

Strategie Innenentwicklung

Winznau



Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Winznau
Vertreten durch den Gemeinderat
Oltnenstrasse 9,
4652 Winznau

Auftragnehmer

Raumplanung und Umwelt (Projektleitung)
BSB + Partner AG, Ingenieure und Planer
Von Roll-Strasse 29
4702 Oensingen
Thomas Ledermann/ Hatice Imer-Manaz

Architektur/ Ortsbauliche Aspekte
werk1 architekten und planer ag
Leberngasse 15
4600 Olten
Thomas Schwab/ Claudia Visa
Tel. 062 207 50 50
E-Mail: thomas.schwab@werk1.ch
claudia.visa@werk1.ch

Dokumentinfo		
Dokument Strategie Innenentwicklung Winznau	Projektnummer 3906	Anzahl Seiten 67
Gedruckt 13.08.2020	Datum 13.08.2020	Kürzel cvi

Ablageort

/Volumes/A_werk1_projekte/werk1_projekte/001 werk1_projekte/3906_opr_winznau/3 projektierung/3906_strategie_innenentwicklung.indd

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001		cvi/ ths	16.03.2020
002		cvi/ ths	01.04.2020
003		cvi/ ths	13.08.2020

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
1. Ausgangslage/ Analyse	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Analyse des Ortsbildes/ ISOS	7
2. Siedlungsentwicklung Winznau	9
2.1 Historische Einordnung	9
2.2 Kantonaler Richtplan	11
2.3 Schwarzplan	12
2.4 Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision	14
3. Analyse des Siedlungsgebietes	15
3.1 Quartiereinteilung	15
3.2 Langfristige Siedlungsbegrenzung	16
3.3 Entwurf Leitbild 2020	17
3.4 Denkmalpflegerische Aspekte	18
4. Quartieranalyse	22
4.1 Analyse	22
4.2 Strategieplan Siedlungsentwicklung Winznau	24
4.3 Entwicklungspotenzial	63
4.4 Fokusgebiete und Fokusthemen	64
5. Fazit und Ausblick	65
5.1 Fazit	65
5.2 Ausblick	66

1. Ausgangslage/ Analyse

1.1 Ausgangslage

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Winznau, wie sie sich zum heutigen Zeitpunkt präsentiert, hat sich über Jahrzehnte entwickelt und zu gewachsenen Gefügen geführt. Immer wieder haben bauliche Eingriffe diese ergänzt, verdichtet oder gestört. Es ist auf diese Weise ein Quartier-Charakter entstanden und es hat sich eine Identität herausbilden können, welche das Bild der Gemeinde Winznau prägt. Künftige Eingriffe sollen durch die anstehende Ortsplanungsrevision ermöglicht, aber auch derart gelenkt und gebündelt werden, dass sie auf grösstmögliche Akzeptanz in der Bevölkerung stossen.

Eine bedeutende Qualität der Gemeinde Winznau machen die weitläufigen, offenen Agrarflächen der Losterfer Ebene aus, welche das Siedlungsgebiet im Norden umschliessen und landwirtschaftlich genutzt werden sowie der Schachen mit Aarekanal und Aarelauf als kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft Niederamt. Als Naherholungsgebiete für attraktive Freizeitmöglichkeiten sind diese Grünflächen sowie der sie umschliessende Wald und die nahen Jurakreuten von jedem Quartier in kurzer Distanz erreichbar. Der bestockte Dorfbach sowie die Aare sind prägende Landschaftselemente.

Eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung RPG

Seit der letzten Ortsplanungsrevision aus dem Jahre 1999 haben sich die raumplanerischen Vorzeichen verändert - das Wachstum des Siedlungsgebiets nach Aussen ist nur noch bedingt möglich. Als Gebot der Stunde gilt nach revidiertem Raumplanungsgesetz (in Kraft seit 01.05.2014) die Innenentwicklung im Bestand. Dementsprechend stehen Fragen der baulichen Verdichtung innerhalb der gewachsenen Quartierstrukturen stärker im Vordergrund als je zuvor. Fragen nach der Akzeptanz einer solchen Verdichtung, nach quantitativen wie qualitativen Aspekten und Massstäben oder nach dem erforderlichen Grad an Subtilität solcher Eingriffe - schlicht nach der Quartierverträglichkeit – drängen sich auf. Wenn ein Fokus der Innenentwicklungsstrategie auf dem Thema der Nachverdichtung im Bestand, einer inneren Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet liegt, so ist dies eine Folge dieser neuen Raumplanungsgesetzgebung des Bundes sowie des am 24. Oktober 2018 vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplans. Als übergeordnete Instrumente beeinflussen zudem die Siedlungsstrategie Kanton Solothurn 2015 mit zugehörigem Raumkonzept die laufende Ortsplanungsrevision.

Raumkonzept Kanton Solothurn

Im Raumkonzept Kanton Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Winznau dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen. Agglomerationsgeprägte Räume liegen zwischen oder nahe von urbanen Räumen. Sie haben im Kanton Solothurn teilweise bereits ländlichen Charakter. Die Nutzungen sind grundsätzlich durchmisch, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Die Verkehrserschliessung ist gut, wenn auch mit tieferer Erschliessungsgüte als im urbanen Raum. Angesichts der grundsätzlich guten Erreichbarkeit und der relativen Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben. Diese sind auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken.

Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt im agglomerationsgeprägten Raum besondere Bedeutung zu. Klare Siedlungsgrenzen sollen die Identität und räumliche Qualität erhöhen. Die heutigen Freiräume sind vor Überbauung zu schützen und als vielfältige Kulturlandschaften aufzuwerten. Besondere Bedeutung hat das einvernehmliche Nebeneinander des Siedlungsgebiets mit den Erholungsräumen und dem Landwirtschaftsgebiet (insbesondere auch den Fruchtfolgeflächen).

Agglomerationsprogramm AareLand

Winznau liegt im beitragsberechtigten Perimeter des Agglomerationsprogramms AareLand und ist als Wohndorf auf ländlichen Entwicklungsachsen zu bezeichnen. Die Wohndörfer auf ländlichen Entwicklungsachsen/Die ländlichen Entwicklungsgemeinden (SO) haben ihren ortstypischen Charakter als kompakte Wohndörfer in intakter Kulturlandschaft mit attraktiver, dörflicher Infrastruktur erhalten. Die Siedlungsentwick-

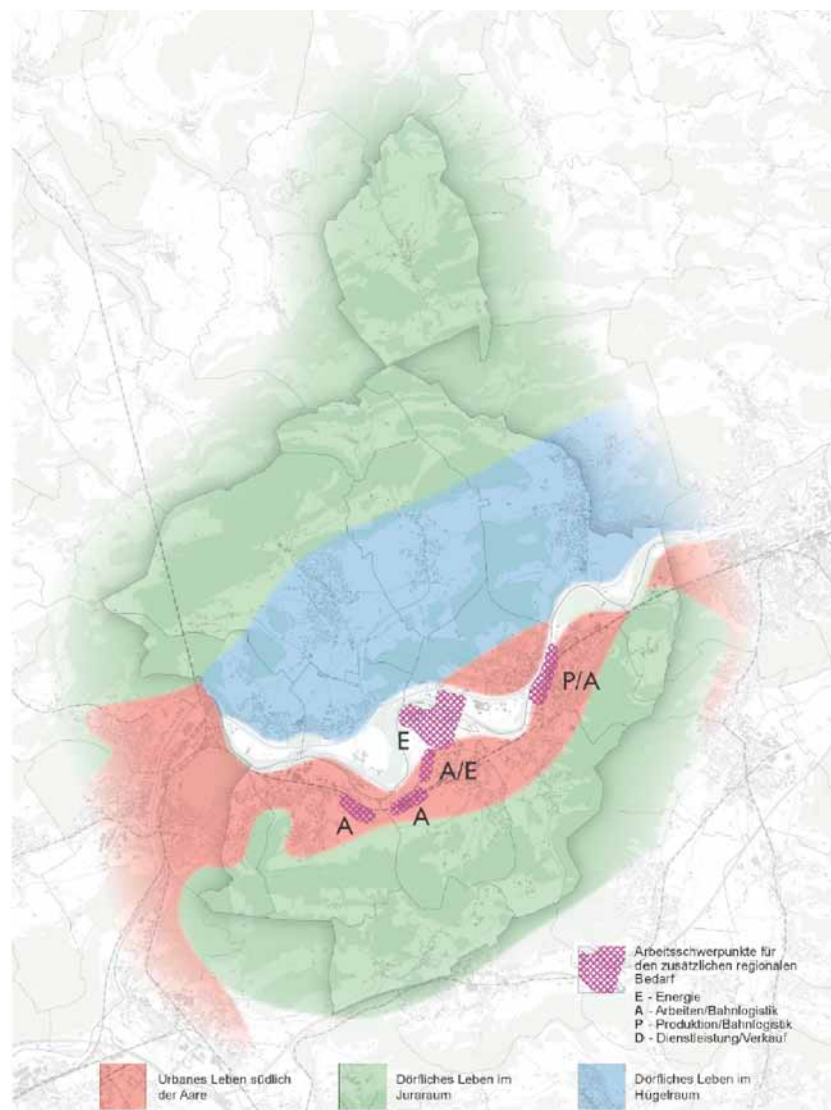
lung hat sich an einem möglichst geschlossenen Ortsbild orientiert. Die Arbeitsgebiete sind auch auf den Bedarf der angrenzenden Dörfer ausgelegt (überlokaler Bedarf, nur im Kanton Aargau). In der Teilstrategie Siedlung und Landschaft werden Forderungen aufgestellt:

In den ländlichen Entwicklungsgemeinden werden an zentralen Lagen dichtere Mischnutzungen (Wohnen, überörtliches Dienstleistungsangebot/ Gewerbe) gefördert.

Der Schwerpunkt der künftigen Wohnentwicklung liegt beim qualitätsvollen Geschosswohnungsbau. Grössere Entwicklungsgebiete werden auf der Grundlage von Entwicklungskonzepten erarbeitet. Die Übergänge vom Siedlungsgebiet in Landschafts- und Landwirtschaftsgebiete sind besonders sorgfältig gestaltet.

Regionalentwicklungskonzept Niederamt

Die Gemeinde Winznau liegt zusätzlich im Perimeter des Regionalentwicklungskonzepts Niederamt vom 20.02. 2013. Sie ist Teil der Aufgabengemeinschaft Lostorf/ Obergösgen/ Rohr/ Stüsslingen/ Winznau. Diese wird der Entwicklungspriorität *dörfliches Leben im Hügellaum* zugewiesen. Diese Gemeinden richten ihre Entwicklung auf den ortstypischen Charakter als kompakte Wohndörfer in intakter Kulturlandschaft aus. Die Siedlungsentwicklung erfolgt moderat und orientiert sich an einem möglichst geschlossenen Ortsbild, d.h. dass in erster Linie Siedlungslücken gefüllt und erst dann Arrondierungen des Siedlungsgebiets vorgenommen werden. Die Gemeinden bieten vorwiegend Arbeitsplätze für den lokalen/ regionalen Bedarf an.



Übersichtsplan REK Niederamt, 2013

Richtplan Kanton Solothurn

Im kantonalen Richtplan werden folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.16

Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus.

S-1.2.1

Die Gemeinden bezeichnen ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei achten sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter.

S-1.2.7

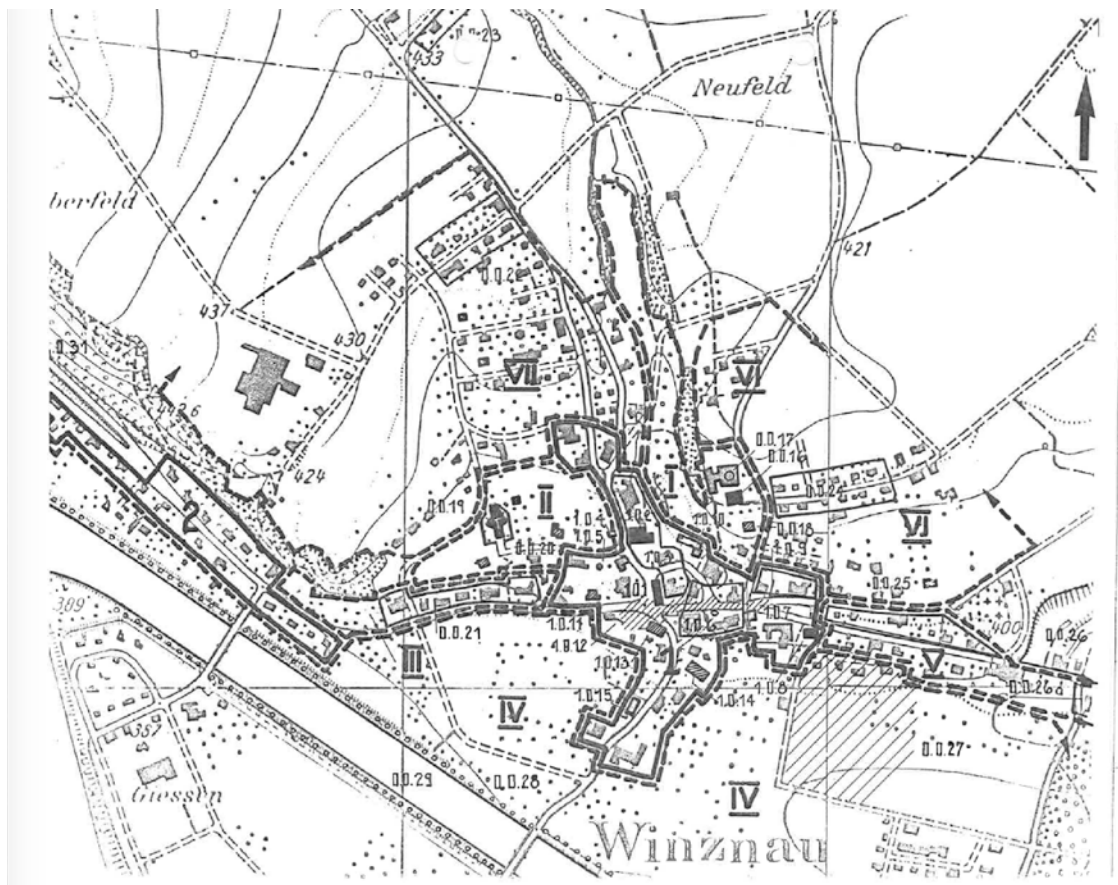
Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte, nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

Aufbau Strategie Innenentwicklung

Eine vertiefte Betrachtung, wie sie im Rahmen der vorliegenden Strategie Innenentwicklung erarbeitet wird, hat zum Ziel, die Qualitäten der Quartiere zu benennen und ergänzend zu Zonenplan und Zonenreglement Empfehlungen für die Verträglichkeit der Siedlungsentwicklung nach Innen im Sinne einer Nachverdichtung im Bestand sowie der Innenentwicklung auf unbebauten Parzellen abzugeben. Hierbei sollen ungenügend genutzte und brachliegende Flächen innerhalb der Bauzone einer massvollen und der jeweiligen Situation angepassten Verdichtung zugeführt werden. Der Erhalt von quartierspezifischen Merkmalen und Charakteristiken steht im Vordergrund. Die Strategie Innenentwicklung soll eine Hilfestellung zur Beurteilung der Qualität von Bauprojekten in Bezug auf die Quartierverträglichkeit bieten.



Plan ISOS-Aufnahmeblatt Winznau, 1980

1.2 Analyse des Ortsbildes/ ISOS

Das Strategiepapier basiert auf dem Stand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Winznau im Jahre 2019. Die Planzeichnungen wurden auf dem Geometerplan vom 28.08.2019 erstellt. Eine weitere wichtige Grundlage bildet der Zonenplan; Empfehlungen und Hinweise im Text, sowie die Planausschnitte beziehen sich stets auf den Stand des Bauzonenplans vor der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision.

Eine Analyse des Siedlungsgebietes wird für die Erarbeitung des Räumlichen Leitbildes und der Leitbildpläne durchgeführt. Insbesondere wurden sogenannte Fokusgebiete oder Fokusthemen, welche sich im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen ergeben vertieft untersucht und versucht in eine übergeordnete Betrachtung einzufügen.

Als übergeordnetes Instrument bei der Betrachtung des Siedlungsgebietes von Winznau dient das ISOS, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. In diesem Inventar wird Winznau als Ortsbild von lokaler Bedeutung der Kategorie «Dorf» geführt. Im ISOS werden nach vergleichbaren, systematischen Grundlagen alle Siedlungen beurteilt und ins Verzeichnis aufgenommen, wenn die räumlichen und architektonischen Kriterien erfüllt sind. Damit ein Ortsbild als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft wird, sind nicht unbedingt eine historische Altstadt oder herausragende Einzelbauten massgeblich. Die räumlichen und freiräumlichen Qualitäten sowie die Ablesbarkeit der Entwicklung sind genauso wichtig. Das ISOS erklärt und hilft zu verstehen, wie das heutige Ortsbild entstanden ist, was daran einzigartig und regionaltypisch ist und welche dieser Besonderheiten zu bewahren sind, um seine Qualitäten erhalten zu können. Insbesondere bei der Beurteilung einer qualitätsvollen und breit akzeptierten Entwicklung nach Innen, bei Interessenkonflikten oder für den verantwortungsvollen Umgang mit dem baukulturellen Erbe, gibt das ISOS wertvolle Hinweise.

Das *ISOS-Aufnahmeblatt der Gemeinde Winznau aus dem Jahre 1980* qualifiziert das Dorf wie folgt:

Ehemaliges Fischer- und Bauerndorf bei der Aare. Heute Wohnvorort Olten. Gewisse Lagequalitäten dank der Situierung am Hang zwischen der unverbauten Lösser Ebene und dem nicht überbauten Schwemmland der Aare. Zwischen neueren Wohnquartieren reicht eine unüberbaute Bachmulde bis zum alten Dorf hin. Kirche und Schulhaus liegen an exponierter Stelle ausserhalb der alten Bebauung in einer unverbauten Nahumgebung.

Gesamthaft keine besonderen räumlichen Qualitäten, da die sich überlagernden Strukturen an ihrem Kreuzungspunkt durch die ausgebaute Hauptstrasse und Neubauten beeinträchtigt werden. Gewisse architektur-historische Qualitäten aufgrund der Überlagerung zweier senkrecht zueinander verlaufender bebauungsstrukturen und deren Verknüpfung durch einen Wegring sowie der Situierung der zentralen Funktionen am Kreuzungspunkt. Klare trennung des alten Dorfes von den später entstandenen Wohnquartieren. Mehrere gut erhaltene Altbauten und zwei Einzelbauten (Kapelle, Kirche) von gewisser architektur-historischer Qualität.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Auszug aus dem Beschrieb der Siedlungsentwicklung (ISOS-Aufnahmeblatt 1980):

Bis ins 19. Jahrhundert war Winznau ein typisches Bauern- und Fischerdorf, das sich entlang eines Strässchens westlich der Bachmulde den Hang hinauf erstreckte. Die Ortschaft entwickelte sich auch entlang der hangparallelen Strasse, welche von Gösigen über Winznau nach Olten führt. Aufgrund dieser Überlagerung weist die Bebauung des alten Dorfes die Struktur eines Haufendorfes auf. Das Zentrum des Ortes bildet eine kaum erlebbare Ringstruktur. An deren westlicher Schmalseite steht die Kapelle, ein quer zum Hang liegender, einfacher, langgestreckter Saalbau von 1854 (Abbruch ca. 1994). Eine kleine Kuppe trennt das Zentrum von drei Höfen, deren Giebelwände sich entlang der Hauptstrasse staffeln (noch zwei heute existierend). Das Ortszentrum wird durch den Abbruch von Altbauten und den Ausbau der Kantonsstrasse beeinträchtigt.

Die Struktur des Bachdorfs ist oberhalb bzw. unterhalb der Hauptstrasse noch deutlich erkennbar. Der untere Ast wird durch einen neuen, viergeschossigen Wohnblock

und mehrere stark umgebaute Altbauten beeinträchtigt. Besser erhalten ist der obere Teil, welcher am klassizistischen Pfarrhaus mit der davorstehenden grossen Linde vorbei gegen Norden leicht ansteigt. Der intakteste Teil des alten Dorfes liegt an diesem Strässchen, oberhalb der unverbauten, mit Obstbäumen bestandenen Bachmulde. Dieses Ensemble bildet von der anderen Muldenseite her gesehen eine markante Silhouette, aus der die Giebelwand eines Hofes aus dem 18. Jh. herausragt.

1902 wurde bei der Rankwag eine eiserne Fachwerkbrücke über die Aare erbaut, welche Winznau mit dem Bahnhof und den SBB-Werkstätten Olten verbindet. Seit Beginn dieses Jahrhunderts hat sich entlang der ausgebauten Hauptstrasse eine meist einseitige, aber durchgehende Bebauung von der Rankwag quer durch Winznau (...) gebildet. Winznau hat sich zu einem Wohnvorort Olten entwickelt.

Über eine historische Einordnung anhand von topographischen Karten und den Schwarzplan wird im Folgenden die Siedlungsentwicklung von Winznau in groben Zügen aufgezeigt. Im Rahmen der Strategie Innenentwicklung werden aufgrund relevanter Kriterien Quartiere gebildet und eine Bestandesaufnahme vorgenommen. Zudem werden Aussagen zu Aspekten der Denkmalpflege, Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und schliesslich zum Entwicklungspotenzial gemacht. Neben der Beurteilung des heutigen Zustands im Verhältnis zum gesamten Siedlungsgebiet bewertet die Strategie Innenentwicklung zusätzlich:

- a) Grad der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand
- b) Potenzial bei eingezonten, unbebauten Parzellen (Innenentwicklung)
- c) sowie mögliche Ergänzungen des Siedlungsgebiets im Sinne von Entwicklungspotenzialen (Umwandlung Reservezonen, Neueinzonungen)

Anhand von abstrakten Skizzen werden die Möglichkeiten der Nachverdichtung bildlich veranschaulicht.



Luftbild Winznau 1953, Blick Richtung Lostorf

2. Siedlungsentwicklung Winznau

2.1 Historische Einordnung

Anhand historischer Karten des Bundesamtes für Landestopographie swisstopo aus den vergangenen rund 150 Jahren, lässt sich die Bebauung und Durchwegung des Gemeindegebiets von Winznau deutlich aufzeigen.

Ausgehend von der Oltner- bzw. Gösgerstrasse reihen sich die Gebäude zum Typus eines Strassendorfs. Überlagert wird dieser Typus durch die hangparallele Bebauung entlang der Oberdorfstrasse westlich des Dorfbachs, welche eher dem Typus eines Bachdorfes entspricht, wie er beispielsweise im Berggäu öfters anzutreffen ist. Der Bezug zur Aareebene, dem Schachen, wird durch die Erstellung des Einlaufkanals des Kraftwerks Olten-Gösgen in den Jahren 1913/17 noch verstärkt. Ab den 1940er-Jahren verdichtet sich die Bebauung am Hang westlich des Dorfbachs sowie entlang der Oltnerstrasse. Die östliche Flanke wird, ausgehend vom markanten Schulhaus, erst ab den 1970er-Jahren mehrheitlich durch Einfamilienhausquartiere überbaut. Zeitgleich entstehen die mehrgeschossige Wohnsiedlung im Burgacker als Satellit sowie, aufgrund der Verkehrsgunst, erste Industrie- und Gewerbeanlagen an der östlichen



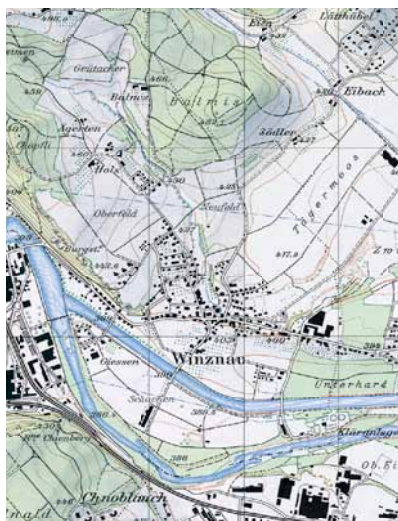
1861



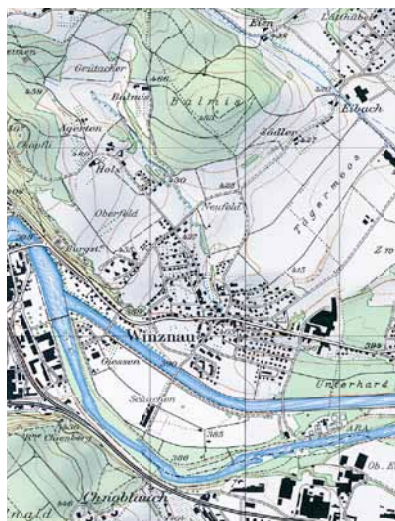
1884



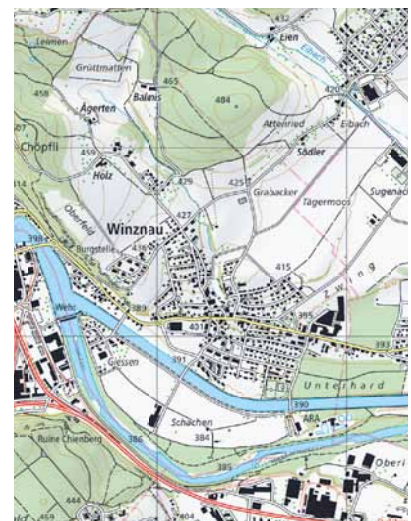
1940



1976



1994



2012

Gemeindegrenze im Hard. Im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts werden schliesslich die Lagen in der Ebene des Schachens sukzessive zu Wohnzwecken genutzt. Diese reichen heute bis unmittelbar an den Kanal heran.

In den letzten 20 Jahren ist eine Verdichtung im Bereich des Zentrums und entlang der Oltnerstrasse (Landi) feststellbar. Eine Verdichtung in den Wohngebieten in Hanglagen erfolgt ebenfalls in dieser Zeitspanne. Hauptsächlich hat jedoch die Entwicklung und Verdichtung der Bebauungsstruktur Winznau's in der Ebene des Neumätteli sowie der Breit- und Michelmatt stattgefunden. Im östlichen Abschnitt, entlang der Gösgerstrasse, ist dies mehrheitlich in der Mehrfamilienhaus-Typologie erfolgt.

Die aktuellste, verfügbare Karte aus dem Jahr 2012 verzeichnet gegenüber dem heutigen Zustand keine markanten Veränderungen mehr. Der grobe Rahmen des heutigen Siedlungsgebiets ist aufgespannt.



Historisches Luftbild Winznau, 1939

2.2 Kantonaler Richtplan

**Der kantonale Richtplan 2017
wurde am 12.09.2017 vom
Regierungsrat beschlossen
und am 24.10.18 vom
Bundesrat genehmigt**

Laut kantonaalem Richtplan 2018 bzw. Raumkonzept Kanton Solothurn ist die Gemeinde Winznau dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugeteilt. Dieser ist gemäss Raumkonzept aufzuwerten bzw. zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung als Wohn- und Arbeitsraum erfolgt gemässigt und ordnet sich in die Landschaft ein.

Richtung Lostorf und Obergösgen verläuft entlang der nördlichen Gemeindegrenze mit dem Wildtierkorridor *SO12 Obergösgen* ein Korridor von nationaler Bedeutung. An der südlichen Siedlungsgrenze von Winznau befindet sich das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft *Aareschachen Niederamt* zwischen Winznau und Aarau. Im Schachen ist eine Grundwasserschutzzone um das Pumpwerk Schachen verzeichnet. Die Gemeinde liegt zudem im Perimeter der Agglomeration AareLand.



Wasserkraftwerk Erweiterung
Wasserkraftwerk bestehend

Bahnlinie Vorhaben

**Kantonales Naturreservat (inkl. Geotope)**

Gemeindegrenzen



Kantonale Uferschutzzonen (Richtplan)

• • • kantonale Uferschutzzone

Grundwasserschutzzonen und -areale (Richtplan)

Grundwasserschutzzone und -areal

Wildtierkorridor



von nationaler Bedeutung
von regionaler Bedeutung

Juraschutzzzone/Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart

dem Wald überlagert

dem Landwirtschaftsgebiet überlagert

Grundnutzung

Wohnen, Mischnutzungen, öffentliche Bauten und Anlagen, Reservezone Wohnen

Industrie- und reine Gewerbezone, Arbeitszone, Reservezone Arbeiten

Gewässer

Landwirtschaftsgebiet

Nationalstrassen



Ausschnitt Richtplan-Karte 2017

1:40'000

2.3 Schwarzplan

Auf dem Schwarzplan ist der heutige Stand der Siedlungsstruktur mit ihrer Körnigkeit klar ersichtlich. Deutlich erkennbar ist zudem die historische Achse der Oltner-/Gösgerstrasse sowie die grossflächigen Gebäudestrukturen der Industrie- und Gewerbebetriebe im Osten des Siedlungsgebiets. Der alte Verbindungsweg nach Lostorf zeichnet sich kaum ab, während der Dorfbach als Freiraum erkennbar ist. Das Siedlungsgebiet zeigt sich heute wenig kompakt - die Körnigkeit wirkt jedoch überwiegend fein. Die hangparallele Ausrichtung der Wohnnutzung an den Hanglagen sowie die orthogonalen Strukturen in der Ebene des Schachen's lagern sich vergleichsweise kompakt um den historischen Ortskern an. Im Osten bildet das Gewerbe- und Industriegebiet einen Massstabssprung. Die umgebende, offene Agrar-Landschaft verzahnt sich an mehreren Stellen mit der Bebauung. Insbesondere im nordwestlichen Bereich weitet sich die Siedlungsstruktur in die umliegende Ebene aus und bildet in sich geschlossene Wohninseln, welche von der Bebauung des Ortskerns abgelöst sind. Der Einschluss der Freifläche im Gebiet Bärmetten ist ebenso ablesbar, wie der unmotivierte Massstabssprung des Landi-Gebäudes nahe des Ortskerns.

Schwarzplan



Schwarzplan Siedlungsgebiet
1:15'000

**Schwarzplan
analysiert**

- Dorf
- Wohninseln
- Industrie



Schwarzplan analysiert
1:15'000

2.4 Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision

Der heute rechtskräftige Bauzonenplan enthält dreizehn unterschiedliche Zonen als Grundnutzung innerhalb des Siedlungsgebiets. Ergänzend kommen überlagernde Festlegungen wie geschützte Kulturobjekte dazu. Der Genehmigungsinhalt wird durch eine Freihaltezone F sowie die Landwirtschaftszone vervollständigt. Ein kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft N+L und eine Landschaftsschutzzone sind als überlagernde Festsetzungen definiert. Ergänzt wirkt der Orientierungsinhalt.

Legende:

Verbindlicher Inhalt:

	Wohnzone W2
	Wohnzone W3
	Wohnzone W4
	Zentrumszone Z
	Kernzone K
	Gewerbezone G
	Gewerbezone mit Wohnnutzung GW2
	Gewerbezone mit Wohnnutzung GW3
	Industriezone I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
	Reservezone Wohnen RW
	Reservezone Industrie RI
	Freihaltezone F
	Landwirtschaftszone
	komm. Vorranggebiet Natur und Landschaft N+L
	Landschaftsschutzzone

Lärmempfindlichkeitsstufe

II
II
II
III
III
III
III
III
IV
II
III
II
IV
III
III

- Kulturobjekt geschützt
- Kulturobjekt schützenswert
- Kulturobjekt erhaltenswert
- Einzelbäume, Pappelallee

- Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe

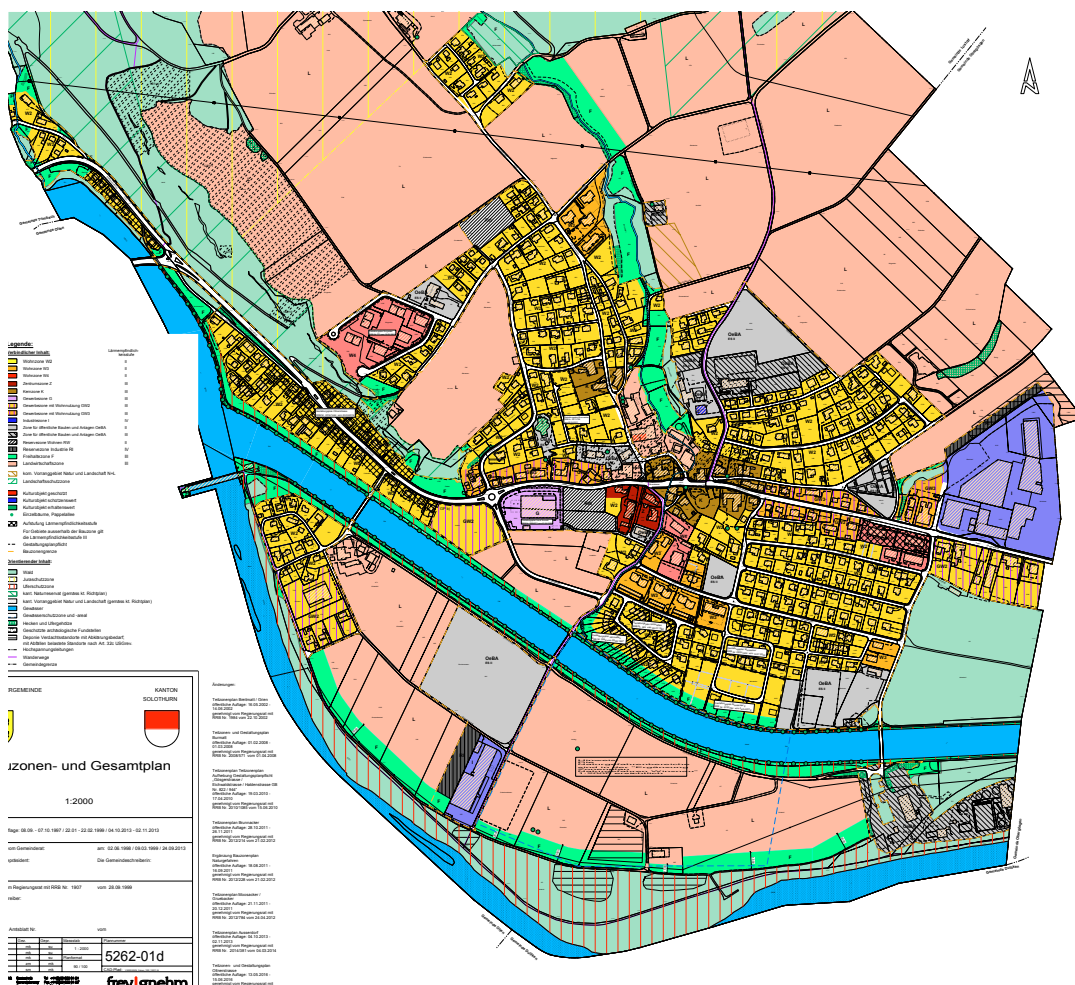
Für Gebiete ausserhalb der Bauzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III

- Gestaltungsplanpflicht

- Bauzonengrenze

Orientierender Inhalt:

- Wald
- Juraschutzzone
- Uferschutzzone
- kant. Naturreservat (gemäss kt. Richtplan)
- kant. Vorranggebiet Natur und Landschaft (gemäss kt. Richtplan)
- Gewässer
- Gewässerschutzzone und -areal
- Hecken und Ufergehölze
- Geschützte archäologische Fundstellen
- Deponie Verdachtsstandorte mit Abklärungsbedarf; mit Abfällen belastete Standorte nach Art. 32c USGrev.
- Hochspannungsleitungen
- Wanderwege
- Gemeindegrenze

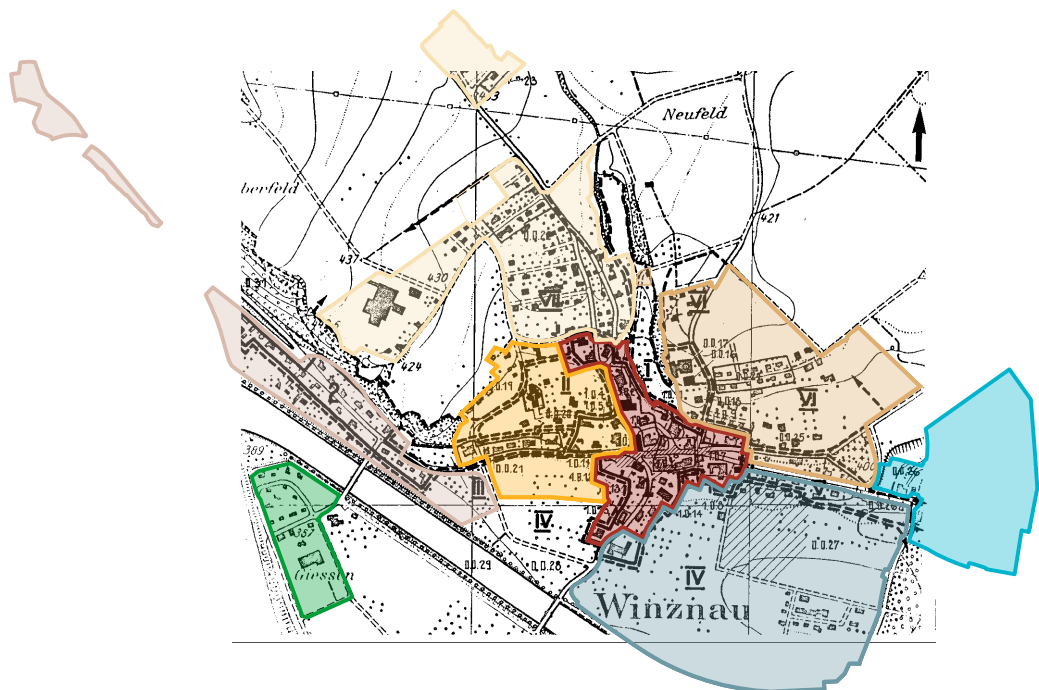
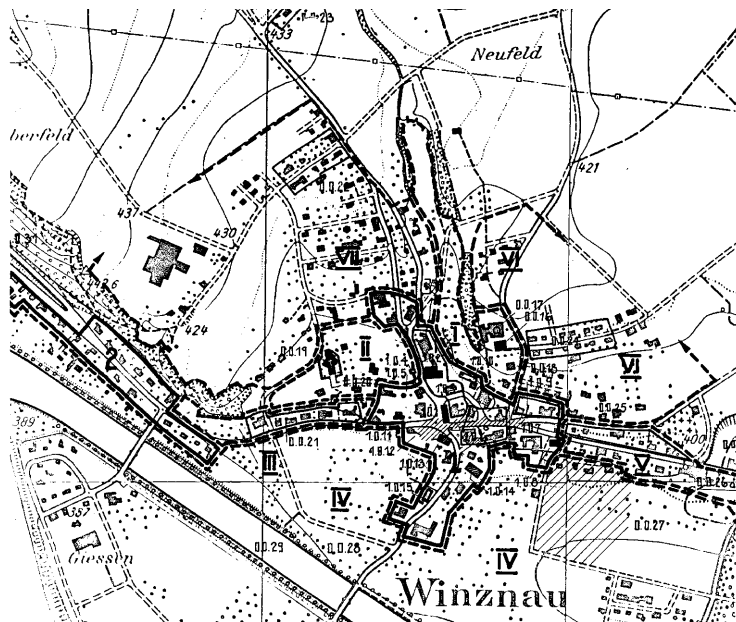


3. Analyse des Siedlungsgebietes

3.1 Quartiereinteilung

Das Gemeindegebiet von Winznau wird in Anlehnung an das ISOS-Aufnahmeblatt aus dem Jahre 1980 sowie den Kriterien Topographie, Besiedlungsstruktur und Erschließung in acht Quartiere eingeteilt. Die Einteilung und die Bezeichnungen berufen sich nicht auf historisch gewachsene Quartiere. Die Quartiere sind auch nicht als autark funktionierende, identitätsstiftende Ortsteile zu verstehen. Vielmehr versucht die Einteilung funktional und formal logische und vom aussenstehenden Betrachter im Ortsbild wahrnehmbare Einheiten zu bilden.

ISOS-Karte 1980



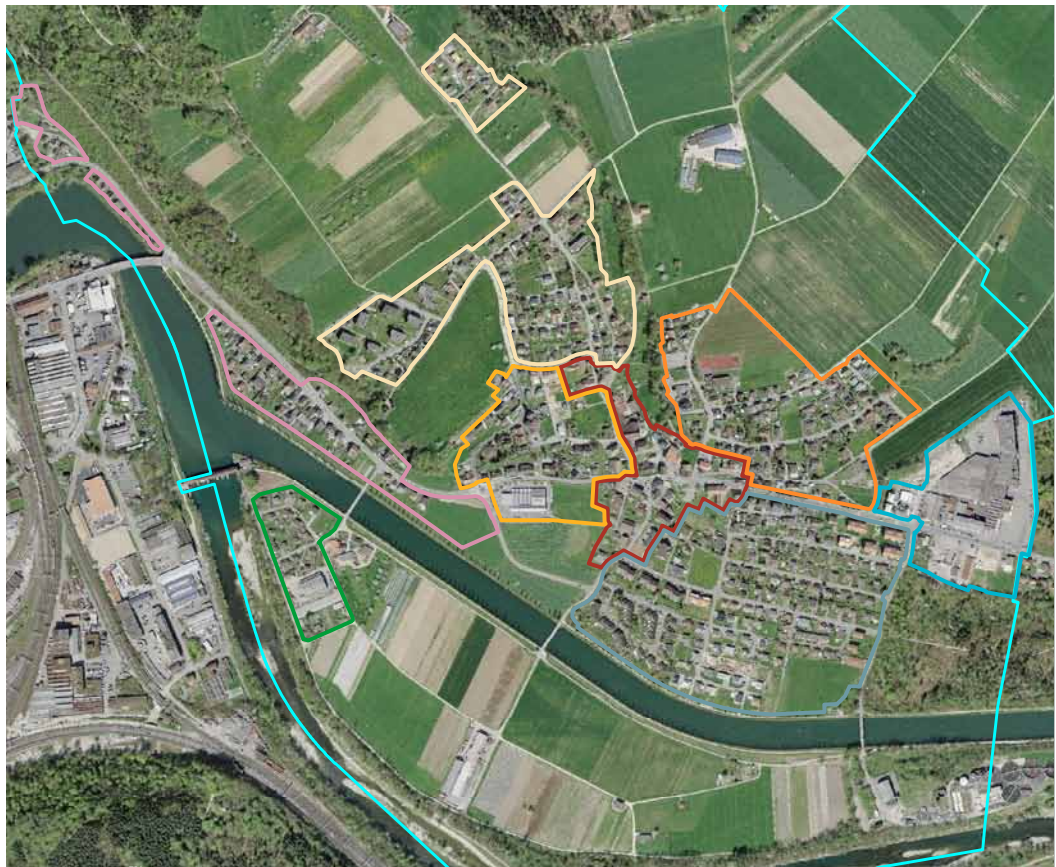
ISOS-Aufnahmeblatt überlagert mit Quartiereinteilung
ca. 1:10'000

3.2 Langfristige Siedlungsbegrenzung

Die Grenzen der langfristig zum Siedlungsgebiet zu zählenden Gemeindefläche wird mit den einzelnen Quartier-Abgrenzungen umrissen. Die Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist im kantonalen Richtplan abschliessend vorgegeben. Bei der Siedlungsbegrenzung, wie sie in der Innenentwicklungsstrategie aufgezeigt wird, handelt es sich um eine zu sichernde Siedlungsbegrenzung mit langfristigem Horizont. Die Fläche des Siedlungsgebiets soll sich aus raumplanerischer und ortsbaulicher Sicht innerhalb dieser Grenze verdichten, sie jedoch nicht überschreiten. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Freiflächen, welche das Siedlungsgebiet umgeben und prägenden Charakter für das Ortsbild der Gemeinde Winznau besitzen, langfristig ausserhalb des Siedlungsgebiets verbleiben können und entsprechend geschützt sind.

Die Siedlungsbegrenzung ist weitgehend deckungsgleich mit der Bauzonengrenze nach rechtskräftigem Bauzonenplan. Drei periphere Reservezonen werden überprüft - wir sehen aufgrund raumplanerischer Überlegungen wenig Ansatzpunkte für deren Fortschreibung oder Überführung ins Baugebiet. Im Bereich der Aareinsel (Quartier 5) entfallen zwei grössere Flächen (OeBA/ I) aus dem Siedlungsgebiet. Das Areal der ARA Winznau wird nicht als Quartier geführt, verbleibt jedoch im Siedlungsgebiet.

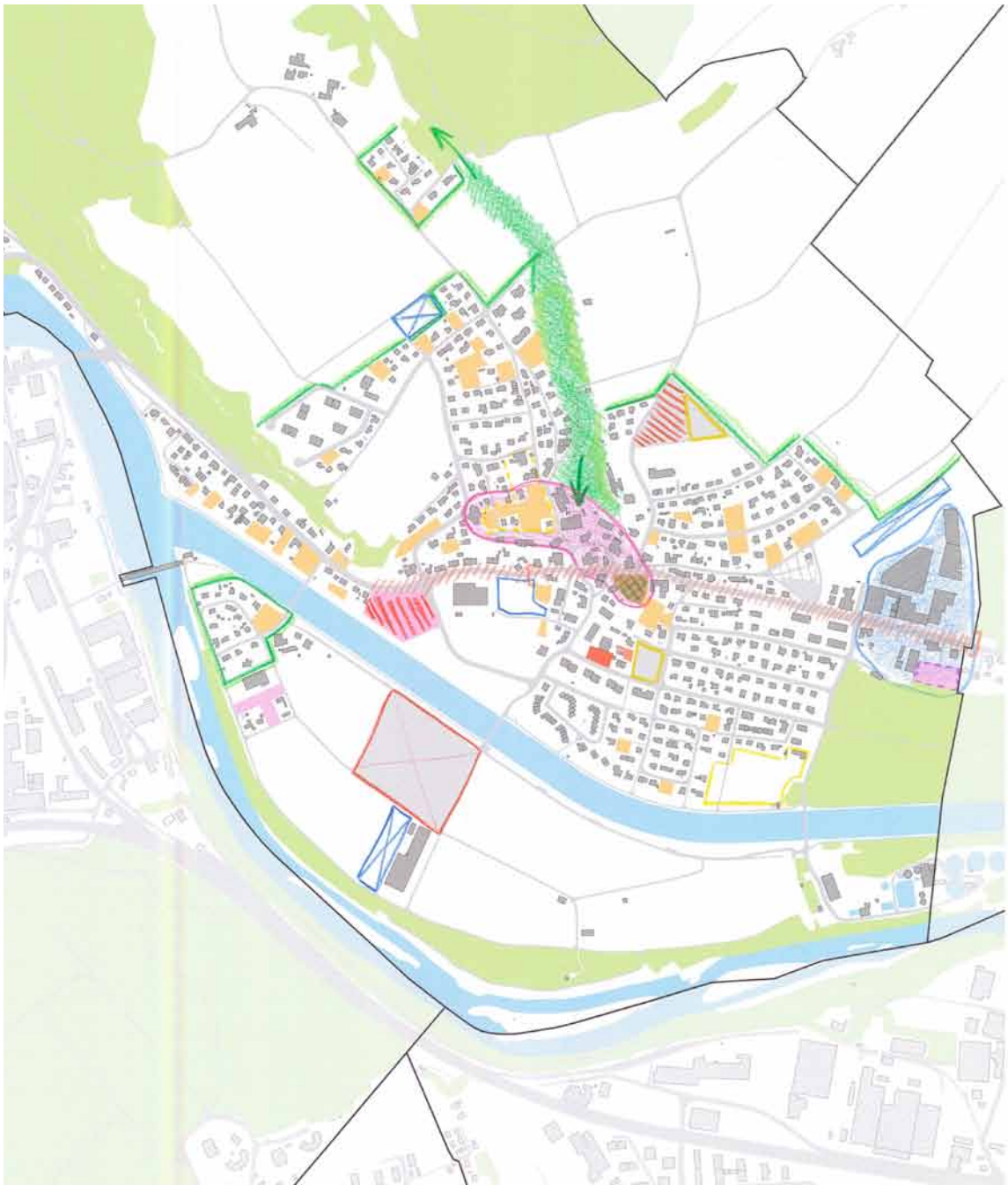
- | | |
|--|---|
|  Quartier 1 Zentrum |  Quartier 5 Giessen |
|  Quartier 2 Bühl |  Quartier 6 Oltnenstrasse |
|  Quartier 3 Industrie |  Quartier 7 Burgacker-Stapfacker |
|  Quartier 4 Michelmatt-Moosacker |  Quartier 8 Bermetten |



Luftbild mit überlagerter Quartiereinteilung
ca. 1:10'000

3.3 Entwurf Leitbild 2020

Das räumliche Leitbild legt die Zielvorstellungen der künftigen räumlichen Entwicklung fest und bildet somit eine behördenverbindliche Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Der Entwurf des Leitbildplans Siedlung skizziert die angestrebte Siedlungsbegrenzung, die vorgesehene Aufhebung von drei Reservezonen und der Auszonung einer grossflächigen OeBA-Zone auf der Aareinsel sowie mögliche Entwicklungsschwerpunkte. Als aufzuwertende Schlüsselstellen werden sowohl der zentrale Bereich des Ortskerns, als auch die Industrie- und Gewerbezone im Osten des Gemeindegebiets erkannt. Der Leitbildprozess ist noch nicht abgeschlossen.



Entwurf Leitbildplan Siedlungsentwicklung
1:10'000

3.4 Denkmalpflegerische Aspekte

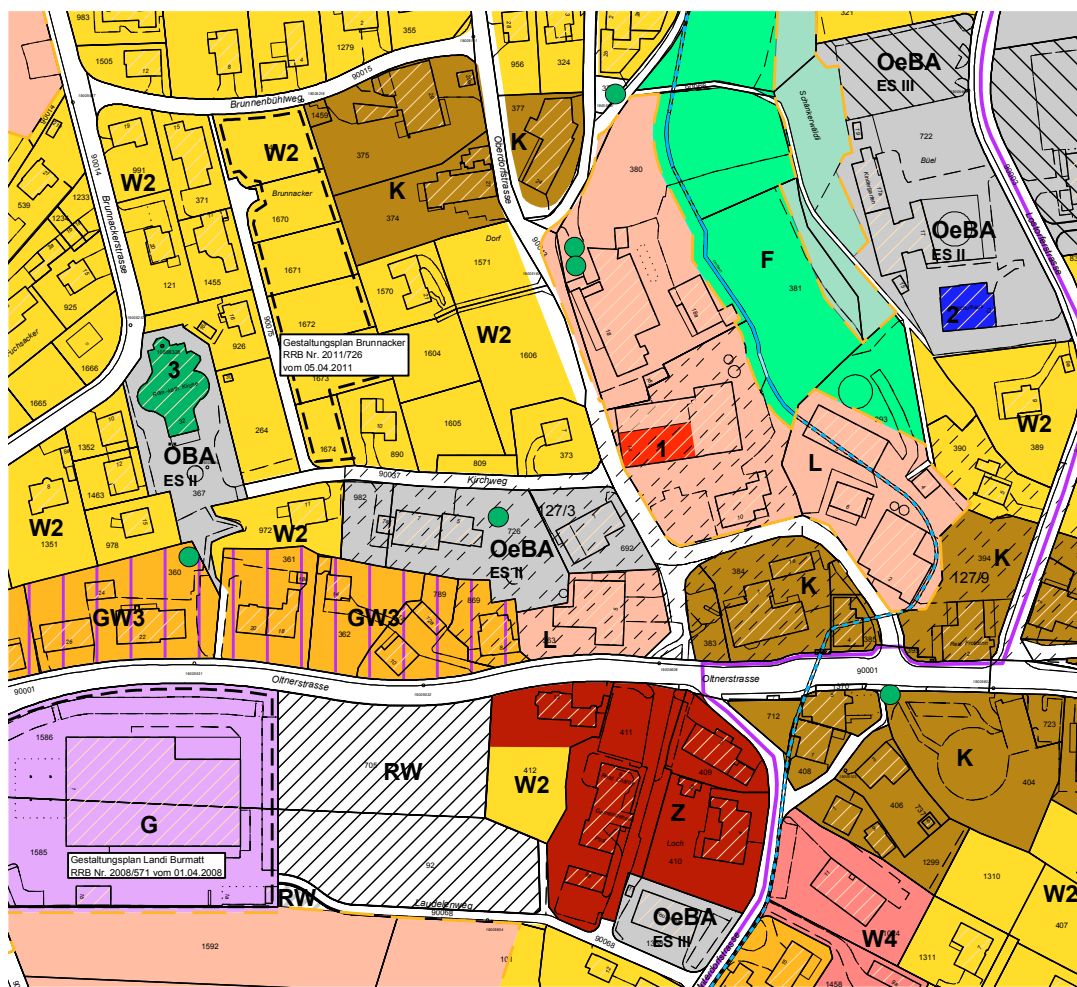
Winznau verfügt gemäss rechtsgültigem Zonenplan über drei Kulturobjekte mit Schutzstatus. Je ein geschütztes (städtlicher Bauernhof Oberdorfstrasse 14), schützens- (Altbau Schulhaus Büel) bzw. erhaltenswertes (römisch-katholische Kirche) Kulturobjekt ist verzeichnet. Diese beziehen sich auf die kantonale Kulturdenkmäler-Verordnung. Des weiteren bezeichnet der Zonenplan erhaltenswerte Einzelbäume/ Pappelallee. Die Gemeinde Winznau kennt keine Ortsbildschutzzone - entsprechende Ensembles, welche eine solche Ortsbildschutzzone rechtfertigen würden, sind nach unserer Einschätzung auch keine vorhanden.

Winznau ist nicht im ISOS, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgeführt. Laut kantonalem Richtplan 2017 hat Winznau auch kein Ortsbild von regionaler Bedeutung.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird jedoch vorgeschlagen, zu prüfen, ob weitere Gebäude und Einzelbäume als erhaltenswert zu bezeichnen wären. Auf dem Plan *Entwurf Schutzstati* auf Seite 19 sind diesbezüglich erste Überlegungen dargestellt. Wir orientieren uns hierbei auch an der Einstufung der Objekte mit *Erhaltungsziel A* gemäss ISOS- Aufnahmeblatt 1980.

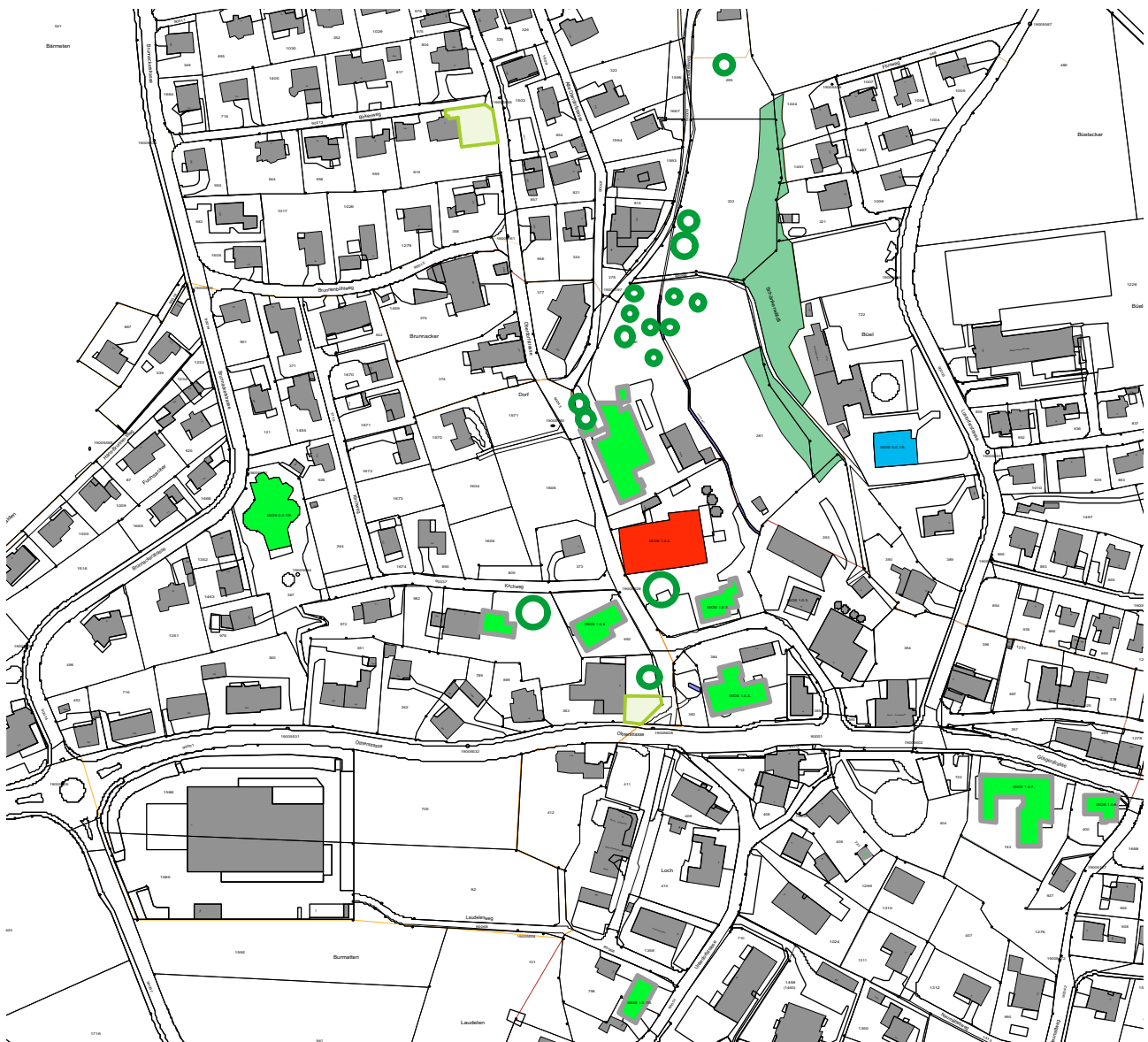
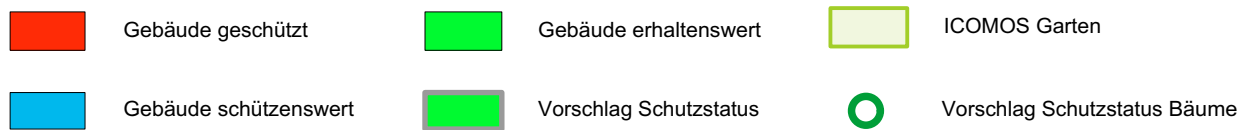
Ausschnitt Zonenplan: Schutzobjekte

Einzel- Objekte	■	Kulturobjekt geschützt
	■	Kulturobjekt schützenswert
	■	Kulturobjekt erhaltenswert
	●	Einzelbäume, Pappelallee



Plan Schutzobjekte
ca. 1:4'000

Entwurf Anpassung Schutzobjekte



Bestehende Kulturobjekte



Oberdorfstrasse 14 - **geschützt**
ISOS 1.0.2.



Röm-kath. Kirche - **erhaltenswert**
ISOS 0.0.19.

Vorschläge zusätzliche Kulturobjekte



Schulhaus - **schützenswert**
ISOS 0.0.16



Oberdorfstrasse 10
ISOS 1.0.3.

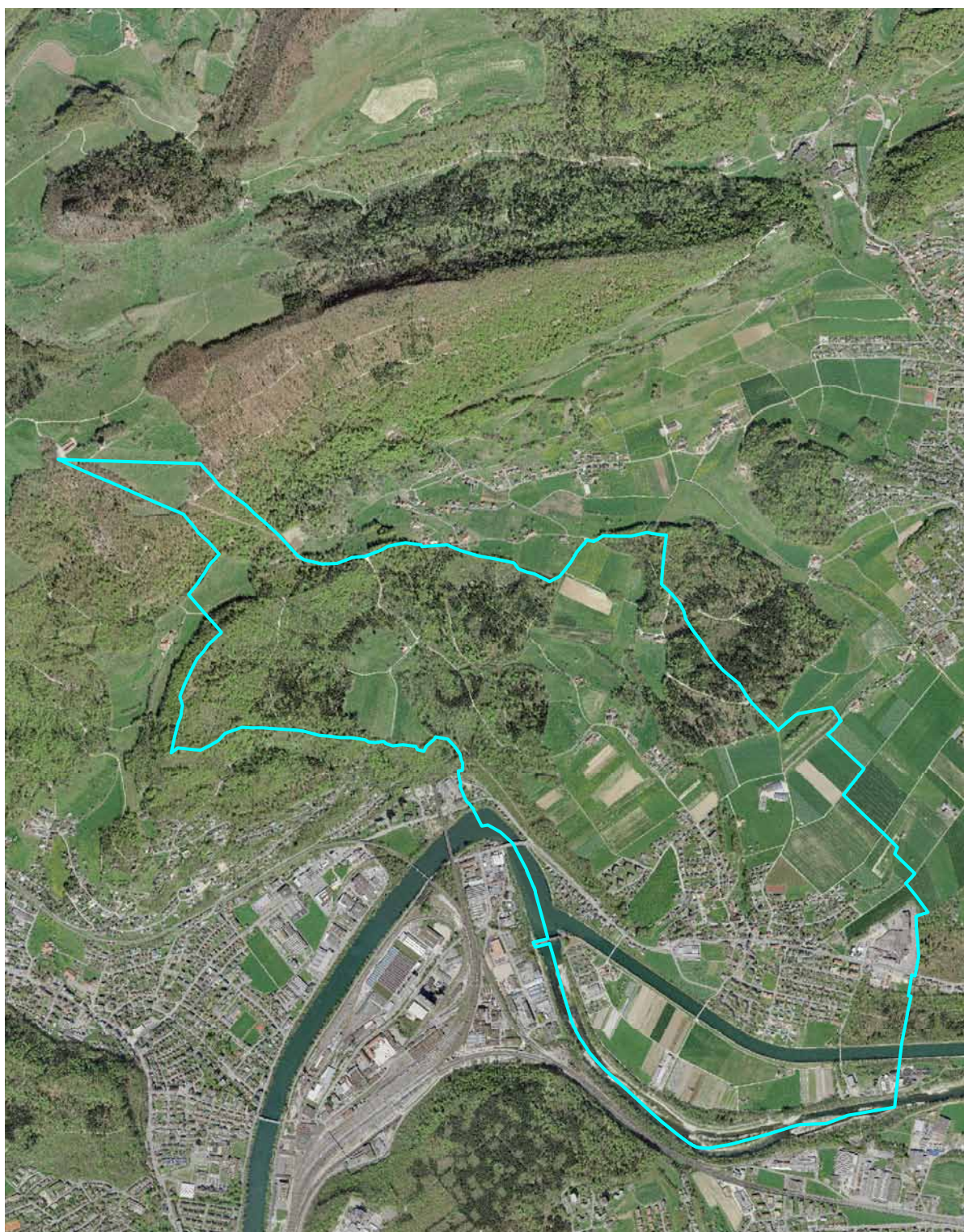


Neumattweg 2
ISOS 1.0.8



Kirchweg 5-7

Luftbild Winznau mit Gemeindegrenze



4. Quartieranalyse

4.1 Analyse

Die einzelnen Quartiere werden anhand der sieben folgenden Kriterien beschrieben:

1. Topographie/ Lagequalität
2. Typologie/ Homogenität/ Hauptnutzung
3. Struktur/ Körnigkeit
4. Geschossigkeit/ Bauliche Dichte
5. Durchgrünung
6. Erschliessung/ Immissionen
7. Verdichtungspotenzial

Gestützt auf die Quartieranalyse lässt sich feststellen, welche Potenziale, Qualitäten und Eigenheiten in einem Quartier bestehen. Daraus lässt sich wiederum ableiten, in welchem Quartier der Erhalt der bestehenden Strukturen und Kulturwerte im Vordergrund steht, wo eine Erhöhung der Nutzungsdichte sinnvoll erscheint oder wo Handlungsspielräume liegen. Nicht jede unbebaute Bauparzelle ist automatisch als Potenzial der Siedlungsentwicklung anzusehen und insbesondere im Ortskern immer auch unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildes zu betrachten.

Folgende drei Raumkategorien werden bei der Analyse der Quartiere verwendet:

Ausschlussgebiete

Stabile Quartiere, die in ihrer bestehenden Struktur und ihrem baulichen Bestand erhalten bleiben oder erneuert werden sollen.

Möglichkeitsgebiete

Zu pflegende Quartiere, in denen eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll (z.B. durch Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften).

Handlungsgebiete

Dynamische Quartiere, in denen ein proaktives, initiatives Handeln zur Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt ist und damit verbunden grössere Veränderungen der Siedlungsstruktur erstrebenswert sind (Umstrukturieren, Neuentwicklung).

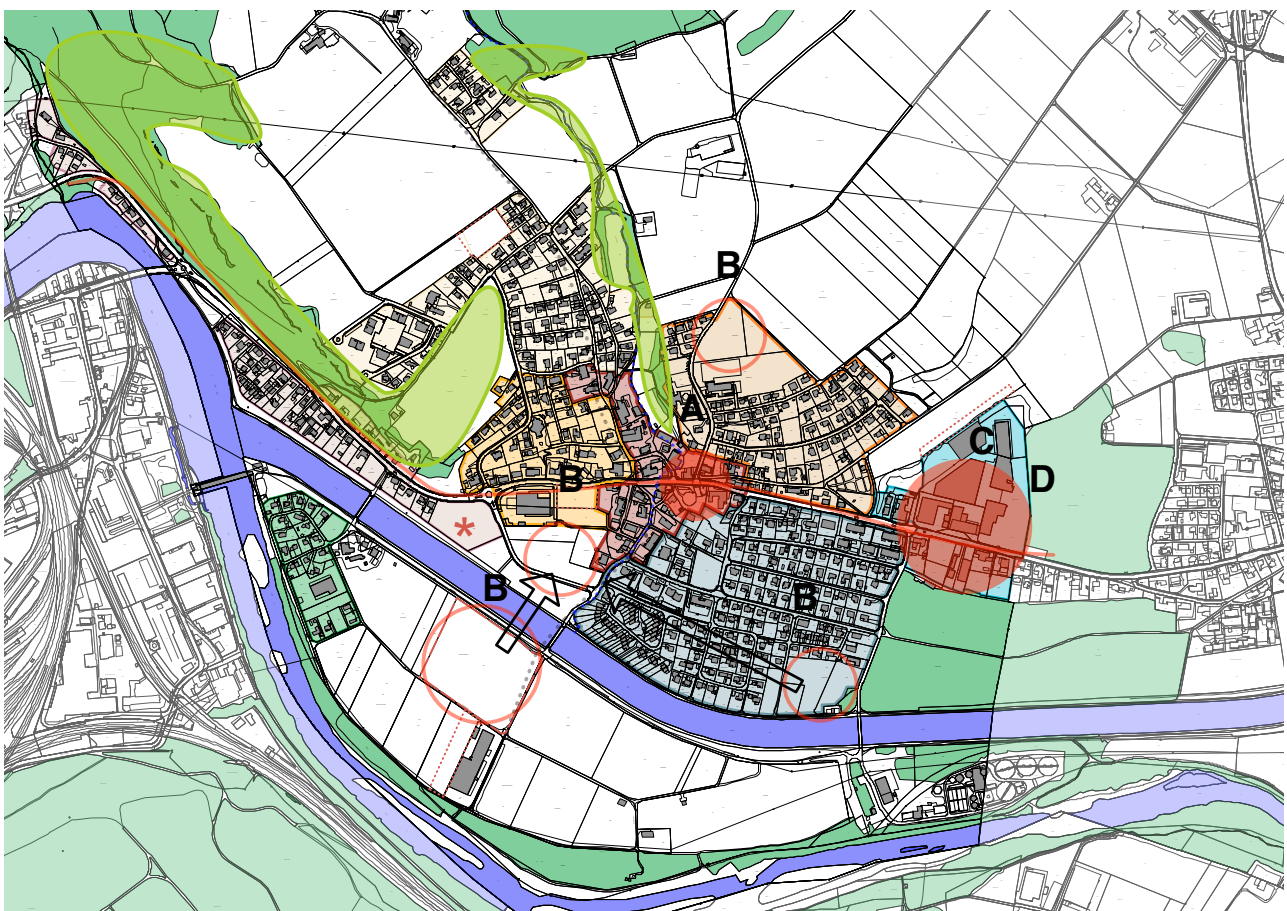
Die Analyse des Ortes anhand der Quartieranalyse mit einem Potenzialplan *Strategie Innenentwicklung* und darin enthaltenen Raumkategorien bildet den ersten Schritt auf dem Weg zu einer Strategie für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen.

Raumkategorie aus der Ortsanalyse Änderung der Nutzungsdichte			
Veränderungsstrategie	Ausschlussgebiete	Möglichkeitsgebiete	Handlungsgebiete
Bewahren			
Erneuern			
Weiterentwickeln			
Umstrukturieren			
Neuentwicklung			

Amt für Raumentwicklung: Die Siedlungsentwicklung nach Innen umsetzen

Neben der Analyse des Siedlungsgebiets macht die *Strategie Innenentwicklung* auch Aussagen zu Schlüsselstellen im Ortsbild, sogenannten Fokusgebieten oder Fokusthemen. Der untenstehende Plan benennt vier solcher Gebiete bzw. Themen:

- A. Aufwertung Ortskern mit Dorfplatz/ Dorfzentrum**
- B. Umgang OeBA-Zonen (Büelacker, Im Grien, Burmatten-Laudelen)**
- C. Umstrukturierung Industrie/ Gewerbe Gösgerstrasse**
- D. Aufwertungsmassnahmen Ortsdurchfahrt Oltner-/ Gösgerstrasse**



Plan Fokusgebiete/ Fokusthemen

4.2 Strategieplan Siedlungsentwicklung Winznau

Der Strategieplan Siedlungsentwicklung bildet das Potenzial der Siedlungsentwicklung auf der Ebene des Zonenschildes über das gesamte Gemeindegebiet von Winznau ab - eine parzellenscharfe Aussage macht die Quartieranalyse hingegen nicht. Hierbei kommt den unterschiedlichen Farbtönen folgende Bedeutung zu:

Heller Rotton:

Charakter Raumkategorie Ausschlussgebiete, Verdichtungspotenzial unterdurchschnittlich, Veränderungsstrategie: Bewahren, Erneuern

Mittlerer Rotton:

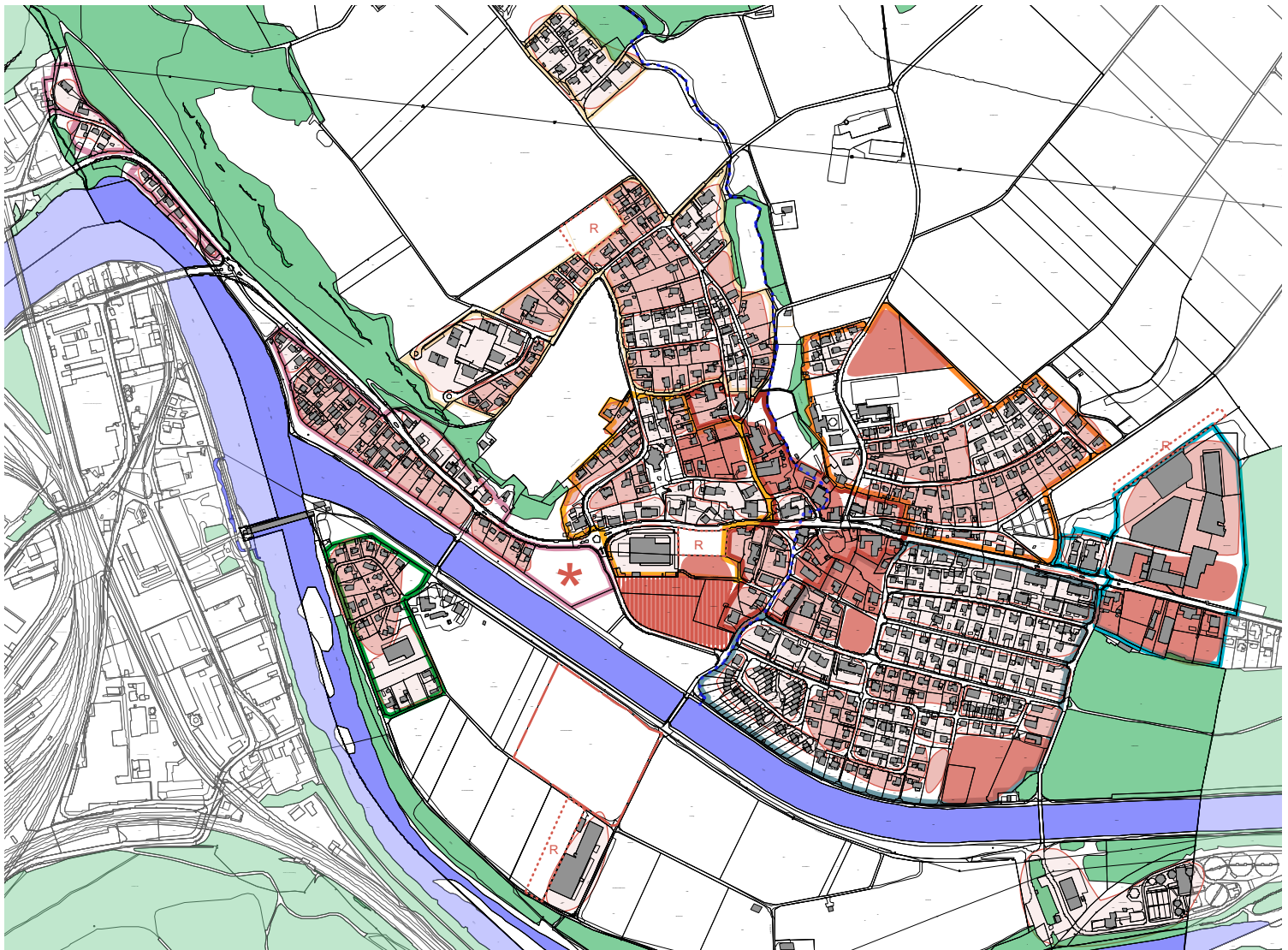
Charakter Raumkategorie Möglichkeitsgebiete, Verdichtungspotenzial durchschnittlich, Veränderungsstrategie: Weiterentwickeln

Dunkler Rotton:

Charakter Raumkategorie Handlungsgebiete, Verdichtungspotenzial überdurchschnittlich, Veränderungsstrategie: Umstrukturieren, Neuentwickeln

Die Zonenschilder sind häufig gleichzusetzen mit einzelnen Strassengevierten. Zonenschilder im Bereich von historisch wertvoller Bausubstanz (zB. ISOS-Einzelelemente mit Erhaltungsziel A) werden in der Regel als Ausschlussgebiete kategorisiert, um den Veränderungsdruck der Siedlungsentwicklung möglichst tief zu halten und ihr charakteristisches Gepräge durch die Veränderungsstrategie zu erhalten bzw. adäquat und sorgfältig zu erneuern.

- Ausschlussgebiet
- Möglichkeitsgebiet
- Handlungsgebiet
- ✱ Gebiet in Entwicklung



Strategieplan Siedlungsentwicklung nach Innen, Gemeinde Winznau
1:15'000

Quartier 1 | Zentrum

Charakterisierung

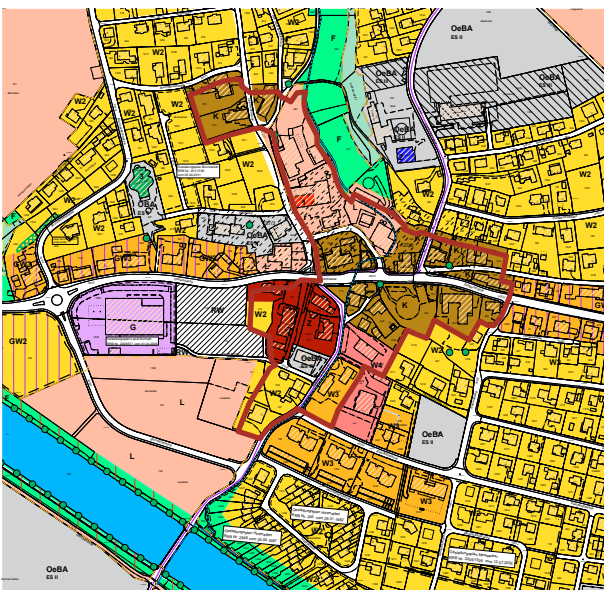
Typologie:	historisches Zentrum, durchmischt, Wohnen, Landwirtschaft, Gebäude mit Schutzstatus
Struktur/ Körnigkeit:	mittlere Körnigkeit mit Einzelbauten und grossvolumige Bauernhäuser
Geschossigkeit:	2-4 Geschosse
Bauliche Dichte:	durchschnittlich, Baulandreserven vorhanden
Statistische Werte WMZ:	ÜZ: 22%, Einwohner: 132, Einwohnerdichte: 28 EW/ ha
Homogenität:	durchschnittlich
Durchgrünung:	durchschnittlich bis hoch
Topographie:	Hanglage Richtung Süden
Lagequalität:	gut (zentrale Lage), Ausblickqualitäten in umgebende Landschaft
Erschl./ Immissionen:	öV-Güteklasse D1
Hauptnutzung:	Zentrumsfunktionen, Wohnnutzung, Landwirtschaftliche Nutzungen
Verdichtungspotenzial:	unterdurchschnittlich, punktuell hoch
Raumkategorie:	Ausschlussgebiet



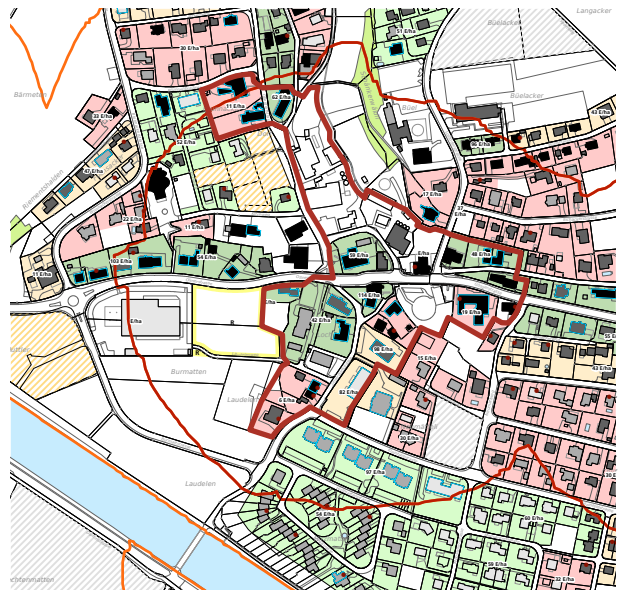
Bachmulde



Oltnerstrasse



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan



Ausschnitt Analyseplan

Quartier 1 | Zentrum

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung

Das Quartier Zentrum liegt rund um den historischen Dorfkern Winznaus im zentralen Bereich der Gemeinde. Winznau weist noch heute typische Elemente eines bäuerlich geprägten Strassen- bzw. Hafendorfes auf. Es bietet sich ein heterogenes Bild sowohl der Nutzungen als auch der Bebauungsstruktur. Wohnen, Restaurant, Landwirtschaft und Zentrumsfunktionen bilden die Hauptnutzung. Die Körnigkeit der Bebauungsstruktur bewegt sich in einer mittleren Grössenordnung und wird durch Bauernhaus-Volumina und Mehrfamilienhäuser punktuell akzentuiert. Die Durchgrünung ist überdurchschnittlich hoch.

Eine typische Reihung traufständiger Bauten beidseits der Oltner-/ Gösgerstrasse ist jedoch nicht mehr zu erkennen. Reihen sich beidseits der Strasse mehrheitlich traufständig. Nur abschnittsweise bildet sich eine prägnante Dachlandschaft, insbesondere im hangseitigen Bereich entlang der Dorfstrasse. Die mehrheitlich zweigeschossigen, verputzten Massivbauten mit Sattel- und Krüppelwalmdächern weisen je nach Zweckbestimmung unterschiedliche Grössen und Proportionen auf. Neben mehreren stattlichen Höfen als Vielzweckbauten finden sich durch Umbau, Ersatz des Wohnteils oder durch Entfernung des Ökonomieteils stark veränderte bäuerliche Bauten, welche die Ensemblewirkung stören. Die Volumina stehen relativ locker und dennoch raumbildend in unterschiedlichen Abständen untereinander und zum Strassenrand. Eine Kammerung des Strassenraumes ist dadurch teilweise ablesbar. Eine unbebaute Bachmulde zieht sich von Norden her bis ans Zentrum heran. Westseitig wird diese flankiert von stattlichen Bauernhaus-Volumina. Östlich vom Zentrum wird auf einer Kuppe die Kantonsstrasse von der Oltner- zur Gösgerstrasse geführt. Das Quartier Zentrum befindet sich entlang der Oltnerstrasse mehrheitlich in der Kernzone. Die Landwirtschaftszone L sowie die Zentrumszone Z und Wohnzonen W2, W3 und W4 sowie OeBA ergänzen den breiten Zonenmix.



Ausschnitt Quartiereinteilung

Quartierspezifische Merkmale

Das Quartier wird geprägt durch grossvolumige Bauernhäuser, eine mehrgeschossige Zentrumsbebauung sowie bescheidenere, zusammengebaute oder freistehende Wohnhäuser. Zwei bis vier Geschosse definieren den Strassenraum in lockerer und lückiger Abfolge. Das Bebauungsmuster wirkt heterogen, jedoch vergleichsweise kompakt. Die Aussenraumgestaltung besteht mehrheitlich aus bescheidenen Vorgärten oder befestigten Vorplätzen. Durch einen Abriss ist südlich der Oltnerstrasse an zentraler Stelle eine Baulücke entstanden. Vorherrschend ist das ziegelgedeckte Satteldach.

Verdichtungsmöglichkeiten: Ausschlussgebiet

Die noch vorhandenen, gewachsenen Strukturen im Ortskern reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Bei Nachverdichtungsmassnahmen sind künftig erhöhte Ansprüche an die Einordnung ins Ortsbild des ehemaligen Dorfkerns von Winznau zu stellen. Nachverdichtungen im Bestand müssen sensibel und quatiervetraglich erfolgen und sollen die Merkmale des Ortskerns sowie des Strassenraums berücksichtigen bzw. stärken.

Ersatzneubauten sollen in Stellung, Volumetrie und Massstab die bestehende Körnung respektieren und die Wirkung im Strassenraum übernehmen. Bei Umbauten und Umnutzungen der Bauernhaus-Volumina ist vermehrt auf die Beibehaltung typenprägender Merkmale zu achten - ein reiner Volumenerhalt ist nicht ausreichend, um den Ensemblewert des Dorfkerns spürbar zu erhalten.

Für die Innenentwicklung stehen nur wenige unbebaute Parzellen zur Verfügung - GB Nr. 404 dient als Dorfplatz. Ein Potenzial stellen die zentrumsnahen Landwirtschaftsflächen dar, welche nach ihrer bäuerlichen Nutzungsphase einer Umnutzung zugeführt werden können. Als Ausschlussgebiet gilt das Quartier Zentrum als stabiles Quartier, welches in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Zustand mehrheitlich erhalten bleiben und erneuert werden sollte.



Veränderungsstrategie: Bewahren - Erneuern

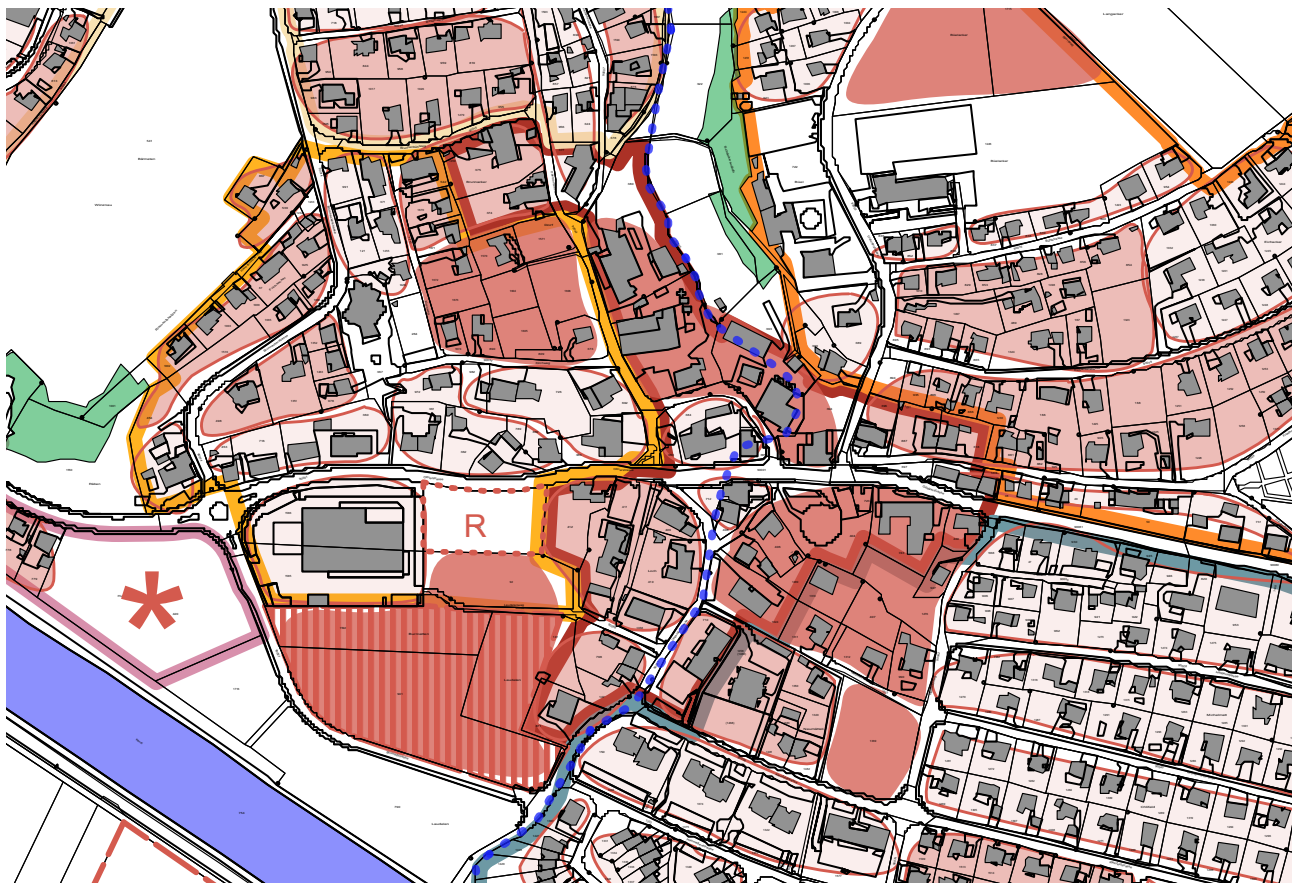
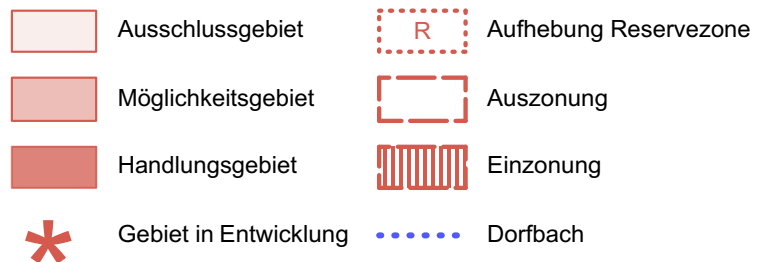
Quartier 1 | Zentrum

In der planlichen Darstellung ergibt sich pro Zonenschild eine Einschätzung der jeweiligen Raumkategorie. Daraus kann bezüglich Siedlungsentwicklung nach Innen eine angepasste Veränderungsstrategie abgeleitet werden. Konkrete Entwicklungsgebiete, welche sich bereits in einem fortgeschrittenen Stadium der Projektierung befinden, werden mittels Stern-Symbol speziell gekennzeichnet.

Pro Quartier sind somit je nach vorhandener Ausgangslage der Bebauungsstruktur, der Einwohnerdichte und des Verdichtungspotenzials unterschiedliche Veränderungsstrategien parallel nebeneinander möglich beziehungsweise sinnvoll.

Im Quartier Zentrum ergibt sich ein erhöhter Handlungsbedarf im südöstlichen Teilbereich sowie in den nur noch teilweise bäuerlich genutzten, zentrumsnahen Landwirtschaftsflächen westlich der unbebauten Bachmulde des Dorfbachs. Insbesondere in diesem Teilabschnitt stellen sich jedoch erhöhte Anforderungen an den Umgang mit der Substanz der Bestandsbauten, da diese prägend sind für

das Ortsbild von Winznau und teilweise einen Schutzstatus tragen bzw. dafür vorgeschlagen werden. Wenn diese eine Handlungsgebiet zugewiesen werden, steht dabei eine zonenrechtliche Veränderung im Vordergrund und sich daraus ergebende Möglichkeiten für Umnutzungen und Weiterentwicklungen im Bestand.

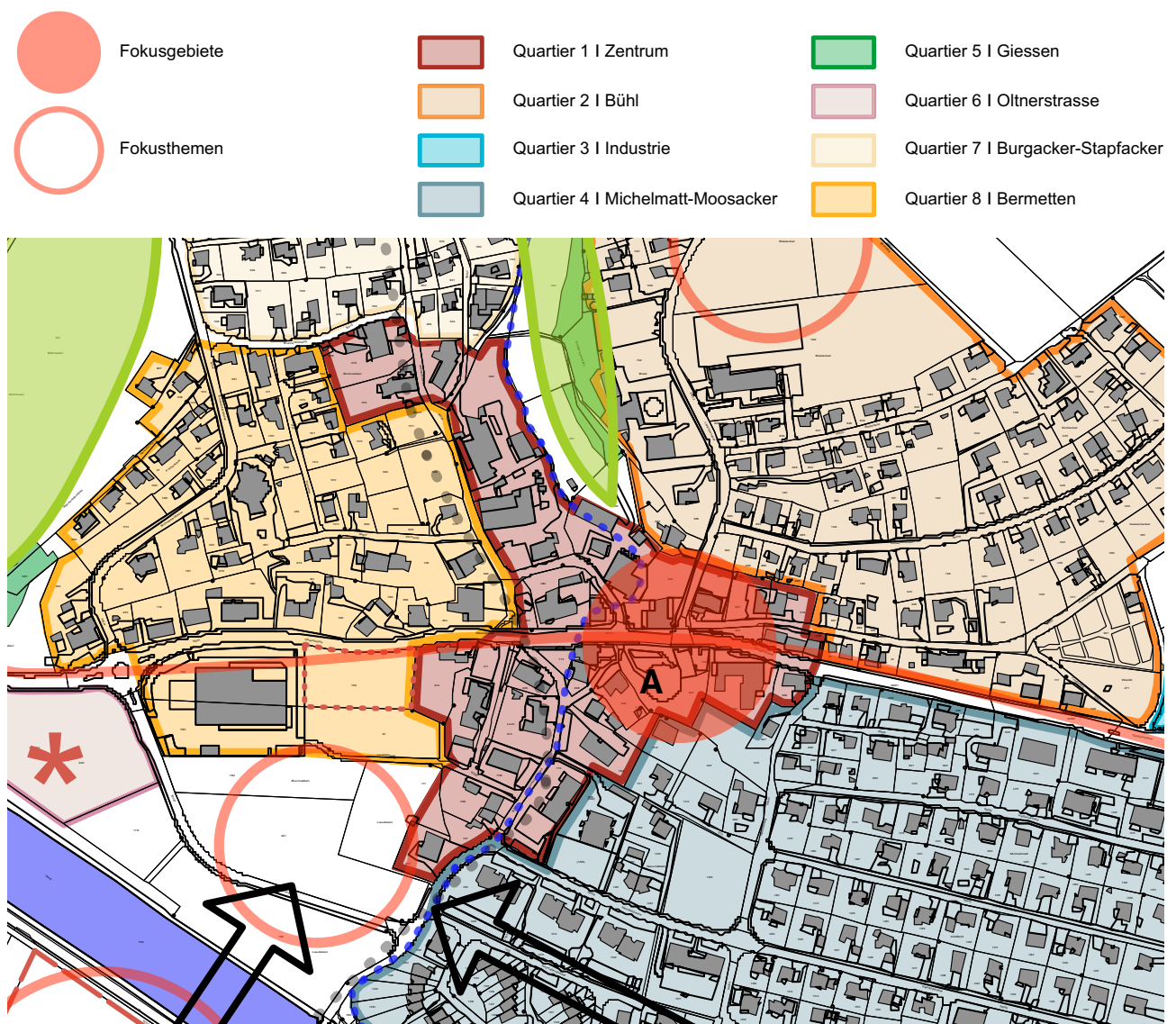


Ausschnitt Strategieplan Siedlungsentwicklung nach Innen, Quartier 1 Zentrum

Quartier 1 | Zentrum

Fokusgebiet A Dorfplatz/ Dorfzentrum

Auf der Parzelle GB Nr. 404 befindet sich heute eine Freifläche, welche aus einem Rückbau entstanden ist und als Dorfplatz genutzt werden kann. Teilweise aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen der nahen Kantonsstrasse ist die Akzeptanz in der Bevölkerung jedoch vergleichsweise bescheiden. Als Fokusgebiet A soll dieser zentrale Bereich im Quartier 1 etwas vertiefter betrachtet werden.



Ausschnitt Plan Quartiereinteilung, Quartier 1 Zentrum mit Fokusgebiet A

Quartier 1 | Zentrum

Dorfplatz/ Dorfzentrum Parzelle GB Nr. 404

Der rechtskräftige Bauzonenplan Winznau teilt die Parzelle GB Nr. 404 der Kernzone zu. Südlich schliesst, am Fusse eines Bordes, die zweigeschossige Wohnzone an. Die Kernzone bezweckt gemäss Zonenreglement die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dient dem Schutz traditioneller, architektonisch wertvoller Bauten sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten. Es werden zur Gestaltung auch Vorgaben zur Stellung der Baukörper, zu Proportionen, Dachneigung sowie Materialisierung formuliert. Ein erhaltenswerter Baum befindet sich an der nordwestlichen Ecke. Die Freifläche wirkt als ortsbauliche Lücke im Dorfgefüge.

Der Analyseplan Überbauungsziffer/Ausbaugrad zeigt, dass die anliegenden Grundstücke in der Kernzone vergleichsweise hohe Überbauungsziffern und einen durchschnittlichen Ausbaugrad aufweisen. In der W2 befinden sich drei unüberbaute bzw. in Überbauung befindliche Parzellen.

Die Parzelle GB Nr. 404 wird heute im Anschluss an die Oltnerstrasse als Parkplatz genutzt. Die südlich angrenzende Fläche ist mittels eines kreisförmigen Kiesplatzes mit Sitzgelegenheiten sehr zurückhaltend gestaltet - sie wirkt für die Grösse eher leer und karg. Die Aufenthaltsqualität mit talseitiger Aussichtslage wird durch die Emissionen des Verkehrs der Oltnerstrasse stark beeinträchtigt.

Historische Luftaufnahmen zeigen die gewachsene Situation im Ortskern von Winznau. Im Bereich der betreffenden Parzelle ist auf dem Luftbild 1939 ein stattliches, zweiteiliges Bauvolumen zu erkennen. Die Firstrichtung des Satteldachs war leicht nach Süden aus der Strassenachse zur Unterdorfstrasse hin ausgedreht.

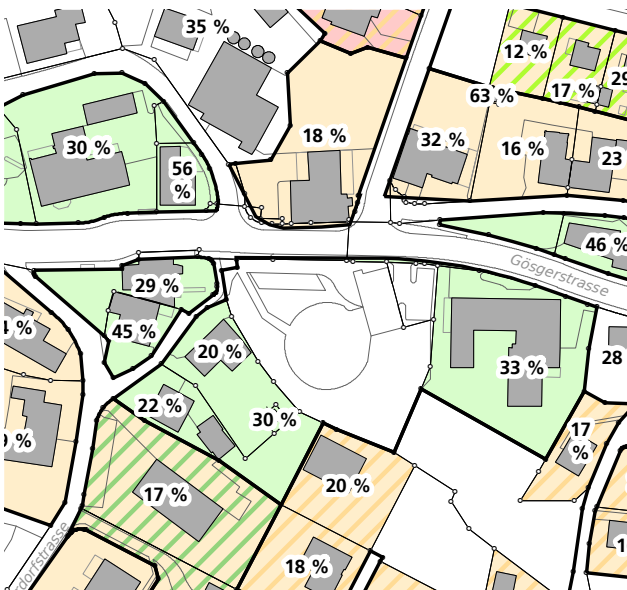
Durch eine Zonierung der Freifläche mittels Pavillon oder Dachkonstruktion könnte die räumliche Situation im Strassenraum geklärt und die Aufenthaltsqualität für den rückwärtigen Bereich gesteigert werden. Eine intensivere Möblierung und Bepflanzung könnte den Nutzwert steigern.



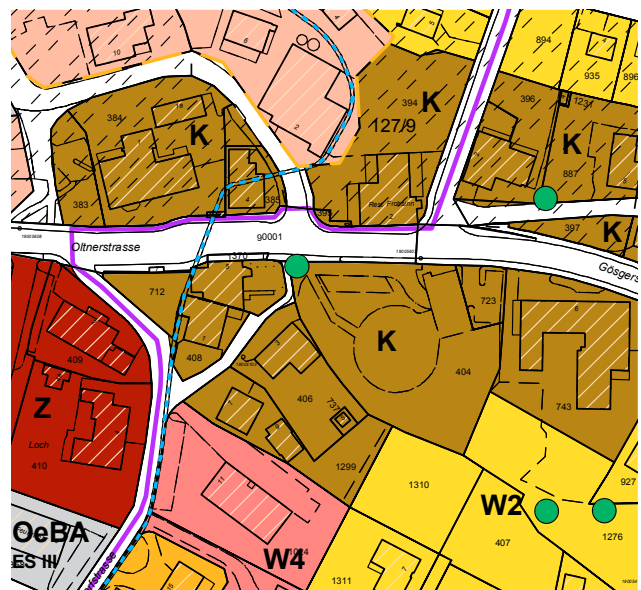
Dorfplatz, Blick Richtung Norden



Dorfplatz, Blick Richtung Osten



Planausschnitt Überbauungsgrad



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan

Quartier 1 | Zentrum

Dorfplatz/ Dorfzentrum Parzelle GB Nr. 404



Visualisierung Bebauungsstruktur Dorfzentrum, Blickrichtung Nordosten



Luftbild 1939



Luftbild 2020

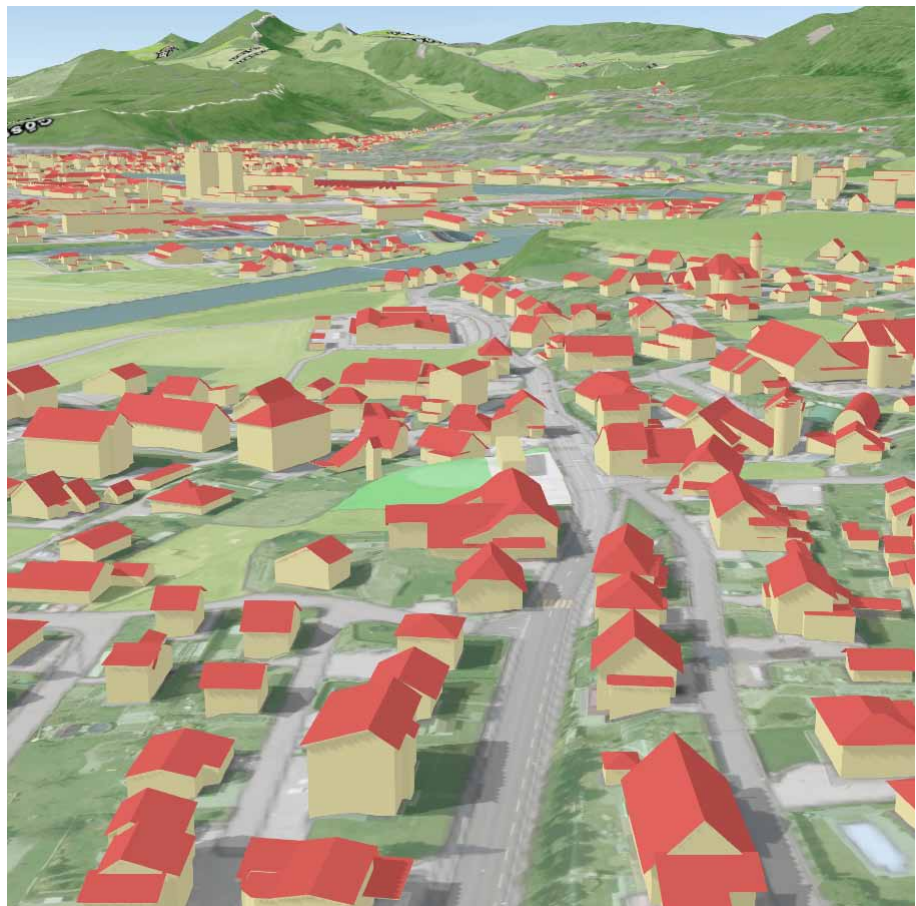
Durch die Setzung eines Volumens auf dem Dorfplatz kann der nordseitigen Bebauung des Zentrums an der Oltnerstrasse wieder ein Gegenüber geboten und der Strassenraum gefasst werden. Im zentralen Bereich der Kreuzung zwischen Oltner- und Oberdorfstrasse liegt aus unserer Sicht das grösste Potenzial zur Aufwertung bzw. Entwicklung eines erkennbaren und belebten Dorfzentrums als Begegnungsort.

Der strassenübergreifende Raum wird durch die Kantonsstrasse funktional getrennt - diese belastet beide Seiten durch Lärmemissionen. Die Einführung einer Begegnungszone mit reduziertem Temporegime (Tempo 20) sollte in diesem Abschnitt intensiv geprüft werden.

Mit dem Restaurant Frohsinn und der Mikrobrauerei sind bereits attraktive Randnutzungen vorhanden. Durch das erhebliche Umnutzungspotenzial des Ökonomiegebäudes an der Oberdorfstrasse 2, ergeben sich an prominenter Lage wertvolle Möglichkeiten zur Aufwertung dieses zentralen Bereichs. Eine öffentliche Nutzung würde den Vorplatz beleben und könnte in der Art eines multifunktional nutzbaren *Hauses für das Dorf* mit diversen Nutzungen (mietbarer Saal mit Kleinküche, Veranstaltungsraum für verschiedene Altersgruppen, gemeinschaftlicher Hofladen, Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen etc.) einen Beitrag zu einem erlebbaren Dorfzentrum leisten.

Nach einem allfälligen Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Parzelle GB Nr. 393 ergeben sich durch den Rückbau der bäuerlichen Nebengebäude und Anlagen eine Verknüpfung zur rückwärtigen, attraktiv durchgrünten Bachmulde sowie eine Klärung der heute sehr unübersichtlichen Schulwegverbindung zum Primarschulhaus auf dem Büel.

Wir erachten die drei Parzellen GB Nr. 385, 393 und 394 als Schlüssel-Parzellen für eine echte Entwicklung eines Dorfzentrums in Winznau. Die Gemeinde müsste hierbei eine aktive Rolle einnehmen, um, bei sich bietenden Gelegenheiten, sich den notwendigen Gestaltungsfreiraum durch käufliche Übernahmen zu sichern.



Visualisierung Konzept Dorfplatz/ Dorfzentrum

Quartier 1 | Zentrum

Dorfplatz/ Dorfzentrum Parzelle GB Nr. 404 - Referenzbilder



Referenzbilder Sitzelemente



Referenzbilder Bäume



Referenzbilder Bepflanzung



Referenzbild Dachkonstruktion



Referenzbild Spielplatz

Quartier 2 | Bühl

Charakterisierung

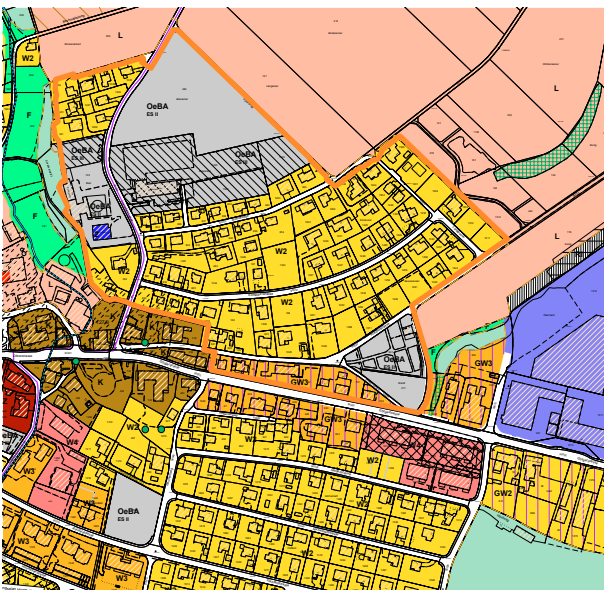
Typologie:	Wohnquartier mit EFH-Typologie, OeBA
Struktur/ Körnigkeit:	feine Körnigkeit mit Einzelbauten
Geschossigkeit:	1-2 Geschosse
Bauliche Dichte:	unterdurchschnittlich, Baulandreserve vorhanden
Statistische Werte WMZ:	ÜZ: 14%, Einwohner: 222, Einwohnerdichte: 25 EW/ ha
Homogenität:	hoch (Nutzung und Typologie)
Durchgrünung:	hoch (private Gärten, Anschluss an Landwirtschaft)
Topographie:	leichte Hanglage Richtung Südosten
Lagequalität:	gut, Ausblickqualitäten in umgebende Landschaft und Niederamt
Erschl./ Immissionen:	öV-Güteklasse D1-D2
Hauptnutzung:	Wohnnutzung, punktuell öffentliche Bauten (Schule, Friedhof)
Verdichtungspotenzial:	überdurchschnittlich, Innenentwicklungspotenzial vorhanden
Raumkategorie:	Möglichkeitsgebiet



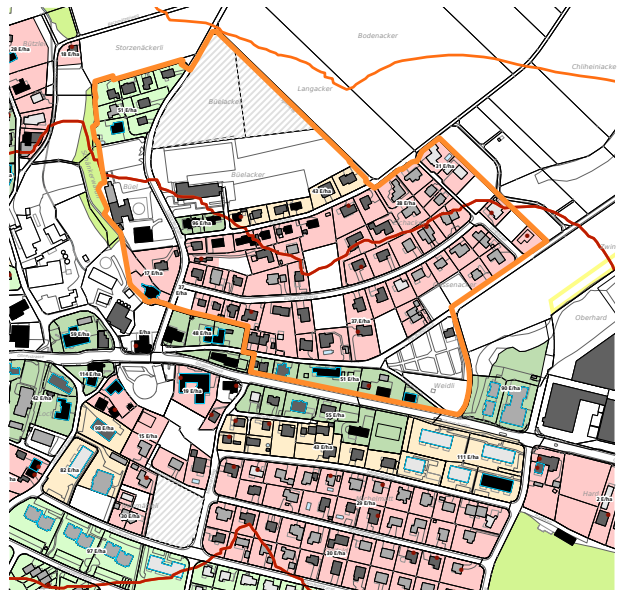
Schulhaus Bühl



Bühl



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan



Ausschnitt Analyseplan

Quartier 2 I Bühl

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung

Das Quartier Bühl ist ein grossflächiges Wohnquartier, welches nördlich an das Quartier Zentrum anschliesst. Es integriert das Schulhaus nördlich des Zentrums an der Hangkante zur westlich anschliessenden Bachmulde. Im Quartier findet sich ein homogenes Bild sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie. Das Quartier besteht hauptsächlich aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern. Es stösst im Norden und Osten an den Siedlungsrand und die offene Agrarlandschaft der Losterfer Ebene. Der Ausblick in die offene Landschaft ist eine quartierprägende Qualität. Die Wohnnutzung liegt in der W2-Zone, ergänzt durch die öBA-Zone der Schule und des Friedhofs sowie eine GW3-Zone entlang der Gösgerstrasse.

Das Quartier ist vergleichsweise üppig durchgrünt und die bepflanzten Vorgärten prägen den oft schmalen Strassenraum.

Als Möglichkeitsgebiet gilt das Quartier Bühl als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll.

Quartierspezifische Merkmale

Die bepflanzten Gärten sind quartierprägend. Hecken, Einfriedungen und private Vorplätze sind quartiertypisch. Die durchgrünte, unbebaute Bachmulde als westlicher Abschluss des Quartiers soll zwingend respektiert werden, da sie als raumbildendes Landschaftselement wirkt und die Topographie prägt.

Textauszug ISOS-Aufnahmeblatt:

Auf der Ostseite der Mulde stehen am Hang entlang paralleler Stichstrassen mittelständische Wohnhäuser aus verschiedenen Epochen des 20. Jahrhundert's. Am Rande dieses Wohnquartiers liegt oberhalb der Mulde, das Dorf überblickend, das um 1900 erbaute, freistehende Schul-

haus mit abgewalmten Dach. Auf der nördlichen, rückwärtigen Seite wurde später ein Erweiterungstrakt und ein originell gedeckter Pausenplatz erbaut.

Der Bezug zur offenen Agrarlandschaft ab praktisch jedem Punkt des Quartiers kann als quartierspezifisches Merkmal gelten.

Verdichtungsmöglichkeiten: Möglichkeitsgebiet

Da der nördliche Teilbereich mit den homogenen, kleinstrukturierten Einfamilienhausstrukturen generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand reagiert, ist sein realistisches Verdichtungspotenzial eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformatige Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters und der Hanglage nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen.

Als erhebliches Innenentwicklungspotenzial stehen insbesondere die Parzellen GB Nrn. 168, 894, 1258, 1260, 1261, 1323, 1508 und 1510 zur Verfügung. Diese Parzellen sind allesamt erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend. Eine weitere Ausdehnung der Wohnnutzung Richtung Nordosten ist aus raumplanerischer Sicht zu vermeiden und die klare, kompakte Abgrenzung des Siedlungsgebiets sollte hier beibehalten werden.

Die grossflächige OeBA Zone GB Nr. 486/1715 im Büelacker wird als Fokusthema behandelt.



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung



Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln

Quartier 2 | Bühl

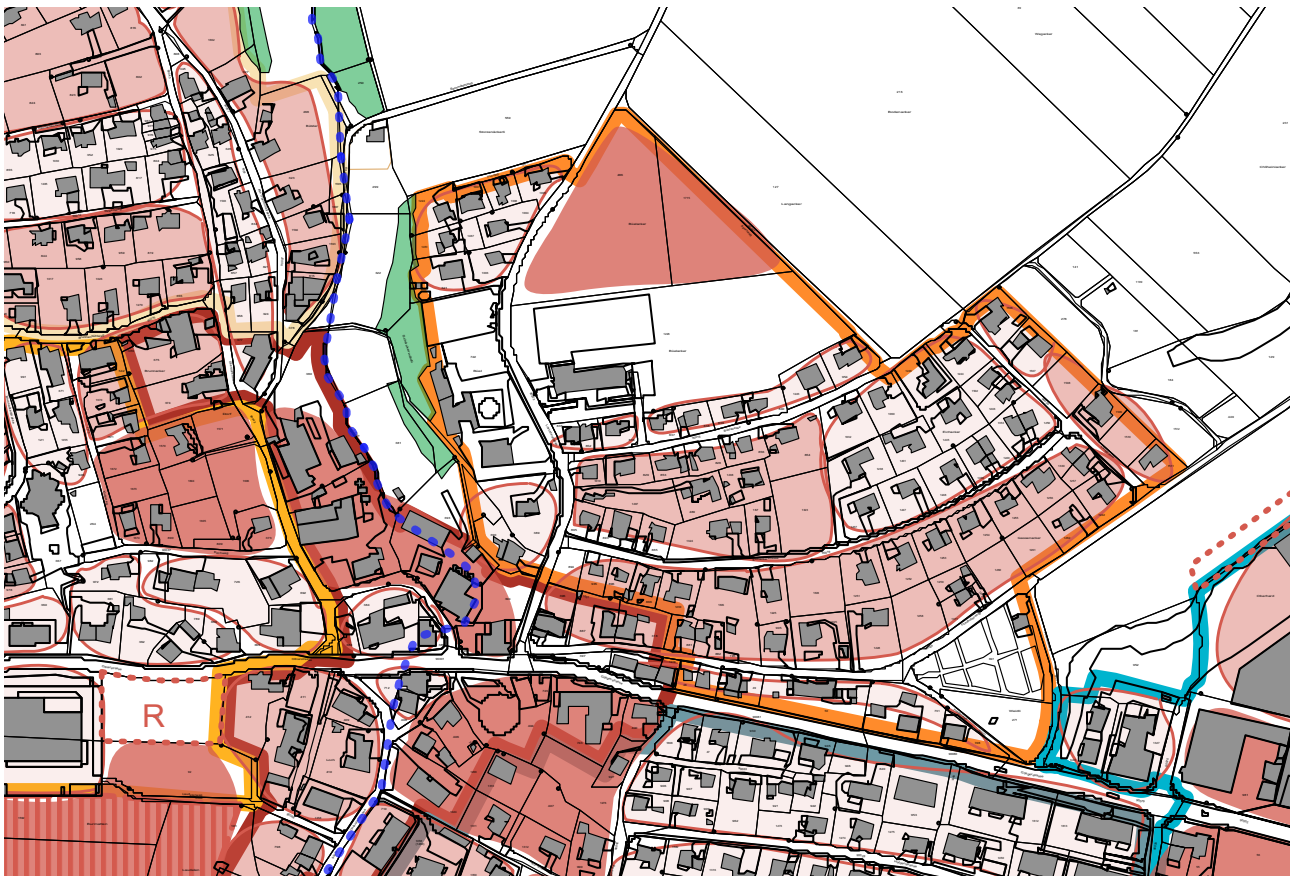
Im Quartier 2 Bühl ergibt sich entlang der Gösgerstrasse nur ein geringfügiges Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand. Entlang der hangparallelen Quartierstrassen ergibt sich in den typischen Einfamilienhausstrukturen ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial und die Strategie eines Möglichkeitsgebiets. In den Randbereichen zur OeBA-Nutzung liegt die Bevölkerungsdichte in den älteren Wohnhäusern bereits etwas höher, sodass sich lediglich ein beschränktes Nachverdichtungspotenzial ergibt.

Der nördliche Teilbereich der OeBA-Fläche im Büelacker wird als Handlungsgebiet ausgewiesen, da in einem absehbaren Zeitrahmen die Schullnutzung keinen Bedarf für derart grossflächige Erweiterungen hat. Der nördliche Teilbereich der Parzelle GB Nr. 722 in Kombination mit den östlichen, brachliegenden Freiflächen auf der Parzelle GB Nr. 1226 werden als ausreichende strategische Reserve für

den Primarschulstandort Winznau beurteilt. Dies führt dazu, dass für die beiden Parzellen GB Nr. 486 und 1715 eine Umzonung in eine Wohnzone angedacht werden kann. Dieser Prozess ist im Vorfeld der laufenden Ortsplanungsrevision bereits angelaufen.

Inwiefern eine Aufteilung der nicht mehr als OeBA-Reserve benötigten Flächen in einen Anteil Wohnzone und einen auszuzonenden Anteil sinnvoll ist, bleibt im Kontext eines kompakten Siedlungsrandes zu diskutieren. Aus heutiger Sicht empfehlen wir, die Zonengrenze entlang des Sportwegs zu belassen und somit den Siedlungsrand nicht westwärts zu verschieben.

- | | | | |
|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | Ausschlussgebiet |  | Aufhebung Reservezone |
|  | Möglichkeitsgebiet |  | Auszonung |
|  | Handlungsgebiet |  | Einzonung |
|  | Gebiet in Entwicklung |  | Dorfbach |



Ausschnitt Strategieplan Siedlungsentwicklung nach Innen, Quartier 2 Bühl

Quartier 2 | Bühl

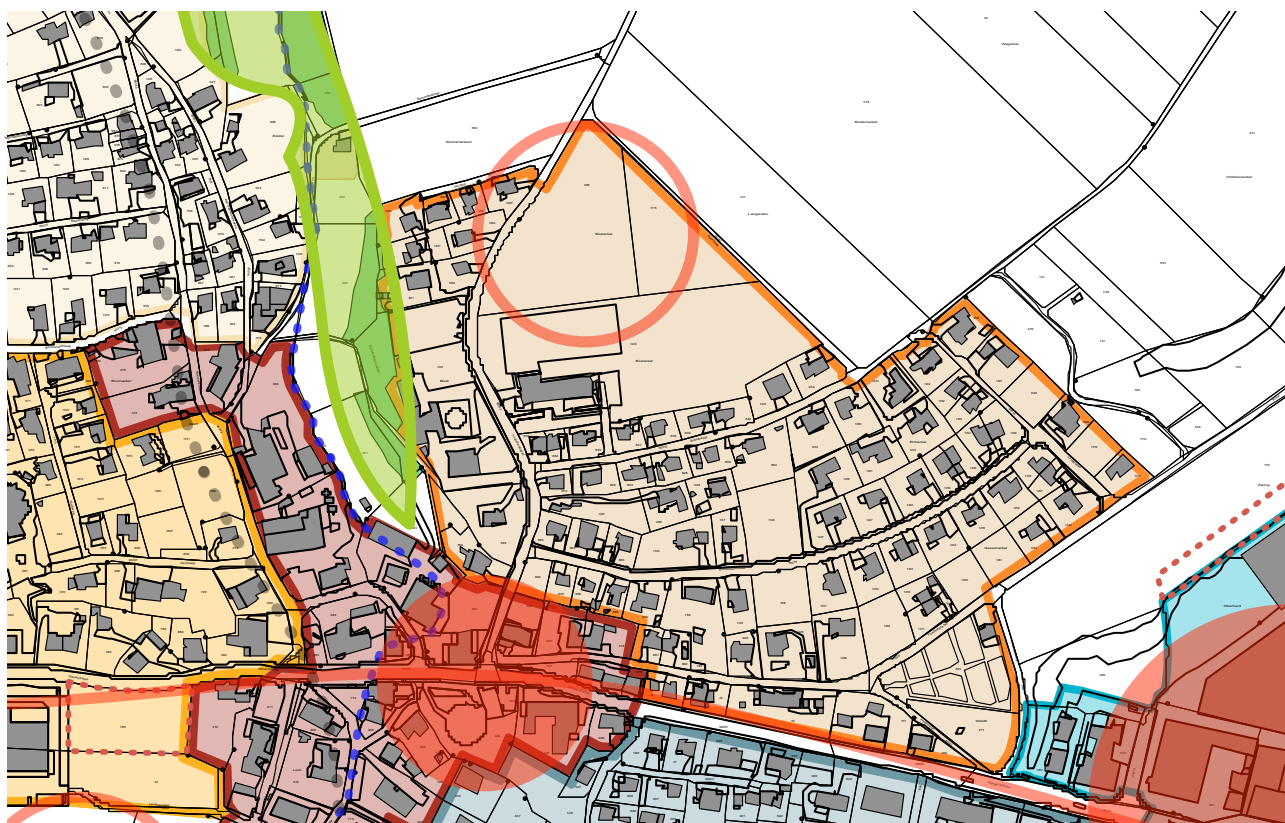
Fokusthema OeBA/ Schulstandort Büel

Die zahlreichen und grossflächigen OeBA-Zonen auf dem Gemeindegebiet von Winznau sollten im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung zu einer generellen Überprüfung der Zweckmässigkeit und Eignung dieser Flächen führen.

Im Quartier 2 Bühl betrifft dies den Primarschulstandort samt Mehrzweckhalle und Aussenanlagen. Da dieser Standort als funktionale Einheit losgelöst von den übrigen OeBA-Flächen betrachtet werden kann, muss die Zonierung lediglich die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse der Primarschule berücksichtigen. Strategische Überlegungen zur Weiterentwicklung dieses Schulstandorts haben gezeigt, dass ein Bedarf an zusätzlichen OeBA-Flächen nördlich der bestehenden Aussenanlagen nicht gegeben ist. Im Rahmen einer Grenzbereinigung wurde der Parzelle GB Nr. 1226 eine zusätzliche Fläche ab dem nördlichen Bereich zugeschlagen und als Ersatzstandort für Aussenparkplätze reserviert. Eine kompakte Erweiterung der Schulnutzung

ist westlich der Losterferstrasse der Bereich des heutigen Parkplatzes sowie des Spielplatzes vorgesehen. Ein darüber hinaus führender Flächenbedarf ist nicht erkennbar, sodass die OeBA-Zone Büelacker reduziert werden kann.

Im Rahmen eines Richtprojekts mit anschliessenden Teilzonen- und Gestaltungsplanverfahren wurden bereits Möglichkeiten einer Umzonung zu Wohnzwecken geprüft. Die Ortsplanungsrevision kann nun die Basis liefern, um die Absichten der OeBA-Zone Büelacker in den raumplanerischen Kontext des gesamten Gemeindegebiets zu stellen. Die Lage der betreffenden Parzellen am Siedlungsrand bedürfen einer Klärung des Umgangs mit diesem Thema. Die vergleichsweise kurze Distanz zum Ortskern sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr belegt die grundsätzliche Eignung des Gebiets als Wohnzone. Insbesondere einer adäquaten Erschliessung für Fussgänger und der Schulwegsicherung ist bei einer künftigen Entwicklung als Wohnstandort gebührend Rechnung zu tragen.



Quartier 2 | Bühl

Entwurf Gestaltungsplan Büelacker, 2018



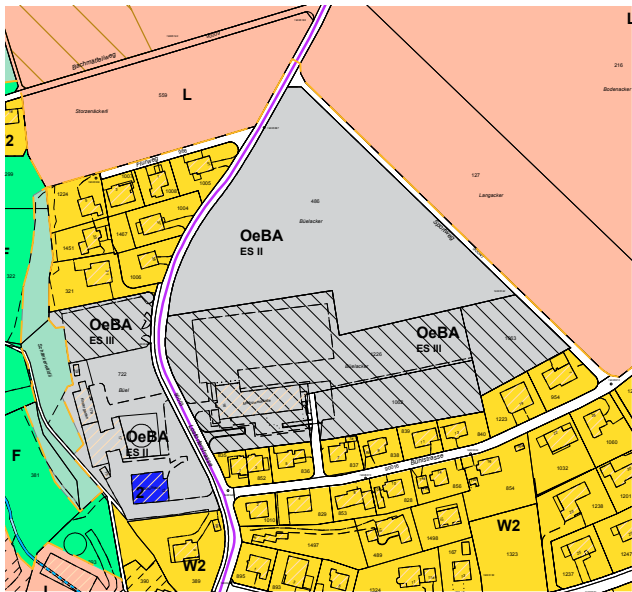
OeBA Zone Büelacker



OeBA Zone Büelacker



Ausschnitt Überbauungsgrad



Ausschnitt Bauzonenplan



Visualisierungen Körnigkeit und Siedlungsrand Büelacker

Quartier 3 | Industrie

Charakterisierung

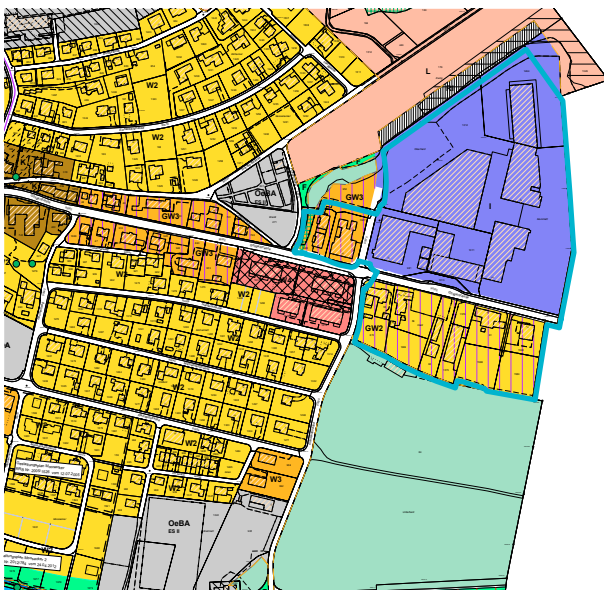
Typologie:	durchmischt: Gewerbe und Wohnen in GW2 und GW3, Industrie
Struktur/ Körnigkeit:	mittel bis grob, je nach Nutzungstypologie
Geschossigkeit:	1-4 Geschosse
Bauliche Dichte:	überdurchschnittlich, Baulandreserve vorhanden
Statistische Werte WMZ:	ÜZ: 33%, Einwohner: 52, Einwohnerdichte: 9 EW/ ha
Homogenität:	gering
Durchgrünung:	gering, versiegelte Flächen
Topographie:	Ebene
Lagequalität:	Wohnnutzung: unterdurchschnittlich, Gewerbenutzung: durchschnittlich bis gut
Erschl./ Immissionen:	gut erschlossen, öV-Güteklasse D1, stark immissionsbelastet
Hauptnutzung:	Gewerbe, Industrie, Wohnnutzung in MFH-Typologie
Verdichtungspotenzial:	Wohnnutzung gering, Gewerbenutzung durchschnittlich bis hoch
Raumkategorie:	Handlungsgebiet



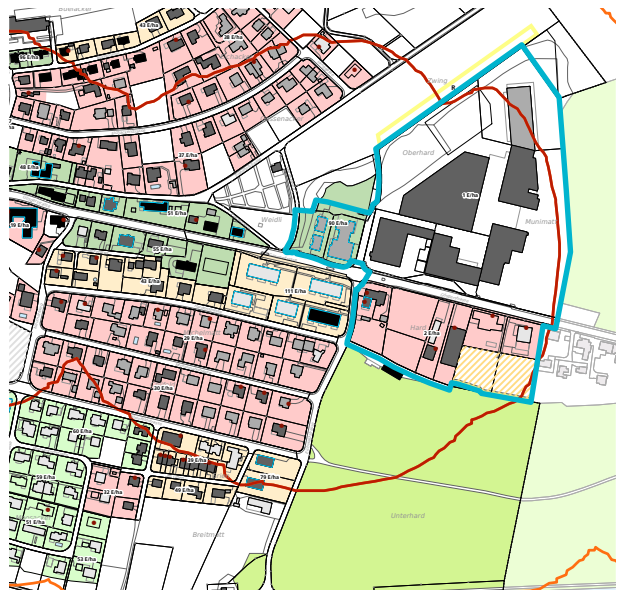
Gewerbenutzung Gösgerstrasse (I)



Wohn- und Gewerbenutzung Gösger-/ Eichwaldstrasse (GW3)



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan



Ausschnitt Analyseplan

Quartier 3 | Industrie

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung

Das Quartier Industrie bildet die östliche Siedlungsgrenze der Gemeinde Winznau als Dorfauftakt Richtung Obergösgen. Die Gösgerstrasse führt als Sammelstrasse durch das vergleichsweise kleinflächige Quartier. Nordseitig stösst das Quartier an landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, im Osten und Süden an den Wald.

Im Quartier Industrie findet sich ein heterogenes Bild der Bebauungsstruktur und Typologie. Das Gebiet wird von Industriebetrieben sowie Gewerbe- und Wohnnutzung besetzt. Es dient hauptsächlich der industriellen Nutzung (Industriezone) mit grober Körnung und grossem Flächenbedarf. Weitläufige, versiegelte Lager- und Abstellflächen sowie Brachflächen tragen zum lückigen Eindruck der Bebauung bei. Flachdächer und flach geneigte Dachformen dominieren. Die Durchgrünung ist bescheiden. Durch den Waldanstoss sowie der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Freiflächen besteht jedoch ein Kontakt zum umgebenden Grünraum.

Nördlich der Gösgerstrasse befindet sich die Wohn- und Gewerbenutzung in der GW3-Zone, die Industriezone bedeckt die gesamte restliche Fläche. Südlich der Strasse liegt eine GW2-Zone.

Als Handlungsgebiet gilt das Quartier Industrie als dynamisches Quartier, wo ein proaktives, initiatives Handeln zur Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt ist und damit verbunden grössere Veränderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur erstrebenswert sind (Umstrukturieren, Neuentwicklung).

Quartierspezifische Merkmale

Das Quartier Industrie wird durch Industriehallen und grossvolumige Gebäude grober Körnung geprägt. Der grosse Flächenbedarf der ansässigen Unternehmen ist quartierprägend.

Verdichtungsmöglichkeiten: Handlungsgebiet

Das Quartier Industrie weist vergleichsweise heterogene und abschnittsweise lückige Strukturen auf. Es verhält sich entsprechend tolerant gegenüber Nachverdichtungen im Bestand. Einige Parzellen im Quartier sind ungenutzt oder unternutzt. Neben einem wenig attraktiven Bild des Ortes liegt ein Grossteil des Potenzials brach.

Das Ziel ist ein verdichtetes, durchmisches Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsquartier. Von einer Ansiedlung flächenintensiver Betriebe mit geringer Wertschöpfung sollte Abstand genommen und Parkierungsflächen für Personenwagen sollten bei Neunutzern wo immer möglich in Sammelanlagen konzentriert werden.

Im Prozess der Umstrukturierung und Neuausrichtung sollten im Quartier neben einer generellen Verdichtung auch Aufenthaltsflächen an zentralen Orten für ÖV-Benutzer und Arbeitnehmende geschaffen werden. Der Ausenraumgestaltung ist beim Umstrukturierungsprozess besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Aufwertung des Langsamverkehrs-Netzes sowie die generelle Gestaltung des Strassenraums der Gösgerstrasse am östlichen Ortseingang sollte prioritär erfolgen. Eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen erscheint nicht angezeigt, um eine unerwünschte Fernwirkung der Industrienutzung Richtung Norden, über die teilweise bestockte Geländeterrasse hinaus, zu vermeiden.

Zur Qualitätssicherung ist eine Gestaltungsplanpflicht zu prüfen.



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

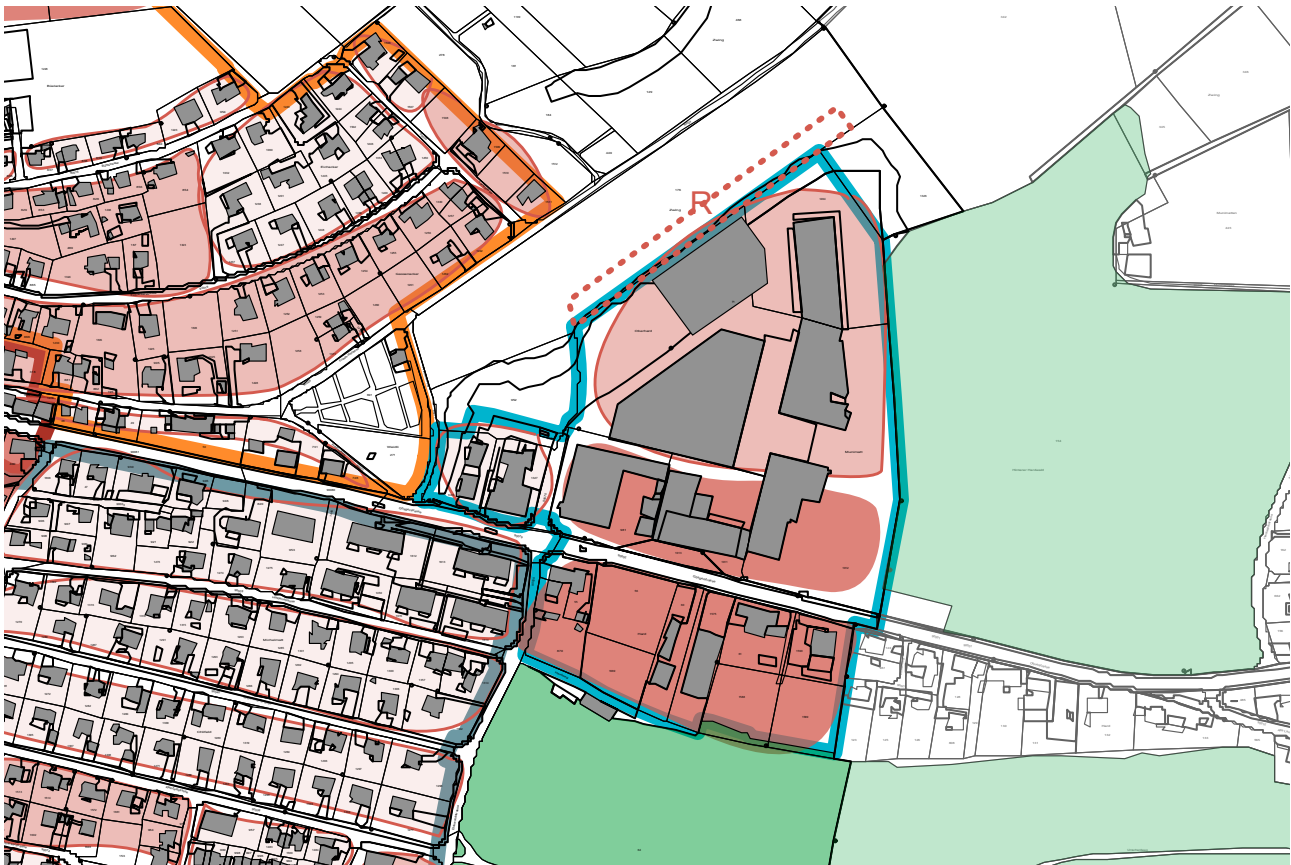
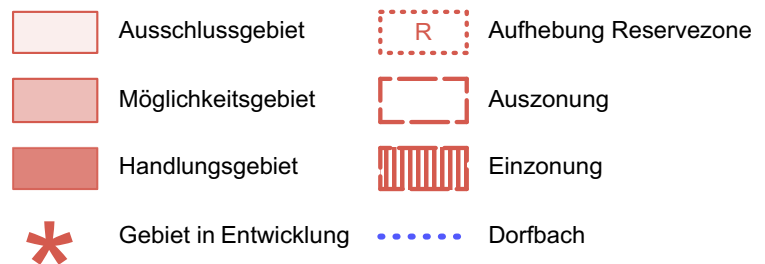


Veränderungsstrategie: Weiterentwickeln - Umstrukturieren

Quartier 3 | Industrie

Im Quartier 3 Industrie ergibt sich entlang der Gösgerstrasse im nördlichen Teilbereich durch unternutzte und nur teilweise genutzte Vorplätze ein erhebliches Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand. Unbebaute Parzellen südlich der Gösgerstrasse führen zu einem beachtlichen Innenentwicklungspotenzial. Die Bebauungsstruktur in der GW3-Zone präsentiert sich hingegen vergleichsweise dicht und stabil - eine Nachverdichtung erscheint kaum möglich.

Während in der Industriezone im direkten Anschluss an die Gösgerstrasse die Strategie eines Handlungsgebiets passend erscheint, trägt die zweite Bautiefe Richtung Norden eher den Charakter eines Möglichkeitsgebiets. Hier findet eine bauliche Verdichtung aktuell statt. Der schmale Streifen entlang der Geländeterrasse, welcher als Reservezone ausgeschieden ist, bietet kaum Potenzial und sollte nach unserer Einschätzung dem Landwirtschaftsgebiet zugeschlagen werden.



Ausschnitt Strategieplan Siedlungsentwicklung nach Innen, Quartier 3 Industrie

Quartier 3 | Industrie

Fokusgebiet C: Industrie/ Fokusthema D: Ortsdurchfahrt

Fokusgebiet Industrie

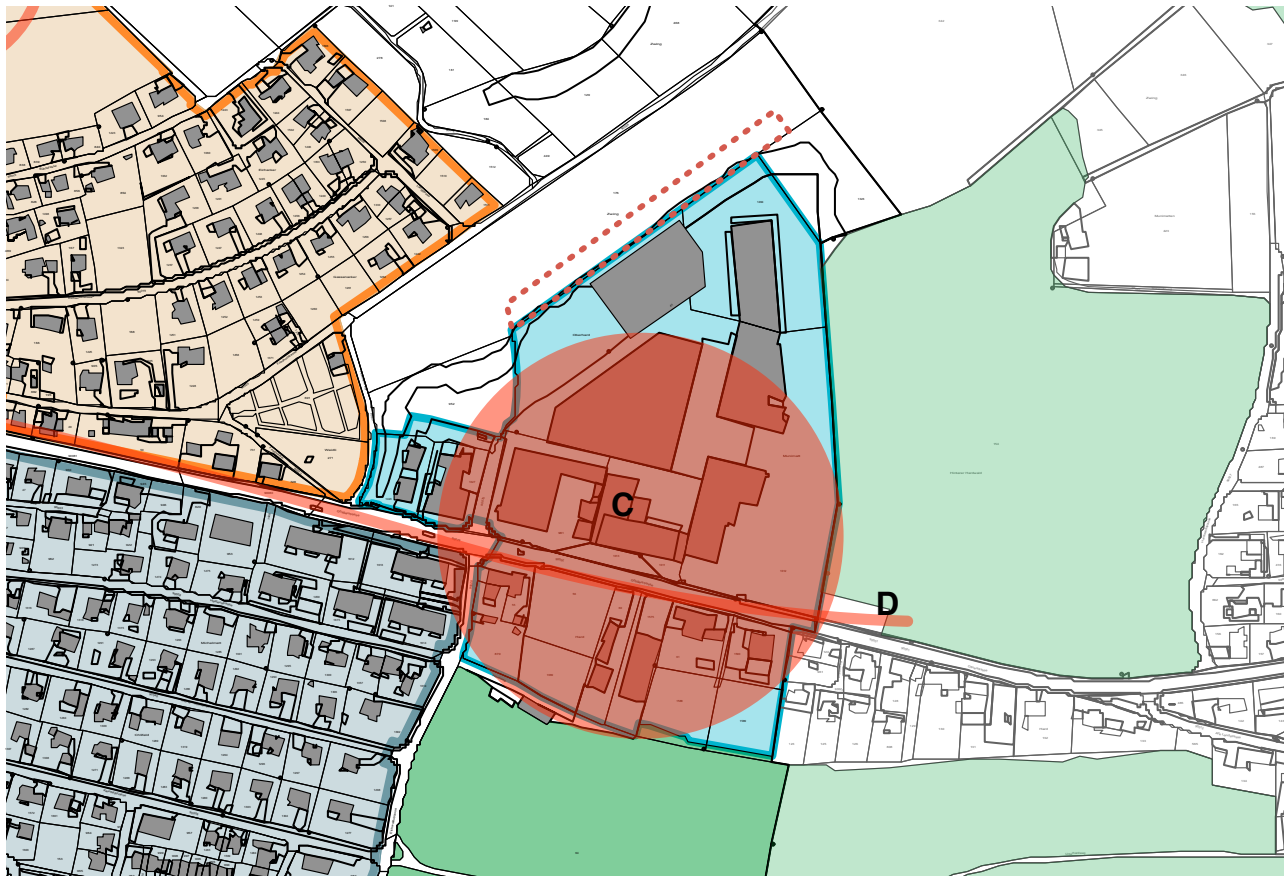
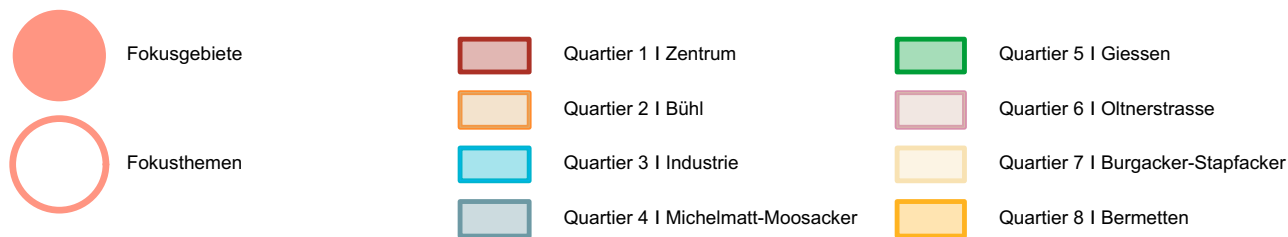
Das Quartier Industrie bietet das Potenzial zu einem verdichteten, durchmischten Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsquartier. Im dazu notwendigen Umstrukturierungsprozess sollte geprüft werden, ob nicht weitere Industrie- und Gewerbeflächen aus dem übrigen Gemeindegebiet hier angesiedelt und konzentriert werden könnten, um allfällige Synergien nutzen zu können. Insbesondere erscheint die solitäre Lage der Industriezone an der Schachenstrasse mit ihrer ungünstigen Erschliessungslage als potenzielle Fläche für eine Umsiedlung des dort ansässigen Betriebs. Gleiches trifft für weitere Betriebe an der Aarefeldstrasse in der GW2-Zone zu.

Eine Konzentration der Industrie- und Gewerbenutzung im Quartier 3, mit Ausnahme der bestehenden Gewerbenutzung in der Burmatten (Landwirtschaftliche Genossenschaft), könnte als künftige Strategie für die Weiterentwicklung und Umstrukturierung dienen.

Aufwertung Ortsdurchfahrt

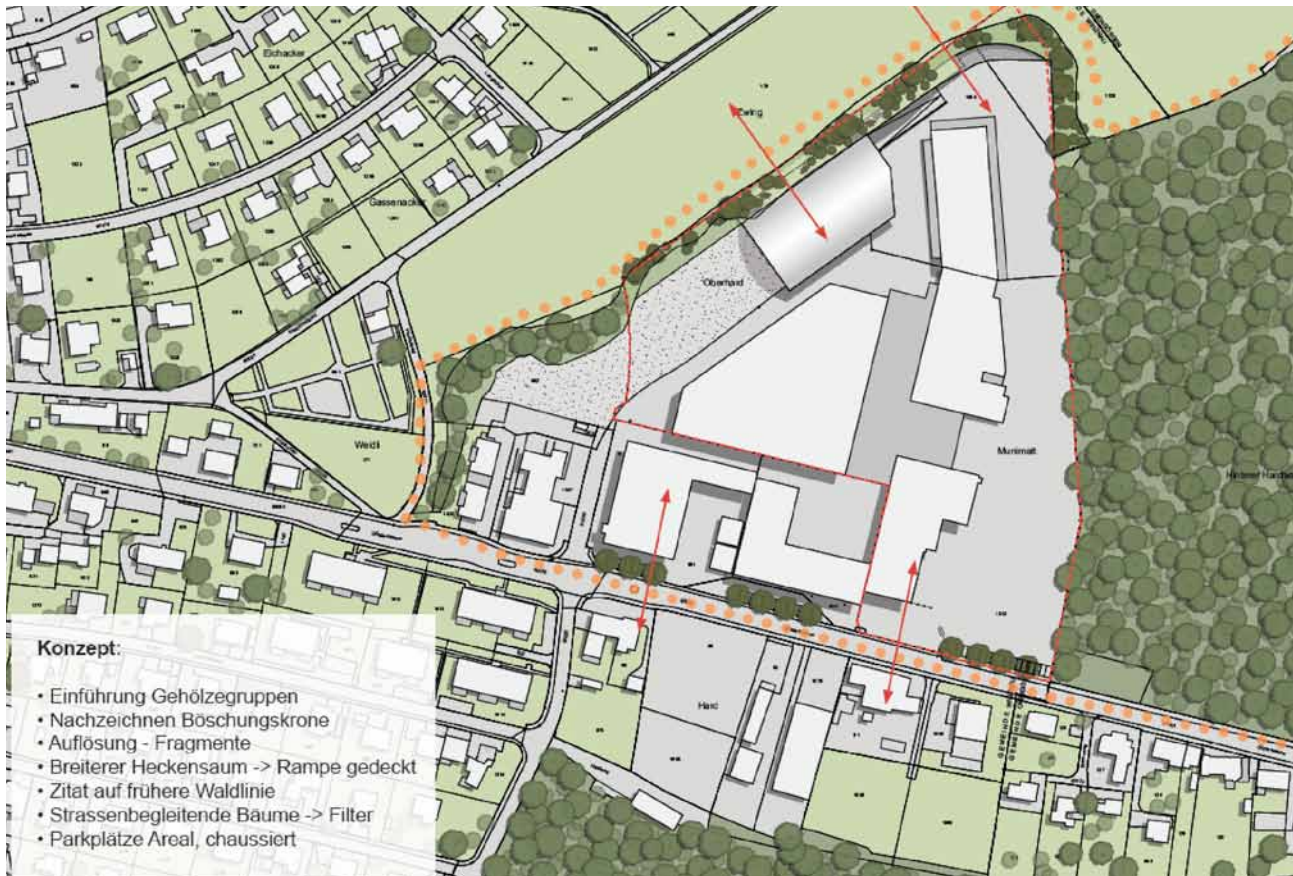
Ausgehend von den vorliegenden Überlegungen zur Aufwertung des Strassenraums (Konzept Areal Borner, grünwerk1 landschaftsarchitekten ag) erscheint eine durchgängige und konzeptionell einheitliche Gestaltung des Strassenraums entlang der Kantonsstrasse (Oltner- und Gösgerstrasse) in Koordination mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) angezeigt, um die vorhandenen Defizite im Ortsbild anzugehen.

Strassenbegleitende Baumgruppen in Pflanzrabatten könnten abschnittsweise auf der Nordseite der Oltner- und Gösgerstrasse gesetzt werden und einen wesentlichen Beitrag an eine gestalterische Aufwertung des Strassenbilds sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fussgänger leisten. Es ist zu prüfen, ob mittels entsprechender Vorgaben im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Zonenvorschriften entsprechend angepasst werden sollten.



Quartier 3 | Industrie

Fokusthema D: Ortsdurchfahrt



Konzept Areal Borner, grünwerk1 landschaftsarchitekten ag, Olten

Quartier 4 I Michelmatt-Moosacker

Charakterisierung

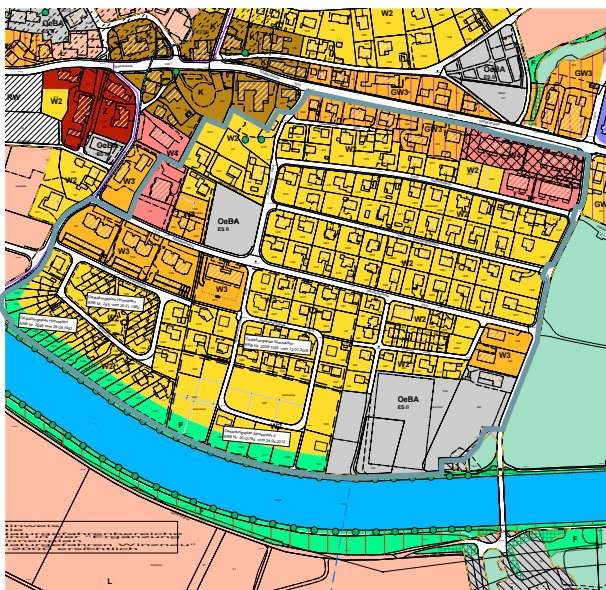
Typologie:	Wohnquartier in EFH- und MFH-Typologie, OeBA (Fussballplatz)
Struktur/ Körnigkeit:	feine bis mittlere Körnigkeit mit Einzelbauten
Geschossigkeit:	1-4 Geschosse
Bauliche Dichte:	durchschnittlich, Baulandreserven vorhanden
Statistische Werte WMZ:	ÜZ: 15%, Einwohner: 638, Einwohnerdichte: 39 EW/ ha
Homogenität:	hoch (Nutzung), typologisch durchmischt (EFH, MFH)
Durchgrünung:	hoch (private Gärten, Wald, Kanalanstoss)
Topographie:	Ebene, leichte Hanglage zur Gösgerstrasse im westlichen Teilbereich
Lagequalität:	gut, teilweise Ausblickqualitäten, Nähe zu Naherholungsangeboten
Erschl./ Immissionen:	öV-Güteklasse D1-D2, ruhige Wohnlage, Immissionen entlang Gösgerstrasse
Hauptnutzung:	Wohnnutzung
Verdichtungspotenzial:	durchschnittlich, Innenentwicklungspotenzial
Raumkategorie:	Möglichkeitsgebiet



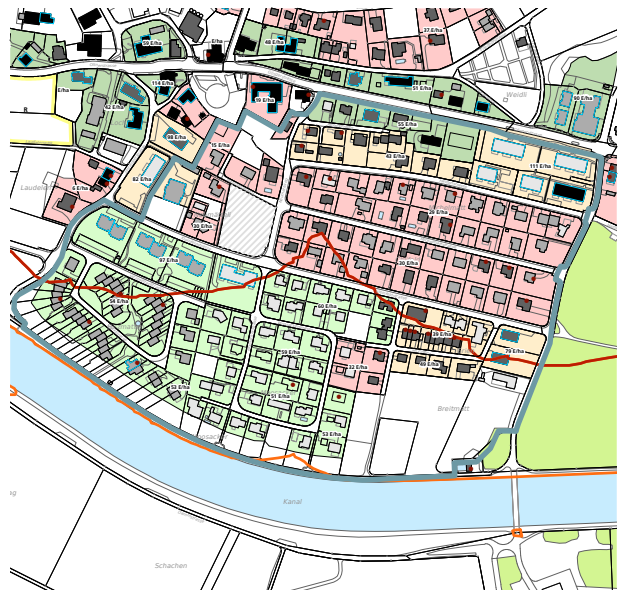
c



d



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan



Ausschnitt Analyseplan

Quartier 4 | Michelmatt-Moosacker

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung

Das Quartier Michelmatt-Moosacker ist ein grossflächiges Wohnquartier, welches zwischen Gösgerstrasse und Aarekanal (1913-17) südöstlich ans Ortszentrum anschliesst. Es integriert die OeBA-Zone des Fussballplatzes Im Grien am südöstlichen Siedlungsrand. Im Quartier findet sich ein homogenes Bild der Nutzungen, während die Bebauungsstruktur und Typologie zwischen Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern wechselt. Das Quartier besteht hauptsächlich aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Insbesondere an den Randbereichen im Westen und Nordosten zur Gösgerstrasse sind drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser zu finden. Das Quartier 4 Michelmatt-Moosacker stösst im Osten an den Hardwald, im Süden an den Aarekanal und im Südwesten an den Siedlungsrand. Der Kontakt zu umgebenden Grün- und Freiflächen ist eine quartierprägende Qualität. Die Wohnnutzung liegt grossmehrheitlich in der W2-Zone; W3- und W4-Zonen sind eingestreut und werden durch öBA-Flächen sowie einer Bautiefe in der GW3-Zone entlang der Gösgerstrasse ergänzt. Die Kleinfeldstrasse dient als Rückgrat mit Sammelfunktion. Nördlich verlaufen parallele Quartierstrassen, während südlich ein System von Ringstrassen die Feinerschliessung übernimmt.

Das Quartier ist durch die Privatgärten im Allgemeinen vergleichsweise üppig durchgrünt und die bepflanzten Vorgärten prägen den oft schmalen Strassenraum.

Als Möglichkeitsgebiet gilt das Quartier Michelmatt-Moosacker als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll.

Quartierspezifische Merkmale

Die bepflanzten Gärten sind quartierprägend. Hecken, Einfriedungen und private Vorplätze sind quartiertypisch. Abschnittsweise kompakte Siedlungsstrukturen ergeben ein einheitliches Bild.



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

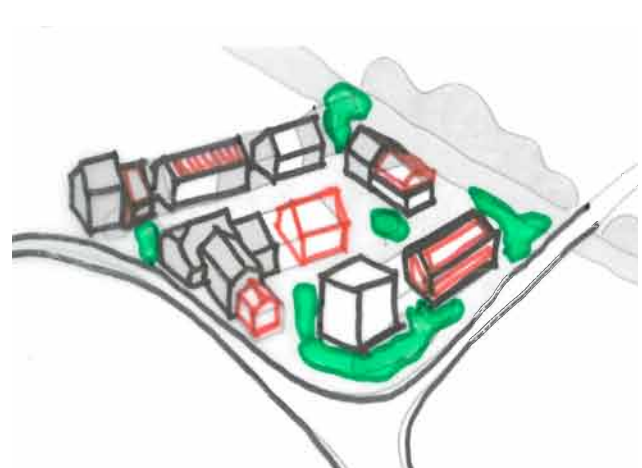
Textauszug ISOS-Aufnahmeblatt 1980:

Entlang der Kantonsstrasse entwickelte sich die Bebauung ständig weiter. Östlich des alten Dorfteils steht beidseits der Hauptstrasse eine heterogene Bebauung von Wohnhäusern und Gewerbebauten. (...) Dagegen ist das Schwemmland unterhalb des Bords der Hauptstrasse noch weitgehend unverbaut geblieben. (...) Sinnvoller erscheint eine weitere Ausdehnung der Wohnquartiere gegen Osten bzw. Westen unter gleichzeitiger Freihaltung des Schwemmlands und der Ebene gegen Lostorf.

Verdichtungsmöglichkeiten: Möglichkeitsgebiet

Insbesondere im Teilbereich mit homogenen, kleinstrukturierten Einzel- und Reihenhausstrukturen reagiert das Quartier generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand und sein realistisches Verdichtungspotenzial ist als eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformatige Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen.

Zur Innenentwicklung stehen mehrere unbebaute Parzellen zur Verfügung. Diese Parzellen sind allesamt erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend. Die beiden grossflächigen OeBA-Zonen sollten aus raumplanerischer Sicht überprüft werden (Bedarf GB Nr. 1369 als OeBA-Fläche/ Verlegung Fussballplatz?).

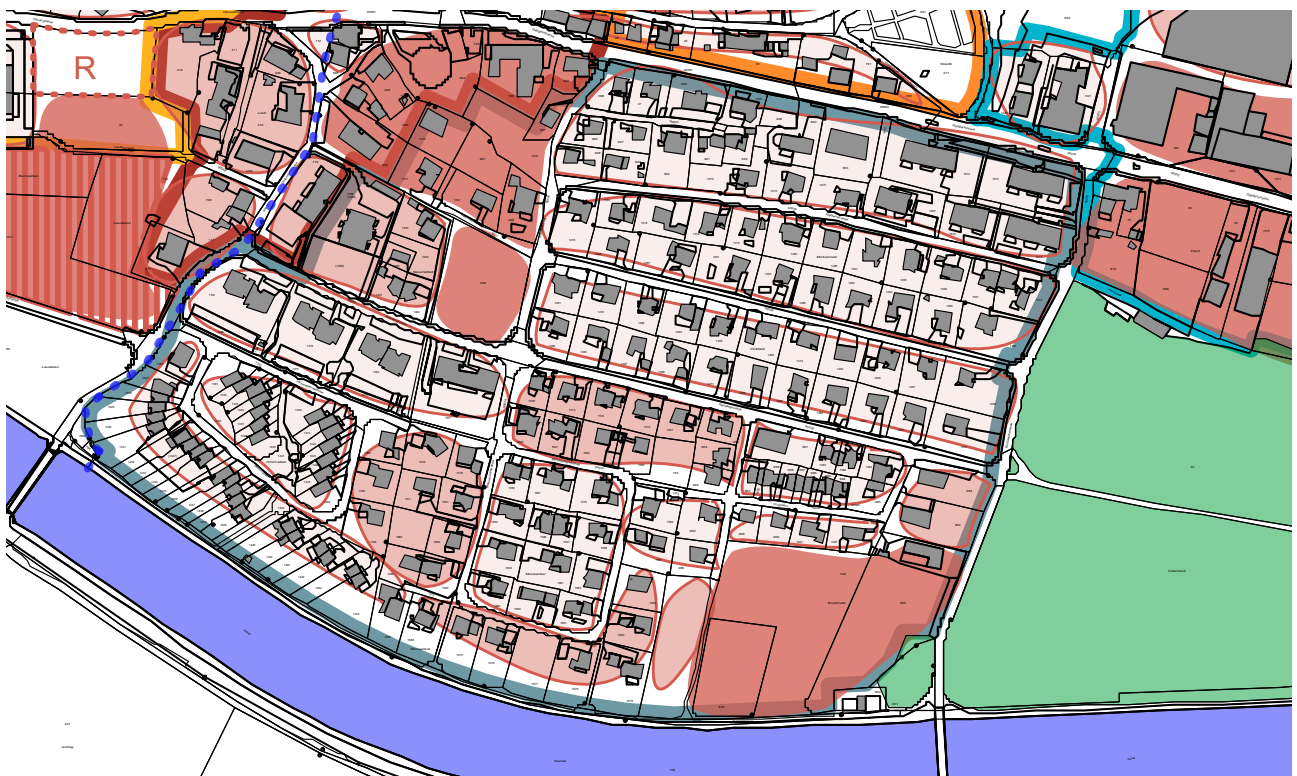
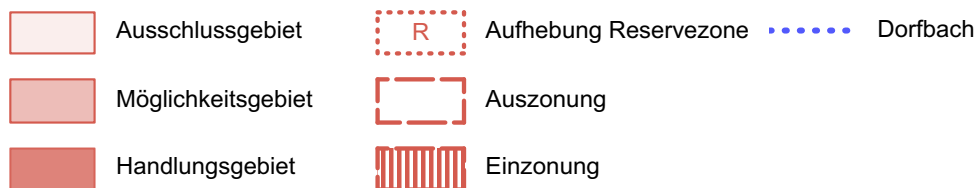


Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln

Quartier 4 I Michelmatt-Moosacker

Im Quartier 4 Michelmatt-Moosacker ergibt sich aufgrund der Quartierstruktur nur ein geringfügiges Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand. Punktuell findet sich in den typischen Einfamilienhausstrukturen ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Strategie eines Möglichkeitsgebiets. Im Anschlussbereich zum Zentrum sowie im Bereich des Fussballplatzes Im Grien könnte die Veränderungsstrategie eines Handlungsgebiets verfolgt werden - hier liegt ein gewisses Potenzial für Umstrukturierungen und Neuentwicklungen. Dies ist allerdings erst der Fall, wenn die Nutzung des Fussballplatzes anderweitig angeboten werden kann (vgl. Fokusthema OeBA). Die bestehende OeBA-Fläche auf der Parzelle GB Nr. 1369 sollte überprüft werden. Die Parzelle ist für Wohnnutzungen im Sinne einer Innenentwicklung gut geeignet. Sie erscheint heute als Baulücke und muss nicht längerfristig als Frei- oder Grünfläche erhalten bleiben.

Generell sind die Strukturen in den klassischen Einfamilienhausquartieren stabil und bieten infolge der quartierprägenden Gärten nur ein beschränktes Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand, auf welche sie zudem sensibel reagieren.



Quartier 4 | Michelmatt-Moosacker

Fokusthema OeBA/ Sportanlage Im Grien

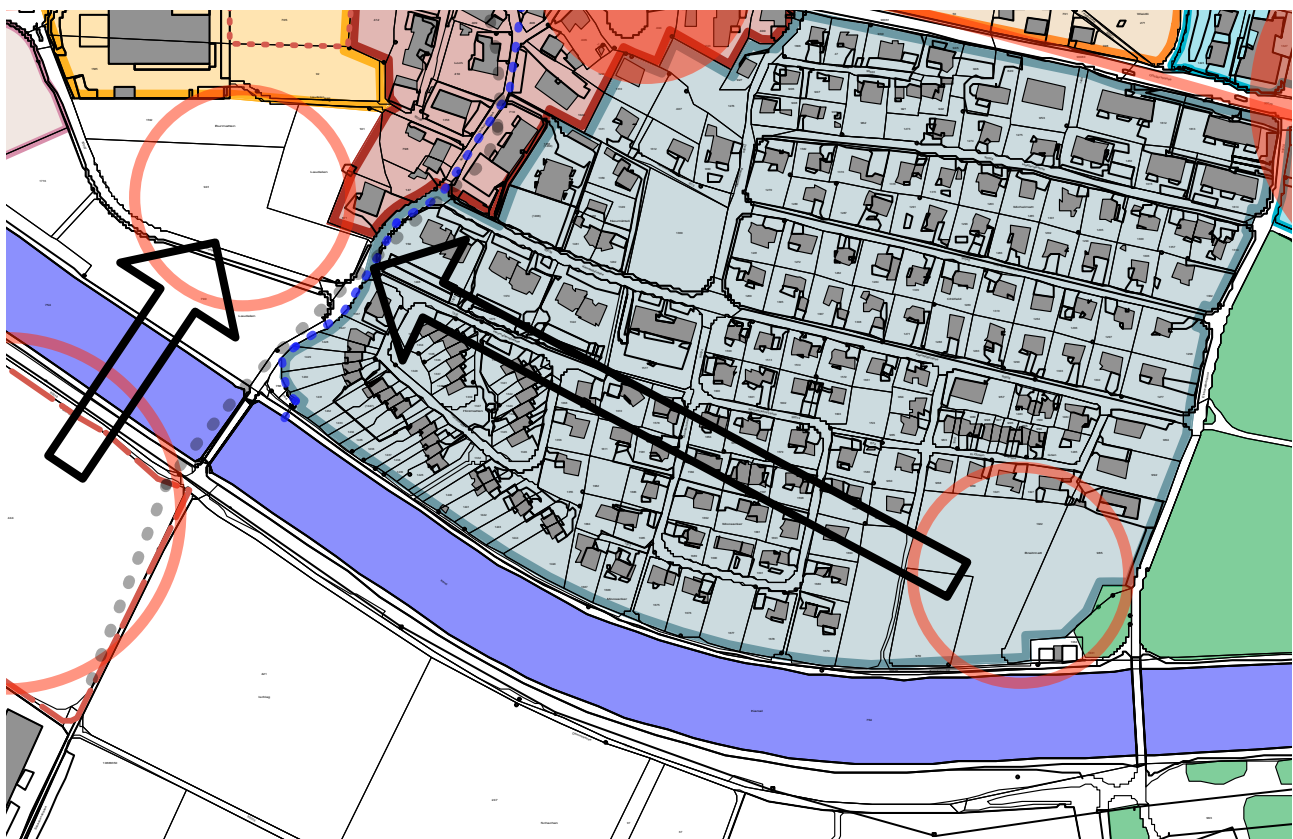
Im Quartier 4 Michelmatt-Moosacker im Bereich des Fussballplatzes Im Grien auf den Parzellen GB Nr. 970, 985 und 1022 besteht eine lediglich beschränkte Möglichkeit zur Weiterentwicklung der bestehenden Infrastrukturanlagen (Spielfelder, Garderobengebäude etc.). Zudem ergeben sich Nutzungskonflikte mit der umliegenden Wohnnutzung (Lärmemissionen, Zufahrt, Parkierungsmöglichkeiten).

Im Rahmen einer Überprüfung sämtlicher OeBA-Flächen auf dem Gemeindegebiet von Winznau erscheint es sinnvoll, in einer Gesamtbetrachtung den grundsätzlichen Flächenbedarf zu klären und Strategien zur künftigen Nutzung dieser OeBA-Flächen zu entwickeln. Nach unserer Beurteilung dürfte die nach heute rechtskräftigem Zonenplan ausgewiesene Gesamtfläche deutlich überdimensioniert sein, sodass eine Reduktion der bestehenden OeBA-Flächen angezeigt erscheint. Zudem erscheint es fraglich, ob die Lage der einzelnen Flächen für die jeweilige Nutzung geeignet ist. Insbesondere die Verkehrserschliessung ist bei der

Sportanlage Im Grien ungünstig. Die Eignung als Wohnlage ist in diesem Bereich des Quartiers 4 Michelmatt-Moosacker aufgrund der Lagequalitäten zweifellos gegeben.

Als Alternativstandort für die Sportanlage Im Grien könnte die weiter westlich, nahe der Kantonsstrasse gelegene, Areal Burmatten/ Laudelen gewählt werden und im Rahmen der Ortsplanungsrevision die zonenrechtlichen Voraussetzungen für eine mittel- bis längerfristige Verlegung der Sportanlagen zu schaffen. Neben der besseren Erschliessung ab dem regionalen Hauptstrassennetz, ergäbe sich auch im Umfeld und den Erweiterungsmöglichkeiten eine weniger angespannte Situation.

Die über 3 Hektaren messende OeBA-Fläche im Bereich Rechtenmatten auf der Insel erscheint uns aus ortsplanerischer Sicht wenig plausibel und sollte tendenziell aufgehoben und zurückgezogen werden.





Visualisierung Fokusthema OeBA - Siedlungsstruktur Sportanlagen Im Grien

Quartier 5 | Giessen

Charakterisierung

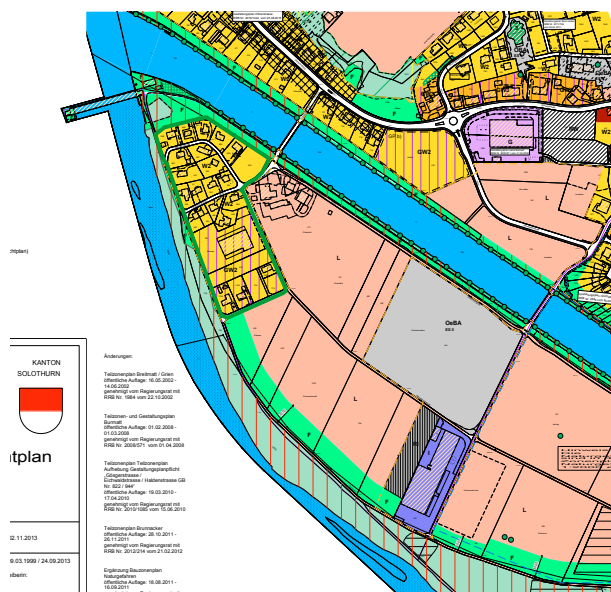
Typologie:	Wohnquartier mit EFH-Typologie, Gewerbe, Industrie-Insel, Landwirtschaft
Struktur/ Körnigkeit:	generell feine Körnigkeit mit Einzelbauten, Gewerbe/ Industrie: mittel bis grob
Geschossigkeit:	1-3 Geschosse
Bauliche Dichte:	unterdurchschnittlich, Baulandreserven vorhanden
Statistische Werte WMZ:	ÜZ: 16%, Einwohner: 40, Einwohnerdichte: 18 EW/ ha
Homogenität:	unterdurchschnittlich (Nutzung und Typologie)
Durchgrünung:	hoch (private Gärten, Uferbereiche, Landwirtschaft)
Topographie:	Ebene
Lagequalität:	gut, Ausblickqualitäten in durchgrünte Nahumgebung, eher peripher
Erschl./ Immissionen:	öV-Güteklasse D2
Hauptnutzung:	Wohnnutzung, Gewerbe, Landwirtschaft
Verdichtungspotenzial:	unterdurchschnittlich
Raumkategorie:	Ausschlussgebiet



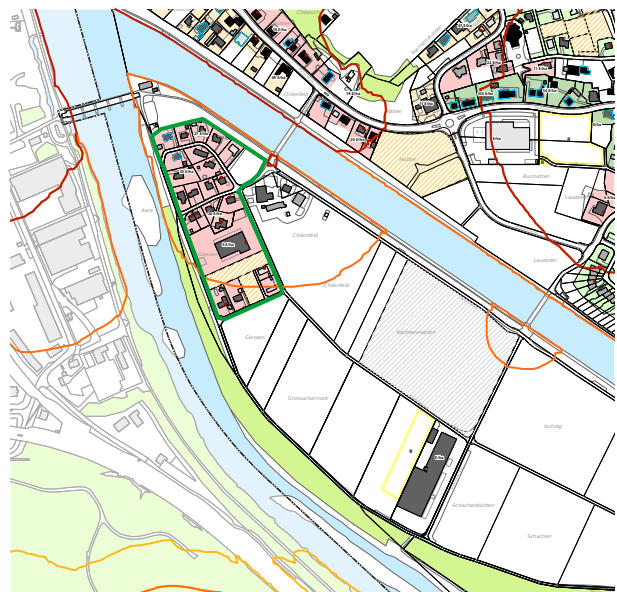
Aarewinkel



Aarefeld



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan



Ausschnitt Analyseplan

Quartier 5 | Giessen

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung

Das Quartier Giessen ist mit dem übrigen Siedlungsgebiet nicht verbunden und liegt von diesem abgesetzt als Siedlungsinsel zwischen Aarelauf und Kanal, im Südwesten des Gemeindegebiets von Winznau.

Im Quartier findet sich ein eher heterogenes Bild sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie. Im nordwestlichen Kopfbereich sind einheitliche Bebauungsstrukturen der Wohnnutzung erkennbar. Das Quartier besteht hauptsächlich aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern. Der Ausblick in die umliegende Landschaft und die Uferbereiche ist eine quartierprägende Qualität. Die Wohnnutzung liegt in der W2-Zone, ergänzt durch eine GW-Zone im Aarewinkel. Abgesetzt Richtung Südosten findet sich eine Industriezone als Insel in den landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Eine grossflächige OeBA-Zone liegt nördlich davon - sie dient heute als Agrarfläche. Ganz im Osten der Aareinsel an der Grenze zur Nachbargemeinde Obergösgen befindet sich eine OeBA-Zone für die Abwasserreinigungsanlage (ARA Winznau).

Die Giessenstrasse erschliesst das Quartier und verbindet es über eine Brücke mit dem übrigen Siedlungsgebiet der Gemeinde nördlich des Kanals. Das Quartier ist durch die Privatgärten der Wohnnutzung im Allgemeinen vergleichsweise üppig durchgrünt.

Als Ausschlussgebiet gilt das Quartier Giessen als stabiles Quartier, welches in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Zustand mehrheitlich erhalten bleiben und erneuert werden sollte.

Quartierspezifische Merkmale

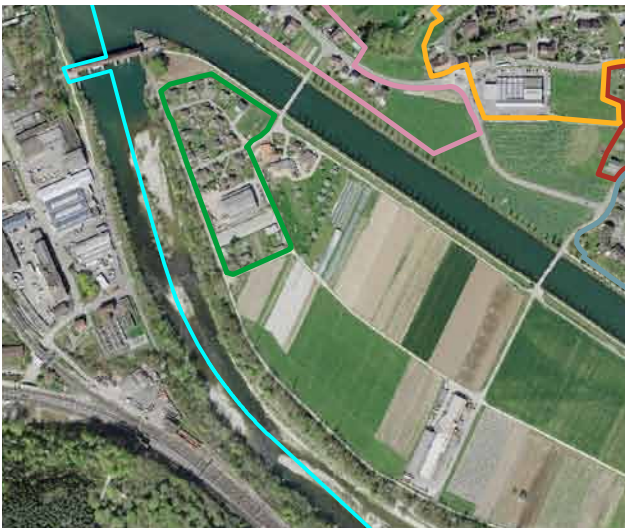
Die kleinformatischen Einzelhäuser und bepflanzten Gärten sind quartierprägend. Der räumliche Kompaktheit sowie der Bezug zur offenen Agrarlandschaft der Insel und den Uferbereichen ab praktisch jedem Punkt des Quartiers kann als quartierspezifisches Merkmal gelten. Der Kontrast in der Bebauungstypologie zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung auf engem Raum ist augenfällig. Der benachbarte Bauernbetrieb trägt zu diesem uneinheitlichen Erscheinungsbild des Quartiers bei.

Verdichtungsmöglichkeiten: Ausschlussgebiet

Da der Teilbereich mit den homogenen, kleinstrukturierten Einfamilienhausstrukturen generell sensibel auf Nachverdichtungen reagiert, ist sein realistisches Verdichtungspotenzial eher als gering zu bewerten. Aus ortsbaulicher und raumplanerischer Sicht vertreten wir die Ansicht, dass eine weitere Bebauung der Insel vermieden und die bestehenden Wohnbauten lediglich im Bestand gehalten werden sollten. Um- und Anbauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformative Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen und Ersatzneubauten sollten aufgrund der Veränderungsstrategie vermieden werden.

Für die Industrie- und Gewerbenutzung sehen wir, auch aufgrund der erschwerten Erschliessungsmöglichkeiten, mittel- bis langfristig eine Verlegung ins Quartier 3 Industrie. Dadurch empfehlen wir die bestehende Reservezone der Industrienutzung aufzuheben und die brachliegenden Parzellen in der GW-Zone Aarewinkel nicht zu nutzen (keine Innenentwicklung).

Ebenso erscheint eine Rückzonung der grossflächigen OeBA-Zone aufgrund des fehlenden aktuellen Bedarfsnachweises sowie der ungünstigen Erschliessungsmöglichkeiten angezeigt.



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung



Veränderungsstrategie: Bewahren - Erneuern

Quartier 5 | Giessen

Im Quartier 5 Giessen ergibt sich aufgrund der Quartierstruktur nur ein geringfügiges Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand. Punktuell findet sich in den typischen Einfamilienhausstrukturen ein bescheidenes Verdichtungspotenzial maximal im Sinne der Strategie eines Möglichkeitsgebiets.

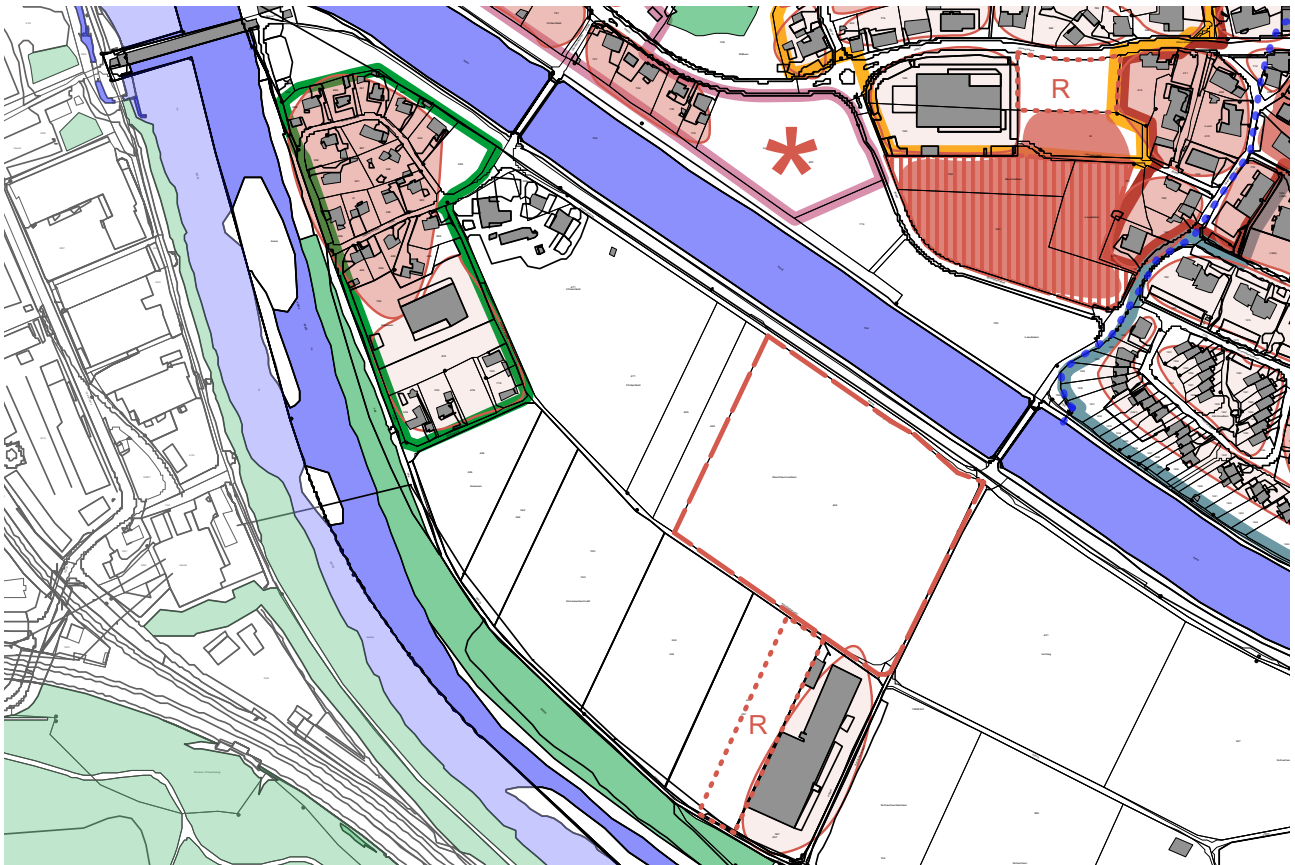
Die Industrie- und Gewerbenutzung soll im Sinne der Raumkategorie eines Ausschlussgebiets der Veränderungsstrategie *Bewahren/ Erneuern* folgen und im Bestand gehalten werden. Mittel- bis längerfristig ist eine Verschiebung dieser Nutzungen ins Quartier 3 Industrie anzustreben.

Die Reservezone Industrie sollte nach unserer Empfehlung aus ortsbaulichen und raumplanerischen Überlegungen aufgehoben werden. Für die OeBA-Zone auf der Parzelle GB Nr. 444, Rechtenmatten soll eine Rückzonung ins Landwirtschaftsgebiet nach einer Überprüfung der gesamten OeBA-Flächen auf dem Gemeindegebiet von Winznau geprüft werden.

Generell sind die Strukturen in den klassischen Einfamilienhausquartieren stabil und bieten nur ein beschränktes Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand, auf welche sie zudem sensibel reagieren.

Langfristig sollte nach unserer Einschätzung der gesamte Bereich zwischen Aarelauf und Kanal von Bebauungen freigehalten und als Naherholungsgebiet genutzt werden.

- | | | | |
|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | Ausschlussgebiet |  | Aufhebung Reservezone |
|  | Möglichkeitsgebiet |  | Auszonung |
|  | Handlungsgebiet |  | Einzonung |
|  | Gebiet in Entwicklung |  | Dorfbach |



Ausschnitt Strategieplan Siedlungsentwicklung nach Innen, Quartier 5 Giessen

Quartier 6 | Oltnerstrasse

Charakterisierung

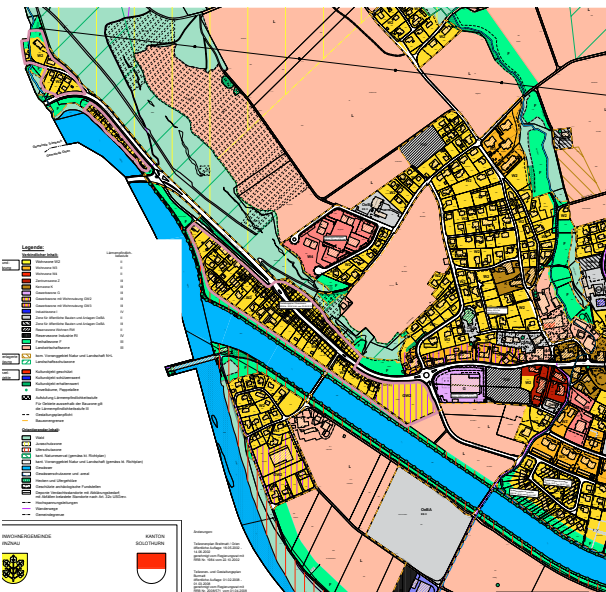
Typologie:	langgestrecktes Wohnquartier mit EFH-Typologie
Struktur/ Körnigkeit:	feine Körnigkeit mit Einzelbauten
Geschossigkeit:	1-2 Geschosse
Bauliche Dichte:	durchschnittlich, Baulandreserven vorhanden
Statistische Werte WMZ:	ÜZ: 18%, Einwohner: 150, Einwohnerdichte: 36 EW/ ha
Homogenität:	hoch (Nutzung und Typologie)
Durchgrünung:	hoch (private Gärten, Ufervegetation, Wald)
Topographie:	Ebene, Aarebord, Hangfuss
Lagequalität:	durchschnittlich, Immissionsbelastet, teilweise Ausblickqualitäten, grösstenteils peripher
Erschl./ Immissionen:	öV-Güteklasse D1-D2, teilweise E
Hauptnutzung:	Wohnnutzung
Verdichtungspotenzial:	unterdurchschnittlich aufgrund räumlicher Ausgangslage, Potenzial Huttler
Raumkategorie:	generell Ausschlussgebiet/ Handlungsgebiet (Huttler)



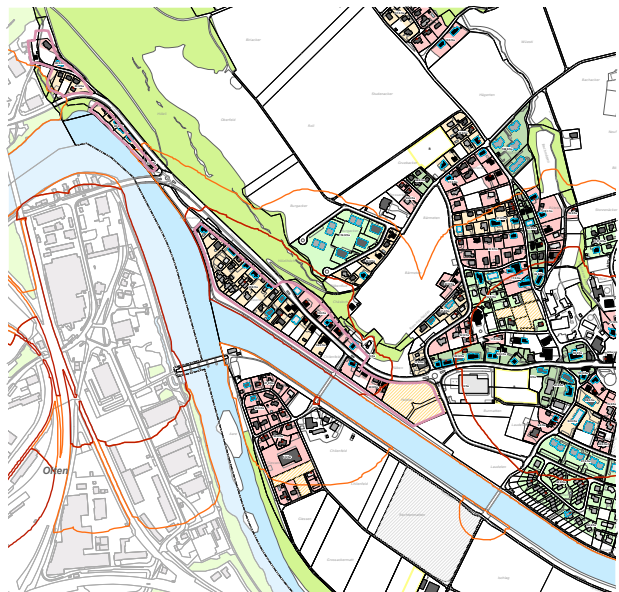
Oltnerstrasse Nordwest



Oltnerstrasse Südost



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan



Ausschnitt Analyseplan

Quartier 6 | Oltnerstrasse

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung

Das Quartier 6 Oltnerstrasse ist als langgestrecktes, schmales Wohnquartier zwischen dem Aarebord und der steilen, bewaldeten Felskante des Hölzli eingeklemmt und mit dem übrigen Siedlungsgebiet nur im Bereich Huttler verbunden. Es liegt im Nordwesten des Gemeindegebiets von Winznau.

Als Ausschlussgebiet gilt das Quartier Oltnerstrasse als stabiles Quartier, welches in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Zustand mehrheitlich erhalten bleiben und erneuert werden sollte.

Im Quartier findet sich ein eher homogenes Bild sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie. Das Quartier besteht hauptsächlich aus ein- bis zweigeschossigen, bescheidenen Einzelhäusern. Der Ausblick auf die Aareschleife bzw. auf den Kanal ist eine quartierprägende Qualität. Die Wohnnutzung liegt ausschliesslich in der W2-Zone, ergänzt durch eine GW-Zone im östlichsten Abschnitt, dem Huttler. Die Oltner-, bzw. Trimbacherstrasse erschliessen das Quartier. Es ist durch die Privatgärten und den nahen Waldrand vergleichsweise üppig durchgrünt und die bepflanzten Vorgärten entlang der breiten Kantonsstrasse prägen mitunter den Quartiercharakter.

Als Ausschlussgebiet gilt das Quartier Oltnerstrasse als stabiles Quartier, welches in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Zustand mehrheitlich erhalten bleiben und erneuert werden sollte. Das aktuelle Entwicklungsgebiet Huttler kann der Raumkategorie eines Handlungsgebiets zugewiesen werden.

Textauszug ISOS-Aufnahmeblatt 1980:

1902 wurde bei der Rankwag eine eiserne Fachwerkbrücke über die Aare erbaut, welche Winznau mit dem Bahnhof und den SBB-Werkstätten Olten verbindet. Seit Beginn dieses Jahrhunderts hat sich entlang der ausgebauten Hauptstrasse eine meist einseitige, aber durchgehende Bebauung von

der Rankwag quer durch Winznau und Obergösgen bis zum Stegbach über eine Länge von vier Kilometern gebildet. Winznau hat sich zu einem Wohnvorort Olten entwickelt. Bei der Rankwag liegt unterhalb eines steilen, bewaldeten Bords, durch einen Hangvorsprung von übrigen Ortsbild getrennt, eine beidseitig der Kantonsstrasse locker gereichte Arbeitersiedlung. Die schlichten zweigeschossigen Arbeiterhäuser mit Satteldach entstanden in den Zwanzigerjahren. Oberhalb der Brücke bilden einige direkt am Bord der Aare errichtete Arbeiterhäuser eine markante, aber isolierte Reihe.

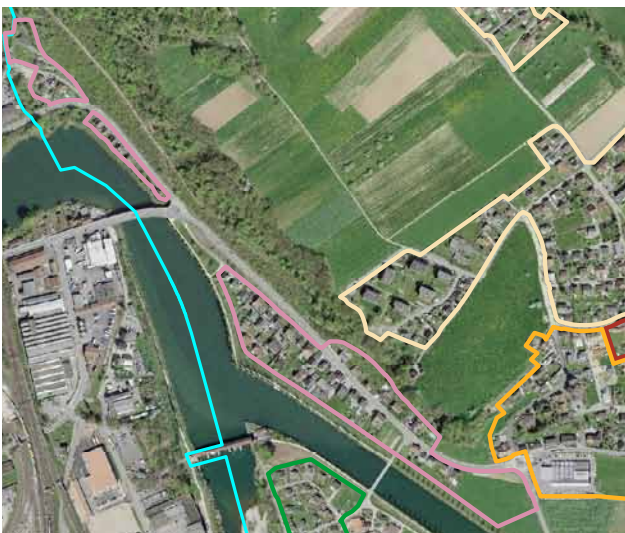
Quartierspezifische Merkmale

Die bepflanzten Gärten entlang des breiten Strassenraums sind quartierprägend. Der Bezug zur Aare ab praktisch jedem Punkt des Quartiers kann als quartierspezifisches Merkmal gelten.

Verdichtungsmöglichkeiten: Ausschlussgebiet

Da der Teilbereich mit den homogenen, kleinstrukturierten Einfamilienhausstrukturen generell sensibel auf Nachverdichtungen reagiert, ist sein realistisches Verdichtungspotenzial im Bestand eher gering zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformative Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen. Generell soll die Bebauung im Bestand gehalten werden - eine moderate Verdichtung ist aus ortsbaulicher Sicht realisierbar.

Zur Innenentwicklung stehen mehrere unbebaute Parzellen zur Verfügung. Diese Parzellen liegen teilweise in zweiter Bautiefe und sind nicht alle erschlossen. Das grossflächige Gebiet Huttler wird aktuell mittels Gestaltungsplanverfahren beplant und deshalb als Handlungsgebiet für Wohnzwecke geführt.



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung



Veränderungsstrategie: Bewahren - Erneuern

Quartier 6 | Oltnerstrasse

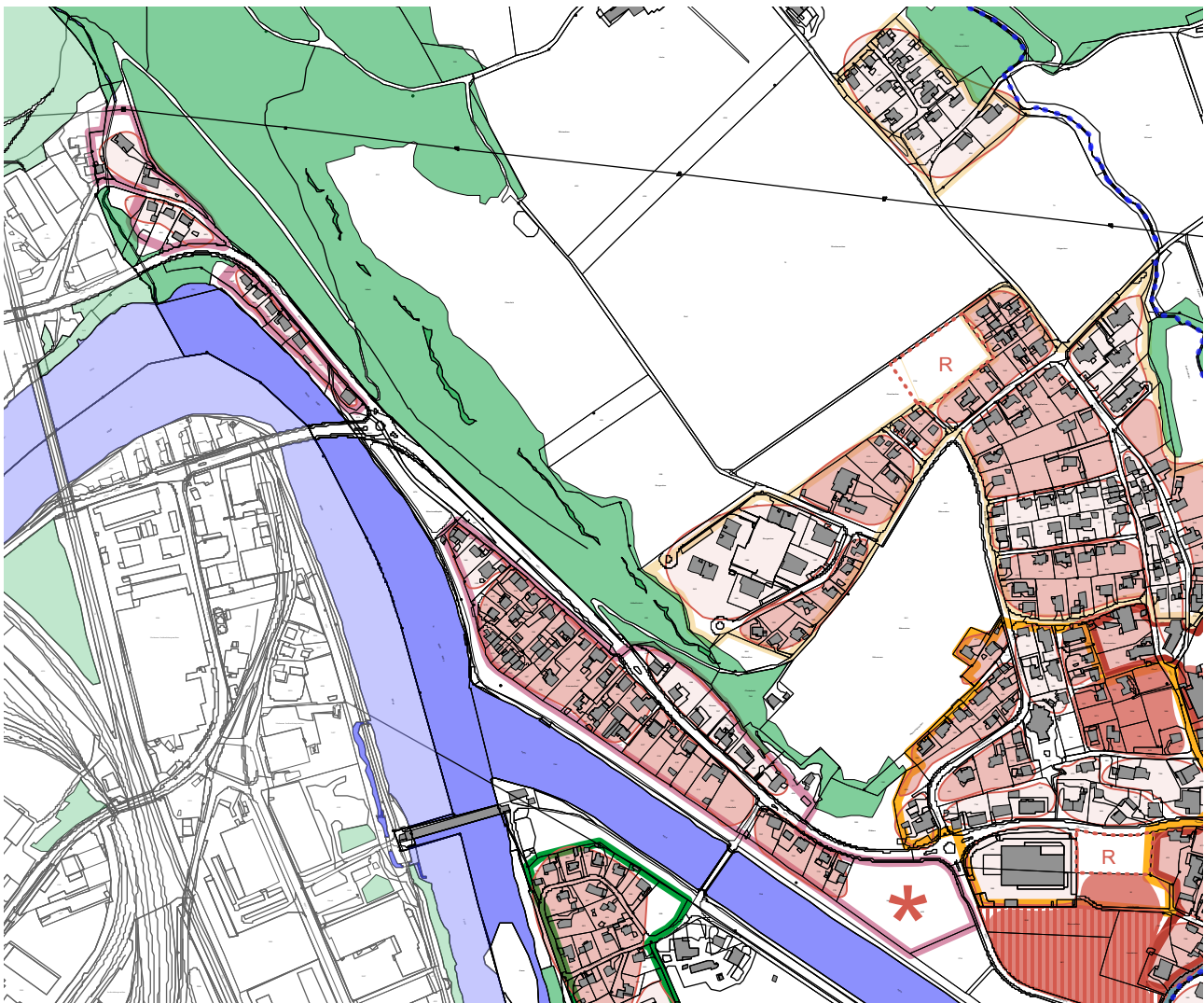
Im Quartier 6 Oltnerstrasse ergibt sich aufgrund der Quartierstruktur nur ein beschränktes Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand. Punktuell findet sich in den typischen, gereihten Einzelhausstrukturen, insbesondere im breiteren und ortskernnahen Abschnitt, ein bescheidenes Verdichtungspotenzial, maximal im Sinne der Strategie eines Möglichkeitsgebiets. Im schmalen nordwestlichen Abschnitt sowie im hangseitigen Bereich sollte die Bebauungsstruktur im Bestand gehalten werden.

Der Bereich der Parzelle GB Nr. 420, Huttler wird als Gebiet in Entwicklung bezeichnet. Die gut erschlossene Lage nahe am Ortskern erscheint für eine Erweiterung der Bebauungsstruktur grundsätzlich geeignet.

Generell sind die Strukturen in den klassischen Einfamilienhausquartieren stabil und bieten nur ein beschränktes Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand, auf welche sie zudem sensibel reagieren.

Langfristig sollte, nach unserer Einschätzung, der Siedlungsfinger Richtung Nordwesten nicht weiter ausgebaut und nur sehr moderat verdichtet werden; dies gilt in besonderem Masse für den Abschnitt nördlich der Rankwog-Brücke.

- | | | | |
|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | Ausschlussgebiet |  | Aufhebung Reservezone |
|  | Möglichkeitsgebiet |  | Auszonung |
|  | Handlungsgebiet |  | Einzonung |
|  | Gebiet in Entwicklung |  | Dorfbach |



Ausschnitt Strategieplan Siedlungsentwicklung nach Innen, Quartier 6 Oltnerstrasse

Quartier 7 | Burgacker-Stapfacker

Charakterisierung

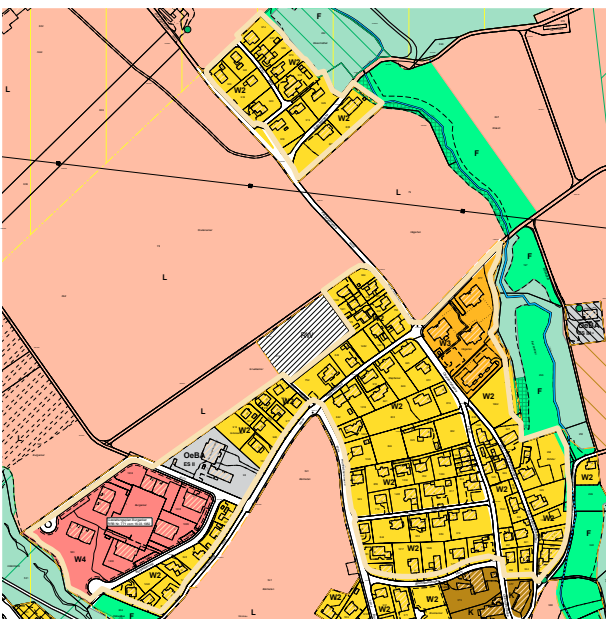
Typologie:	Wohnquartier mit EFH-Typologie in W2, MFH-Typologie in W3 und W4, OeBA
Struktur/ Körnigkeit:	feine Körnigkeit mit Einzelbauten, mittlere Körnigkeit im Burgacker
Geschossigkeit:	1-2 Geschosse, 6 Geschosse im Burgacker
Bauliche Dichte:	durchschnittlich, Baulandreserven vorhanden
Statistische Werte WMZ:	ÜZ: 15%, Einwohner: 486, Einwohnerdichte: 47 EW/ ha
Homogenität:	überdurchschnittlich (Nutzung), durchschnittlich (Typologie)
Durchgrünung:	hoch (private Gärten, Waldanstoss, Landwirtschaft)
Topographie:	leichte Hanglage gegen Süd und Südosten
Lagequalität:	gut, Ausblickqualitäten, Burgacker eher periphere Lage
Erschl./ Immissionen:	öV-Güteklasse D1-D2, teilweise E
Hauptnutzung:	Wohnnutzung
Verdichtungspotenzial:	durchschnittlich in W2-Zone
Raumkategorie:	Möglichkeitsgebiet



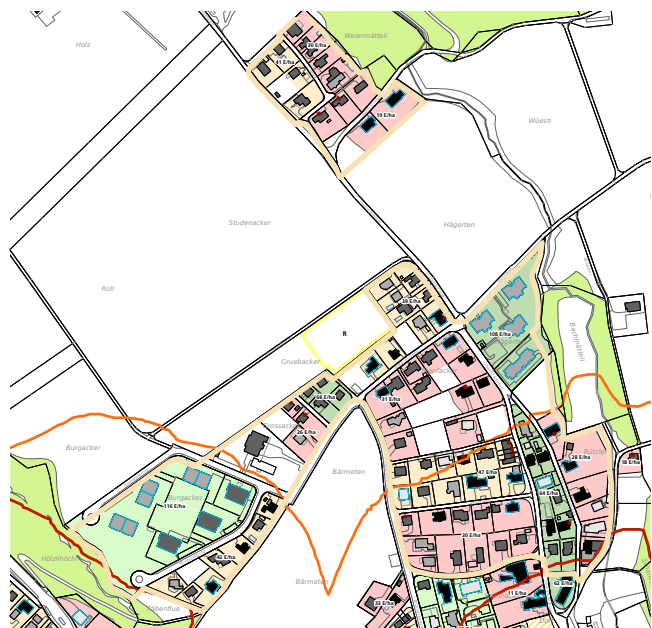
Burgacker



Brunnackerstrasse



Auszchnitt rechtskräftiger Bauzonenplan



Auszchnitt Analyseplan

Quartier 7 | Burgacker-Stapfacker

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung

Das Quartier 7 Burgacker-Stapfacker ist ein grossflächiges Wohnquartier, welches nordwestlich an das Quartier Zentrum anschliesst - aufgespannt zwischen dem bestockten Dorfbach im Osten und der Rebenfluh im Westen. Es präsentiert sich wenig kompakt, umschliesst die Freifläche der Bärmeten und stösst bis an die steile Hangkante der Rebenfluh. Abgesetzt liegt eine W2-Insel nördlich der SBB-Hochspannungsleitung in der Weid. Im Quartier findet sich ein homogenes Bild sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie. Das Quartier besteht hauptsächlich aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern. Im Burgacker sowie im Bereich Hägerten sind Mehrfamilienhäuser in Gruppen eingestreut. Es stösst im Norden und Westen an den Siedlungsrand und die offene Agrarlandschaft hangwärts Richtung Jurakrete. Der Ausblick in die offene Landschaft ist eine quartierprägende Qualität. Die Wohnnutzung liegt mehrheitlich in der W2-Zone, punktuell ergänzt durch W3- und W4-Zonen. Das reformierte Kirchgemeindehaus befindet sich in einer kleineren OeBA-Zone. Die Oberdorf- und die Brunnackerstrasse erschliessen das Quartier in der Falllinie des Hangs. Das Quartier ist vergleichsweise üppig durchgrünt und die bepflanzten und umfriedeten Vorgärten prägen den oft schmalen Strassenraum der hangparallelen Quartierstrassen.

Als Möglichkeitsgebiet gilt das Quartier Burgacker-Stapfacker als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll.

Textauszug ISOS-Aufnahmeblatt 1980:

Am leicht geneigten Südhang nordwestlich des alten Dorfkentrums liegt ein ausgedehntes Einfamilienhausquartier für den Mittelstand. Erstaunlich ist, dass die ältesten Bauten des Quartiers am weitesten vom Ortszentrum entfernt am Rand der Losterfer Ebene stehen. Das Quartier hat sich dann kontinuierlich entlang hangparalleler Querstrassen gegen Süden entwickelt.



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

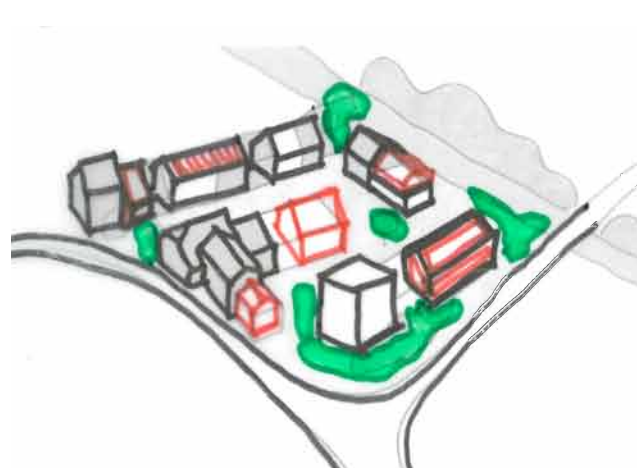
Quartierspezifische Merkmale

Die bepflanzten und umfriedeten Gärten sind quartierprägend. Der Bezug zur offenen Agrarlandschaft ab praktisch jedem Punkt des Quartiers kann als quartierspezifisches Merkmal gelten.

Verdichtungsmöglichkeiten: Möglichkeitsgebiet

Da der Teilbereich mit den homogenen, kleinstrukturierten Einfamilienhausstrukturen generell sensibel auf Nachverdichtungen reagiert, ist sein realistisches Verdichtungspotenzial eher als gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformative Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters und der Hanglage nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen.

Als erhebliches Innenentwicklungspotenzial stehen mehrere unbebaute Parzellen zur Verfügung. Diese Parzellen sind allesamt erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend. Eine weitere Ausdehnung der Wohnnutzung Richtung Nordwesten ist aus raumplanerischer Sicht zu vermeiden und die bestehende Reservezone am Siedlungsrand aufzuheben. Die abgesetzte Siedlunginsel der Weid soll primär im Bestand gehalten werden - eine wesentliche Verdichtung oder gar eine Erweiterung ist nicht anzustreben. Die landwirtschaftlich genutzte Freifläche der Bärmeten ist langfristig zur Strukturierung des Siedlungsgebiets und als topographische Eigenheit (Rebenfluh, Riemenshalden) freizuhalten.



Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln

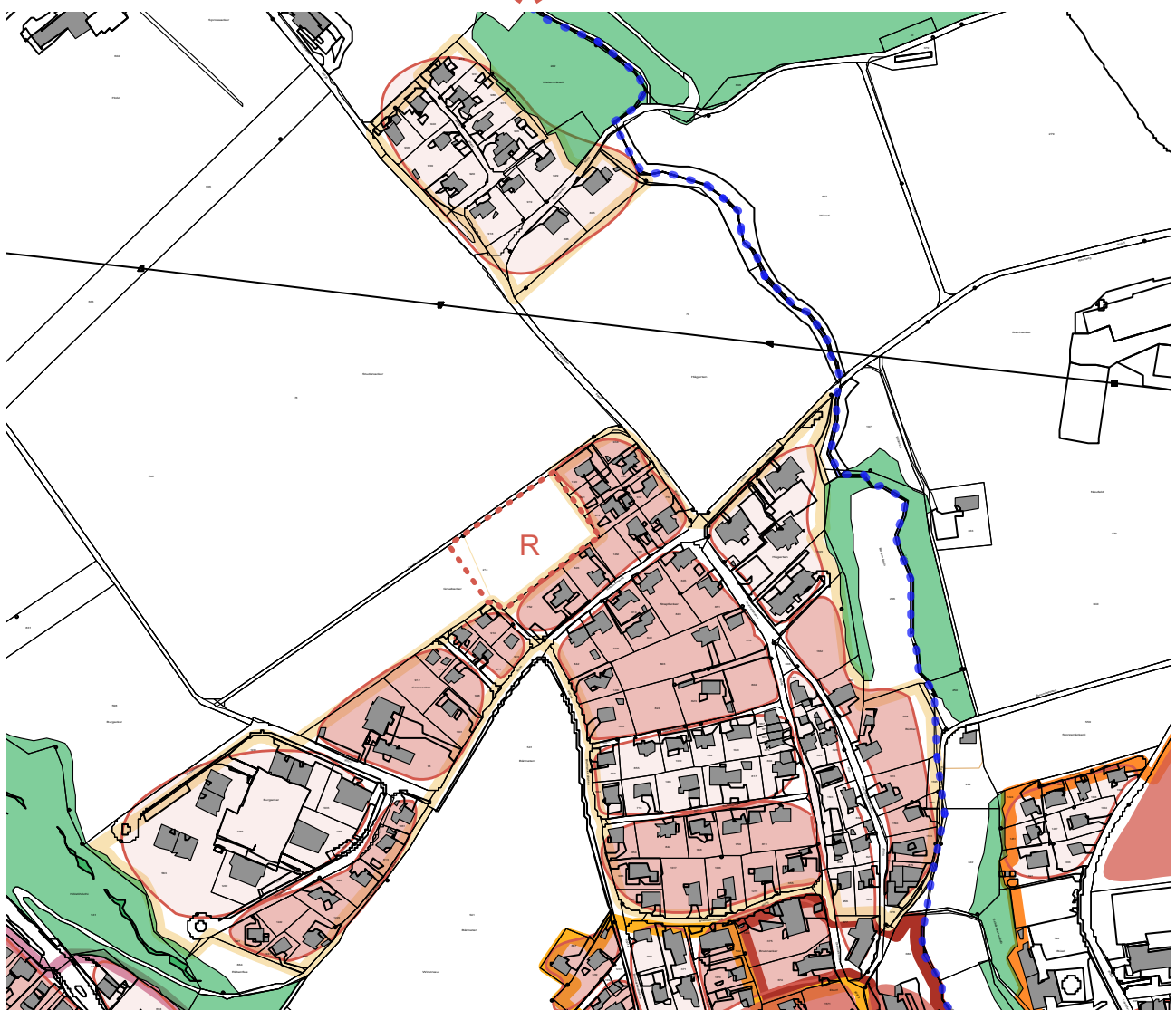
Quartier 7 | Burgacker-Stapfacker

Im Quartier 7 Burgacker-Stapfacker ergibt sich in den typischen Einzelhausstrukturen entlang der hangparallelen Quartierstrassen nur ein geringfügiges bis durchschnittliches Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand - sie liegen mehrheitlich in der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Die vergleichsweise hohen Dichten in den Mehrfamilienhausstrukturen führt zu Ausschlussgebieten im Burgacker und im Bereich Hägerten, sodass sich lediglich ein beschränktes Nachverdichtungspotenzial im Bestand ergibt. Die abgesetzte Siedlunginsel der Weid wird aus ortsbaulicher Sicht ebenfalls als Ausschlussgebiet eingestuft und soll im Bestand gehalten werden.

Die bestehende Reservezone für Wohnzwecke am Gruebackerweg soll überprüft und nach unserer Einschätzung, infolge ihrer peripheren Lage am Siedlungsrand, aufgehoben werden. Langfristig sollte weder der Siedlungsrand nach Norden verschoben, noch die Freifläche der Bärmetten eingezont werden.

Generell sind die Strukturen in den klassischen Einfamilienhausquartieren stabil und bieten nur ein beschränktes Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand, auf welche sie zudem sensibel reagieren. Die höheren Dichten in den Mehrfamilienhausstrukturen lassen eine Nachverdichtung ebenfalls nur beschränkt zu.

- | | | | |
|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | Ausschlussgebiet |  | Aufhebung Reservezone |
|  | Möglichkeitsgebiet |  | Auszonung |
|  | Handlungsgebiet |  | Einzonung |
|  | Gebiet in Entwicklung |  | Dorfbach |



Ausschnitt Strategieplan Siedlungsentwicklung nach Innen, Quartier 7 Burgacker-Stapfacker

Quartier 8 I Bermetten

Charakterisierung

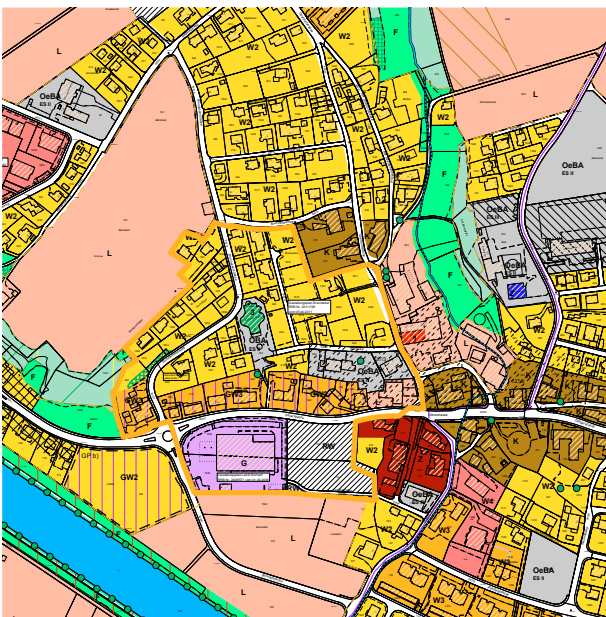
Typologie:	durchmischt: Wohnen W2, OeBA, Gewerbe GW3
Struktur/ Körnigkeit:	feine Körnigkeit mit Einzelbauten, grobe Körnigkeit bei Gewerbenutzung
Geschossigkeit:	1-3 Geschosse
Bauliche Dichte:	durchschnittlich, Baulandreserven vorhanden
Statistische Werte WMZ:	ÜZ: 18%, Einwohner: 153, Einwohnerdichte: 27 EW/ ha
Homogenität:	unterdurchschnittlich in Nutzung und Typologie
Durchgrünung:	durchschnittlich, abschnittsweise hoch (Privatgärten, Freiflächen, Wald)
Topographie:	Hanglage Richtung Südosten
Lagequalität:	gut (zentrale Lage), Ausblickqualitäten in umgebende Landschaft
Erschl./ Immissionen:	öV-Güteklasse D1, gewisse Immissionen ab der Kantonsstrasse
Hauptnutzung:	Wohnnutzung (EFH, MFH), OeBA (Kirche), Gewerbe (Landi)
Verdichtungspotenzial:	überdurchschnittlich, punktuell hoch
Raumkategorie:	Möglichkeitsgebiet



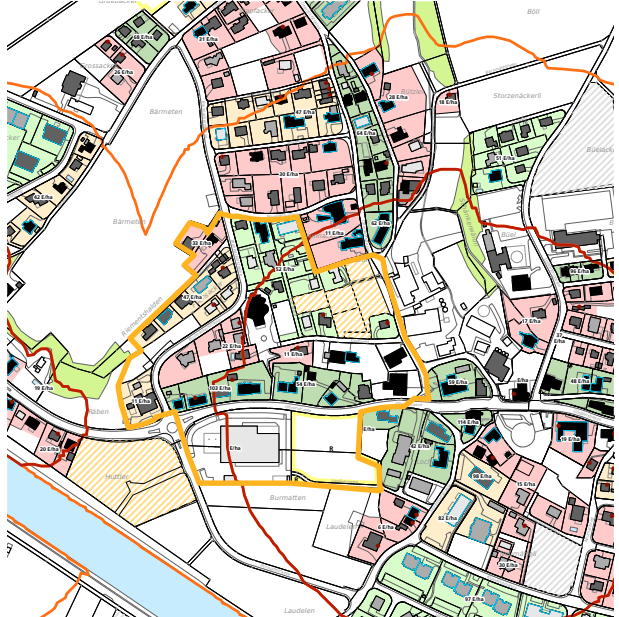
Brunnenbühlweg



Brunnenbühl



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan



Ausschnitt Analyseplan

Quartier 8 | Bermetten

Quartiercharakter/ Leitgedanken

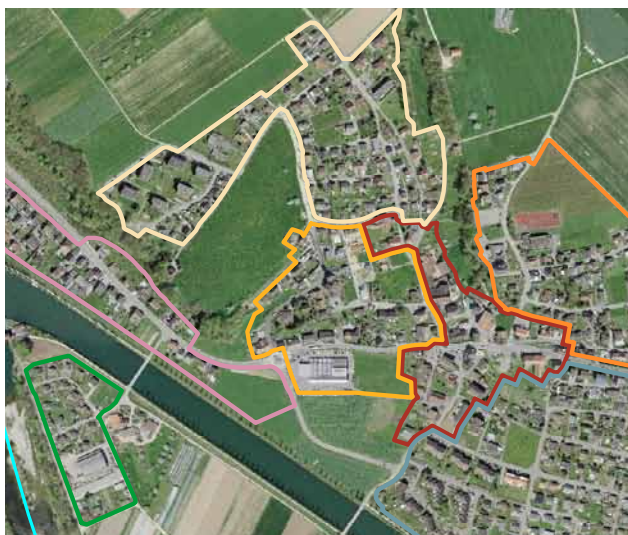
Beschreibung

Das Quartier 8 Bermetten liegt als kompaktes und vergleichsweise kleinflächiges Quartier westlich des historischen Dorfkerns von Winznau, beidseits der Kantonsstrasse, im zentralen Bereich der Gemeinde. Historisch gesehen bildete es den Ortsauftakt Richtung Olten. Es bietet sich ein eher heterogenes Bild sowohl der Nutzungen als auch der Bebauungsstruktur und Typologie. Das Quartier besteht in der Wohnnutzung hauptsächlich aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern. Einzelne Doppel- und Mehrfamilienhausvolumen sind eingestreut. Die Gewerbenutzung, südlich der Oltnenstrasse, besteht aus der grossformatigen landwirtschaftlichen Genossenschaft (Landi). Die Körnigkeit der Bebauungsstruktur bewegt sich generell in einer feineren Grössenordnung und wird durch Kirche und Landi punktuell akzentuiert. Die Durchgrünung ist infolge der bepflanzten Privatgärten und unbebauter Flächen hoch.

Das Quartier stösst im Nordwesten an die Freifläche der Bärmeten und im Süden an die offene Agrarlandschaft des Schwemmlands zum Kanal. Der Ausblick in die offene Landschaft ist eine quartierprägende Qualität. Die Wohnnutzung liegt ausschliesslich in der W2-Zone bzw. GW3-Zone entlang der Oltnenstrasse. Die röm.-kath. Kirche mit Pfarrhaus sowie der Gemeindewerkhof befindet sich in zwei kleineren OeBA-Zonen. Die Parzelle GB Nr. 363 liegt noch in der Landwirtschaftszone. Die Oberdorf- und die Brunnackerstrasse erschliessen das Quartier ab der Kantonsstrasse.

Das Quartier ist vergleichsweise stark durchgrünt und die bepflanzten Vorgärten prägen den schmalen Strassenraum entlang des Kirchwegs. Im zentralen Bereich nördlich des Kirchwegs prägt eine grosse, unbebaute Fläche den ländlichen geprägten Eindruck.

Als Möglichkeitsgebiet gilt das Quartier Bermetten als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll.



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

Textauszug ISOS-Aufnahmeblatt 1980:

Westlich des alten Dorfteils wurden die aus dem 19. Jahrhundert stammenden Bauten zu Wohnzwecken umgebaut und dazwischen neuere Wohnhäuser errichtet. Diese Bauten bilden von der Ebene gesehen eine fast geschlossene, traufständige Reihe entlang eines Bords. Oberhalb dieses Bords, westlich des Altbauensembles erstreckt sich eine Terrasse, welche mit Ausnahme von drei neueren, aufgrund ihres weissen Anstrichs besonders auffälligen Einfamilienhäusern unverbaut geblieben ist. Deutlich abseits des Ortszentrums steht hier am Rand der Terrasse die Kirche, ein stattlicher, weissgestrichener neubarocker Zentralbau mit am Chor angebautem Turm, 1923-24 nach den Entwürfen von I.E. Schenker ausgeführt. Neu werden die Liegenschaften Kirchweg 1 und 5 für den Schutzstatus *erhaltenswerte Kulturobjekte* vorgeschlagen.

Quartierspezifische Merkmale

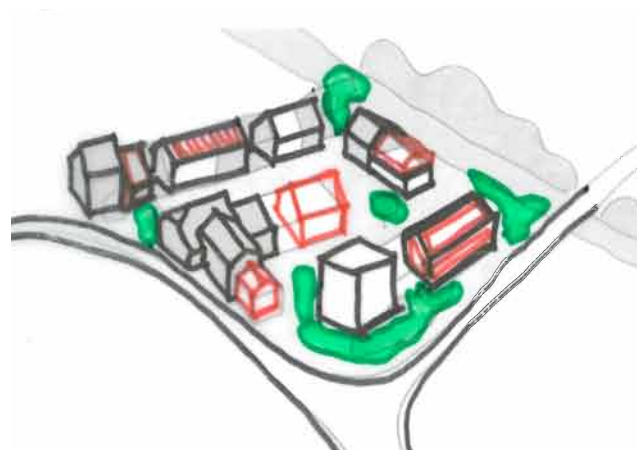
Die bepflanzten Gärten sind quartierprägend in der Wohnzone. Der Ausblick in Hanglage über die offene Agrarlandschaft kann als quartierspezifisches Merkmal gelten.

Verdichtungsmöglichkeiten: Möglichkeitsgebiet

Der Teilbereich mit den homogenen Einfamilienhausstrukturen reagiert generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sein realistisches Verdichtungspotenzial ist eher als gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformative Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen.

Zur Innenentwicklung stehen insbesondere im mittigen Bereich zusammenhängende Parzellen zur Verfügung - hier besteht ein beachtliches Innenentwicklungspotenzial an attraktiver und zentraler Lage.

Die Reservezone südlich der Oltnenstrasse sollte überprüft und nach unserer Einschätzung, mindestens teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.



Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln

Quartier 8 I Bermetten

Im Quartier 8 Bermetten ergibt sich in den typischen Einzelhausstrukturen sowie der GW3-Zone nur ein durchschnittliches Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand - sie liegen mehrheitlich in der Raumkategorie eines Möglichkeits- oder gar Ausschlussgebiets.

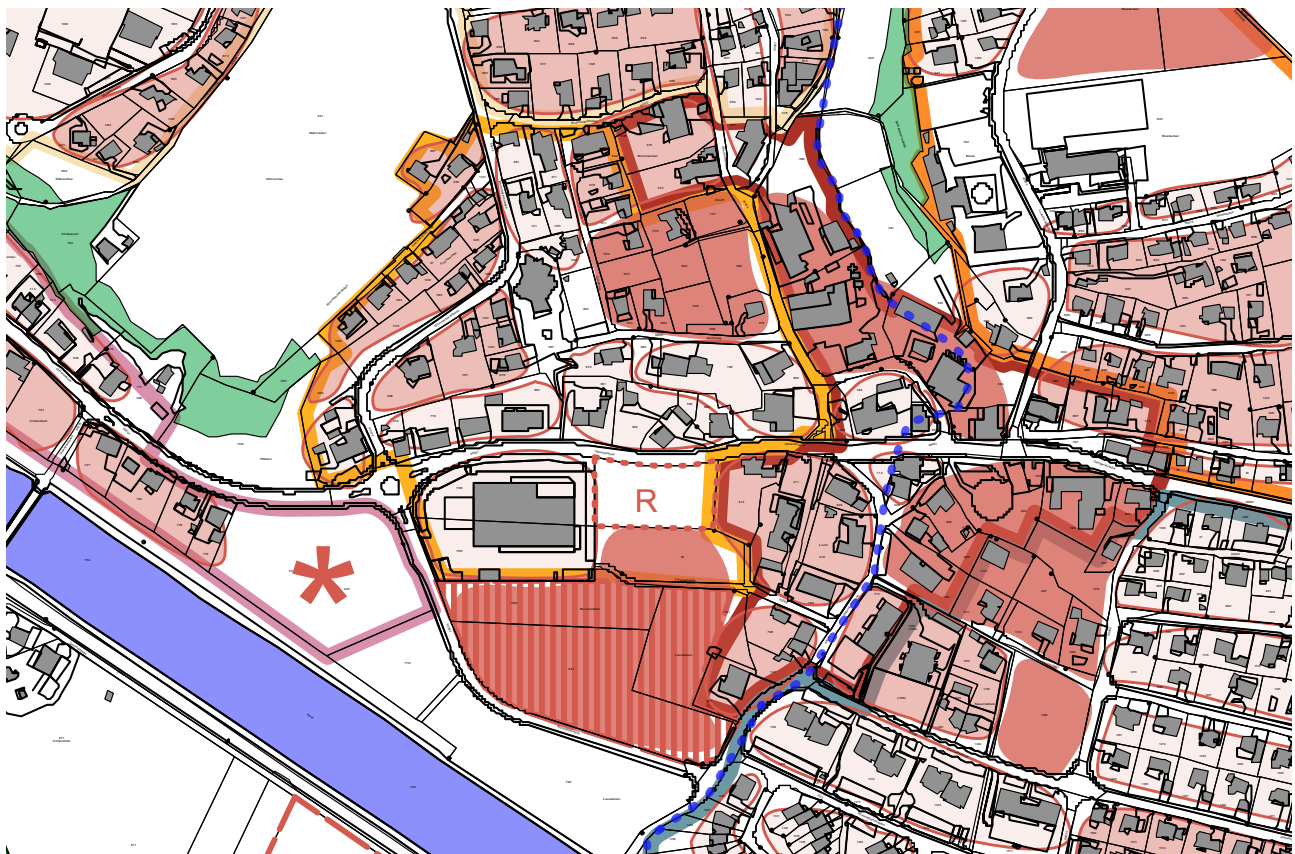
Ein für Winznau erhebliches bis grosses Potenzial zur Innenentwicklung liegt im Bereich der zusammenhängenden, unbebauten Parzellen zwischen Dorfstrasse und Kirchweg. Hier sollte an zentraler Lage in der Raumkategorie eines Handlungsgebiets die Veränderungsstrategie eine Weiter- und Neuentwicklung von der Gemeinde unter dem Aspekt der Baulandverflüssigung aktiv vorangetrieben werden. Eine langfristige Freihaltung dieser zentralen und erschlossenen Flächen wird als wenig sinnvoll erachtet. Zur Qualitätssicherung erscheint das Instrument des Gestaltungsplanverfahrens mit vorgeschaltetem Richtprojekt angemessen, um an attraktiver Wohnlage eine massvoll verdichtete Bebauung sicherstellen zu können.

Die bestehende Gewerbezone bietet keinerlei Potenzial zur Nachverdichtung oder Innenentwicklung. Eine Erweiterung

der Gewerbezone ist an dieser sensiblen Lage aus ortsbaulicher Sicht wenig wünschenswert. Die östlich angrenzende Reservezone für Wohnzwecke an der Oltnenstrasse erscheint aufgrund der Lagequalitäten nur bedingt geeignet für Wohnnutzungen (Immissionen Kantonsstrasse, benachbarte Gewerbenutzung). Die aus ortsbaulicher Sicht heikle Lage am westlichen Dorfeingang mit charakteristischem Weitblick über das Schwemmland des Aare-Ebene, rechtfertigt eine längerfristige Freihaltung mindestens des hangseitigen Teils dieser Reservezone. Für den südlichen Teil der Reservezone im Bereich Burmatten/ Laudelen könnte eine kompensatorische Einzonung im Zusammenhang mit dem Fokusthema OeBA (vgl. Seiten 60/61) angestrebt werden. Langfristig sollte der Siedlungsrand jedoch nicht über die Burmattstrasse hinaus Richtung Kanal verschoben werden, um in der Nähe des Ortskerns eine minimale Fläche des Schwemmlands freihalten zu können.

Generell sind die Strukturen in den klassischen Einfamilienhausquartieren stabil und bieten nur ein beschränktes Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand, auf welche sie zudem sensibel reagieren.

- | | | | |
|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | Ausschlussgebiet |  | Aufhebung Reservezone |
|  | Möglichkeitsgebiet |  | Auszonung |
|  | Handlungsgebiet |  | Einzonung |
|  | Gebiet in Entwicklung |  | Dorfbach |



Ausschnitt Strategieplan Siedlungsentwicklung nach Innen, Quartier 8 Bermetten

Quartier 8 | Bermetten

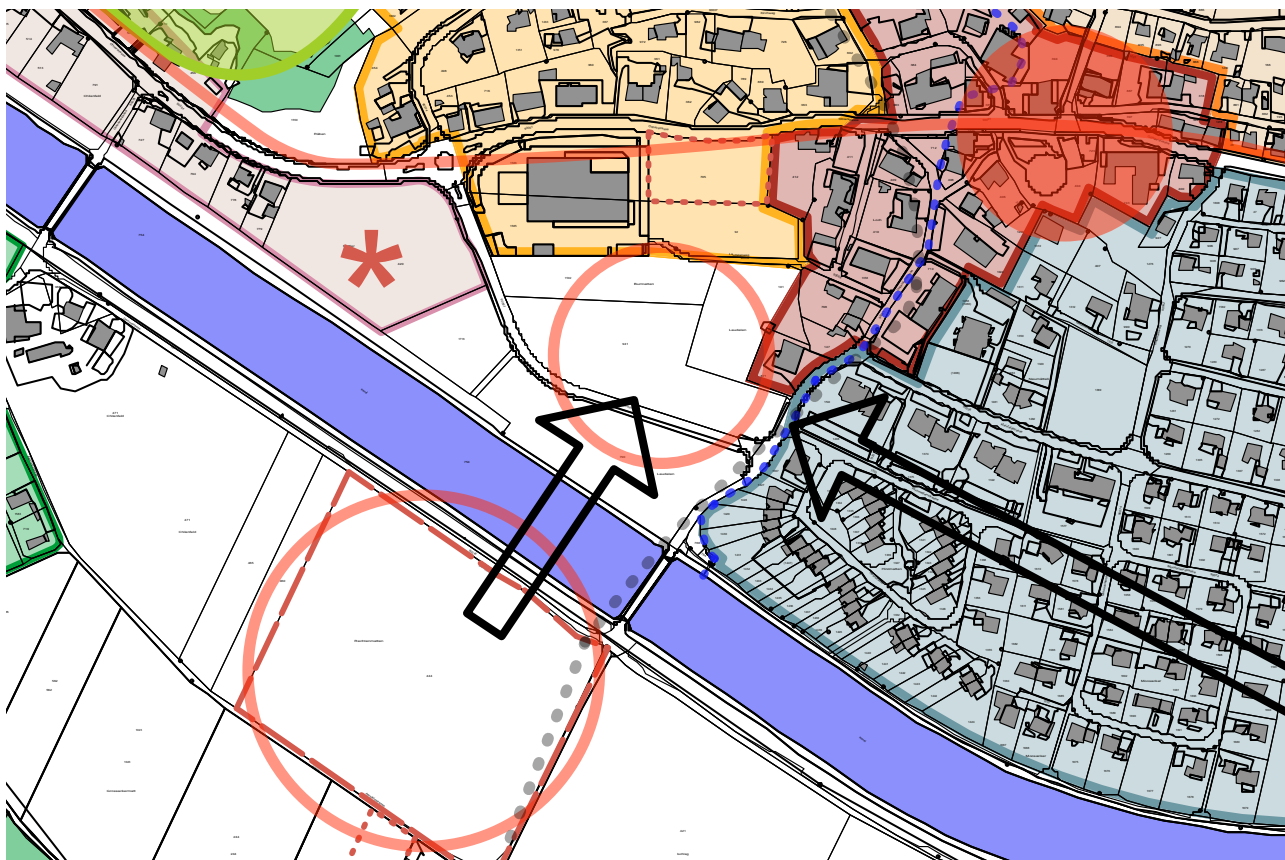
Fokusthema OeBA/ Reservezone Burmatten-Laudelen

Bereits im Quartier 5 Giessen wurde die Aufhebung der grossflächigen OeBA-Zone auf der Parzelle GB Nr. 444 angesprochen. Im Quartier 4 Michelmatt-Moosacker wurde die mittel- bis längerfristige Möglichkeit einer Verlegung der Sportanlage Im Grien thematisiert.

Aufgrund der Lagequalitäten und der vorhandenen, direkten Erschliessung ab der Kantonsstrasse würden sich die Parzellen GB Nr. 92, 101, 941 und 1592 anbieten, um einen modernen Sportplatzbetrieb mit entsprechenden Infrastrukturbauten aufnehmen zu können. Das Flächenangebot von insgesamt 2.1 ha liegt um gut einen Viertel höher als die heute beanspruchte Fläche von knapp 1.7 ha. Diese Vergrösserung der OeBA-Flächenbilanz könnte jedoch durch eine allfällige Aufhebung der OeBA-Zone südlich des Kanals mit einer Fläche von über 3.0 ha mehr als kompensiert werden. Die Emissionen einer künftigen Sportnutzung auf die östlich benachbarte Bebauung entlang der Unter-

dorfstrasse sowie die geplante Wohnüberbauung des Areals Huttler wären zu prüfen. Der Strategieplan auf Seite 59 zeigt die mögliche Ausdehnung der Einzonung in die OeBA-Zone als Handlungsgebiet. Die Parzelle GB Nr. 92 soll aus der Reservezone ebenfalls in eine OeBA-Zone einzont werden (möglicher Perimeter für Infrastrukturbauten).

Die hangseitige Parzelle GB Nr. 705 in der Reservezone RW, am Bord zur Oltnerstrasse gelegen, sollte nach unserer Einschätzung und aus ortsplanerischer Sicht langfristig freigehalten werden. Dies einerseits zur Strukturierung des Siedlungsgebiets und der Markierung des westlichen Auftakts zum Ortskern sowie zur Erhaltung der charakteristischen Situation mit Ausblick über die Ebene des tieferliegenden Schwemmlands andererseits. Die Fernsicht auf Engelberg und Säli-Schlössli bleibt somit erhalten. Wir empfehlen deshalb die Aufhebung der Reservezone in diesem Teilbereich.



Quartier 8 I Bermetten

Fokusthema OeBA/ Reservezone Burmatten-Laudelen

Wie auf dem Strategieplan (vgl. S. 59) ersichtlich, werden die fraglichen Parzellen in der Raumkategorie *Handlungsgebiet* geführt.

Handlungsgebiete gelten als dynamische Quartierteile, wo ein proaktives, initiatives Handeln zur Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt ist und damit verbunden grössere Veränderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur erstrebenswert sind (Umstrukturieren, Neuentwicklung).

Eine proaktive Haltung der Planungsbehörde der Gemeinde Winznau betreffend Strategie im Umgang mit der Thematik der OeBA-Flächen bezüglich Bedarf und Anordnung scheint im Rahmen des Leitbildprozesses angezeigt. Es könnte sich daraus ein Entwicklungsschwerpunkt oder eine Schlüsselstelle für den weiterführenden Prozess der Ortsplanungsrevision ergeben. Ein frühzeitiger Dialog mit sämtlichen Interessengruppen wird empfohlen.



Visualisierung Fokusthema OeBA - Siedlungsstruktur Areal Burmatten-Laudelen

4.3 Entwicklungspotenzial

Das Siedlungsgebiet von Winznau wurde im Rahmen der Strategie Innenentwicklung sowohl anhand von Planunterlagen als auch durch gezielte Besichtigungen/ Begehungen vor Ort begutachtet und analysiert. Mögliche Potenziale wurden ermittelt und in einem Plan dargestellt.

Das Verdichtungspotenzial in den Quartieren setzt sich aus einem Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand sowie dem Potenzial für mögliche Innenentwicklungen auf eingezonten, jedoch unbebauten Parzellen innerhalb des Siedlungsgebiets zusammen. Nicht die Verdichtung der Baumasse steht im Vordergrund, sondern eine Erhöhung der Nutzungsdichte (Einwohner pro Hektare). Als Entwicklungspotenzial sind nicht nur Neubauten oder Ergänzungsbauten auf unbebauten und bebauten Parzellen zu verstehen; auch Umnutzungen, Aufstockungen oder Ausbauten führen zu einer Verdichtung und besseren Ausnützung der Parzellenfläche und letztlich zur angestrebten Erhöhung der Einwohnerdichte. In stark durchgrüntem Einfamilienhausquartieren, wo die Bebauungsmöglichkeiten der Parzellen nicht voll ausgenutzt sind, ist es andererseits möglich, dass das Potenzial als gering eingestuft wird, da dort Verdichtungen einen (zu) grossen Eingriff in den Quartiercharakter darstellen würden bzw. von der Eigentümerschaft gegenüber Verdichtungsabsichten nur eine vergleichsweise geringe Akzeptanz erwartet werden könnte. Mittels eines Ausschnitts aus dem Analyseplan, welcher die Einwohnerdichten und Gebäudetypologien pro Zonenschild darstellt, werden Hinweise zur bestehenden Dichte in den jeweiligen Quartieren gegeben und Aussagen zur jeweiligen Raumkategorie bzw. Veränderungsstrategie gemacht.

Grössere, unbebaute Parzellen oder mehrere zusammenhängende, unbebaute Parzellen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) und der Arbeitszone werden als Potenzial für eine Innenentwicklung ausgewiesen. Hier bietet sich die Chance eine zukunftsgerichtete Bebauung mit zeitgemäsem Angebot zu schaffen. Es ist zu unterscheiden, ob die Parzellen eher als Baulücke oder als potenzielle Fläche zu einer effektiven Innenentwicklung in Erscheinung treten. Lücken im Siedlungsgebiet, hauptsächlich in zentralen, gut erschlossenen Bereichen mit hohem Entwicklungspotenzial, sollten prioritär geschlossen werden. Baulandreserven an peripheren Lagen können für eine spätere Entwicklung als langfristiges Verdichtungspotenzial freigehalten werden. Nicht jede Freifläche soll zur Verdichtung genutzt werden. An spezifischen Orten im Siedlungsgebiet kann es auch angezeigt sein, Freiflächen oder Strassenräume langfristig zu sichern bzw. aufzuwerten, um dem steigenden Verdichtungsdruck bewusst auch innerhalb des Siedlungsgebiets qualitativ gestaltet, öffentlich nutzbare Frei- und Grünflächen anbieten zu können.

Eine Verdichtung im Bestand ist möglich, sollte jedoch im Hinblick auf die gewachsenen Strukturen und das bauhistorische Erbe in Winznau sensibel erfolgen. Die Quartierverträglichkeit muss für alle Bauvorhaben überprüft und sichergestellt werden. Es sind geeignete Instrumente zur Sicherstellung von Ortsbildschutz, der baulichen Qualität sowie des Quartiercharakters festzulegen. Solche Instrumente können sein: Festsetzen einer Gestaltungsplanpflicht, entsprechend konkret formulierte Zonenvorschriften, Konkurrenzverfahren, Beizug von Fachpersonen im Fachbereich Ortsbildschutz etc..

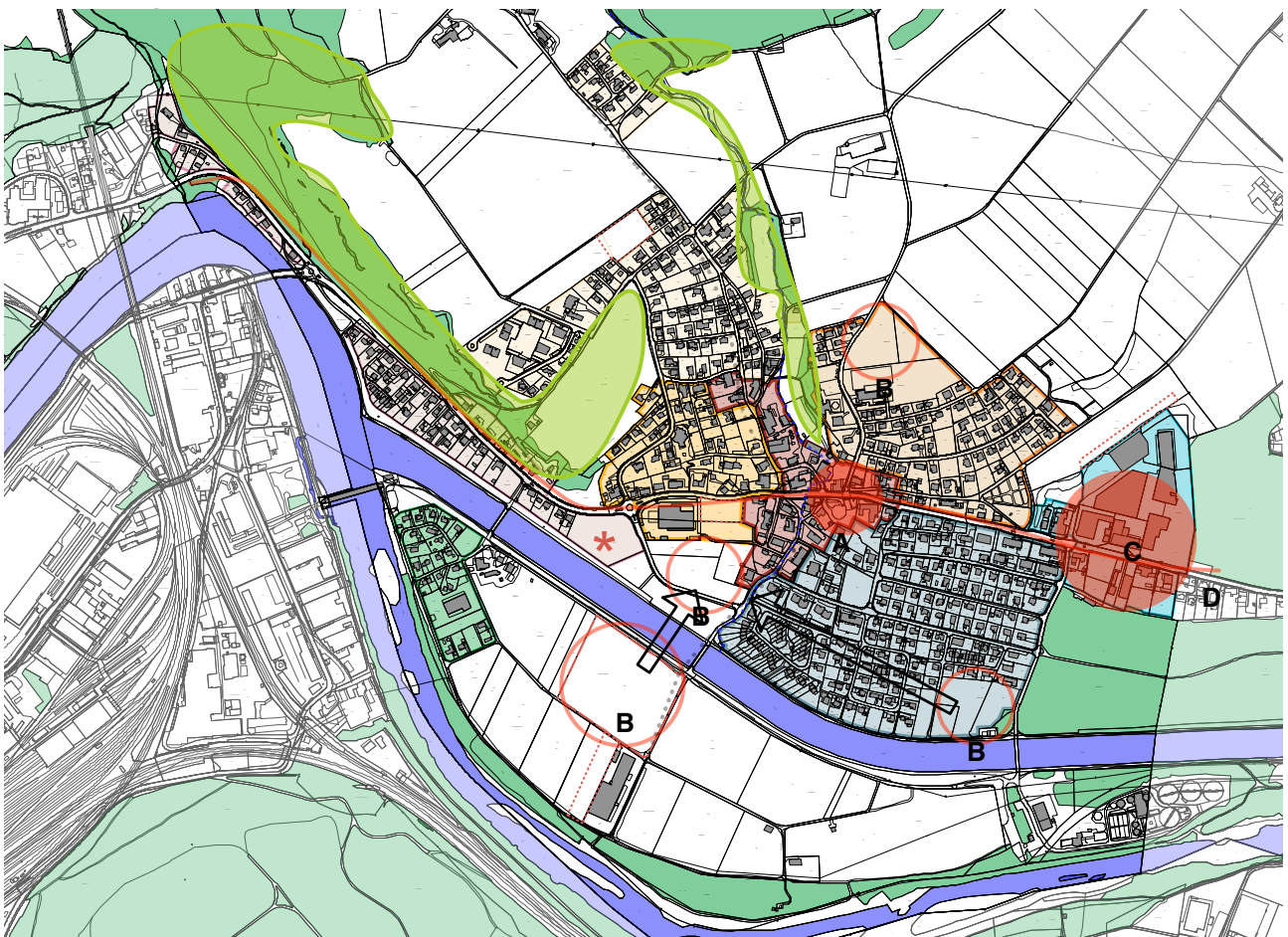
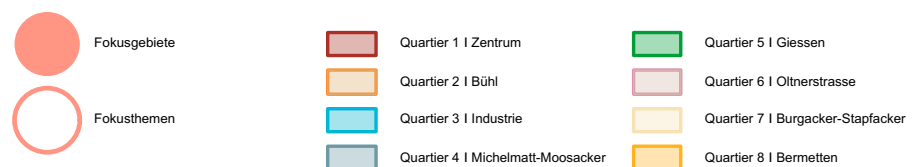
Der Strategieplan Siedlungsentwicklung fokussiert auf die hauptsächlichen Entwicklungsgebiete der Gemeinde Winznau und gibt Hinweise auf entsprechende Fokusgebiete für die Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin). In den einzelnen Quartieren wird zudem auf dem jeweiligen Ausschnitt der Strategieplan Siedlungsentwicklung nach Innen detaillierter dargestellt. Hierbei sind nicht bloss quantitative Aspekte des Fassungsvermögens relevant, sondern ebenso die qualitativen Aspekte der Potenzialflächen. Pro Quartier werden nachfolgend die jeweiligen Eigenschaften beschrieben und auf dieser Basis für das Gesamtquartier eine Veränderungsstrategie sowie für die Fokusgebiete mögliche Entwicklungsabsichten formuliert.

4.4 Fokusgebiete und Fokusthemen

Der Strategieplan Siedlungsentwicklung bildet die aus ortsplanerischer Sicht akuten Fokus-Gebiete auf dem Gemeindegebiet von Winznau ab. Es werden insgesamt vier Fokusgebiete/ Fokusthemen A bis D (siehe Plandarstellung) als solche bezeichnet. Bei diesen Gebieten bzw. Themen handelt es sich um Teilbereiche im Siedlungsgebiet, welche aus ortsbaulicher Sicht im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Leitbilds einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen. Sei dies, weil sie quantitativ oder qualitativ nennenswerte Beiträge zur Siedlungsentwicklung nach Innen leisten können oder weil sie aus raumplanerischer Sicht von Belang sind. Hier sind Entwicklungsabsichten zu formulieren und aufgrund einer Interessenabwägung raumplanerische Massnahmen vorzuschlagen.

Es wurden folgende Fokusthemen/ Fokusgebiete identifiziert:

- A. Fokusgebiet Dorfplatz/ Dorfzentrum
- B. Fokusthema OeBA-Zonen (Büelacker, Im Grien, Burmatten-Laudelen)
- C. Fokusgebiet Industrie
- D. Fokusthema Ortsdurchfahrt



Übersicht Fokusgebiete/ Fokusthemen, Gemeinde Winznau

5. Fazit und Ausblick

5.1 Fazit

Die Skizze Strategie Siedlungsentwicklung (vgl. S. 66) zeigt zusammenfassend die Raumkategorien und Veränderungsstrategien. Neben den landwirtschaftlich genutzten Ebenen auf den Schotterterrassen Richtung Jürasüdfuss im Norden der Gemeinde, prägt das Schwemmland der Aare und des parallel verlaufenden Kraftwerkkanals im Süden das Gemeindegebiet von Winznau. Mit dem Hardwald im Osten und der bewaldeten, steil abfallenden Rebenfluh im Westen markieren zwei weitere Landschaftselemente den Ortsauftritt sowohl Richtung Obergösgen, wie auch Richtung Olten. Die Kantonsstrasse durchquert Winznau von Westen nach Osten. Die bestockte Bachmulde, welche aus Norden mittig durch das Gemeindegebiet verläuft, prägt das Erscheinungsbild des Siedlungsgebiets nördlich der Kantonsstrasse und teilt dieses in zwei Hälften. Über eine markante Hügelkuppe führt die Gösgerstrasse in die Ebene Richtung Obergösgen. Die historischen Strukturen und Bausubstanz des Haufendorfs, als Kombination eines typischen Strassendorfs mit Strukturen eines Bachdorfs, sind im Ortskern von Winznau nur noch fragmentarisch erhalten.

Das Quartier Zentrum umfasst den ursprünglichen Ortskern mit den gewachsenen Strukturen, welche durch Eingriffe jedoch teilweise empfindlich gestört worden sind. Insbesondere hangseits der Kantonsstrasse liegen westlich der Bachmulde prägende, noch heute landwirtschaftlich genutzte, Bauernhäuser, welche einen gewissen Ensemblewert haben. Im Bereich der ringartigen Strassenraums Oltnen- und Oberdorfstrasse liegt das Potenzial für eine Aufwertung des Dorfzentrums. Als Veränderungsstrategie in der stabilen Kernzone erscheint folglich Aufwerten, Beleben und sorgfältig Erneuern angezeigt. In der südwestlich anschliessenden Zentrumszone soll an zentraler und gut erschlossener Lage der Fokus auf dem Erneuern und Weiterentwickeln liegen. In Kombination mit dem Dorfplatz südlich der Kantonsstrasse hat der Einmündungsbereich der Oberdorfstrasse in die Oltnenstrasse das Potenzial, durch eine attraktive Strassenraumgestaltung mit entsprechend öffentlichen Randnutzungen, zu einem wahrnehmbaren Dorfzentrum zu werden.

Die Quartiere 2 Bühl, 4 Michelmatt-Moosacker, 7 Burgacker-Stapfacker und 8 Bermetten gelten als stabile Wohnquartiere, welche sensibel auf Nachverdichtungen reagieren. Das grösste Potenzial für eine Erweiterung bzw. Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen liegt auf den OeBA-Flächen im nördlichen Büelacker sowie im zentral gelegenen, unbebauten Spickel zwischen Kirchweg und Oberdorfstrasse.

Das Industrie- und Gewerbequartier 3 soll als dynamisches Handlungsgebiet qualitativ weiterentwickelt werden. Eine Konzentration der Gewerbenutzung in diesem Quartier erscheint erstrebenswert, ebenso wie eine bauliche Verdichtung und Erhöhung der Wertschöpfung. Ausgehend vom östlichen Dorfeingang ist der gestalterischen Aufwertung des Strassenraums entsprechende Beachtung zu schenken und mittels durchgängiger Prinzipien die gesamte Ortsdurchfahrt der Kantonsstrasse zu begleiten.

Die Quartiere 5 Giessen und 6 Oltnenstrasse sind als ortsbauliche Spezialfälle zu betrachten. Aufgrund ihrer topographischen und historisch gewachsenen Ausgangslage liegen sie abgesetzt und peripher zum Ortskern. Das Siedlungsgebiet auf der Insel zwischen Aarelauf und Kanal sollte nicht erweitert oder wesentlich verdichtet, sondern lediglich im Bestand gehalten werden. Die Industrie- und Gewerbenutzung wird mittelfristig zur Auslagerung ins Quartier 3 Industrie vorgeschlagen. Durch das in Projektierung stehende Areal Huttler wächst das Quartier 6 Oltnenstrasse zunehmend näher an den Ortskern heran. Während hierdurch der östliche Abschnitt entwickelt wird, sollte der schmale Siedlungsfinger Richtung Nordwesten nur moderat verdichtet und primär im Bestand gehalten werden.

Als Fokusthema eröffnet die Bedarfsabklärung der bestehenden OeBA-Flächen und deren Verteilung innerhalb des Siedlungsgebiets planerische Perspektiven zu Schwerpunktverschiebungen zwischen den Nutzungsarten sowie Entwicklungsmöglichkeiten.

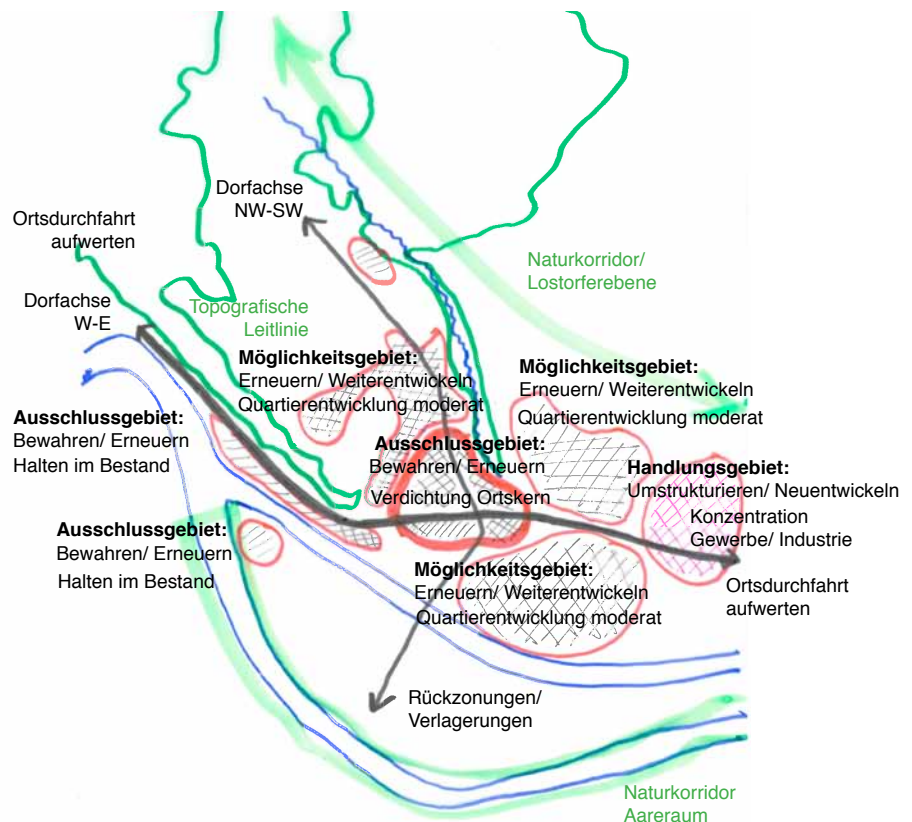
5.2 Ausblick

Die Analyse der Gemeinde Winznau zeigt das bauliche Resultat eines Ausdehnungs- und Verdichtungsprozesses, welcher insbesondere in den letzten 40 Jahren seit 1970 mit grösserer Dynamik abgelaufen ist. Der Siedlungsdruck wird auch in den kommenden Jahren nicht abnehmen und es werden sich vermehrt Fragen nach einer quäts-vollen Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stellen.

Der Analyseteil der Strategie Innenentwicklung kann als Basisdokument einen Beitrag bei der Erarbeitung des räumlichen Leitbilds leisten, mit Schwerpunkt auf den ortsbau-lichen Aspekten. Die Strategie Innenentwicklung benennt ein mögliches Verdichtungs- potenzial und die mutmassliche, generelle Verträglichkeit der Verdichtung pro Quar- tier. Sie zeigt ferner Entwicklungsschwerpunkte im gesamten Gemeindegebiet auf und stellt ebenso fest, wo Nachverdichtungen auf Grund des sensiblen Ortsbildes oder der geschützten Bausubstanz nicht oder nur in bedingtem Mass möglich und sinnvoll sind. Zudem werden erste Hinweise zur Qualitätssicherung bei der Innenentwicklung und Nachverdichtung gegeben.

Bei einer Beurteilung, welche nach einer flexibleren Bewertungen und individuelleren Betrachtung verlangt, als die gewohnte Leitschnur der Regelbauweise, kann die Stra- tegie einen sinnvollen Beitrag leisten. Indem sie den Quartiercharakter beschreibt, wesentliche Identifikationsmerkmale benennt und vorhandene Qualitäten bezeichnet, stellt sie eine Orientierungshilfe in Fragen der Quartierverträglichkeit von künftigen baulichen Eingriffen dar.

Die vorliegende Strategie ist als Fachinput zu werten. Als Leitschnur bei der Beur- teilung konkreter Baugesuche durch die zuständigen Kommissionen ist die Strategie nicht als behördenverbindliches Instrument einzustufen - sie besitzt somit orien- tierenden Charakter. Darüber hinaus bieten sich weitere Möglichkeiten zur Qualitätssi- cherung bei der Innenentwicklung an; sei dies in Form eines gezielten Beizugs von Fachpersonen aus dem Bereich Ortsbild (Beratung/ Fachgutachten), das Engagement eines eigentlichen Ortsplaners im Mandatsverhältnis oder das Planungsinstrument der Gestaltungsplanpflicht auf einzelnen, neuralgischen Teilbereichen des Baugebiets der Gemeinde Winznau.



Ortsbauliche Skizze Siedlungsentwicklung Gemeinde Winznau

Legenden

Genehmigungsinhalt

Symbol	Zone / Gebiet	Abkürzung
	1-2 geschossige Wohnzone	W2a
	2 geschossige Wohnzone	W2b
	3 geschossige Wohnzone	W3
	Ortsbildschutzzone	OBS
	Gewerbezone	G
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
	Reservezone Wohnen	RW
	Reservezone Industrie und Gewerbe	RIG
	Landwirtschaftszone	L
	Grünzone	GR
	Wildparkzone Roggenhusen	WR
	Projektierte Hecke	
	Schützenswerter Baum / Baumgruppe, Allee	
	Projektierte Erweiterung der Allee	
	Schotterterrasse	
	Aufstufung ES II in ES III	

Orientierungsinhalt

Symbol	Zone / Gebiet	Abkürzung
	Wald	
	Hecke	
	kantonale Uferschutzzone	U
	kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft	N+L
	geschütztes Kulturdenkmal mit Hinweisnummer	
	Refugium	
	belastete Ablagerungsstandorte (gemäss Art. 32c USG) ²⁾	
	Fuss- und Wanderweg (gemäss kant. Wanderweginventar)	
	Projektierte Infrastrukturanlage	

32 E/ha Einwohner pro Hektar auf Zonenschilder ¹⁾

Zonenschilder gemäss SOBAT-Daten (ARP 2019)

Grössere zusammenhängende Baulandreserven Wohnzone

Grössere zusammenhängende Baulandreserven Gewerbezone

Bestehende Reservezonen

 Bevölkerungsdichte sehr gering (<40% zur Solldichte ARP in Abhängigkeit zur Bauzone) ¹⁾ Bevölkerungsdichte gering (40% - 50% zur Solldichte ARP in Abhängigkeit zur Bauzone) ¹⁾ Bevölkerungsdichte gut (50% - 80% zur Solldichte ARP in Abhängigkeit zur Bauzone) ¹⁾ Bevölkerungsdichte sehr gut (>80% zur Solldichte ARP in Abhängigkeit zur Bauzone) ¹⁾ Belegungsdichte pro Gebäude = 0 oder 1 Person ¹⁾ Gebäude älter 1930 ²⁾ Gebäude 1930-1980 ²⁾ Gebäude 1980-2000 ²⁾ Gebäude neuer 2000 ²⁾

Gebäude ohne Baujahrangaben (gemäss amtlicher Vermessung)

 Mehrfamilienhäuser ²⁾

Öffentlicher Verkehr Güteklasse c (gemäss Daten SoGIS!)

Öffentlicher Verkehr Güteklasse D1 (gemäss Daten SoGIS!)

Öffentlicher Verkehr Güteklasse D2 (gemäss Daten SoGIS!)

Öffentlicher Verkehr Güteklasse e (gemäss Daten SoGIS!)

Wald (gemäss amtlicher Vermessung)

Gewässer (gemäss amtlicher Vermessung)

Gemeindegrenze

Genehmigungsinhalt

	Bauzonengrenze																			
	Schotterterrasse																			
Lärmempfindlichkeitsstufen <table> <tr> <th>ES II</th><th>ES III</th><th>ES IV</th></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> </table>	ES II	ES III	ES IV																	
ES II	ES III	ES IV																		
																				
																				
																				
																				
																				
Bauzonen																				
	Wohnzone, 2 - geschossig	W2b																		
	Wohnzone, 3 - geschossig	W3																		
	Gewerbezone	G																		
	Industriezone	I																		
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA																		
Eingeschränkte Bauzonen																				
	Grünzone	G																		
																				
Überlagernde Festlegungen																				
	Reservezone Gewerbe	RG																		
Überlagernde Festlegungen																				
	Gebiet mit genehmigtem Gestaltungsplan																			
	Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (aufgestuft gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV)																			
	Projektierte Erweiterung der Allee																			
	Projektierte Hecke																			

Lärmempfindlichkeitsstufen		
ES II	ES III	
		Bauzonen
		Wohnzone, 1-2 geschossig
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
		Überlagernde Festlegungen
		Reservezone Wohnen
		Überlagernde Festlegungen
		Ortsbildschutzzone
		Natur- und Kulturobjekte
		Schützenswerter Baum / Baumgruppen, Allee

Orientierungsinhalt

	Geplante Strassenlinie
	Geschütztes Kulturobjekt (gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie)
	Hecke
	Wald (auf der Grundlage der amtlichen Vermessung angepasst) / mit Waldfeststellung
	Gewässer / Gewässer überdeckt, eingedolt (gemäss amtlicher Vermessung)
	Gemeindegrenze