Gebiete mit besonderen Bestimmungen (gemäss Zonenreglement)	

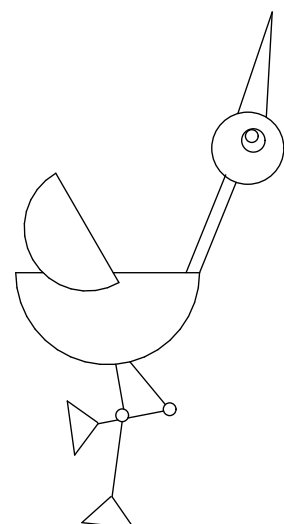
Natur- und Kulturobjekte

Geschützte Einzelbäume / geplante Bäume	
Schützenswerte Gebäude	
Erhaltenswerte Gebäude	
Geschützte archäologische Fundstellen (gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie) nicht dargestellt	
Geschützte Gebäude / Objekte (gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie)	
Schreibergartenzone	
Hecken und Uferbestockung (gemäss amtlicher Vermessung)	
Wald (gemäss amtlicher Vermessung) / mit Waldfeststellung	
Wald (Juraschutzzone überlagert)	
Gewässer / Gewässer überdeckt, eingedolt (gemäss amtlicher Vermessung)	
Gemeindegrenze	

Bauzonenplan Status Quo

Rechtsgültige Bauzonengrenze

	Zonenschilder gemäss SOBAT-Daten (ARP 2018)
	Grössere zusammenhängende Baulandreserven Wohn-/Misch-/Zentrumszone
	Grössere zusammenhängende Baulandreserven Arbeitszone
	Grössere zusammenhängende Baulandreserven Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Brachliegende Areale/Gebäude
	Bestehende Reservezonen
	Bevölkerungsdichte sehr gering (<70% zur Solldichte ARP in Abhängigkeit zur Bauzone) ¹
	Bevölkerungsdichte gering (70% - 90% zur Solldichte ARP in Abhängigkeit zur Bauzone) ¹
	Bevölkerungsdichte gut (90% - 110% zur Solldichte ARP in Abhängigkeit zur Bauzone) ¹
	Bevölkerungsdichte sehr gut (>110% zur Solldichte ARP in Abhängigkeit zur Bauzone) ¹
	Belegungsdichte pro Gebäude = 0 oder 1 Person
	Gebäude älter 1980
	Mehrfamilienhäuser



Auftraggeber

Einwohnergemeinde Selzach
Vertreten durch den Gemeinderat
Schänzlistrasse 2
2545 Selzach

Auftragnehmer

Raumplanung / Projektleitung
BSB + Partner AG, Ingenieure und Partner
Von Roll-Strasse 29
4702 Oensingen
Thomas Ledermann / Thomas Schneitter

Architektur / Städtebau
ssm architekten ag
Gibelinstrasse 2
4503 Solothurn
Theo Schnider / Petra Novakova

