

Revision Richtplanung

Fokusgebiete

Detailkonzept Siedlungsentwicklung



Auftraggeber	Gemeinde Buchs
Planungskommission	Rudolf Meier, Gemeinderat, Bau- und Werkvorstand Volker Schneppendahl, Abteilungsleiter Bau + Werke
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Michael Camenzind, Projektleiter Gabriela Brack, Sachbearbeiterin Cristina Perea, Sachbearbeiterin

Inhalt	1. Einleitung	4
	2. Innenentwicklungspotenzial	5
	3. Fokusgebiete	10
	4. Anhang	16

1. Einleitung

Ausgangslage

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept ist die Gemeinde Buchs dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeordnet. Es sind somit vorab die bestehenden Qualitäten zu erhalten bzw. wiederherzustellen und die bestehenden Potenziale der Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren. Neueinzonungen stehen daher nicht im Fokus dieser Ortsplanungsrevision.



Um eine qualitative Innenentwicklung zu fördern, hat der Gemeinderat entschieden, die Quartieranalysen zu schärfen und differenzierte Aussagen zur angestrebten Entwicklung für die im Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Fokusgebiete zu erarbeiten.

Inhalt

Dieses Arbeitspapier enthält Hintergrundinformationen zu diesen Fokusgebieten und zeigt mögliche Prinzipien der künftigen Quartierentwicklung auf. Diese vertieften Betrachtungen wurden im Rahmen eines Workshops mit den Grundeigentümern diskutiert. Die Stossrichtung der gemeindlichen Entwicklungsstrategie wurde von den Grundeigentümern dabei mehrheitlich getragen.

2. Innenentwicklungspotenzial

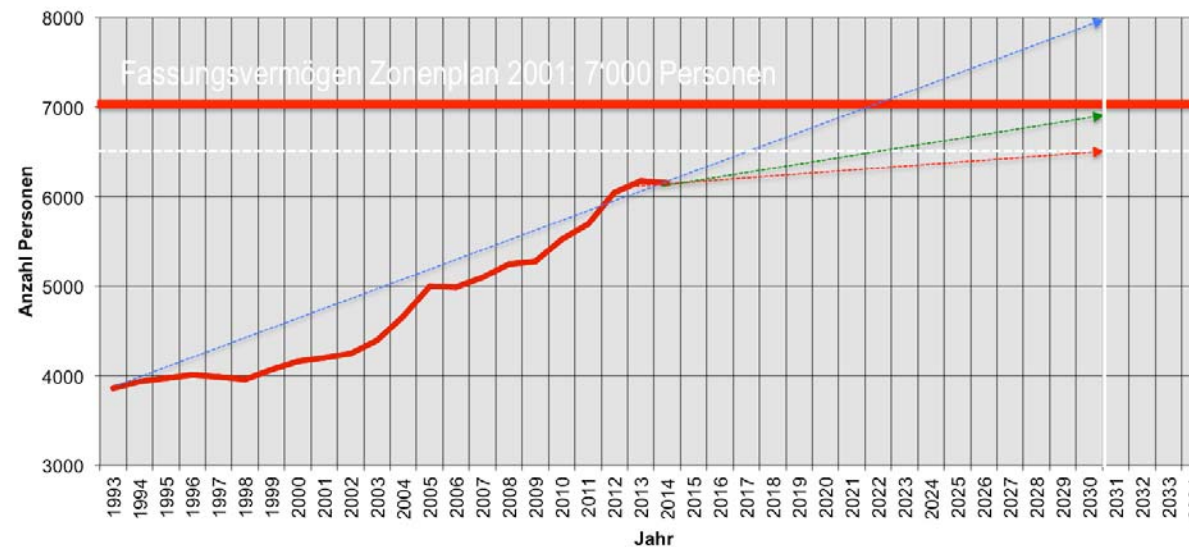
Buchs ist in den letzten zehn Jahren massiv gewachsen (rund 50%). Gemäss den übergeordneten Wachstums-szenarien wird künftig von einem gemässigten Wachstum ausgegangen. Nebst dem Bevölkerungszuwachs werden aufgrund der demografischen Entwicklung die Altersgruppen 65+ und 80+ überproportional stark wachsen.

Wachstumsprognose und
Fassungsvermögen Zonenplan 2001

Fortführung Ø-Wachstumstrend

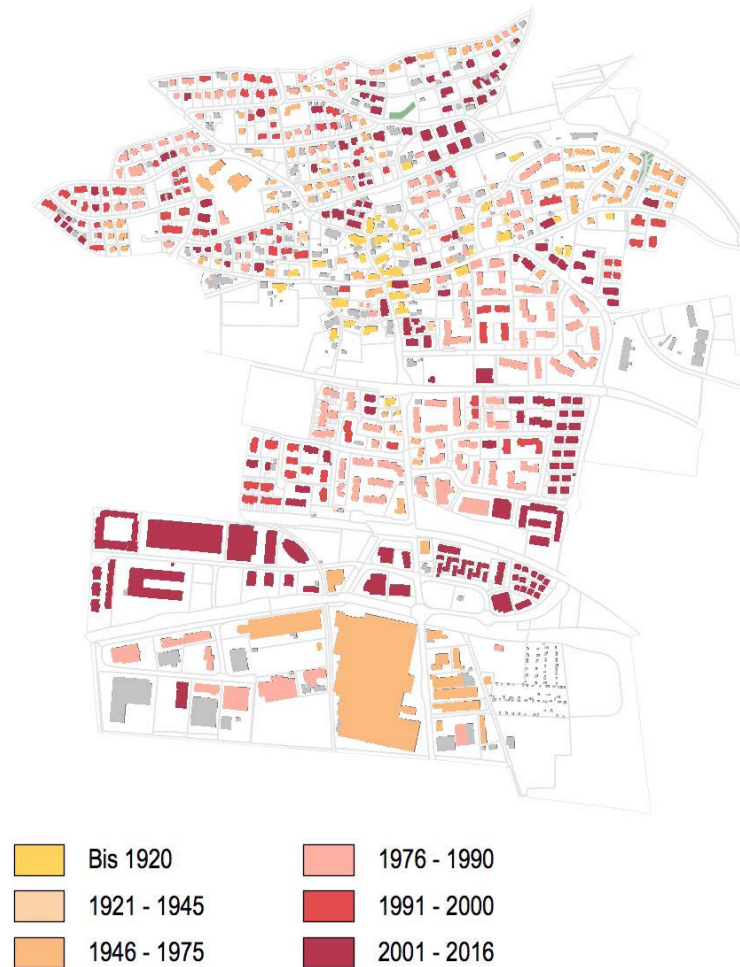
Wachstumsmöglichkeiten Zonenplan

Wachstumsszenario ZPF



Der rechtskräftige Zonenplan besitzt ein Fassungsvermögen für insgesamt ca. 7'000 Personen. Die bauliche Entwicklung muss zukünftig mehrheitlich im Bestand stattfinden. Die qualitätsvolle Erneuerung der bestehenden Siedlungen aus den 70er Jahren ist diesbezüglich von zentraler Bedeutung.

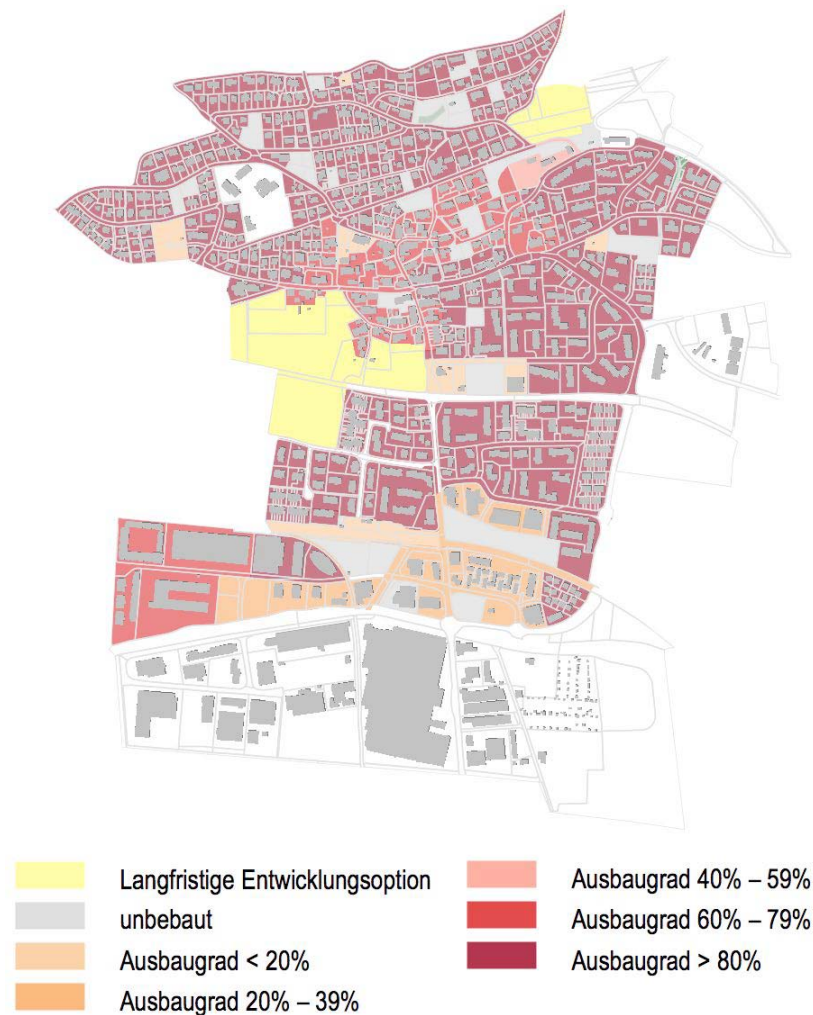
Gebäudealter



Buchs ist in den 80er Jahren sowie ab dem Jahr 2000 baulich stark gewachsen. Während der Dorfkern noch mehrheitlich seine ortsbauliche Struktur mit dem ursprünglichen Gebäudebestand aufweist, stammen die Mehrfamilienhäuser der zentrumsnahen Wohngebiete grösstenteils aus den Jahren 1945 bis 1990. Das Einfamilienhausquartier am Hang weist ein heterogenes Gebäudealter auf. Das Mischgebiet Wüeri südlich des Bahnhofs ist das baulich neuste Gebiet von Buchs, wobei die bauliche Entwicklung hier noch nicht abgeschlossen ist.

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet. Interessant sind insbesondere die Mehrfamilienhausquartiere, die zwischen 1970 und 1990 realisiert wurden. Hier zeichnet sich eine Erneuerung ab, was im Rahmen des Workshops durch die Grundeigentümer im Grundsatz bestätigt wurde.

Ausbaugrad



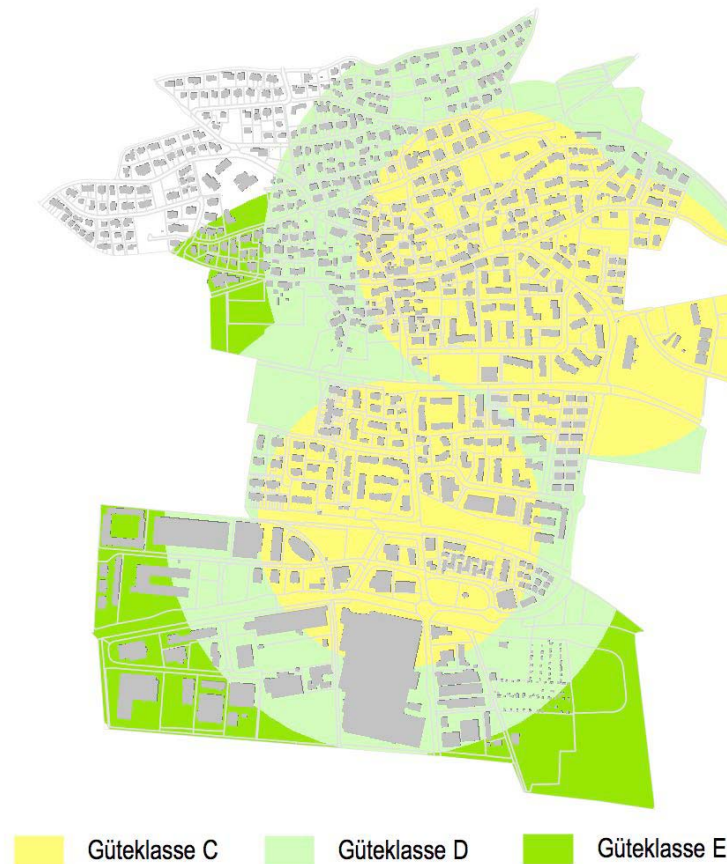
Der Ausbaugrad beziffert das noch vorhandene bauliche Potenzial. Je tiefer der Ausbaugrad ausfällt, desto höher sind die Nutzungsreserven und je grösser sind die Chancen, dass sich ein Gebiet baulich entwickelt.

In Buchs sind besonders im Bereich des Bahnhofs noch grössere Reserven vorhanden.

Das Wohngebiet am Hang weist noch vereinzelte Baulücken auf, ist aber in seiner baulichen Struktur weitgehend gebaut und die mögliche Ausnützung erreicht. Aus regionaler wie auch kommunaler Sicht soll sich dieses Wohngebiet künftig baulich nicht verdichten, sondern in seiner offenen Bauweise und mit dem durchgrünzten Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Ebenfalls einen hohen Ausbaugrad weisen die zentrumsnahen Wohnquartiere auf. In diesen Mehrfamilienhausquartieren wurden mehrheitlich alle Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung ausgeschöpft, wobei einige Überbauungen auch vom Arealbonus profitierten.

ÖV-Güteklassen



Die ÖV-Güteklassen geben lagescharf Auskunft über die Erschliessungsqualität eines Standortes mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Qualität hat einen wesentlichen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung und es ist ein übergeordnetes Ziel, das Potenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen prioritär im ÖV-Einzugsbereich zu aktivieren.

Mit dem Bahnhof "Buchs-Dällikon" ist das Gemeindegebiet Buchs im Halbstundentakt an die Zentren Zürich und Baden angeschlossen. Zusätzlich verbindet ein gutes Busnetz die Gemeinde Buchs mit den Nachbargemeinden.

Da eine zukünftige "Verdichtung nach innen" auf den öffentlichen Verkehr abgestimmt sein soll, ist eine Siedlungsentwicklung in den Bereichen der Güteklasse C zu priorisieren.

Anteil Mehrfamilienhäuser (MFH)



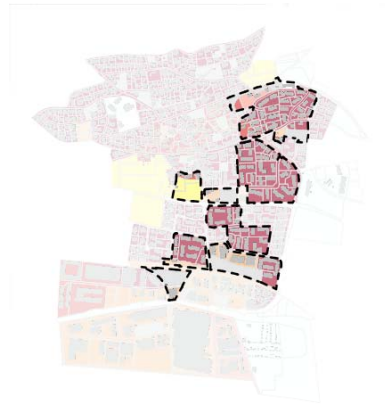
Die Eigentumsstruktur hat einen starken Einfluss auf die bauliche Dynamik eines Gebietes. Einfamilienhausgebiete sowie Mehrfamilienhausgebiete mit einem hohen Stockwerkseigentumsanteil sind eher stabil und erneuern oder verändern sich nur langsam.

In Gebieten mit weniger kleinteiligen Eigentumsstrukturen ist eine "Verdichtung nach innen" eher möglich, vorausgesetzt die Faktoren wie Gebäudealter, Ausbaugrad und Standort sprechen ebenfalls für eine bauliche Veränderung.

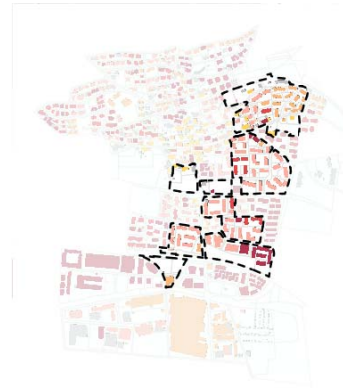
In Buchs weisen vor allem die zentrumsnahen Wohngebiete an der Dielsdorferstrasse, Meierwiesenstrasse und Ringstrasse sowie die Wohngebiete nördlich der Bahnlinie und der westliche Teil des Gebiets Wüeri einen sehr hohen Anteil Mehrfamilienhäuser auf, wobei der Anteil Stockwerkeigentum untergeordnet ist.

3. Fokusgebiete

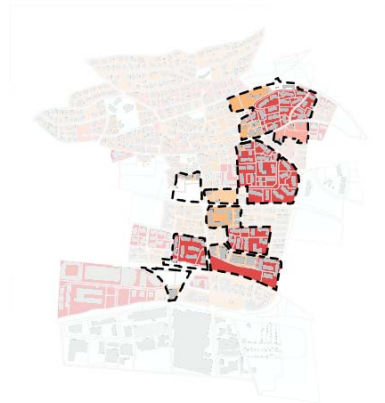
Analysefazit



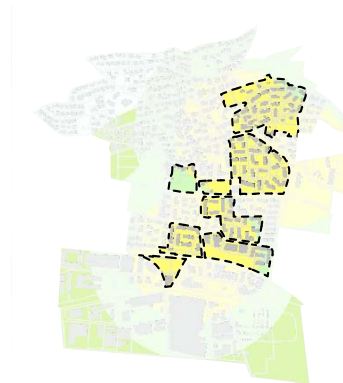
Ausbaugrad



Gebäudealter



MFH-Anteil



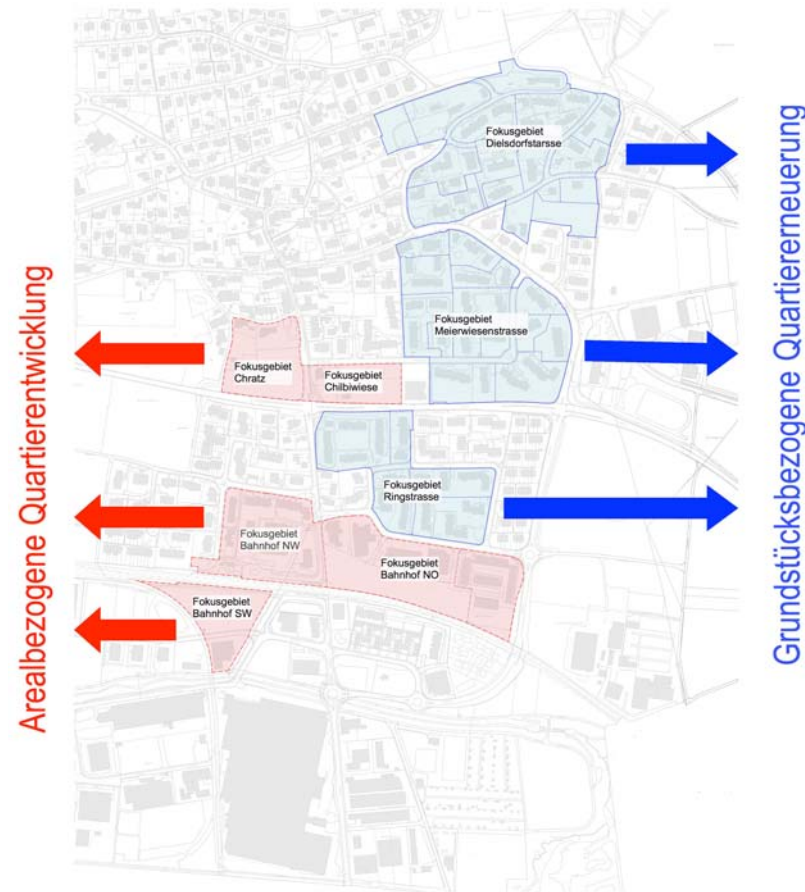
ÖV-Güteklassen

Das Alter des Gebäudebestandes, der Ausbaugrad der Grundstücke sowie die ÖV-Erschliessung sind Indizien für mögliche strukturelle und bauliche Veränderungen. Weiter spielen die Eigentumsverhältnisse eine wesentliche Rolle bei der Mobilisierung von Bauland.

Die Analyse der heutigen baulichen Struktur von Buchs ergibt eine Fokussierung auf die zentrums- sowie bahnhofsnahe Gebiete. Diese sind gut erschlossen. Der Gebäudebestand wurde mehrheitlich zwischen 1945 und 1985 erstellt.

Diese Gebiete stehen daher im Fokus der künftigen Gemeindeentwicklung. Es sind gute Rahmenbedingungen zu schaffen, damit sich diese Gebiete qualitativ erneuern können.

Differenzierung



Die im Rahmen der Analyse ermittelten Gebiete lassen sich in zwei Kategorien unterteilen:

- Die rot bezeichneten Fokusgebiete Chilbiwiese, Bahnhof Nordost, Nordwest und Süd sowie Chratz (mittelfristig) sind noch teilweise unbebaut und aufgrund ihrer zentralen Lage (Dorfzentrum/ Bahnhof) von besonderer Bedeutung für Buchs. Die Gemeinde schafft daher für diese Gebiete gute Voraussetzungen, damit die Areale in Etappen entwickelt und entsprechend den Nutzungsabsichten überbaut werden können.
- Die blau bezeichneten Gebiete sind mehrheitlich vollständig überbaut und weisen einen Gebäudebestand aus den 40er- bis 80er-Jahren auf. In diesen kleinteiligeren Gebieten zeichnet sich eine Erneuerung des Gebäudebestands ab, weshalb der Fokus auf einer grundstücksbezogenen Quartiererneuerung liegt.

Arealbezogene
Quartierentwicklung



Die Fokusgebiete Chilbiwiese, Chratz sowie Bahnhof Nordost, Nordwest und Südwest sollen aufgrund ihrer Arealgrösse (Arealfläche > 4'000 m²) vorzugsweise mittels Gestaltungsplänen entwickelt werden. Die Anforderungen sind im Rahmen der Nutzungsplanung zu konkretisieren, wobei gute ortsbauliche Lösungen sicherzustellen sind.

Das Fokusgebiet Chratz stellt eine mittelfristige Entwicklungsreserve dar. Einzonungen erfolgen gestützt auf ein Konzept, sofern der Bedarf nachgewiesen ist.

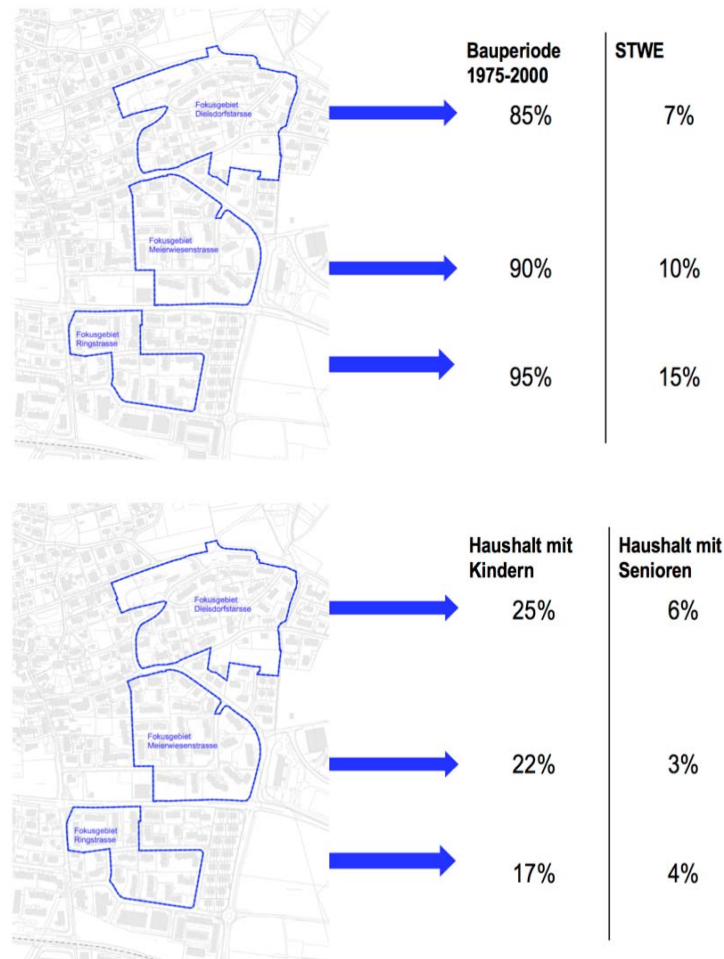
Die Gebiete Chilbiwiese, Bahnhof Nordwest und mittelfristig auch Chratz dienen mehrheitlich dem Wohnen (Richtwert 70 % Wohnen), wobei im Gebiet Chilbiwiese im Erdgeschoss auch publikumsorientierte Nutzungen erwünscht sind.

In den Fokusgebiete Bahnhof Nordost und Süd sind dichte Mischnutzungen zu ermöglichen (Richtwert min. 25 % Gewerbe).

Die räumliche Koordination zwischen den Fokusgebieten Bahnhof Nordwest und Nordost sowie Chilbiwiese und Chratz ist frühzeitig sicherzustellen.

Der Übergang zur Bahnhofsstrasse ist besonders sorgfältig zu gestalten, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Aufwertung des öffentlichen Raums um den Bahnhof zu richten ist.

Grundstücksbezogene
Quartiererneuerung



Die drei Fokusgebiete Dielsdorferstrasse, Meierwiesenstrasse und Ringstrasse sind bezüglich ihrer baulichen sowie demografischen Struktur vergleichbar.

Der Workshop mit den Grundeigentümern hat gezeigt, dass es sich bei den Gebieten um beliebte Wohnquartiere handelt. Aufgrund der tiefen Mieten und den verhältnismässig grosszügigen Wohnungsgrundrissen gibt es in diesen Quartieren kaum Leerstände. Die Bewohnerschaft sei gut durchmischt und die Quartiere seien aufgrund der guten Durchgrünung und der zentralen Lage auch bei Familien sehr beliebt.

In den Gebieten wurden einzelne Gebäude bereits saniert, bei vielen Gebäuden stellt sich aber besonders bezüglich der Energieeffizienz in näherer Zukunft die Frage, wie mit dem Bestand umgegangen werden soll. Seitens der Grundeigentümer wird eine rücksichtsvolle Weiterentwicklung befürwortet, wobei das „Gesicht“ des Quartiers erhalten bleiben soll. Gewünscht werden Begegnungsräume, Spielplätze und sichere Strassenräume. Ältere Personen sollen weiterhin in den Quartieren wohnen können (altersgerechte Wohnungen). Die Quartiererneuerung bedingt eine Koordination. Die Planungseinheiten sollen nicht zu gross gewählt werden, damit sich das Quartier in sozial und räumlich verträglichen Etappen erneuert. Die gute Grünraumstruktur wird als sehr wertvoll betrachtet und eine zukünftige Quartierentwicklung sollte nicht zu Lasten dieser Qualität gehen.

Grundstücksbezogene
Quartiererneuerung



Im Sinne einer qualitätsorientierten Quartiererneuerung wurde für die drei Gebiete Dielsdorferstrasse, Meierwiesenstrasse und Ringstrasse ein Zielbild erarbeitet. Dem Zielbild liegen drei Prinzipien zugrunde, welche richtungsweisend für die künftige Quartierentwicklung sein sollen.

Strassenraum:

- Strassenraum als Begegnungsraum aufwerten
- Vorplätze qualitativ mit Bezug zum Strassenraum gestalten
- Parkierung unterirdisch organisieren

Freiraum:

- durchgrünte Freiräume erhalten und neue Grünräume anlegen (Grünflächenziffer 20 – 30%)
- Bäume als wichtige Gestaltungselemente pflanzen
- attraktives Fusswegnetz sicherstellen

Gebäudetypologie:

- massvolle Verdichtung ermöglichen
- Siedlungserneuerung in Etappen gewährleisten
- ortsbildverträglicher Lärmschutz (keine Lärmschutzwände) sicherstellen

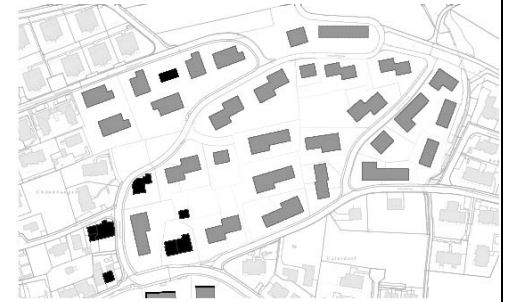
Illustration der Prinzipien der Quartiererneuerung

Strassenraum

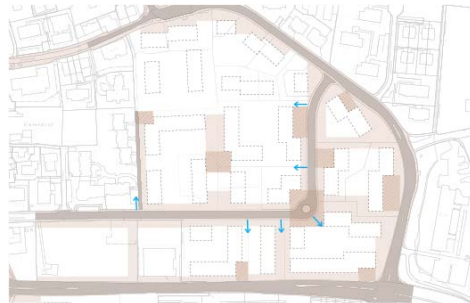
Freiraum

Gebäudetypologie

Dielsdorferstrasse



Meierwiesenstrasse



Ringstrasse



4. Anhang

1A und 1B Fokusgebiet Dielsdorferstrasse

Strassenraum



Parkierung
 > max. eine Ein- und Zufahrt Tiefgarage pro Einheit
 > Rampen in den Gebäuden integrieren

Vorplätze
 > Vorplätze qualitativ ausbilden
 > Siedlungsscharakter durch begrünte Aussenräume verstärken

Begegnungszone
 > Reduzierte Geschwindigkeit an der Baumschneise und Kräutlerstrasse verordnen (Koexistenz-Prinzip zwischen Fahrzeugen und Fussgängern übernehmen)

Nutzungen und Lärm-Anforderungen



Freiraum

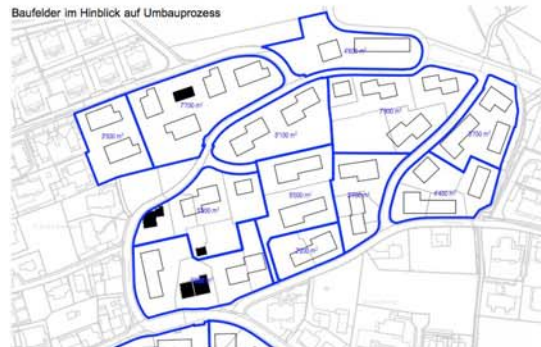


Innenhöfe
 > Spielplätze, Gärten und Ruhezonen einordnen

Bäume
 > Bestehende Bäume insbesondere im Uferbereich erhalten

Fusswege
 > Neue Fusswegverbindungen einstellen

Baufelder im Hinblick auf Umbauprozess



Typologie



Typologie:
 > Mehrfamilien- und Gruppenhäuser mit versetzten Zeilen und unterschiedlichen Frei- und Strassenraumqualitäten bilden

Konzeptidee



2A Fokusgebiet Meierwiesenstrasse

Strassenraum



Parkierung
 > max. eine Ein- und Zufahrt Tiefgarage pro Einheit
 > Rampen in den Gebäuden integrieren

Vorplätze
 > Vorplätze qualitativ ausgestalten
 > Siedlungsscharakter durch begrünte Aussenräume verstärken

Begegnungszone
 > Reduzierte Geschwindigkeit an der Meierwiesenstrasse verordnen (Koexistenz-Prinzip zwischen Fahrzeugen und Fussgängern übernehmen)

Nutzungen und Lärm-Anforderungen



Umgang mit der Lärmproblematik
 > Längere Gebäude an der Furtalstrasse (bis 75m, maximale Bauteile 12m) einordnen

Freiraum



Innenhöfe
 > Spielplätze, Gärten und Ruheebden einordnen

Bäume
 > Bestehende Bäume an der Furtalstrasse erhalten
 > Baumreihen an der Furtalstrasse, Meierwiesenstrasse und Zürcherstrasse ergänzen

Fusswege
 > Neue Fusswegverbindungen Ost-West in Richtung Schulanlage und Nord-Süd zwischen der Furtalstrasse und Meierwiesenstrasse erstellen

Baufelder im Hinblick auf Umbauprozess



Typologie



Typologie:
 > Mehrfamilien- und Gruppenhäuser mit versetzten Zeilen und unterschiedlichen Frei- und Strassenraumqualitäten bilden

Konzeptidee



2B Fokusgebiet Ringstrasse

Strassenraum



Parkierung
 > max. eine Ein- und Zufahrt Tiefgarage pro Einheit
 > Rampen in den Gebäuden integrieren

Vorplätze
 > Vorplätze qualitativ ausgestalten
 > Siedlungsscharakter durch begrünte Aussenräume verstärken

Begegnungszone
 > Ringstrasse und Eichstrasse als Begegnungszonen erhalten

Nutzungen und Lärmanforderungen



Umgang mit der Lärmproblematik
 > Längere Gebäude an der Furtalstrasse
 (bis 75m, maximale Bauteile 12m) einordnen

Freiraum



Innenhöfe
 > Innenhöfe, Gärten und Ruhezonen einordnen

Bäume
 > Bestehende Bäume an der Furtalstrasse erhalten
 > Baumreihen an der Furtalstrasse, Meienlestrasse und Zürcherstrasse ergänzen

Fusswege
 > Neue Fusswegverbindungen Ost-West in Richtung Schulanlage und Nord-Süd zwischen der Furtalstrasse und Meienlestrasse erstellen

Baufelder im Hinblick auf Umbauprozess



Typologie



Typologie:
 > Mehrfamilien- und Gruppenhäuser mit versetzten Zellen und unterschiedlichen Frei- und Strassenraumqualitäten bilden
 > Längere Gebäude entlang der Bahnhofstrasse anordnen
 > Vorplätze an der Ecke Furtalstrasse und Bahnhofstrasse durch versetzte Volumen ermöglichen

Konzeptidee



Suter • von Känel • Wild • AG
 Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
 Föhrbuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
 Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch