

Gesamtrevision Nutzungsplanung Horw

Arbeitsbericht Quartieranalyse

10. Oktober 2007

Bearbeitung

Beat Suter

Barbara Gloor

Mirjam Niemeyer

Martin Kaeslin

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

Dipl. Ing. Architektur MAS ETH Städtebau

Landschaftsarchitekt HTL, Raumplaner NDS/HTL

Metron Raumentwicklung AG

Postfach 480

Stahlrain 2

CH 5201 Brugg

T 056 460 91 11

F 056 460 91 00

info@metron.ch

www.metron.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	4
2 Quartier Biregg	6
3 Quartier Bachstrasse / öffentliche Zone	9
4 Quartier Kantonsstrasse / Spielplatzring	14
5 Quartier Riedmattstrasse	18
6 Quartier Steinenstrasse	22
7 Quartier Bahnhofweg / Brunnmatt / Seebucht	24
8 Sonnsyterain	29
9 Quartier Brändistrasse	31
10 Quartier Krienserstrasse	33
11 Quartier Wegmatte	35
12 Quartier Oberdorf	37
13 Quartier Winkelhalde	40
14 Quartier Altsagen	42
Anhang	45
<i>Freiraumkonzept</i>	45

1 Einleitung

Während der Behandlung der Thematik Quartieraufwertung innerhalb der Gesamtrevision Nutzungsplanung zeigte sich, dass eine detaillierte Studie über die Quartiere erarbeitet werden muss, um die Handlungsmöglichkeiten oder den Handlungsspielraum für eine Aufwertung zu eruieren.

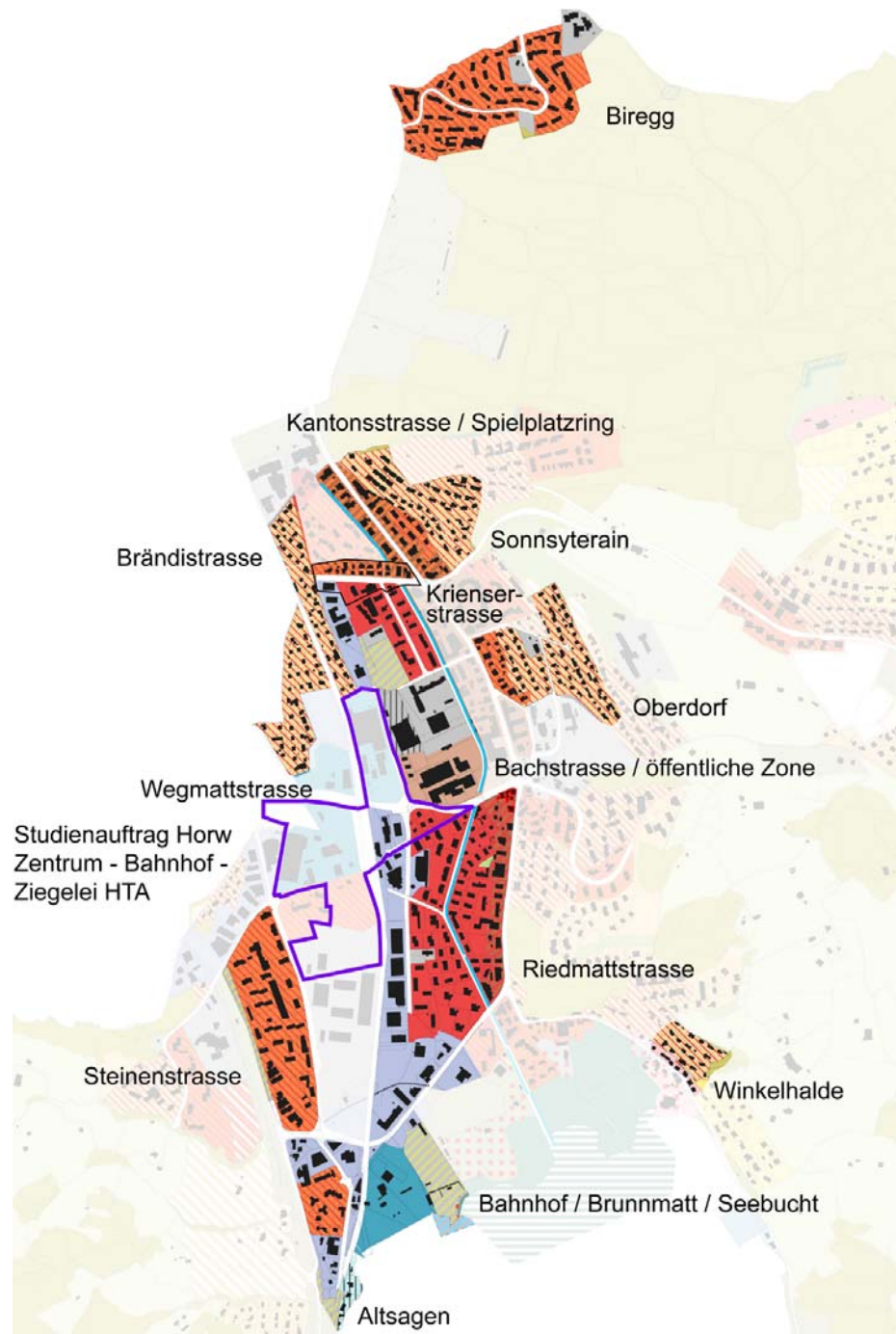


Abbildung 1:
Übersicht der 13 analysierten Quartiere inkl. Kennzeichnung
Studienauftrag Horw Zentrum – Bahnhof – Ziegelei – HTA

Die vorliegende Quartieranalyse wurde in der Ortsplanungskommission, in zwei Sitzungen behandelt und entsprechend ergänzt.

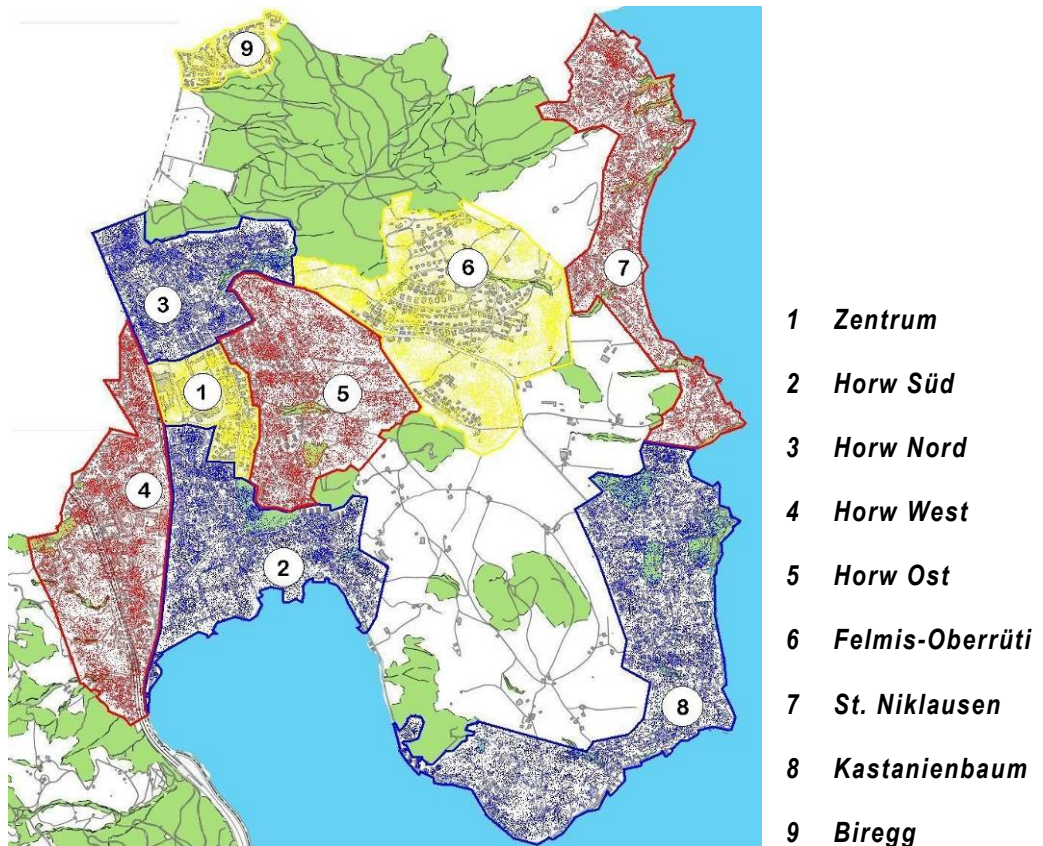
Aufbau

Die jeweiligen Quartieranalysen (Kapitel) gliedern sich wie folgt:

- **Ausgangslage**
- **Quartier allgemein**
- **Siedlungstypen**

Bei der Analyse wurden die planerischen rechtlichen Rahmenbedingungen aufgeführt, das Quartier insgesamt und die einzelnen Siedlungstypen beurteilt. Für jedes Quartier und die einzelnen Siedlungstypen wurden danach die Handlungsmöglichkeiten / der Handlungsspielraum festgehalten.

Die untersuchten Quartiere sind den Planregionen der Gemeinde Horw zugeordnet:







2 Quartier Biregg

2.1 Ausgangslage



Abbildung 1:
li. Siedlungstypen, re. rechtliche Grundlagen

Zonenplan

-  **W3d:** Wohnzone dicht, 3 Vollgeschosse, AZ 0.55, Geb.-Länge 45m
-  **ÖZ1:** Schul- und Sportanlagen
-  **ÖZ2:** Spielplatz, Buswendeplatz, unterirdische Parkieranlage
-  **ÖZ3:** Spielplatz, Parkplatz

rechtskräftige Gestaltungs- und Bebauungspläne

9-201 (GP): Biregg, 1947 erstellt, letztmals angepasst: 1953

2.2 Quartier allgemein

Das Quartier Biregg liegt abseits des Ortskerns von Horw in der Planregion Biregg. Es wird südlich durch den Bireggwald begrenzt, ist heute nahtlos mit Luzern zusammengewachsen und orientiert sich zweifellos in diese Richtung. Durch seine Lage abseits von Horw fehlen Einrichtungen für die tägliche Grundversorgung.

Das Quartier ist topografisch attraktiv an einem Hang gelegen und bietet sehr schöne Aussichten auf die Allmend und den Pilatus. Es gliedert sich in die Teilbereiche der Bauten aus den 1950er Jahren (I) und den Bauten aus den späten 1960er Jahren (II). Die Siedlungsstruktur zeichnet sich durch eine lineare Anordnung von freistehenden Baukörpern aus, die durch ein attraktives Fusswegnetz quer verbunden sind. An der Grüneggstrasse befindet sich der zentrale Platz mit Tiefgarage, Bushaltestelle, einem Spielplatz, einem Sportfeld, Coiffeur und einem Integrationszentrum.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ Aufwertung des Platzes durch Erweiterung des Angebots an kommerzieller Nutzung (Kiosk, Cafe, Quartierzentrum)

2.3 Siedlungstypen

I: W3d – Zone / Wohngebiet 1950er Jahre



Abbildung 2:
li. Vorbereiche/Freiräume, re. Blick auf den Pilatus

Freistehende Mehrfamilienhäuser in den 1950er Jahren erbaut. 3 – geschossige Baukörper mit flachem Satteldach. Erschliessung der Gebäude meist direkt von der Strasse aus. Im Sockelgeschoss Parkgaragen und Nebenräume. Balkone an der Südfassade, die wenig tief sind. Die Aussenräume sind attraktiv, werden aber nicht genutzt.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- direkter Anschluss zu Aussensitzplätzen für Wohnungen im EG
- Sanierung und Aufwertung der Gebäude: Balkone und Fenster, Zusammenlegen von Wohnungen oder Anbau zur Erweiterung der Wohnungen
- Aufwertung der Aussenflächen zwischen Siedlung und Waldränder

II: W3d – Zone / Wohngebiet 1960er Jahre



*Abbildung 3:
li. Blick von der Biregghofstr, re. Vorbereich/Freiraum*

Die Gebäude oberhalb der Grüneggstrasse sind in den späten 1960er Jahren erbaut. Die Baukörper sind 4 - 9 geschossig mit Flachdach. Erschliessung der Gebäude über Fusswege seitlich der Strasse. Im Sockelgeschoss Erschliessung, Parkgaragen und Keller. Grosse Balkone an der Südfassade. Die Aussenräume sind attraktiv, werden aber beim Grossteil der Gebäude nicht genutzt.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- direkter Anschluss zu Aussensitzplätzen für Wohnungen im EG
- Zusammenlegen von Wohnungen

3 Quartier Bachstrasse / öffentliche Zone

3.1 Ausgangslage



Abbildung 4:
li. Siedlungstypen, re. rechtliche Grundlagen

Zonenplan

- Ke:** Kernzone, vielfältige Nutzung, AZ 1.3, AZ Wohnen 0.9, 5 Vollgeschosse
- W4:** Wohnen, AZ 0.75, 4 Vollgeschosse, Geb.-Länge 45m
- ÖZ:** Zone für öffentliche Zwecke
- SpF:** Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- W2d:** Wohnzone dicht, 2 Vollgeschosse, AZ 0.35, Geb.-Länge 35m
- GeW:** Gewerbe- und Wohnzone, AZ Wohnen 0.3, Grünflächenziffer mind. 0.25

rechtskräftige Gestaltungs- und Bebauungspläne

3-206 (GP): Bachstrasse (Kirchenallmend), 1972 erstellt, letztmals angepasst: 2005

1-101 (BP): Ortskern, 2001 erstellt, angepasst: 2003

3.2 Quartier allgemein

Das Quartier liegt in der Planregion Zentrum. Es gliedert sich grob in fünf Teilgebiete mit unterschiedlicher Zonierung: Wohnen (I), Gewerbe und Wohnen (II), eine reine Wohnzone (III), die öffentliche Zone mit Schulen (IV) und eine Zone mit kommerziellen Nutzungen sowie der Gemeindeverwaltung (V). Das gesamte Gebiet ist schlecht nach Osten angebunden (nur eine Bachquerung). Im südlichen Teil gibt es eine unstrukturierte Abfolge von Plätzen, die die Orientierung erschweren.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Bachquerungen
- Freiraumkonzept (Plätze): ökologische Vernetzung

3.3 Siedlungstypen

I: W4 – Zone reines Wohngebiet



Abbildung 5:
li Blick von der Bachstrasse., re Vorbereiche/Freiräume

Freistehende Mehrfamilienhäuser in den späten 1950er Jahren erbaut. 4-geschossig mit Sockelgeschoss und flachem Satteldach. Erschliessung der Gebäude über seitliche Fusswege von der Bachstrasse. Meist Nord-Süd Stellung der Bauten. Südfassade mit wenig tiefen Balkonen. Kein direkter Zugang zu den gliedernden Freiräumen, die grosssteils ungenutzt sind.

3-206 (GP): Die Zeilen- Wohnbauten zwischen Bachstrasse und Allmendstrasse aus den 1970er Jahren sind 5-geschossig (gemäss ZP überschritten). Die Seitenwände als auch die geschlossene Brüstung der Balkone lassen auf relativ dunkle Innenräume schliessen. Die Freiräume zwischen den Gebäuden sind grossteils ungenutzt.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Bachquerung Richtung Zentrum/Kantonssstrasse
- Aufwertung der Aussenräume (PP auf Strasse prüfen)
- direkter Anschluss zu Aussensitzplätzen für Wohnungen im EG
- Sanierung und Aufwertung der Gebäude: Balkone und grössere Fenster, Zusammenlegen von Wohnungen
- Quartier für verdichtete Bauweise (Konkurrenzverfahren als Grundlage)
- Quartier für verdichtete Bauweise

II: Gewerbe- und Wohnzone, östliche Allmendstrasse



Abbildung 6:
Blicke von der Allmendstrasse Ri. Norden, GeW rechts im Bild

Das Gebiet ist räumlich im Westen durch die Allmendstrasse, im Osten durch eine Erschliessungstichstrasse begrenzt. Die Bustruktur ist bezüglich Nutzung und Massstäblichkeit sehr heterogen ein Grossteil der Bauten ist gewerblich genutzt. Die Bauten unterscheiden sich in ihrer Körnigkeit stark von der Umgebung. Dazwischen finden sich aber vereinzelt auch 2 bis 3,5 geschossige Wohnhäuser aus den späten 70er oder 80er Jahren. Die grosskörnigen Bauten mit Gewerbenutzung stellen eine Nutzungsunterbrechung zu den östlich der Allmendstrasse stehenden historischen Wohnhäusern (III) auf der einen Seite, aber auch dem weiter westlich angrenzenden Wohngebiet (I) dar. Der südliche Teil des Gebiets ist unternutzt.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Umzonung zu W4
- bessere Vernetzung des Gebiets (Fusswege/Strassen in O-W Richtung) prüfen
- Allmendstrasse recht breit: Strassenraumgestaltung (wichtiger Schulweg etc.)

III: W2d – Wohnzone dicht, westliche Allmendstrasse



Abbildung 7:
rechts Allmendstrasse Ri. Süden, links Ri. Norden

Das Gebiet ist räumlich im Westen durch die Bahnlinie, im Osten durch die Allmendstrasse begrenzt. Freistehende 2,5 - 3 geschossige Wohnhäuser aus den 1950er Jahren, im Stil der Heimatschutzarchitektur mit attraktiven Gärten. Vereinzelt gewerbliche Nutzungen (stilles Gewerbe). Die Bahnlinie im westlichen Teil stellt eine Lärmbelastung dar, speziell auch für den Teil östlich der Allmendstrasse, da die Bauten freistehen. Durch die Nähe zum Ortszentrum könnte langfristig auch von einer dichteren Nutzung ausgegangen werden.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Erhalt der historischen Bauten und der Siedlungsstruktur (offene Bebauung)
- Allmendstrasse recht breit: Strassenraumgestaltung (Verkehrsberuhigung; wichtiger Schulweg etc.)

IV: Zone für öffentliche Zwecke / Kernzone - Zentrum



Abbildung 8:
li Blick Ri öffentliche Zone, Blick auf Oberstufenschulhaus

In dem Gebiet liegen die Schulen und die Horwer Halle. Das Gebiet hat eine „Insellage“ innerhalb des Quartiers. Wenig attraktiver Platz zwischen Oberstufenhaus mit Gemeindebibliothek und Horwer Halle. Südlich des Gebietes befindet sich eine grosse Freifläche, die teils als Spielplatz und als Veloparkplatz genutzt wird.



Abbildung 9:
li Vorbereich südlich Gemeindehaus.,
re Vorbereich östlich Gemeindehaus

Das Zentrum gliedert sich in eine Vorzone mit Parkierung an der Ringstrasse und einem dahinter liegenden grossmassstäblichen Gebäudekomplex mit kommerzieller Nutzung im EG, darüber liegender Wohnnutzung mit 3,5 Geschossen sowie der Gemeindeverwaltung. Durch die Positionierung zur Strasse entsteht eine „Hinterhofsituation“ um den im Inneren des Gebäudekomplexes liegenden Gemeindeplatz.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ Freiraumkonzept (Plätze): Abstimmung auf Schulhausplatz und Ortskernplanung sowie Attraktivitätssteigerung dar Bachquerungen




4 Quartier Kantonsstrasse / Spielplatzring

4.1 Ausgangslage



Abbildung 10:
li. Siedlungstypen, re. rechtliche Grundlagen

Zonenplan

-  **WG3:** Wohn- und Geschäftszone, 3 Vollgeschosse, AZ Wohnen 0.55, AZ total
-  **W2d:** Wohnzone dicht, 2 Vollgeschosse, AZ 0.35, Geb.-Länge 35m
-  **W3d:** Wohnzone dicht, 3 Vollgeschosse, AZ 0.55, Geb.-Länge 45m

rechtskräftige Gestaltungs- und Bebauungspläne

3-208 (GP): Chäppeli, 2001 erstellt

3-209 (GP): Enziried Ost, 2005 erstellt, angepasst: 2006

Siedlungsinventar

Spielplatzring (15): nördlich Kantonsstrasse, charakteristische Heimatschutzarchitektur. In den 1950er Jahren erbaut. Reihenhaussiedlung

Ortsbildinventar

Objekt 14: Haus Waldegg, hat durch die Position am Ortseingang eine Torfunktion, Erhalt, Kategorie 2

Objekt 13: Haus Käppeli, historisierendes Mehrfamilienhaus, Erhalt, Kategorie 2

Objekt 15: Haus Rosenheim, Heimatsstilbau, Erhalt, Kategorie 2

Objekt 16: Haus Wegscheide, Stellung des Gebäudes wichtig für das Ortsbild, ev. Erhalt Kategorie 3

4.2 Quartier allgemein

Das Quartier liegt links und rechts der Kantonsstrasse am Ortseingang von Luzern kommend in der Planregion Horw Nord. Es gliedert sich in drei Teilbereiche: Die nördliche und südliche Wohn- und Geschäftszone entlang der Kantonsstrasse (I), einen vorwiegend aus historischer Bausubstanz bestehenden Teil der Wohn- und Geschäftszone (II) und ein reines Wohngebiet (III), dass am Fuss des Bireggwaldes liegt.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ Entwicklung der Kantonsstrasse unter Berücksichtigung ihrer Ortseingangs-Funktion (Vorbereiche der Gebäude, Nachverdichtung, Strassenraum).

→ Bessere Fussweg - Vernetzung des Wohngebiets am Hang mit der Kantonsstrasse (Kantonsstrasse – Stirnrüti)

4.3 Siedlungstypen

I: WG3 – Zone / Wohn- und Geschäftszone entlang Kantonsstrasse



Abbildung 11:
li. Blick Ri. Ortsausgang, re. Blick Ri. Zentrum

Das Gebiet entlang der Kantonsstrasse ist heterogen. Unterschiedliche Dachformen, unterschiedliche Geschossigkeit, teils unternutzt. Vereinzelt bereits Neubauten. Im südlichen Teil des Gebietes besteht grossteils eine historische Siedlungsstruktur und Bebauung, die mit Neubauten durchsetzt ist. Das Erscheinungsbild ist attraktiv.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ Sanierung, Nachverdichtung, Lärmschutz berücksichtigen

→ Verdichtete Bauweise im südlichen Teil des Gebiets

→ Strassenraumgestaltung (Vorbereiche, Parkierung prüfen)

→ Thematik Ortseingang

II: WG3 – Zone / Wohn- und Geschäftszone – Siedlung Spielplatzring



Abbildung 12:
li Blick von der Kantonstrasse., re Vorbereiche/Freiräume

Die Siedlung Spielplatzring ist in den 1950er Jahren erbaut worden und besteht aus 8 Baukörpern. Die Gebäude sind 3 - geschossig mit flachem Satteldach und teils in sehr schlechtem Zustand. Erschliessung, Parkplätze und Keller liegen im Sockelgeschoss. Die Freiräume sind grossteils versiegelt.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Aufwertung der Freiräume
- Sanierung und Aufwertung der Gebäude
- Lärmschutzmassnahmen für die Gebäude an Kantonstrasse
- Umnutzung der Freiräume zu Aussensitzplätzen
(Handlungsrahmen Siedlungsinventar beachten)
- Ergänzungen BZR prüfen: Analog von Neubaugebieten, welche mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert werden können, kann der Gemeinderat für zweckmässige Sanierungsmassnahmen der Quartiere ein Gesamtkonzept verlangen.

III: W3d – Zone / 3 – geschossige Wohnzone dicht - Siedlung am Hang



Abbildung 13:
Blicke von der Kantonsstrasse auf das Gebiet

Das Wohngebiet liegt oberhalb des Gebiets entlang der Kantonsstrasse und wird über den Chäppeliweg von der Kantonsstrasse aus erschlossen. es gliedert sich in zwei Teilbereiche, eine terrassierte Wohnüberbauung und einige freistehende historische Bauten, die in gutem Zustand sind. Dieser Teilbereich grenzt an den Waldegg. Es besteht keine Anbindung zum direkt angrenzenden Gebiet Sonnsythalde.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Fusswegverbindungen / Treppen zum Niveau Kantonsstrasse prüfen (Kantonsstrasse – Stirnrüti)
- bessere Fusswegvernetzung des Gebiets zum Gebiet Sonnsythalde (nach Osten)

5 Quartier Riedmattstrasse

5.1 Ausgangslage

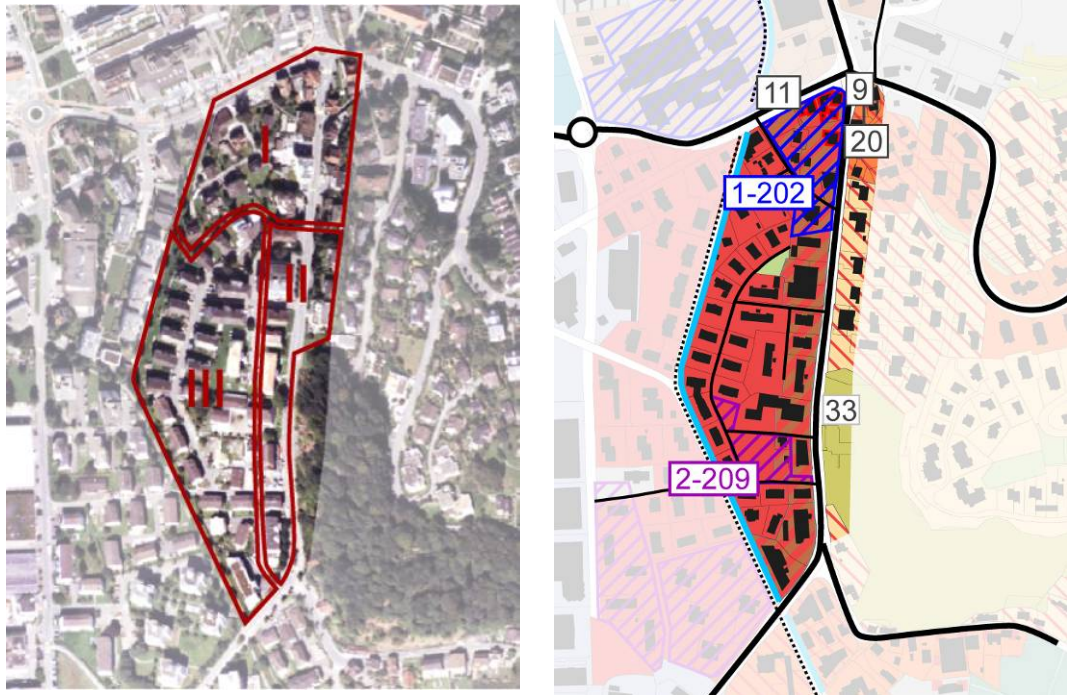




Abbildung 14:
li. Siedlungstypen, re. rechtliche Grundlagen

Zonenplan

-  **WG4:** Wohn- und Geschäftszone, 4 Vollgeschosse, AZ Wohnen 0.75, AZ total
-  **W4:** 4Vollgeschosse, AZ 0.75, Geb.-Länge 45m

rechtskräftige Gestaltungs- und Bebauungspläne

- 1-102 (BP):** Dorkern Süd, 2007
- 2-209 (GP):** Schöngrund, 2005 erstellt

Ortsbildinventar

- Objekt 9:** Merkur (alte Post), Spätklassizismus, wichtige Rolle im Ortsbild, Erhalt des heutigen Zustandes, Kategorie 2
- Objekt 11:** Maihof, wichtig für Ortsbild, Renovation, Kategorie 3
- Objekt 20:** wichtig für das Ortsbild, Erhalt des heutigen Zustandes, Kategorie 3
- Objekt 33:** Papiermühle, wichtige Sichtbeziehung (Hochpunkt), Renovation nur nach denkmalpflegerischen Grundsätzen, Kategorie 1

5.2 Quartier allgemein

Das Quartier liegt im Plangebiet Horw Ost und grenzt nördlich an die Zentrumszone. Der östliche Teil des Quartiers (I) liegt an der Verlängerung der Zentrumsstrasse. Der westliche Teil (II) ist reines Wohngebiet und wird durch den Bach begrenzt.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ Bachquerung Richtung Bahnhof prüfen

5.3 Siedlungstypen

I: WG4 – Wohn- und Geschäftszone, historischer Teil



Abbildung 15:
li Blick von der Kantonsstrasse, re Vorbereiche/Freiräume

Im nördlichen Teil des Quartiers an der Ringstrasse und em Bahnhofweg ist die historische kleinmassstäbliche Struktur erhalten. Die Gebäude sind teils stark sanierungsbedürftig. Für den Dorfkern Süd besteht ein 2007 öffentlich aufgelegter Bebauungsplan.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- historische Siedlungsstruktur erhalten
- Sanierung, Bauten bei Bedarf ersetzen
- Gesamter Bereich innerhalb der Bebauungspläne Dorfkern Süd und West wird neu der Kernzone zugewiesen
- Umsetzung des Strassenraumkonzeptes

II: WG4 – Wohn- und Geschäftszone, südliche Kantonsstrasse



Abbildung 16:
li. westliche Kantonsstrasse, re. östliche Kantonsstrasse

Östlich der Kantonsstrasse hauptsächlich Wohngebäude, die von der Hanglage profitieren. Im westlichen Teil der Strasse vereinzelt kommerzielle Nutzungen, einige Schnellrestaurants (Kebab, Asia usw.). Freistehende Gebäude in den 1950er bis 1970er Jahren erbaut. 3 – 4 geschossig. Einige Gebäude sind sanierungsbedürftig oder bereits durch Neubauten ersetzt.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Siedlungsstruktur erhalten (Freiraumkonzept inkl. Spielplatz der Wohnstrassen)
- Sanierung und Aufwertung der Gebäude: Balkone und Fenster
- Nachverdichtung: Aufstockung und Anbau
- Strassenraumgestaltung
- Zulässige Geschosse: 1 Geschoss für Einstellhallen, 4 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss

III: W4 – 4 geschossige Wohnzone



Abbildung 17:
li. Neubauten südliche Riedmattstrasse,
re. südliche Riedmattstrasse

Das Gebiet wird östlich durch den Promenadenweg und westlich durch die Wohn- und Geschäftszone begrenzt. Der grösste Teil der Bauten stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren. Die Gebäude sind teils sanierungsbedürftig und vereinzelt bereits durch qualitativ hochwertige Neubauten ersetzt, was das Quartier stark aufwertet.

Im mittleren Teil der Riedmattstrasse befindet sich eine 6 quer zur Strasse stehende Gebäude umfassende Siedlung aus den 1950er Jahren. Die Gebäude sind 3 – geschossig mit flachem Satteldach. Die Erschliessung der Baukörper erfolgt über seitliche Zugänge. Die Fenster und Balkone sind sehr klein. Parkierung in Seitenzonen vor den zwischen den Gebäuden liegenden Freiräumen. Die Freiräume sind durch Hecken abgeschottet und meist ungenutzt.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der Parkierung und Fusswegverbindungen zum Quartier Bahnhofweg/Brunnmatt/Seebucht
- Erhalt der Siedlungsstruktur (offene Bauweise)
- Sanierung und Aufwertung der Gebäude: Balkone und Fenster
- direkter Anschluss zu Aussensitzplätzen für Wohnungen im EG

6 Quartier Steinenstrasse

6.1 Ausgangslage

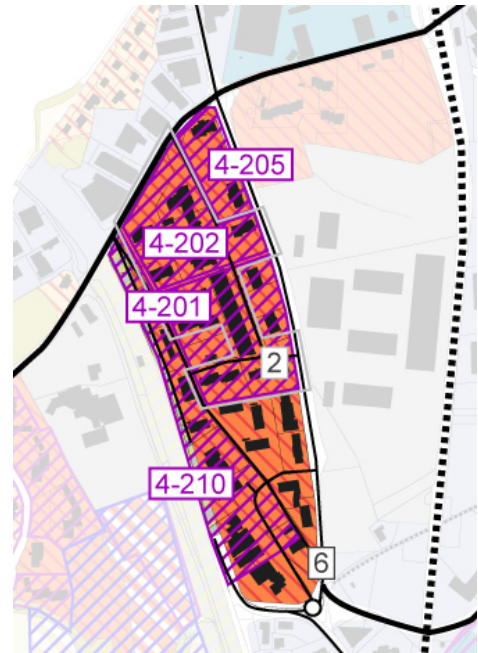
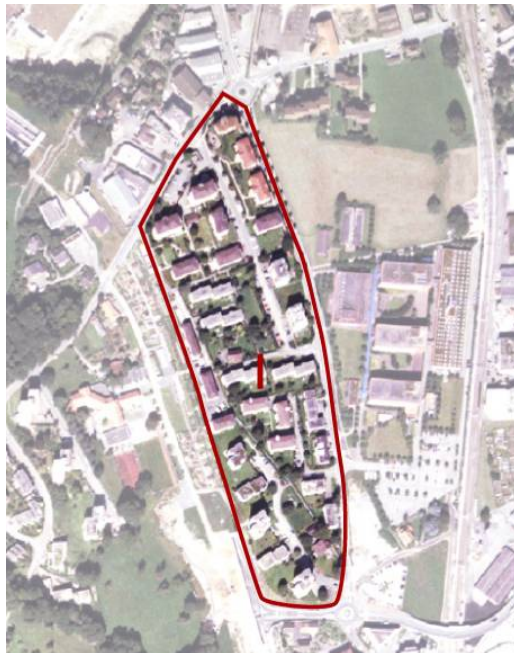


Abbildung 18:
li. Siedlungstypen, re. rechtliche Grundlagen

Zonenplan



W3d: Wohnzone dicht, 3 Vollgeschosse, AZ 0.55, Geb.-Länge 45m

rechtskräftige Gestaltungs- und Bebauungspläne

4-201 (GP): Steinen, 1966 erstellt

4-202 (GP): Steinmattli Ost, 1966 erstellt, angepasst: 1989

4-205 (GP): Ennethorwer Allmend, 1991 erstellt, angepasst: 2004 (Teilentlassung)

4-210 (GP): Grosswil Ost, Projekt

Siedlungsinventar

Siedlung Steinen (2): charakteristisch für den Siedlungsbau der späten 60er Jahre, Kategorie 1

Ortsbildinventar

Objekt 6: Bauernhaus Bodenmatt, verfügt über genügend Freiraum, Erhalt, Kategorie 2

6.2 Quartier allgemein

Das Quartier liegt in der Planregion Horw West und ist durch die Einhausung der A2 lärm-entlastet worden. Östlich grenzt das Quartier an ein Gebiet mit dem Studienauftrag „Entwicklungskonzept Horw Zentrum – Bahnhof – Ziegelei – HFA“ läuft. Durch die Randlage und das geringe Angebot an kommerziellen Einrichtungen ist das Gebiet zwar ÖV erschlossen, aber stark MIV orientiert.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ attraktive Fussweg- und Veloverbindung zum Zentrum

6.3 Siedlungstypen

I: W3d – Zone / Wohngebiet



Abbildung 19:
li südlicher Teil des Quarties.,
re Vorbereiche/Freiräume/Läden

Freistehende Mehrfamilienhäuser in den 1960er und 1970er Jahren erbaut. 3 – 10,5 Geschosse, Ausnutzung gemäss ZP überschritten. Kleine Wohnungen, geringe Raumhöhe. Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig oder bereits saniert. Keine Aussensitzplätze, die bestehenden Freiräume sind ungenutzt. Die Siedlung ist sehr dicht bebaut mit engen Quartierstrassen.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Strassenraumgestaltung
- Aufwertung der Aussenräume
- direkter Anschluss zu Aussensitzplätzen für Wohnungen im EG
- ggf. Sanierung und Aufwertung der Bauten (z.B. Balkone und Fenster)

7 Quartier Bahnhofweg / Brunnmatt / Seebucht

7.1 Ausgangslage

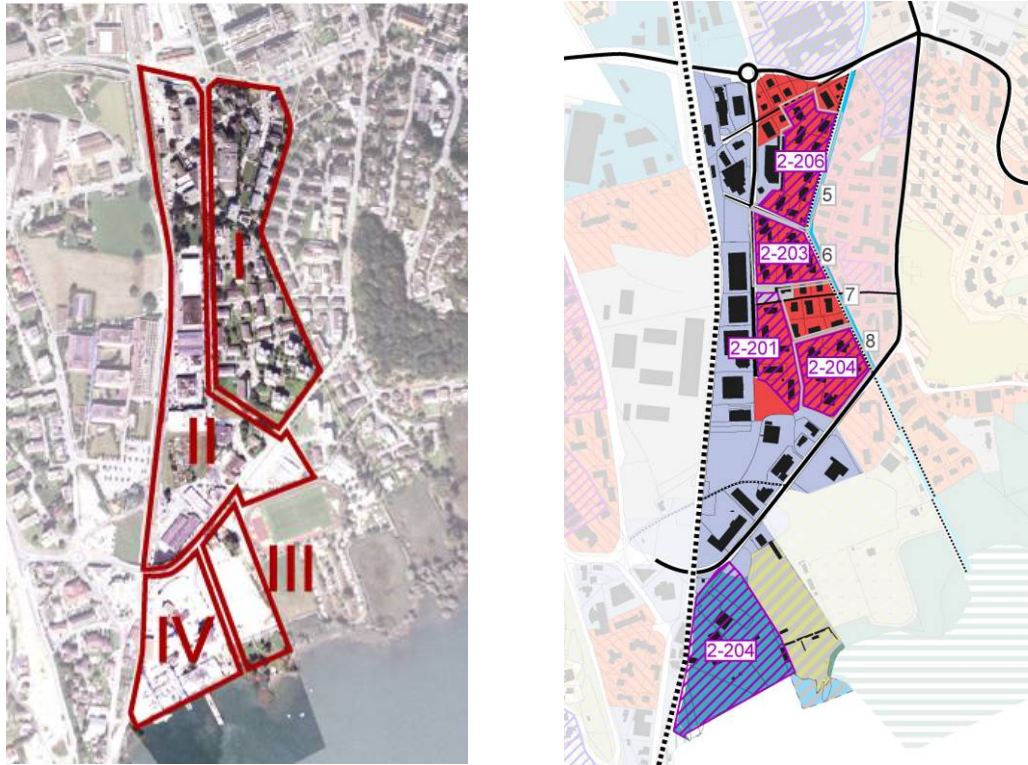


Abbildung 20:
li. Siedlungstypen, re. rechtliche Grundlagen

Zonenplan

- W4:** 4 Vollgeschosse, AZ 0.75, Geb.-Länge 45m
- GeW:** Gewerbe- und Wohnzone, Schwerpunkt Gewerbe ÜZ 0.45, AZ Wohnen 0.3, Grünflächenziffer 0.25, Firsthöhe 17m
- SpF:** Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- SpF-G:** Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gewässer

rechtskräftige Gestaltungs- und Bebauungspläne

- 2-201 (GP):** Ebenau, 1961
- 2-203 (GP):** Ebenauweg (Steinibachland), 1962, letztmals angepasst: 2005
- 2-204 (GP):** Brunnmatt, 1970, letztmals angepasst: 1973

Siedlungsinventar

- Siedlung Langmatt (5):** Situations- bzw. Stellenwert im Ortsbild, Kategorie 2-3
- Siedlung Ebenau (6):** Situations- bzw. Stellenwert im Ortsbild, Kategorie 2
- Siedlung Schöngrund (7):** Situations- bzw. Stellenwert im Ortsbild, Kategorie **Siedlung**
- Brunnmatt (8):** Situations- bzw. Stellenwert im Ortsbild, Kategorie 2

- 2-206 (GP):** Langmatt, 1991, letztmals angepasst: 1998
- 2-207 (GP):** Seeverlad, 1994

7.2 Quartier allgemein

Das Quartier befindet sich in der Planregion Horw Süd und gliedert sich in vier Teilbereiche, die sich in der Nutzung stark unterscheiden. An die Bahngleise direkt angrenzend liegt eine Gewerbezone (I), die eine Pufferfunktion zu dem östlich der Ebnaustrasse angrenzenden Wohngebiet (II) bildet. Am Seeufer liegen das öffentliche Strandbad (III) und das Areal der Sand und Kies AG (IV).

Im nördlichen Teil des Gebiets gibt es mit der Bahnhofstrasse und dem Bahnhofweg eine wichtige Verbindungsachse vom Bahnhof zum Zentrum. Im Bereich Bahnhofweg ist die historische Siedlungsstruktur und viele Bauten erhalten. Im Bereich des Bahnhofs gibt es Gewerbebauten, die teils sanierungsbedürftig sind.

Die Ebnaustrasse ist eine Sackgasse, von der aus das links und rechts die Gewerbezone bzw. das Wohngebiet erschlossen werden. Es besteht keine direkte MIV Anbindung zum Seeufer. Die Achse stellt ein grosses Potential zur Weiterentwicklung Richtung Seeufer dar.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- attraktive Verbindungsachse vom Bahnhof zum Zentrum entwickeln (Strassenraum, Freiraum)
- Erhalt der historischen Siedlungsstruktur und Bauten im Bereich Bahnhofweg

7.3 Siedlungstypen

I: W4 – 4 geschossige Wohnzone



Abbildung 21:
li. Blick in den Ebenauweg, re. Freiräume Siedlung Brunnmatt

Der nördliche Teil des Quartiers ist zwischen den 1950er bis 1970er Jahren erbaut. Die Gebäude aus den 1950er Jahren sind 4 - geschossig mit flachem Satteldach und haben eine Sockelzone als Erschliessungs- und Kellergeschoss. Die Gebäude aus den 1960er Jahren sind bis zu 6 - geschossig mit Flachdach (Geschossigkeit gemäss ZP wird überschritten). Die umliegenden Freiräume sind nicht genutzt.

metron

Im südlichen Teil liegt die Siedlung Brunnmatt, die in den 1970er Jahren erbaut wurde. Die Gebäude sind 7 – geschossig mit Flachdach. Die Siedlung hat attraktive Freiräume und Aussensitzplätze für die Wohnungen im EG. Die Geschossigkeit gemäss ZP wird überschritten.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der Parkierung und Fusswegverbindungen
- Sanierung und Aufwertung der Gebäude: Balkone und Fenster
- Ggf. Ausbau des Dachgeschosses (in W4 zulässig)
- direkter Anschluss zu Aussensitzplätzen für Wohnungen im EG

II: GEW – Gewerbe- und Wohnzone



Abbildung 22:
li. südliche Ebenastrasse, re. Blick Richtung See

Die Gewerbezone westlich der Ebenastrasse ist ein wichtiger Puffer zwischen Bahnlinie und Wohnzone. Die Grundstücke im südlichen Teil sind teilweise unbebaut oder mit Zwischennutzungen belegt (Schrebergärten). Die Nutzung im süd – östlichen Teil des Gebiets stellt eine Unterbrechung dar.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- attraktive Verbindungsachse vom Bahnhof zum Seeufer entwickeln (Strassenraum, Bauten)
- Umzonung des süd-östlichen Teils im Bereich der Kantonsstrasse zu einer Mischzone mit Schwerpunkt Wohnen
- Umgestaltung der Ebenastrasse

III: SpF / SpG Zonen für Sport- und Freizeitanlagen



Abbildung 23:
li. Blick vom Seebadweg auf Sportanlage Seefeld

In der Zone liegen das Strandbad und die Sportanlage Seefeld, die gerade erst saniert und erweitert wurde.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Sanierung Strandbad
- öffentlichen Seeuferweg prüfen

IV: Gewerbe- und Wohnzone, Altsagen



Abbildung 24:
li. Blick von der Altsagenstrasse auf das Gebiet Altsagen

Das Gebiet wird heute und mittelfristig von der Sand und Kies AG genutzt. Durch seine Lage am See hat das Gebiet ein hohes Potential für öffentliche Nutzungen und Wohnen.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- öffentlichen Seeuferweg prüfen
- Spezialzone Sand und Kies AG definieren

8 Sonnsyterain

8.1 Ausgangslage

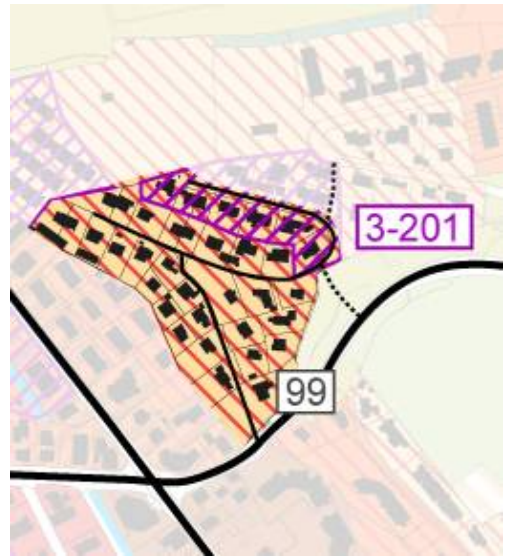


Abbildung 25:
li. Siedlungstypen, re. rechtliche Grundlagen

Zonenplan

 **W2d:** Wohnzone dicht, 2 Vollgeschosse, AZ 0.35, Geb.-Länge 35m

rechtskräftige Gestaltungs- und Bebauungspläne

3-201 (GP): Althof (Sonnsyterain), 1949, letztmals geändert: 1965

Ortsbildinventar

Objekt 99: Bauernhaus Althof, charakteristisches spätbarockes Bauernhaus, im Heimatstil neu interpretiert, Kategorie 2

8.2 Quartier allgemein

Das Quartier liegt in der Planregion Horw Nord. Es wird östlich durch ein Waldstück begrenzt. Das Quartier befindet sich topographisch attraktiv in südwestlicher Hanglage und bietet schöne Blicke auf den Pilatus. Es wird über den Sonnsyterain von der Kastanienbaumstrasse aus erschlossen, der sich im weiteren Verlauf gabelt. Das Quartier gliedert sich in einen Bereich (I), der Bauten aus den frühen 60er und 70er Jahren umfasst. Die Siedlungsstruktur zeichnet sich durch terrassierte Baukörper aus, die hangaufwärts meist über eine Garage mit Dachgarten verfügen, der als Aussensitzplatz genutzt wird. Das Quartier ist fussläufig lediglich Richtung Kastanienbaumstrasse erschlossen, es bestehen keine Verbindungen zum unterhalb liegenden Quartier Kantonsstrasse/Spielplatzring.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ Bessere Fussweg – Vernetzung des Quartiers mit dem Quartier Kantonsstrasse/Spielplatzring

I: W2d – Sonnsyterain, reines Wohngebiet



Abbildung 26:
li. mittlerer Sonnsyterain,
re. oberer Sonnsyterain mit Strassenende

Das Gebiet liegt entlang des serpentinartig verlaufenden Sonnsyterain und ist durch freistehende Bauten, meist Einfamilienhäuser, geprägt. Durch die Hanglage und teils recht grosszügige private Aussenräume bieten sich attraktive Aussichten. Der Strassenraum wirkt vorwiegend wegen den seitlichen Hauszugängen sowie den hangseitig gelegenen Garagen abgeschottet. Im mittleren Teil des Gebiets ist die Ausnutzung unterschritten.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ Erhalt der Siedlungsstruktur (offene Bauweise)

9 Quartier Brändistrasse

9.1 Ausgangslage



Abbildung 24:
li. Siedlungstypen, re. rechtliche Grundlagen

Zonenplan



W2d: Wohnzone dicht, 2 Vollgeschosse, AZ 0.35, Geb.-Länge 35m

9.2 Quartier allgemein

Das Quartier liegt in der Planregion Horw Nord. Westlich wird es durch die Bahnlinie begrenzt, im östlichen Teil durch die Brändistrasse. Die Siedlungsstruktur zeichnet sich durch freistehende Bauten mit grosszügigen Aussenräumen, meist Mehrfamilienhäuser, aus. Die Bahnlinie im westlichen Teil stellt eine Lärmbelastung dar, im speziellen da die Bauten freistehen. Das Gebiet könnte im Rahmen einer langfristigen Entwicklung auch dichter bebaut sein, da es sich zwischen den Schwerpunkten Bahnhof / Zentrum / Haltestelle Mattenhof

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ Verdichtete Bauweise

I: W2d – Wohngebiet



Abbildung 24:
li. südliche Brändistrasse (historische Bauten),
re. östliche Brändistrasse

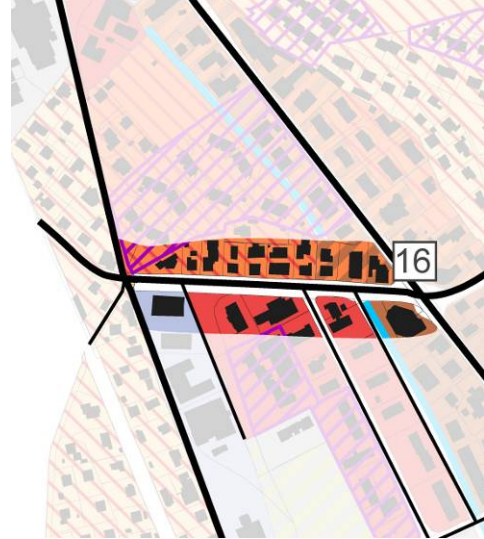
Freistehende Mehrfamilienhäuser, grossteils in den 1950er Jahren erbaut. Die Baukörper lassen auf eine geringe Raumhöhe und kleine Wohnungen schliessen, teils gibt es keine Balkone. Die Freiräume sind oft grosse versiegelte Flächen, die meist als Stellplatz genutzt werden. Der Strassenraum wirkt im nördlichen Teil wenig attraktiv, im südlichen Teil des Quartiers gibt es historische Bauten, die das Strassenbild prägen.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Erhalt der historischen Bauten im südlichen Teil
- Sanierung und Aufwertung der Bauten: Balkone, Aussensitzplätze im EG
- Parkierung auf der Brändistrasse prüfen (Quartierstrasse?), damit wäre eine Vergrößerung und Aufwertung der Aussenräume möglich






10 Quartier Krienserstrasse

10.1 Ausgangslage



. Abbildung 25:
li. Siedlungstypen, re. rechtliche Grundlagen

Zonenplan

-  **WG3:** Wohn- und Geschäftszone, 3 Vollgeschosse, AZ Wohnen 0.55, AZ total 0,7
-  **W3d:** Wohnzone dicht, 3 Vollgeschosse, AZ 0.55, Geb.-Länge 45m
-  **W4:** 4 Vollgeschosse, AZ 0.75, Geb.-Länge 45m
-  **GeW:** Gewerbe- und Wohnzone, Schwerpunkt Gewerbe ÜZ 0.45, AZ Wohnen 0.3, Grünflächenziffer 0.25, Firsthöhe 17m
-  **Ke:** Kernzone, vielfältige Nutzung, AZ 1.3, AZ Wohnen 0.9, 5 Vollgeschosse

Ortsbildinventar

Objekt 16: Haus Wegscheide, Stellung des Gebäudes wichtig für das Ortsbild, ev. Erhalt Kategorie 3

10.2 Quartier allgemein

Das Quartier liegt in der Planregion Horw Nord beidseitig der Krienserstrasse. Die Strasse hat eine wichtige Quartierzentrumsfunktion. Es grenzen insgesamt fünf unterschiedliche Bauzonen an die Strasse. Der nördliche Teil ist besonders durch freistehende Mehrfamilienhäuser geprägt, in einem Gebäude befindet sich im EG ein Quartiermarkt. Die südliche Seite hebt sich in ihrer Nutzung und Körnigkeit stark von der nördlichen Hälfte ab. Hier befinden sich vor allem grossmasstäbliche Gewerbe- und Industriebauten mit unattraktiven versiegelten Aussenräumen (teils in W4 – Zone).

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Betriebs- und Gestaltungskonzept für Krienserstrasse
(PP prüfen, Aufwertung der Aussenräume)
- Erhalt der Siedlungsstruktur im nördlichen Teil

I: Siedlungsgebiet an der Krienserstrasse



Abbildung 25:
li. nördl Krienserstrasse,
re. südliche Krienserstrasse

Die Gebäude nördlich der Krienserstrasse sind grossteils historisch und in gutem Zustand oder neu saniert. Die Baukörper orientieren sich direkt zur Strasse mit seitlich liegender Erschliessung. Der Gebäudeabstand zur Strasse ist recht gering und meist als Grünfläche ausgebildet. Die seitlich liegenden Freiräume sind oft versiegelt und werden als Parkflächen genutzt. Ungefähr auf Höhe der Bachstrasse gibt es ein Lebensmittelgeschäft, das die Funktion eines Quartierladens hat.

Auf der südlichen Seite der Strasse gibt es hauptsächlich grossmassstäbliche Gewerbebauten (teils in W4). Die Gebäude stehen hier grossteils schräg zur Strasse (die Vorbereiche sind oft versiegelt und dienen als Parkfläche).

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Erhalt der historischen Bauten
- Sanierung und Aufwertung: Balkone
- Einheitliche Zonierung: Mischzone
- Einheitliche Zonierung Wohnzone (ausgenommen Kernzone und WG3)

11 Quartier Wegmatte

11.1 Ausgangslage

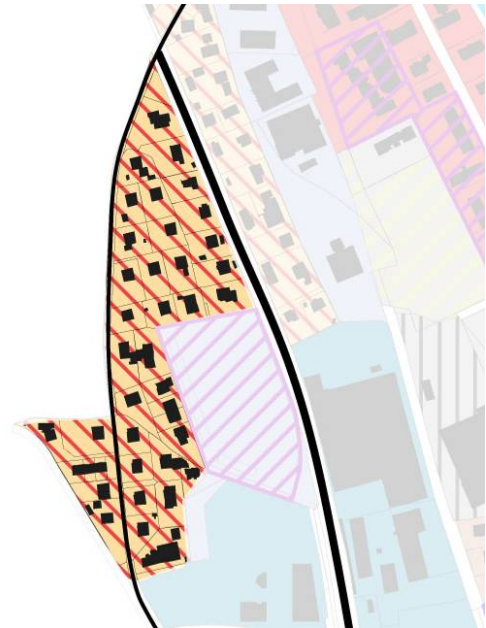
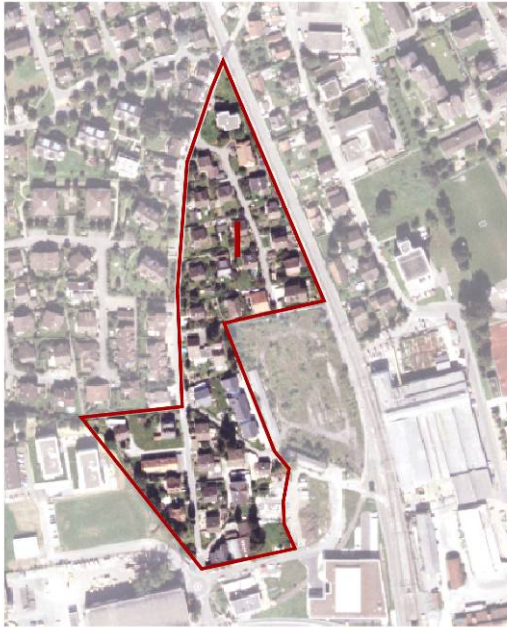


Abbildung 26:
li. Siedlungstypen, re. rechtliche Grundlagen

Zonenplan

 **W2d:** Wohnzone dicht, 2 Vollgeschosse, AZ 0.35, Geb.-Länge 35m

11.2 Quartier allgemein

Das Quartier liegt in der Planregion Horw West. Die Haupt-Orientierung des Quartiers ist Richtung Kriens zu sehen, da der Siedlungsübergang zum Siedlungsgebiet Kriens fließend ist (westlich der Wegmatte beginnt Kriens) und durch die östlich angrenzende Bahnlinie eine räumliche Trennung zu Horw besteht. Südlich in Richtung Ringstrasse grenzen eine Gewerbezone und ein Entwicklungsgebiet für Wohnen (rechtskräftiger BP - 1.1.5) an das Quartier.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Fussweganbindung nach Osten Richtung Zentrum/Schulen prüfen
- Verknüpfung des Wohngebiets nach Süden prüfen (Anschluss Wegmattring zu Entwicklungsgebiet)

I: W2d – Zone, Wohngebiet ca. 1950er bis 1960er Jahre



Abbildung 26:
li. Wegmattstrasse, re. Wegmattring

Freistehende 2 bis 3 geschossige Bauten, meist Einfamilienhäuser, im Stil der Heimatschutzarchitektur (ca. 1950er bis 1960er Jahre) erbaut. Erschliessung der Gebäude über vorgelagerte Grünflächen. Meist Ost-West Ausrichtung der Bauten. Die Siedlungsstruktur ist recht locker. Zur Bahnlinie ist Schallschutz vorhanden. Durch die Nähe zum Ortszentrum könnte langfristig auch von einer dichteren Nutzung ausgegangen werden.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Erhalt der lockeren Siedlungsstruktur
- Erhalt von historischen Bauten
- Überlagerung mit verdichteter Bauweise (Wegmattstrasse: unterschiedliche Ausnutzung in Kriens und Horw)




12 Quartier Oberdorf

12.1 Ausgangslage



Abbildung 27:
li. Siedlungstypen, re. rechtliche Grundlagen

Zonenplan

-  **W2d:** Wohnzone dicht, 2 Vollgeschosse, AZ 0.35, Geb.-Länge 35m
-  **W3d:** Wohnzone dicht, 3 Vollgeschosse, AZ 0.55, Geb.-Länge 45m
-  **ÖZ:** Zone für öffentliche Zwecke

Ortsbildinventar (nicht in Plan gekennzeichnet)

Objekt 17: Haus Ob Mühle, auffälliges ehemaliges Bauernhaus (17. Jhd.), Kategorie 3

Objekt 36: Reformierte Kirche, wichtiges Gebäude, absolut ortsbildprägend, Kategorie 1

12.2 Quartier allgemein

Das Quartier liegt in der Planregion Horw Ost. Es gliedert sich in die Teilbereiche der W3d Zone entlang der Kantonsstrasse (I) und das oberhalb am Hang liegende Wohngebiet W2d (II). Insgesamt ist das Gebiet fussläufig gut mit der Kantonsstrasse verbunden. Attraktiver dörflicher Charakter mit schmalen Strassen und vielen Bäumen.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ Erhalt der Siedlungsstruktur (offene Bauweise, Durchlässigkeit gewährleisten)

I: W3d – Zone, Wohngebiet an der Kantonsstrasse



Abbildung 27:
Teilbereich Kirchweg

Freistehende 3,5 geschossige Mehrfamilienhäuser. Erschliessung der Gebäude direkt von der Strasse aus. Das Erdgeschoss ist grossteils gewerblich genutzt. Dieser Teil ist wichtig und identitätsstiftend für die Kantonsstrasse. Die W3d Zone stellt eine Nutzungsunterbrechung entlang der Kantonstrasse dar.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ Erhalt der Siedlungsstruktur (offene Bauweise, Durchlässigkeit gewährleisten)

II: W2d – Zone, Wohngebiet oberhalb Kantonsstrasse am Hang



Abbildung 26:
li. Zumhofstrasse, re. Schöneggstrasse

Attraktives Wohngebiet an steiler Hanglage, das schöne Aussichten bietet. Freistehende 2 bis 3 geschossige Bauten, meist Einfamilienhäuser mit grosszügigen attraktiven Aus-

metron

senräumen. Viele Gebäude im Stil der Heimatschutzarchitektur, ansonsten unterschiedliche Baujahre, teils sehr gut erhaltene historische Bauten. Die Erschliessungsstrassen sind recht schmal haben aber eine hohe Aufenthaltsqualität.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Erhalt der Siedlungsstruktur (offene Bauweise)
- Erhalt der historischen Bauten



13 Quartier Winkelhalde

13.1 Ausgangslage



Abbildung 28:
li. Siedlungstypen, re. rechtliche Grundlagen

Zonenplan

-  **W2d:** Wohnzone dicht, 2 Vollgeschosse, AZ 0.35, Geb.-Länge 35m
-  **Kurzzone A:** Wohnbauten die den Charakter des Weilers wahren, max. AZ 0.40, Hotel- und Restaurantbetriebe, Anlagen für Freizeit und Freizeitsport,

rechtskräftige Gestaltungs- und Bebauungspläne

2-202 (GP): Dormen, 1962; letztmals angepasst: 1980

2-302 (Richtplan): Kurzzone A / Winkel, 1987

Ortsbildinventar (nicht in Plan gekennzeichnet)

Objekt 45: Wohnhaus, bauhistorische Untersuchung vor baulichen Veränderungen, Kategorie 3

Objekt 46: Doppelwohnhaus, Erhalt, wichtig für den Ortsteil, Kategorie 3

13.2 Quartier allgemein

Das Quartier liegt in der Planregion Horw Süd. Es gliedert sich in die Teilbereiche der Kurzzone an der Seestrasse (I) und ein oberhalb am Hang liegendes Wohngebiet W2d (II). Das Wohngebiet liegt in sehr attraktiver Hanglage und bietet Aussichten auf den See und den Pilatus. Im östlichen Teil gibt es eine Fusswegverbindung zur Seestrasse (Treppe).

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ Erhalt der Siedlungsstruktur

I: Kua - Kurzone a, Gebiet an der Seestrasse



Abbildung 28:
Blicke von der Seestrasse

Freistehende 2 bis 3 geschossige Bauten, meist Einfamilienhäuser. Grossteils historische Bauten, die das Strassenbild prägen.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ Erhalt des historischen Ortsbilds

II: W2d – Wohngebiet am Hang



Abbildung 28:
li. Blick von der mittleren Winkelhalde,
re. obere Winkelhalde

Freistehende 2 bis 3 geschossige Bauten, meist Einfamilienhäuser aus den späten 1950er bis 1960er Jahren. Teils sanierungsbedürftig. Die Grundstücke sind recht schmal und haben kleine Vorbereiche.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

→ Sanierung und Aufwertung der Bauten: Balkone

14 Quartier Altsagen

14.1 Ausgangslage

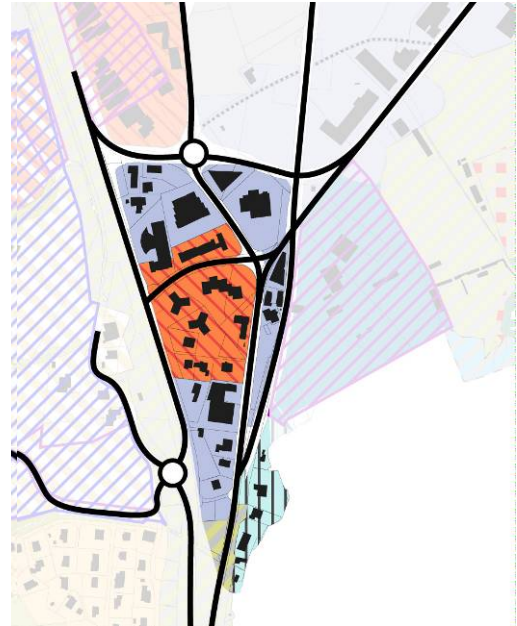




Abbildung 29:
li. Siedlungstypen, re. rechtliche Grundlagen

Zonenplan

-  **W3d:** Wohnzone dicht, 3 Vollgeschosse, AZ 0.55, Geb.-Länge 45m
-  **GeW:** Gewerbe- und Wohnzone, Schwerpunkt Gewerbe ÜZ 0.45, AZ Wohnen 0.3, Grünflächenziffer 0.25, Firsthöhe 17m

14.2 Quartier allgemein

Das Quartier liegt in der Planregion Horw West. Es liegt in Teilen direkt am See und gliedert sich in die drei Teilbereiche historischer Ortskern (I), einen Teil mit Mehrfamilienhäusern aus den 1970er Jahren (II) und einer Gewerbe- und Wohnzone (III). Das Quartier hat eine „Insellage“ durch die westliche angrenzende Autobahn, das Gebiet der Sand- und Kies AG im Osten und die Kantonsstrasse im Norden. Die ehemalige Hauptverbindung nach Hergiswil, Altsagenstrasse, ist für die heutige Nutzung überproportioniert. Langfristig könnte das Quartier ein attraktives Wohngebiet darstellen, besonders wegen der nahen Lage am See.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Betriebs- und Gestaltungskonzept für Altsagenstrasse
- Vernetzung nach Osten prüfen

I: GeW – historischer Kern



Abbildung 29:
li. Wohnhäuser nördl. Altsagenring,
re. Wohnhäuser südl. Altsagenring

Das Gebiet verfügt über ein weitgehend erhaltenes Ortsbild. Freistehende 2-3 geschossige Bauten in gutem Zustand. Die Grundstücke am See verfügen direkten Seezugang.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Erhalt des historischen Ortsbilds
- Erhalt der Siedlungsstruktur am See (Durchlässigkeit)
- Umzonung zu W3
- öffentlichen Seeweg prüfen
- Teil West: Umzonung in W3d

II: W3d – Wohngebiet 1970er Jahre



Abbildung 29:
li. Wohnhäuser nördl. Altsagenring,
re. Wohnhäuser südl. Altsagenring

3 bis 4 geschossige Mehrfamilienhäuser aus den späten 1960er Jahren. Die Raumhöhe ist gering. Die Aussenräume besonders des südlichen Teils sind attraktiv und haben Aufenthaltsqualität.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Sanierung und Aufwertung der Bauten (z.B. Balkone und Fenster)
- direkter Anschluss zu Aussensitzplätzen für Wohnungen im EG

III: GeW – Gewerbe- und Wohnzone



Abbildung 29:
li. Wohnen/Gewerbe nördl. Altsagenstrasse,
re. Wohnhäuser südl. Altsagenstrasse

Gewerbe- und Wohngebiet an ehemals wichtiger Verbindungsstrasse nach Hergiswil. Relativ ungeordnete Siedlungsstruktur, grosse Unterschiede in der Körnigkeit.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Langfristige Umstrukturierung zu einem attraktiven Wohngebiet im südlichen Teil, im nördlichen Teil Mischnutzung mit Schwerpunkt Dienstleistung
- Teil Süd: Umzonung in W3d

Anhang

Freiraumkonzept

Attraktive Frei- und Grünräume sind für eine Gemeinde eine wichtige Voraussetzung, um der jetzigen Bevölkerung wie auch potentiellen Neuzuzügern eine gute Wohn- und Arbeitsplatzqualität bieten zu können. Hauptziel eines Freiraumkonzeptes ist die planerische Koordination der Freiraumflächen sowie deren Bauten, Anlagen und Einrichtungen. Mit einem Freiraumkonzept soll eine ausreichende Versorgung und gute Erreichbarkeit von Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen sichergestellt werden.

Ein Freiraumkonzept wird für grössere Quartiere oder eher urbane Gemeinden und Städte erstellt und umfasst die nicht mit Hochbauten und wichtigen Verkehrsträgern besetzten, mehrheitlich öffentlich nutzbaren Flächen im Siedlungsgebiet. Es kann in urbanen, dicht besiedelten Gebieten Lösungen für Konflikte (Lärm, Vandalismus, Sicherheit) und unerwünschte Phänomene (soziale Isolation, Anonymität) entwickeln.

Wichtige Themenbereiche in einem Freiraumkonzept sind einerseits die Freizeit-, Erholungs- und (je nach Inhalt des Konzeptes) auch die Sportnutzung, die Verbindungen im Erholungsverkehrsnetz (Spazier- und Velowege) innerhalb der Siedlung und zu den siedlungsnahen Naherholungsangeboten sowie die Lage, Nutzung und Gestaltung von bestehenden oder neuen öffentlichen Anlagen wie Pärke, Friedhöfe, Schwimmbäder, Skateranlagen, Plätze, verkehrsberuhigte Strassen, Quartiertreffpunkte und allenfalls auch die Freiräume von grösseren, privaten Wohnsiedlungen.

Andererseits befassen sich viele Freiraumkonzepte mit der Durchgrünung der Siedlungen, mit Siedlungsrändern oder mit naturnahen Flächen und Strukturen (Alleen, Bachläufe etc.), welche nicht nur die Siedlungsqualität verbessern, sondern auch der Natur neue Lebensräume und Vernetzungen ermöglichen. Weitere wichtige Aspekte von Freiraumkonzepten können die konkrete Gestaltung von Freiräumen (Begrünung, Infrastrukturanlagen, Beleuchtung etc.), das Siedlungsklima (Durchlüftung, Staub etc.) und andere Umweltaspekte sein (Meteorwasserversickerung etc.).

Freiraumkonzepte können eine eher übergeordnete, strategische Ausrichtung haben, oder konkrete, flächenbezogene Nutzungen, Gestaltungen oder Massnahmen vorgeben, sei es für Quartiere oder einzelne Parzellen, für konkrete Bauten, Anlagen oder Einrichtungen oder für Naturobjekte wie Baumalleen, Bäche, Wiesen etc.