August 2020

Strategie Innenentwicklung

Ortsplanungsrevision Hägendorf

Nutzungsplanung

werk 1 | architekten und planer ag | dipl. Architekten ETH/SIA | www.werk1.ch
Leberngasse 15 | CH-4600 Olten | Tel 062 207 50 50 | Fax 062 207 50 59
Missionsstrasse 8 | CH-4055 Basel | Tel 061 281 50 50 | Fax 061 261 46 69

WERK 1
architekten und planer ag

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Hägendorf
Vertreten durch den Gemeinderat
Bachstrasse 11
4614 Hägendorf

Auftragnehmer

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

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 Hägendorf**	Projektnummer **3705**	Anzahl Seiten **59**
Gedruckt **14.08.2020**	Datum **14.08.2020**	Kürzel **cvi**

Ablageort
/Volumes/A_werk1_projekte/A_werk1_projekte/001 werk1_projekte/3705_opr_haegendorf/3 projektierung/2 strategie innenentwicklung

Änderungsverzeichnis

Version	**Status, Änderung**	**Autor**	**Datum**
001		cvi/ ths	28.05.2020
002		cvi/ ths	14.08.2020

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
1. Ausgangslage/ Analyse	**4**
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Analyse des Ortsbildes/ ISOS	5
2. Siedlungsentwicklung Hägendorf	**7**
2.1 Historische Einordnung	7
2.2 Kantonaler Richtplan	10
2.3 Schwarzplan	11
2.4 Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision	13
2.5 Entwurf Bauzonenplan 2016	14
2.6 Räumliches Leitbild 2015	15
3. Analyse des Siedlungsgebietes	**16**
3.1 Quartiereinteilung	16
4. Quartieranalyse	**18**
4.1 Analyse	18
4.2 Schlüsselgebiete und Schlüsselthemen	50
4.3 Entwicklungspotenzial	52
4.4 Strategieplan Siedlungsentwicklung Hägendorf	53
4.5 Denkmalpflegerische Aspekte	54
4.6 Entwurf Freiraumkonzept	55
5. Fazit und Ausblick	**57**
5.1 Fazit	57
5.2 Ausblick	58

1. Ausgangslage/ Analyse

1.1 Ausgangslage

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

Eine grosse Qualität von Hägendorf stellt die Hanglage am Jurasüdfuss dar, welche vorteilhafte Aussichtslagen bietet. Der Blick über die weitläufige, landwirtschaftlich und industriell genutzte Gäuebene reicht bis an den Alpenkamm. Westlich schliesst eine unverbaute Geländekammer Richtung Egerkingen an den Siedlungsrand von Hägendorf an. Im Süden sowie im Osten ist das Siedlungsgebiet der Gemeinde praktisch mit den Nachbargemeinden Kappel und Rickenbach zusammengewachsen. Der bestockte Dünnernlauf stellt als Landschaftselement die letzte, verbleibende Zäsur dar. Der topographische Einschnitt des Cholersbachs, welcher die Tüfelsschlucht durchfliesst, zieht aus Norden tief ins Siedlungsgefüge hinein. Im Nordwesten durchschneidet das Trassée der Belchensüdrampe (A2) das Gemeindegebiet. Neben der Hauptstrasse Nr. 5 Egerkingen-Olten führt die Jurasüdfusslinie der SBB in West-Ost-Richtung durch die Gäuebene.

Eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung RPG

Seit der letzten Ortsplanungsrevision aus dem Jahre 2003 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 auch 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 der Fokus der Innenentwicklungstrategie auf dem Thema der Nachverdichtung im Bestand, einer inneren Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet liegt, so ist dies eine Folge dieser 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 Hägendorf dem urbanen Handlungsraum zugewiesen. In diesem Raum erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons. Er ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität. Die Nutzungen sind durchmischt und die Erschliessung ist sehr gut, sowohl im öffentlichen Fern-, Regional- und Ortsverkehr als auch im motorisierten Individualverkehr sowie im Fuss- und Veloverkehr. Der urbane Raum ist der eigentliche Wirtschaftsmotor des Kantons. Die Siedlungen sind urban und dicht zu gestalten. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, sind die Potenziale der Frei- und Grünräume auszuschöpfen bzw. zu fördern.

Im urbanen Raum liegen die drei Hauptzentren Solothurn, Olten und Grenchen sowie die Regionalzentren Oensingen, Balsthal, Dornach und Breitenbach.

Raumentwicklungskonzept Agglomerationsprogramm

Die Gemeinde Hägendorf liegt im Perimeter des Raumentwicklungskonzepts Oensingen-Olten sowie im Perimeter des Agglomerationsprogramms (AP) AareLand. In dessen Zukunftsbild findet sich Hägendorf im Kernraum der Agglomeration und im Kernergänzungsraum mit Schwerpunkt Wohnen. Auf dem Gebiet der Gemeinde befindet sich ein Schwerpunkt Arbeiten.

1.2 Analyse des Ortsbildes/ ISOS

Aufbau Startegie Innenentwicklung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hägendorf wurde bereits das räumlichen Leitbild (rLB) erarbeitet und am 15.09.2015 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Nutzungsplanung erfolgte anschliessend ab 2015. Eine Analyse des Siedlungsgebietes wurde bei der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes rLB und der Leitbildpläne durchgeführt. Die Strategie Innenentwicklung baut auf diesen Erkenntnissen auf, die Aussagen werden jedoch überprüft, gegebenenfalls angepasst und flächendeckend vertieft. Insbesondere wurden sogenannte Fokusgebiete oder Fokusthemen, welche sich im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen ergeben konkreter betrachtet. Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem räumlichen Leitbild und den Leitbildplänen sind in diese Arbeit eingeflossen.

Die Analyse basiert auf dem Stand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Hägendorf im Jahre 2020. Die Planzeichnungen wurden auf dem Geometerplan vom 02.03.2020 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. Aussagen, welche sich auf den Entwurf der neuen Zonierung (Stand Vorprüfung 2019) beziehen, sind explizit erwähnt.

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

Als übergeordnetes Instrument bei der Betrachtung des Siedlungsgebietes von Hägendorf dient das ISOS, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Hier ist Hägendorf als Ortsbild von lokaler Bedeutung aufgeführt. 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, regionaler oder lokaler 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 aus dem Jahr 1978 bewertet das Ortsbild von Hägendorf im angewandten Vergleichsraster als *verstädtertes Dorf* von lokaler Bedeutung. Das Aufnahmeblatt erkennt folgende Lage- bzw. räumliche Qualitäten:

Ehemaliges Bauerndorf mit gewissen Lagequalitäten als Hangfusssiedlung, allerdings in fast vollständig verbauter Umgebung.
Gewisse räumliche Qualitäten durch die dichte, ziemlich regelmässige Aufreihung der mehrheitlich ehemals bäuerlichen Bauten sind in wenigen Abschnitten noch erkennbar.
Keine besonderen architekturhistorischen Qualitäten. Durch den rasanten Verstädterungsprozess der letzten 25 Jahre ist das ehemals stattliche Bauerndorf zu einer fast gesichtslosen Agglomerationssiedlung abgesunken.

Auszug aus dem Beschrieb der Siedlungsentwicklung (ISOS-Aufnahmeblatt 1978):
Hägendorf liegt im sanft zur südlichsten Jurakette ansteigenden Gelände am nördlichen Rand des Dünnerntals. Die heute verstädterte Hangfusssiedlung erscheint auf der Siegfriedkarte von 1884 als ausgedehntes Bauerndorf, dessen Bauten sich im unteren Teil beidseits des in der Fallinie verlaufenden Baches locker aufreihen. Im oberen (nördlichen) Teil säumen die bäuerlichen Vielzweckbauten in gestaffelter Stellung die schräg hangaufwärts zur Kirche ansteigende Dorfstrasse.

Diese Dorfanlage hat sich zwar insgesamt bis heute erhalten, doch hat der Ort seit der Jahrhundertwende einschneidende Veränderungen erfahren. Zwischen der die alte Dorfstrasse kreuzenden, in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts gebauten Überlandstrasse Olten-Solothurn und der 1876 eröffneten Bahnlinie ist seit der Jahrhunder-

ISOS Aufnahmeplan, 1978

wende ein Wohnquartier von vorstädtischem Charakter entstanden. Der überwiegend aus einfachen zweigeschossigen, verputzten Massivbauten mit Giebel- oder Walmdach bestehende Ortsteil, der dank der regelmässigen aber lockeren Anordnung der von Gärten umgebenen Häuser stark durchgrünt ist, hat seinen ursprünglichen Charakter trotz mehreren Um- und Neubauten weitgehend bewahrt.

Der alte Dorfteil hingegen weist ein von der Entwicklung seit dem 2. Weltkrieg sehr stark gezeichnetes Aussehen auf. Dies gilt in besonders gravierendem Ausmass für den Teil des ehemaligen Dorfzentrums, das durch den überdimensionierten Ausbau der Strassen im Bereich der Hauptkreuzung praktisch ausgelöscht worden ist.

Heute ist der bäuerliche Charakter des einst stattlichen, aus behäbigen, breitgelagerten Bauernhöfen bestehenden Dorfes nur noch in einzelnen Abschnitten erkennbar. Die übrigen Teile sind durchsetzt mit Um- und Neubauten hauptsächlich in Form von Läden und Wohnblöcken.

Einen wesentlichen Verlust für das Ortsbild hat sicher das Eindecken des Baches, der früher das Rückgrat des unteren, im flachen Gelände gelegenen Dorfteils bildete, bewirkt. Von kaum geringerer Bedeutung ist der durch die Nähe zu Olten hervorgerufene Verstädterungsprozess, der der Gemeinde nicht nur einen Bevölkerungszuwachs von 50% zwischen 1950 und 1970, sondern auch eine ringsum verbaute Umgebung brachte. Nur wenige kleine Restflächen sind noch in ihrer ursprünglichen, an das ehemaligen Bauerndorf erinnernden Beschaffenheit als Wiesen mit Obstbäumen erhalten. Deren Schutz und Pflege ist von besonderer Wichtigkeit, falls der Ort den Bezug zu seiner Vergangenheit nicht gänzlich verlieren soll.

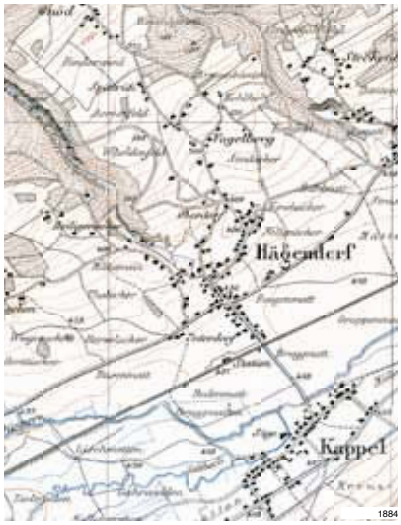
2. Siedlungsentwicklung Hägendorf

2.1 Historische Einordnung

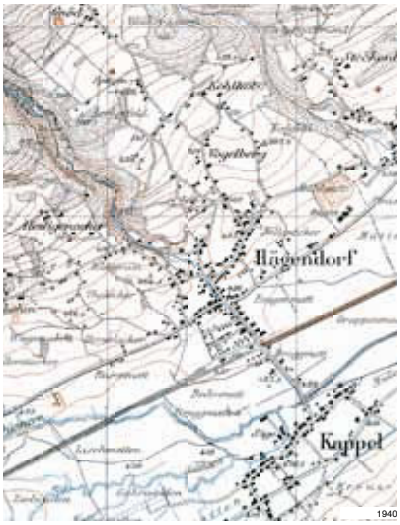
Anhand historischer Karten des Bundesamtes für Landestopographie swisstopo aus den vergangenen rund 160 Jahren, lässt sich die Bebauung und Durchwegung des Gemeindegebiets von Hägendorf deutlich aufzeigen - ebenso das Verhältnis zur Schwestergemeinde Kappel in die Gäuebene hinaus.

Im ISOS-Aufnahmeblatt wird der Gemeindetypus als *Hangfusssiedlung* bezeichnet. Der Cholers- und der Rickenbach haben im Bereich der Gemeinden Hägendorf und Rickenbach einen vergleichsweise flachen, delta-artigen Hangfuss entstehen lassen, welcher sich beim Weiler Gnöd weit in die erste Jurakrete hinein zieht. Ein teilweise tief in die Topographie eingeschnittenes Bachtobel teilt mit seinen steilen, bewaldeten Flanken die hangseitige Bebauungsstruktur der Gemeinde Hägendorf in zwei Teilbereiche - Heiligenacher und Vogelberg. Am Hangfuss, im flachen Schwemmland, folgt die Besiedlung dem Bachlauf zur Dünnern. Nördlich zieht sich eine hangparallele Bebauung hangwärts Richtung Nordosten dem ansteigenden Kirchrain entlang zum Weiler Gnöd. Die klassische Ausprägung eines Bachdorfes am Jurasüdfuss findet sich hier jedoch nicht. Die Kantonsstrasse Solothurn-Olten bewirkt früh eine Ausbreitung

1861



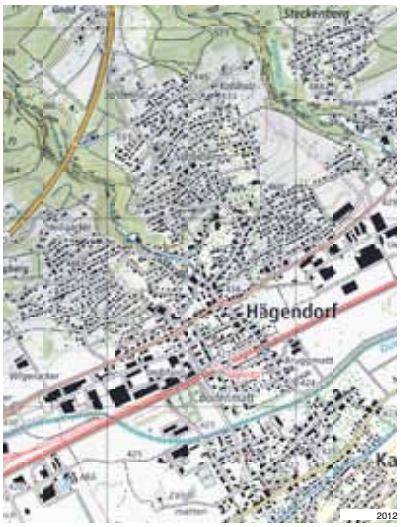
1884



1940

1976

1994

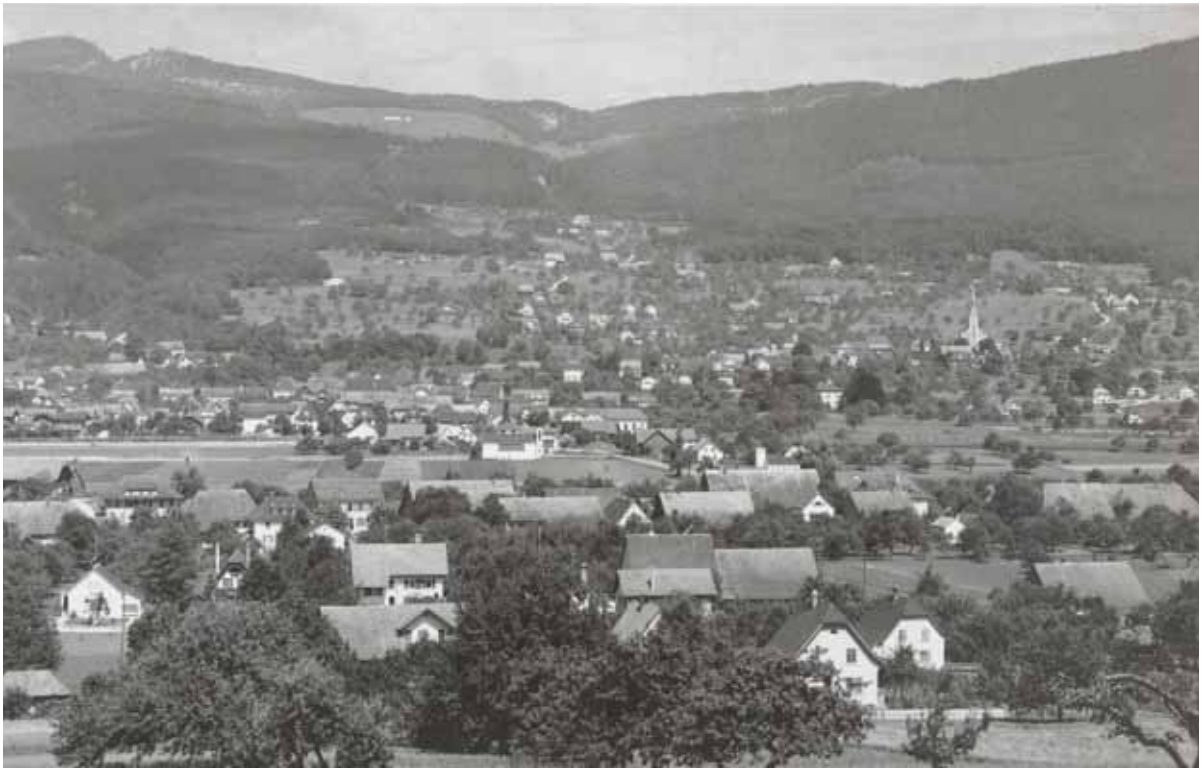


2012

Abbildungen aus swisstopo, Topografische Kartenwerke/ Zeitreise

entlang des Randes des Gäuebene in südwestlich-nordöstlicher Richtung. Die Bahnlinie mit dem Bahnhof ist bereits in der Karte von 1884 verzeichnet. Die Dünnernkorrektion von 1932 eröffnet zusätzliche, bauliche Möglichkeiten in der Gäuebene. Während sich in den 1940er Jahren insbesondere die Lagen in der Ebene zwischen Bahnhof und Solothurnerstrasse zu verdichten beginnen, fällt die Besiedlung südlich der Bahnlinie noch sehr bescheiden aus. Die Autobahn A2 ist in der Karte von 1964 erstmals eingetragen. Erst ab den 70er Jahren entstehen hin zur Dünnern erste Wohnbebauungen. Insbesondere werden jedoch die Hanglagen verstärkt zu Wohnzwecken genutzt. Während sich im benachbarten Egerkingen im Bereich von Bahnhof und Autobahn bereits in den 1960er Jahren erste grossvolumige Industrie- und Logistikfirmen ansiedeln, ist erst auf der Karte von 1976 die Entwicklung des Standortes Hägendorf zu sehen (Ziegelei). Diese Entwicklung akzentuiert sich in den 90er-Jahren, sodass im Westen, wie im Osten des Gemeindegebiets eigentliche Industrie- und Gewerbe-Cluster mit eigenem Massstab entstehen.
Bereits ab den 1960er und 1970er Jahren wachsen die Wohnbebauungen an den bevorzugten Hanglagen weiter Richtung Nordwesten und Nordosten. In den letzten 25 Jahren hat sich die Besiedlung der Hanglagen verdichtet. Ebenso zeigt sich eine Verdichtung im zentralen Bereich der ebenen Lagen beidseits der Bahnlinie entlang der Bach- und Gäustrasse in Richtung der Nachbargemeinde Kappel.

Historisches Luftbild, 1937



Historisches Aufnahme, ca. 1930-1940

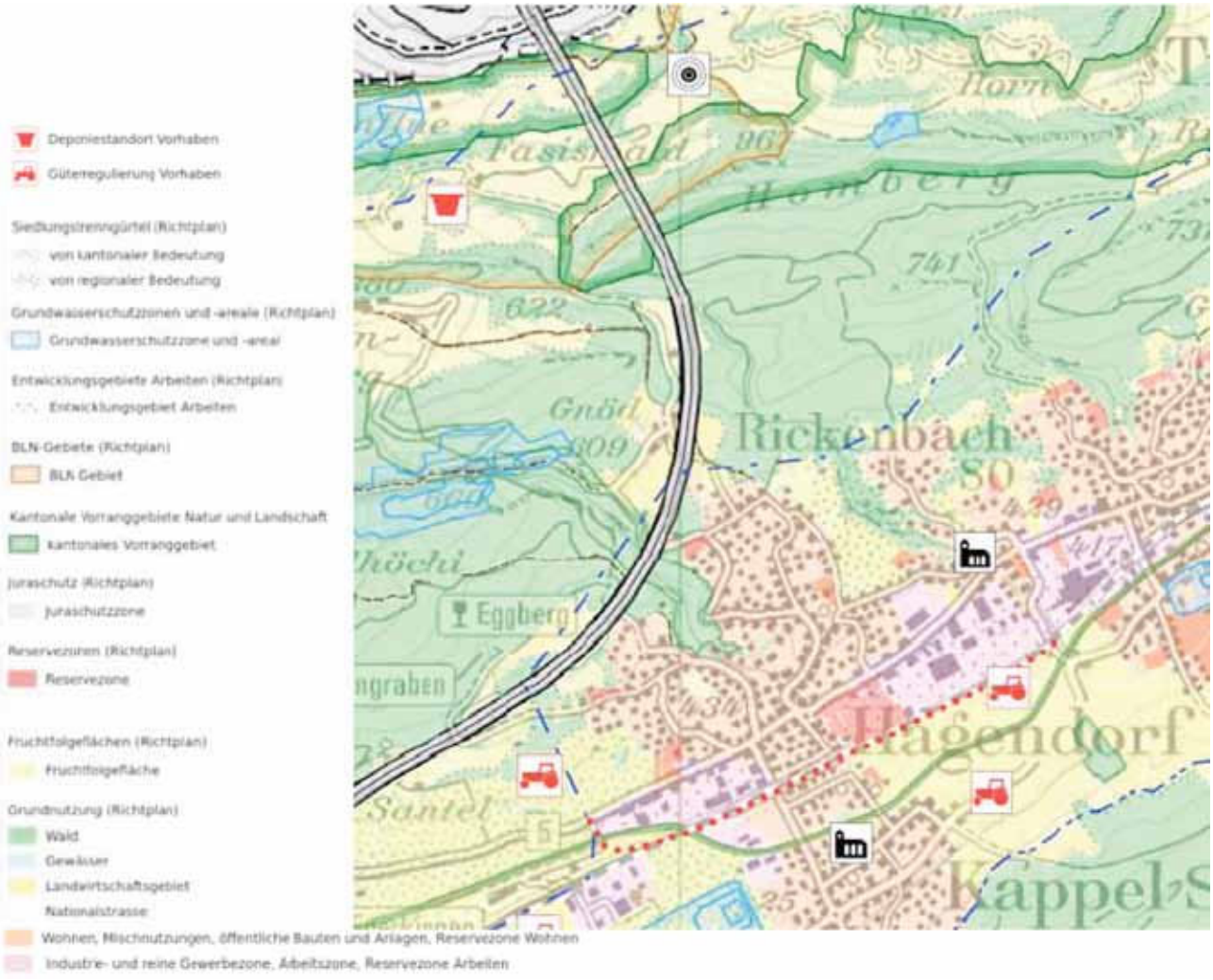
Hägendorf, Blick aus Osten, ca. 1975

2.2 Kantonaler Richtplan

Laut kantonalem Richtplan 2018 bzw. Raumkonzept Kanton Solothurn ist die Gemeinde Hägendorf dem urbanen Handlungsraum zugeteilt.

Richtung Egerkingen verläuft ein Siedlungstrenngürtel von kantonaler Bedeutung, während Richtung Rickenbach ein solcher von regionaler Bedeutung verläuft. In Bereich Brütschenacker/ Bifang wurde zwischen Hägendorf und Wangen bei Olten ein Entwicklungsgebiet Arbeiten für Produktion, Dienstleistung und Logistik+ festgesetzt. Mit diesem Gebiet sollen Arbeitsplätze an verkehrstechnisch günstigen Standorten geschaffen werden. An der nödlichen Siedlungsgrenze von Hägendorf befinden sich die kantonale Vorranggebiete Natur und Landschaft *Gwidem-Sunnenberg-Allerheiligenberg* und *Homberg-Rumpel-Mieseren*. Im Hänsenbrünnli ist eine Grundwasserschutzzone verzeichnet. Im Norden der Gemeinde liegt das Gebiet *Belchen-Passwang* mit Eintrag im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Über das Gemeindegebiet von Hägendorf verlaufen die kantonale Naturreservate Dünnernlauf und Tüfelsschlucht. Die Juraschutzzone belegt die Südhänge der ersten Jurakrete. Die ERO+ ist als Kantonsstrasse Vorhaben im Richtplan vermerkt.

Richtplan



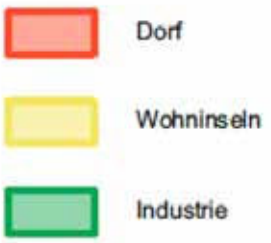
2.3 Schwarzplan

Auf dem Schwarzplan ist der heutige Stand der Siedlungsstruktur mit ihrer Körnigkeit ersichtlich. Deutlich erkennbar sind die historischen Achsen der Bachstrasse und des Kirchrains sowie die grossflächigen Gebäudestrukturen der Industrie- und Logistikbetriebe zwischen der Bahnlinie und der Oltner-/ Solothurnerstrasse im Westen und Osten. Das Siedlungsgebiet zeigt sich insbesondere im nördlichen Teilbereich wenig kompakt, die Körnigkeit wirkt jedoch grossmehrheitlich fein. Die umgebende, offene Agrar-Landschaft verzahnt sich an mehreren Stellen mit der Bebauung und wird von den Siedlungsstrukturen abschnittsweise regelrecht eingeschlossen, sodass allmählich Landschafts-Intarsien im Siedlungskörper entstanden sind. Die aufgrund der belebten Topographie nördlich der Oltner-/ Solothurnerstrasse entstandene, mehrgliedrige, meist hangparallele Bebauung kontrastiert mit den orthogonal geprägten Siedlungsmustern zwischen Hauptstrasse und Bahnhof.

Anhand des Schwarzplanes lassen sich die prägenden Strukturen des Siedlungskörpers ablesen und räumliche Zusammenhänge aufzeigen. Die physischen Voraussetzungen einer möglichen Quartiereinteilung zeichnen sich ab.

Schwarzplan

Schwarzplan
1:20‘000

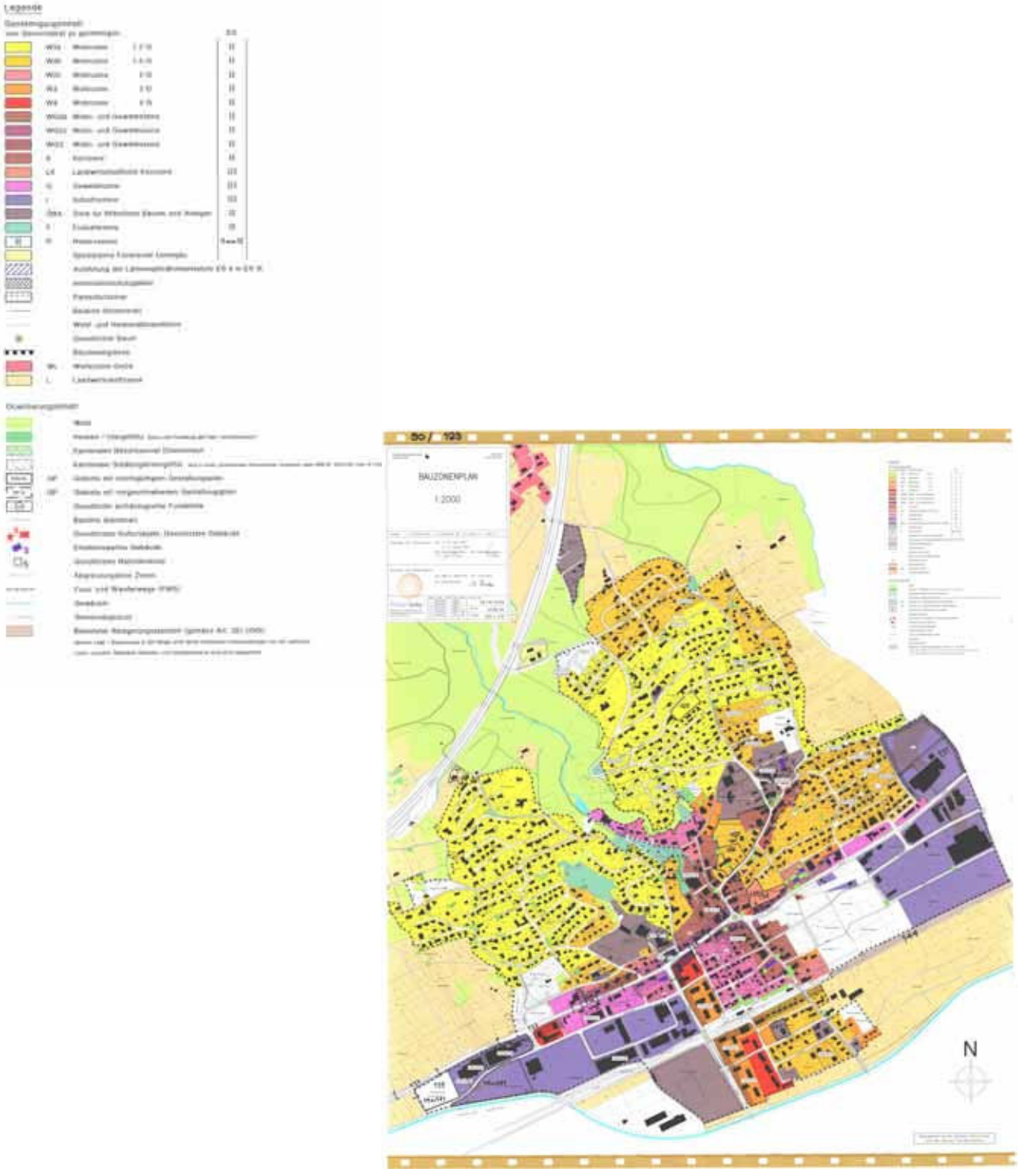


Schwarzplan analysiert

Schwarzplan
1:20'000

2.4 Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision

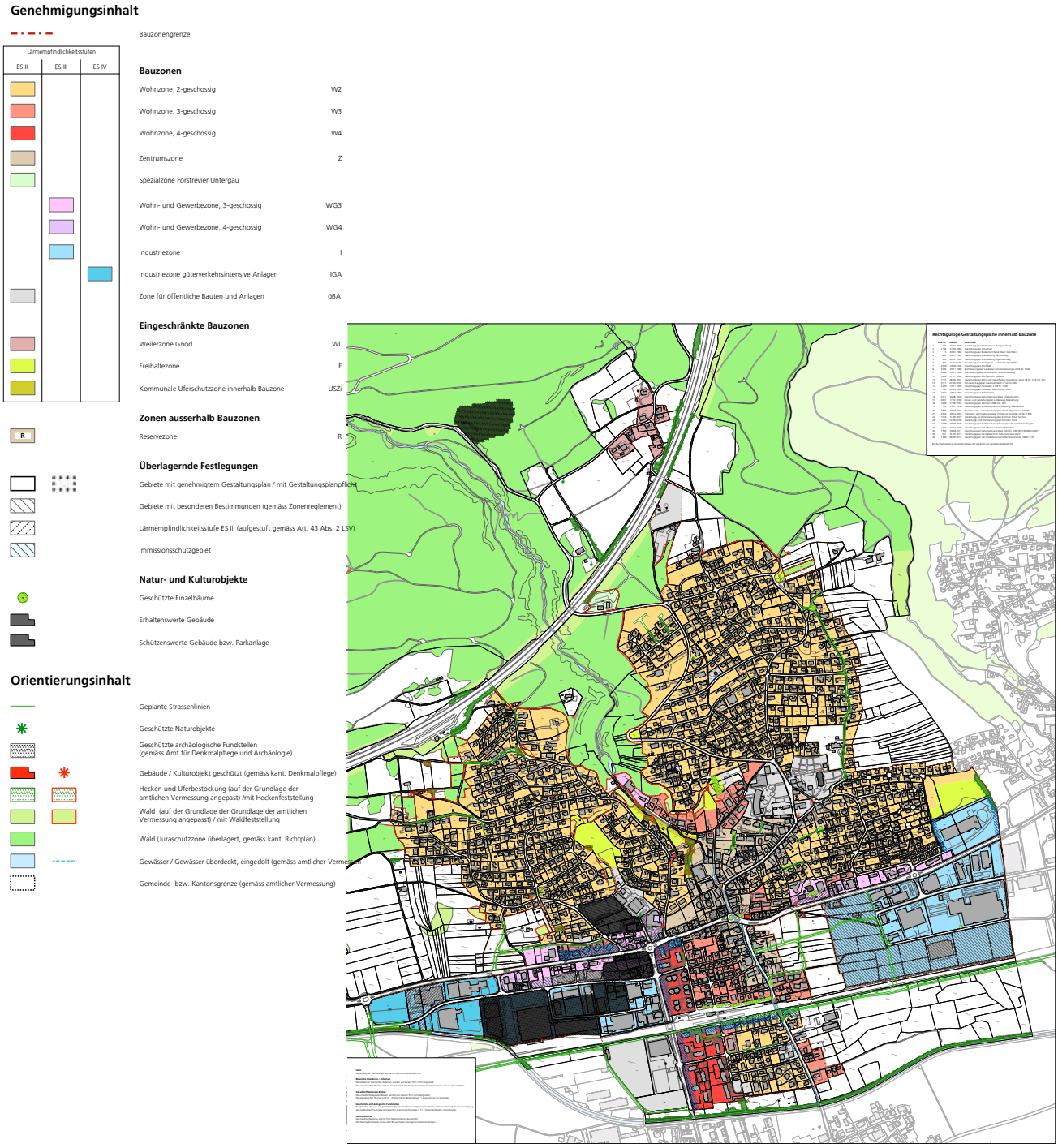
Der rechtskräftige Bauzonenplan enthält dreizehn verschiedene Zonen innerhalb des Siedlungsgebiets sowie die Spezialzone Forstrevier Untergäu und die Weilerzone Gnöd. Ergänzend kommen überlagernde Festlegungen wie geschützte Kulturobjekte dazu. Der Genehmigungsinhalt wird durch eine Grundwasserschutzzone sowie geschützte Hecken, Ufergehölze und archäologische Fundstelle ergänzt.



Rechtskräftiger Bauzonenplan 2004
1:20'000

2.5 Entwurf Bauzonenplan 2016

Der Entwurf des Bauzonenplans 2016 enthält ebenfalls dreizehn Zonen als Grundnutzung sowie zusätzliche, überlagernde Festlegungen. Die Kernzone wird zugunsten einer Zentrumszone zur Aufhebung vorgeschlagen. Die abgestuften, zweigeschossigen Wohnzonen des rechtskräftigen Bauzonenplans werden zu einer W2-Zone zusammengefasst. Die Spezialzone Forstrevier Untergäu und die Weilerzone Gnöd bleiben bestehen. Letztere wird zusammen mit der Freihaltezone und der kommunalen Uferschutzzone innerhalb Bauzone als eingeschränkte Bauzone geführt. Reservezonen als Zonen ausserhalb der Bauzonen, überlagernde Festlegungen wie Gestaltungsplanpflicht und Natur- und Kulturobjekte vervollständigen den Genehmigungsinhalt.



Entwurf Bauzonenplan 2016
1:20‘000

Dieser wird ergänzt durch den Orientierungsinhalt.

2.6 Räumliches Leitbild 2015

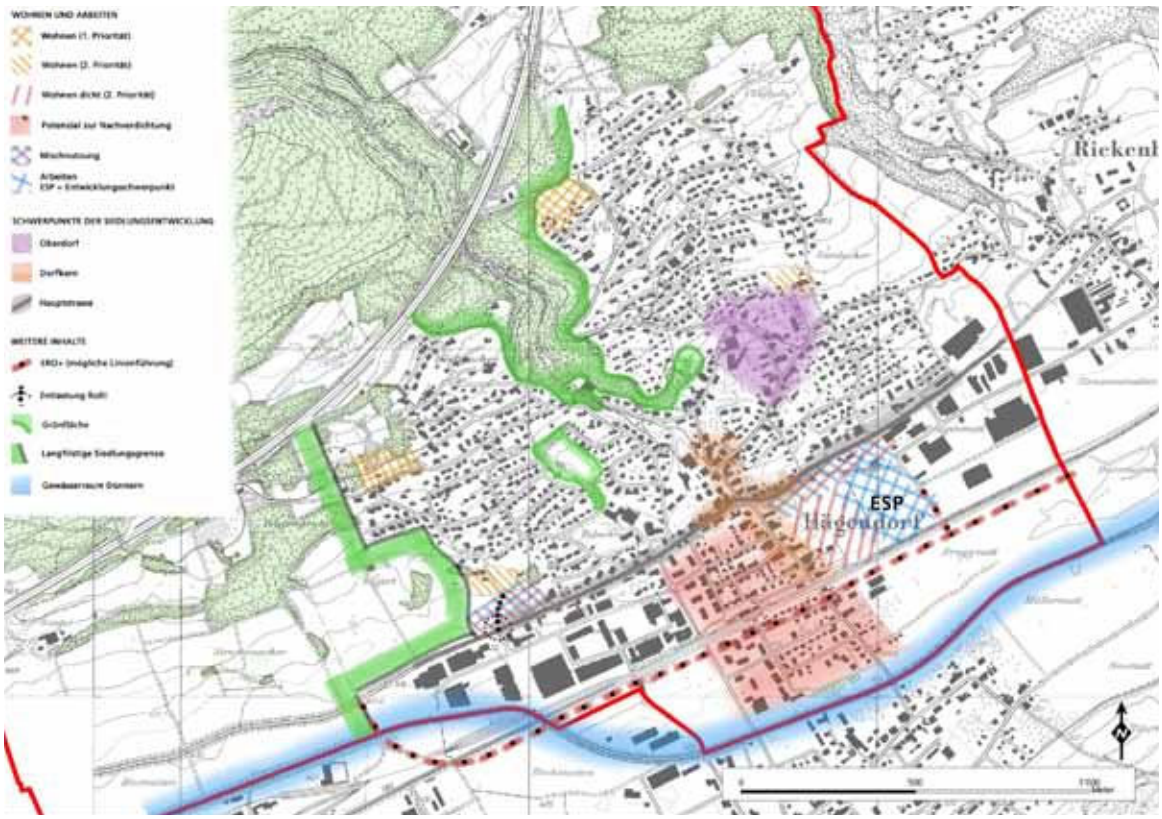
Das Räumliche Leitbild legt die Zielvorstellungen der künftigen räumlichen Entwicklung fest und bildet somit eine behördenverbindliche Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Die Gemeindeversammlung hat das räumliche Leitbild am 15. September 2015 verabschiedet.

In neun Themenbereichen werden Leitsätze postuliert und mögliche Massnahmen aufgelistet. Der Themenschwerpunkt Bevölkerung, Wohnraum und Ortsentwicklung behandelt die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, das verdichtete Bauen, die Siedlungsqualität, das altersgerechte Wohnen sowie fünf Schlüsselstellen der Siedlungsentwicklung:

1. Dorfkern entlang der ursprünglichen Hauptachse Nord-Süd
2. Lebensader Hauptstrasse mit Aufenthaltsqualität
3. Wohngebiete mit Zukunft für generationenübergreifendes Wohnen
4. Oberdorf mit Raumgefüge und Platzgestaltung rund um Kirche bewahren
5. Attraktives Fusswegnetz zu Durchlässigkeit und Schulwegsicherheit

Neben Entwicklungsgebieten für unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Mischnutzungen, Arbeiten) in erster und zweiter Priorität wird ein Gebiet mit Potenzial zur Nachverdichtung sowie die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung aufgezeigt.

Innerhalb des Siedlungsgebiets sowie am Siedlungsrand werden Freihalte- und Grünflächen ausgeschieden. Grünflächen begleiten den Einschnitt des Cholersbachs am Hangfuss im Norden. Im Westen wird eine langfristige Siedlungsgrenze festgelegt und entlang der Dünnern ein Gewässerraum ausgeschieden. Eine mögliche Linienführung der ERO+ wird im Leitbildplan aufgezeigt.



Leitbildplan 2015

3. Analyse des Siedlungsgebietes

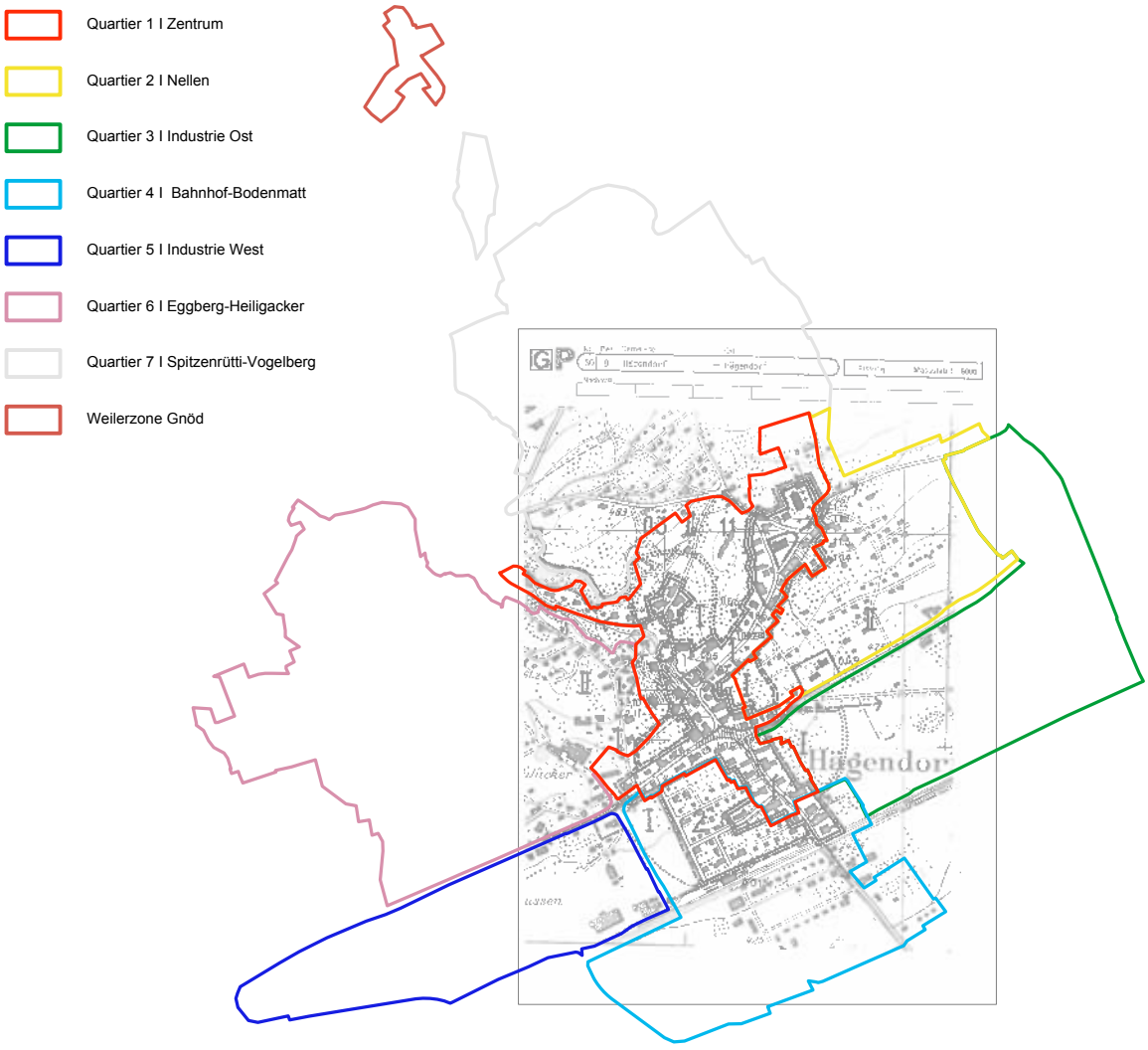
3.1 Quartiereinteilung

Das Gemeindegebiet von Hägendorf wird in Anlehnung an den Plan des ISOS-Aufnahmeblatts aus dem Jahre 1978 sowie nach den Kriterien Topographie, Besiedlungsstruktur, Körnigkeit und Erschliessung in sieben Quartiere und eine Spezialzone 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.

Das **Quartier 1 Zentrum** deckt sich mit dem ISOS-Gebiet 1 (Altes Dorf) mit den Baugruppen 1.1 (Oberdorf) und 1.2 (Unterdorf). Es wird erweitert durch die bäuerlich-gewerbliche Baugruppe 0.3 sowie teilweise durch die Umgebungszone I (Obstgärten, Wiesen am Dorfrand). Zusätzlich greift ein Arm entlang dem Schluchtweg gegen Westen aus.

Plan Quartiereinteilung
Überlagerung ISOS-Karte

Das **Quartier 2 Nellen** liegt östlich des Quartiers 1 Zentrum und nördlich der Oltnerstrasse. Es beinhaltet einen Teil der Umgebungs-Zone I (Obstgärten, Wiesen am Dorfrand) und den östlichen Bereich der Umgebungsrichtung U-Ri II nach ISOS 1978 (Allseitig verbaute Umgebung).



Plan Quartiereinteilung
1:20'000

Das **Quartier 3 Industrie Ost** liegt mehrheitlich südlich der Oltnerstrasse am Ortseingang Richtung Rickenbach und östlich der Bachstrasse. Sein westlicher, unbebauter Bereich deckt sich mit der Umgebungszone I.

Das **Quartier 4 Bahnhof-Bodenmatt** deckt sich zwischen Bahnlinie und Solothurnerstrasse mehrheitlich mit dem ISOS-Gebiet 2 (Bahnhofquartier). Es reicht jedoch weiter Richtung Süden über die Bahnlinie hinaus bis an den Dünnernlauf.

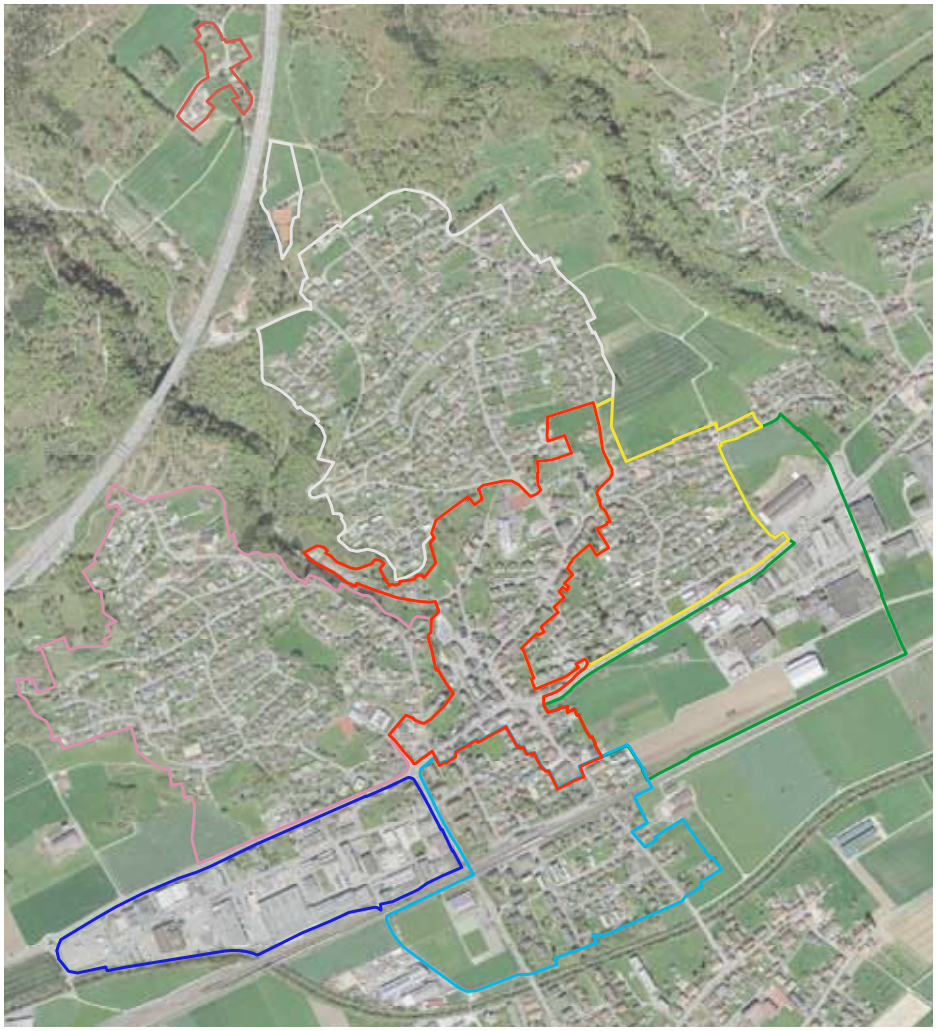
Das **Quartier 5 Industrie West** liegt südlich der Solothurnerstrasse am Ortseingang Richtung Egerkingen und westlich des Quartiers 4. Bahnlinie und Dünnernlauf begrenzen es im Süden. Der südwestliche Teilbereich der Umgebungszone I nach ISOS deckt sich mit dem Quartier 5.

Das **Quartier 6 Eggberg-Heiligacker** liegt westlich vom Quartier 1 Zentrum, nördlich der Solothurnerstrasse und bildet den westlichen Siedlungsrand. Der westliche Teil der Umgebungsrichtung U-Ri II nach ISOS 1978 (allseitig verbaute Umgebung) deckt sich hier mit dem Quartier 6.

Das **Quartier 7 Spitzenrütti-Vogelberg** liegt nördlich vom Quartier 1 Zentrum am Hang östlich der Tüfelsschlucht. Es deckt sich mit dem nördlichen Teil der Umgebungszone II (allseitige verbaute Umgebung).

Die **Spezialzone Weilerzone Gnöd** liegt nördlich der Nationalstrasse A2, abgesetzt vom restlichen Siedlungsgebiet.

Plan Quartiereinteilung
Überlagerung auf Luftbild



Plan Quartiereinteilung
1:20'000

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 Potential 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:

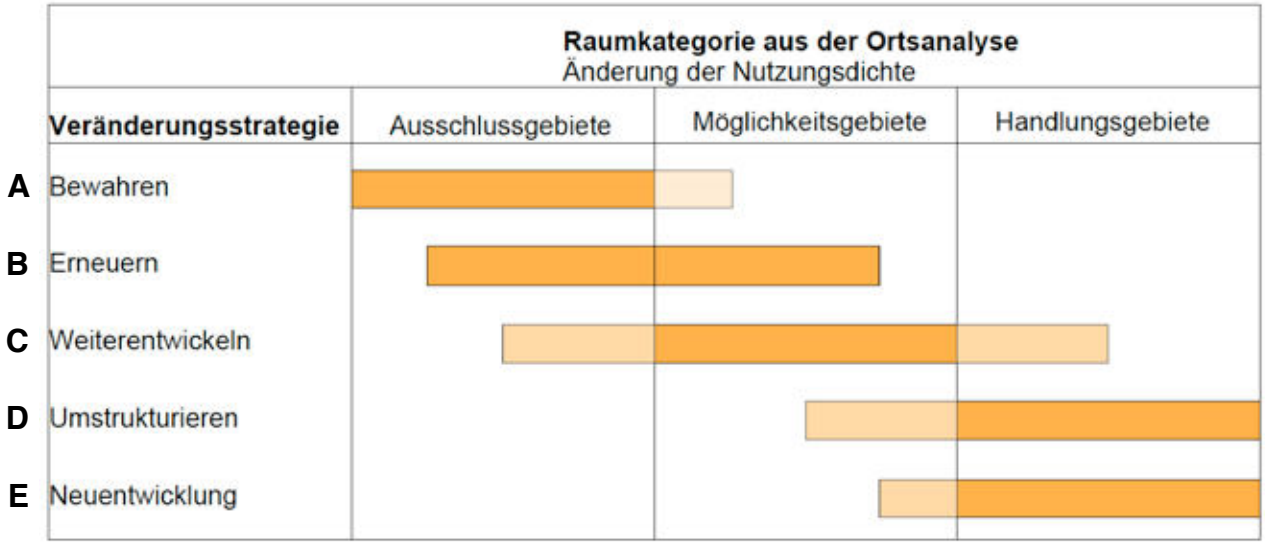
Ausschlussgebiete
Stabile Quartiere, die in ihrer bestehenden Struktur und ihrem baulichen Bestand erhalten bleiben oder erneuert werden sollen.

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 Strategieplan und darin enthaltenen Raumkategorien der Innenentwicklung bildet den ersten Schritt zu einer

4.4 Strategieplan Siedlungsentwicklung Hägendorf



Amt für Raumentwicklung: *Die Siedlungsentwicklung nach Innen umsetzen*

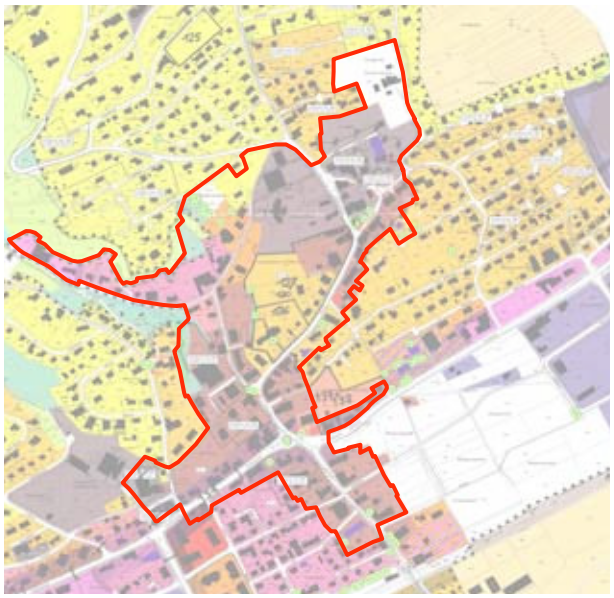
Quartier 1 I Zentrum

Charakterisierung

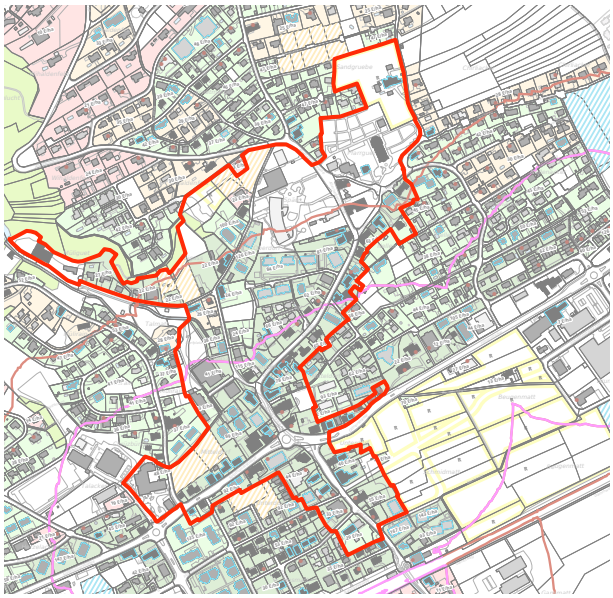
Typologie:	historisches Zentrum, durchmischt, Wohnen, Gewerbe, Gebäude mit Schutzstatus
Struktur/ Körnigkeit:	mittlere Körnigkeit mit Einzelbauten und grossvolumigeren öffentlichen Bauten
Geschossigkeit:	2-3 Geschosse
Bauliche Dichte:	hoch bis sehr hoch, Baulandreserven vorhanden
Homogenität:	gering bis durchschnittlich
Durchgrünung:	durchschnittlich, örtlich hoch (Oberdorf: Pfarrguet, Schulanlage)
Topographie:	südlich Kantonsstrasse: eben, nördlich: zunehmende Hanglage mit Ausrichtung SSE
Lagequalität:	gut (zentrale Lage), abschnittsweise Ausblickqualitäten (nördlicher Teil)
Erschl./ Immissionen:	öV-Güteklasse C/ D1, entlang Kantonsstrasse erhebliche Immissionen
Hauptnutzung:	Zentrumsfunktionen (Verwaltung, Schule, Kirche, Laden), Wohnnutzung, Dienstleistung
Verdichtungspotenzial:	durchschnittlich (Nachverdichtung im Bestand), punktuell hoch (Innenentwicklung)
Raumkategorie:	Ausschlussgebiet/ Möglichkeitsgebiet

Bachstrasse, Blick Richtung Norden

Kirchweg, Blick aus Nordosten



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

Quartier 1 I Zentrum

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung
Das Quartier Zentrum liegt rund um den historischen Dorfkern Hägendorfs im zentralen Bereich der Gemeinde. Als Rückgrat dienen die Bachstrasse und der Kirchrain. Die Kantonsstrasse trennt den südlichen Teilbereich in der Ebene vom nördlichen am Hangfuss liegenden. Entlang dieser historischen Achse finden sich heute nur noch vereinzelt Bauten des ursprünglich ausgedehnten Bauerndorfes. Locker aufgereihte, giebelständige Vielzweckbauten prägten einst in gestaffelter Stellung das typische Bebauungsmuster. Heute bietet sich ein heterogenes Bild sowohl der Nutzungen als auch der Bebauungsstruktur. Durch Umbau, Ersatz des Wohnteils oder durch Entferung des Ökonomieteils wurden die bäuerlichen Bauten stark verändert. Zentrumsfunktionen, Kirche, das Schulzentrum Oberdorf, ein Altersheim, Ladengeschäfte und Wohnnutzungen bilden die Hauptnutzung. Der Dorfplatz mit Geschäfts- und Verkaufsnutzungen übernimmt eine zentrale Stellung im Quartier, aber auch im gesamten Dorfgefüge.

Die Körnigkeit der Bebauungsstruktur bewegt sich in einer mittleren Grössenordnung und wird durch öffentliche Nutzungen punktuell akzentuiert. Während der südliche, ebene Teilabschnitt entlang der Solothurner-, Oltner- und Bachstrasse für Mischnutzungen günstige und zentrale Passantenlagen bietet, sind im hangseitigen Abschnitt entlang des Kirchrains Wohnlagen mit Ausblickqualitäten vorhanden. Auf einer erhöhten Geländestufe liegt das ausgedehnte Schulzentrum Oberdorf sowie ostseitig der katholische Kirchbereich mit Friedhof. Die Durchgrünung ist generell durchschnittlich, punktuell, insbesondere im höherliegenden Teilbereich, hoch.

Das Quartier Zentrum befindet sich entlang des zentralen Bereichs der Bachstrasse in der Kernzone. Schule, Altersheim und Kirche liegen in der OeBA-Zone. Entlang des Kirchrains und der Eigasse ergänzen Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezonen den breiten Zonenmix.

Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

Zur Änderung der Nutzungsdichte unter Erhalt des Quartiercharakters weisen wir dem Quartier 1 Zentrum unterschiedliche Veränderungsstrategien zu. Während der gewachsene Teilabschnitt entlang der historischen Achse der Dorf- und Bachstrasse den Charakter eines Ausschlussgebiets trägt, lassen sich Teilabschnitte entlang der Oltner- und Solothurnerstrasse sowie der Eigasse als Möglichkeitsgebiet einteilen. Es gilt somit im Bereich Ausschlussgebiet als stabiles Quartier, welches in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Zustand mehrheitlich erhalten bleiben und erneuert werden sollte. Im Bereich Möglichkeitsgebiet gilt es als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll. Als entsprechende Veränderungsstrategien werden hier Weiter- oder punktuell gar Neuentwickeln genannt.

Quartierspezifische Merkmale
Das Quartier wird geprägt durch grossvolumige Bauernhäuser, mehrgeschossige Zentrumsbebauungen oder öffentliche Bauten sowie bescheidenere, zusammengebaute oder freistehende Wohnhäuser. Zwei bis drei Geschosse definieren den Strassenraum in lockerer und lückiger Abfolge. Das Bebauungsmuster wirkt heterogen, jedoch abschnittsweise kompakt. Die Aussenraumgestaltung besteht mehrheitlich aus bescheidenen Vorgärten oder befestigten Vorplätzen. Nur punktuell besteht ein Bezug zu Fragmenten rückwärtiger Obstgärten. Die belebte Topographie im nördlichen Abschnitt ist charakteristisch. Vorherrschend ist das ziegelgedeckte Satteldach.

Verdichtungsmöglichkeiten:
Ausschluss-/ Möglichkeitsgebiet
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 zu stellen und vermehrt auf die Beibehaltung typenprägender Merkmale zu achten. Nachverdichtungen im Bestand müssen sensibel und quartierverträglich erfolgen und sollen die Charakteristik des Ortskerns sowie des Strassenraums berücksichtigen bzw. stärken.
Ersatzneubauten sollen in Stellung, Volumetrie und Massstab die bestehende Körnung respektieren und ihre Wirkung im Strassenraum übernehmen oder aufwerten - der Ensemblewert des Dorfkerns soll spürbar erhalten bleiben.

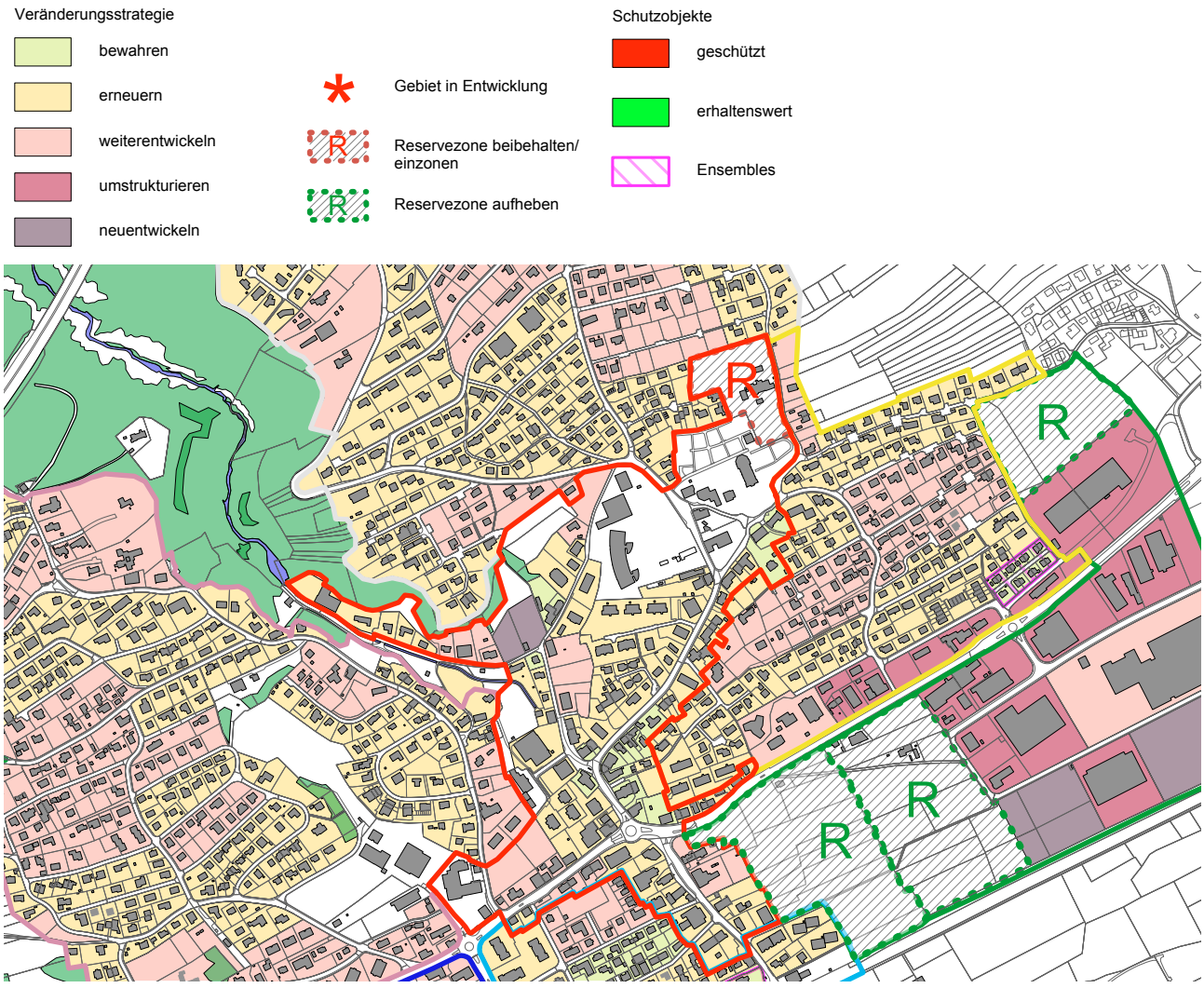
Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln

Quartier 1 I Zentrum

Im Quartier Zentrum kann nach unserer Einschätzung die bestehende Kernzone auf den engsten Ortskern in erster Bautiefe reduziert werden. In diesem Teilabschnitt sollen erhöhte Anforderungen an den Umgang mit der Substanz der Bestandsbauten und an den Volumenerhalt der für das Ortsbild und den Strassenraum prägenden Baukörper gestellt werden. Dementsprechend sollten die Vorgaben der Kernzone griffig ausformuliert werden. Gemäss der Charakteristik der Raumkategorie eines Ausschlussgebiets steht hier die Veränderungsstrategie *Bewahren, Erneuern* im Vordergrund.
Die restlichen Bereiche der heute rechtskräftigen Kernzone könnten einer Zentrumszone zugeteilt werden, welche eher der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets zugewiesen würde. In diesem Teilbereich sind die gebauten Strukturen weniger prägend für das Ortsbild. Entsprechend sollte man sich hier an der Veränderungsstrategie *Erneuern, Weiterentwickeln* orientieren und in der baulichen Verdichtung die Chance zur qualitätsvollen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Wahrung des Orts - und Strassenbilds suchen. Entlang des Kirchrains ergibt sich in den typischen Einfamilienhausstrukturen ein eher unterdurchschnittliches Verdichtungspotenzial im Bestand.
Im nördlichen Teilbereich an der Eigasse bestehen mehrere, grossflächige Innenentwicklungspotenziale (GB Nrn. 656, 669, 2415, 2271) an teilweise topographisch anspruchsvollen Lagen mit schwierigen Erschliessungssituationen. Die Einrichtung einer Gestaltungsplanpflicht erscheint auf allen Parzellen angezeigt. Die beiden zentraler gelegenen Areale sind zu priorisieren und erlauben eine dichtere Nutzung, als die topographisch anspruchsvolle Parzelle GB Nr. 2271. An dieser exponierten Lage erscheinen aus ortsbaulicher Sicht drei Vollgeschosse (ohne Attika) in maximal mittlerer Körnigkeit quartierverträglich. Wir erachten eine maximale Gebäudelänge von 40m als angemessen, was in einem Variantenstudieum zu überprüfen wäre.
Zwei weitere Flächen zur Innenentwicklung liegen in der Ebene, in zweiter Bautiefe zur Solothurnerstrasse (GB Nrn. 742, 1367). Diese werden, gemäss unserem Vorschlag, der neuzuschaffenden Zentrumszone zugeteilt; auch hier erscheint eine Gestaltungsplanpflicht prüfenswert.

Die Bauentwicklung im Quartier 1 Zentrum war in den vergangenen rund 15 Jahren generell durchschnittlich, mit einem klaren Akzent im Gebiet Chänzeliweg und nördliche Eigasse.

Die Beibehaltung der grossflächigen Reservezone Sandgrube (GB Nr. 553) erscheint aufgrund der vollständig umschliessenden Bauzone sinnvoll und zweckmässig.



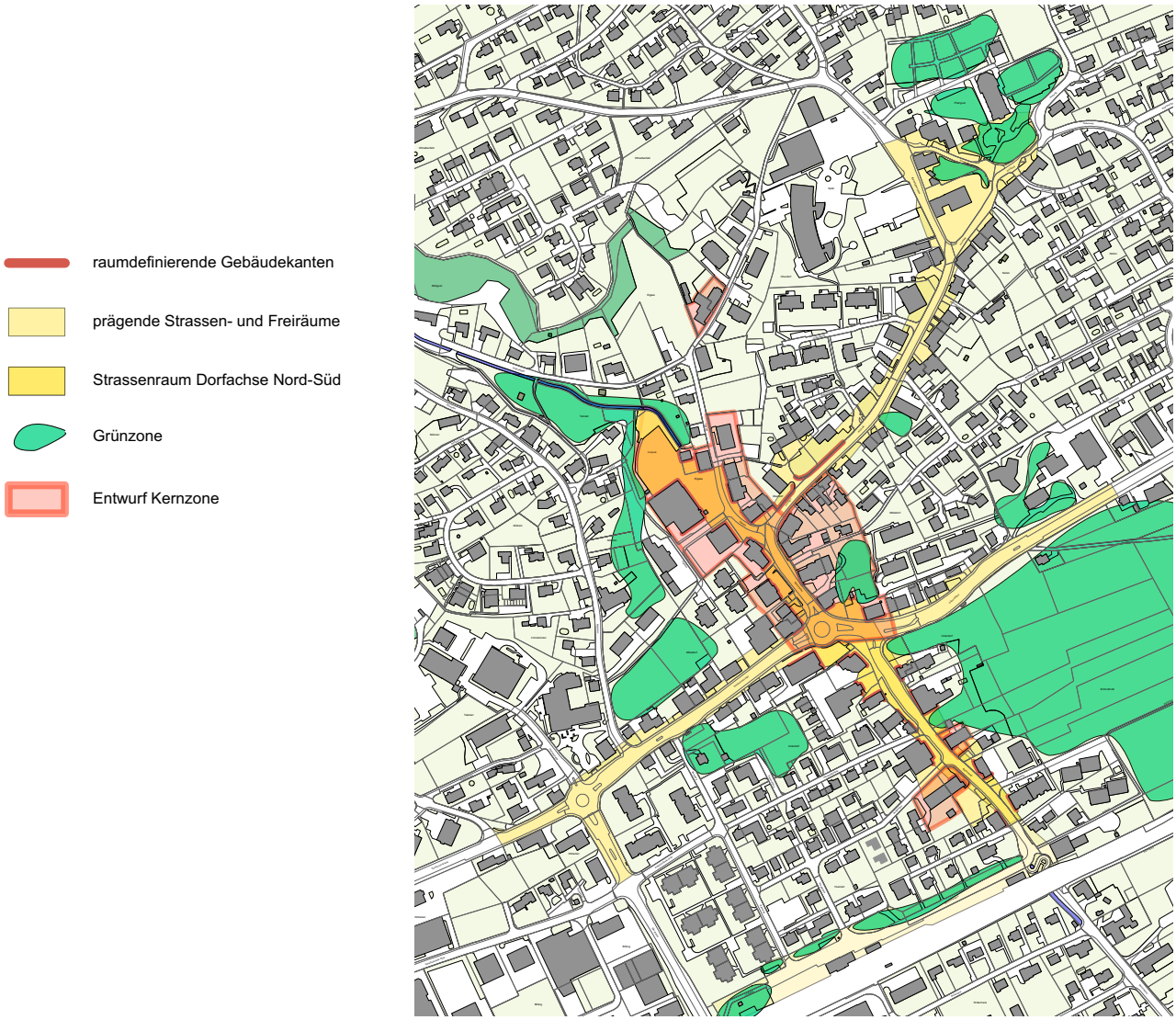
Strategieplan Innenentwicklung: Ortskern Hägendorf mit Quartiereinteilung

Quartier 1 I Zentrum

Schlüsselstelle A: Hauptachse Nord-Süd mit Dorfkern

Aussagen Leitbild 2015
Das räumliche Leitbild bezeichnet in Hägendorf den Dorfkern entlang der ursprünglichen Hauptachse in Nord-Süd-Richtung als Schlüsselstelle, welche wieder zum Mittelpunkt des Dorfes werden soll. Als Massnahmen nennt das Leitbild die Erarbeitung eines Gestaltungskonzepts zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Die Achse Eigasse-Kirchrain-Bachstrasse soll vermehrt zum Mittelpunkt und Begegnungsort werden. Als Zielbild wird definiert, dass der Strassenraum, die Platzgestaltungen und die öffentlichen Freiflächen eine wahrnehmbare Einheit bilden sollen. Die Randbebauungen sollen sich vermehrt zu diesem Strassenraum hin orientieren und in ihren Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen bevorzugen. Die bauliche Entwicklung in diesem zentralen Abschnitt sei auf die Wirkung als Dorfkern zu akzentuieren.

Arbeitsthesen Schlüsselstellen 2017
Im Rahmen der Arbeitsthesen zu den Schlüsselstellen haben im Jahr 2017 bereits erste Aussagen zu diesem Themenkreis gemacht. Das langgezogene Raumgefäss zwischen dem Dorfplatz im Norden und der Unterquerung der SBB-Linie im Süden wirkt an mehreren Stellen räumlich nur schwach definiert und wird durch die Kantonsstrasse in zwei Abschnitte unterteilt. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Lage und Funktion weisen die einzelnen Raumabschnitte differenzierte Ausprägungen auf. Diese sind jedoch in der heutigen Ausgestaltung nur ungenügend wahrnehmbar. Aus ortbaulicher Sicht, müssten die Abschnitte sowie deren räumliche und funktionale Qualitäten gestärkt werden - eine klare, sichtbare Gliederung und Gestaltung des Raumgefässes kann diese Forderung unterstützten. Pro Abschnitt sollten favorisierte Nutzungen festgelegt und gefördert werden. Die durchgängige Verwendung einheitlicher Gestaltungselemente sowie eine Klärung der funktionalen Aufteilung des Strassenraums sind Voraussetzungen zu einer Aufwertung mit verbesserten Aufenthaltsqualitäten. Eine flächige, siedlungsorientierte Gestaltung unter dem Primat einer Minimierung der Fahrbahnbreiten und Reduktion der minimsl notwendigen Parkplätze erscheint sinnvoll.



Strassenraum Hauptachse N-S mit Entwurf Perimeter Kernzone

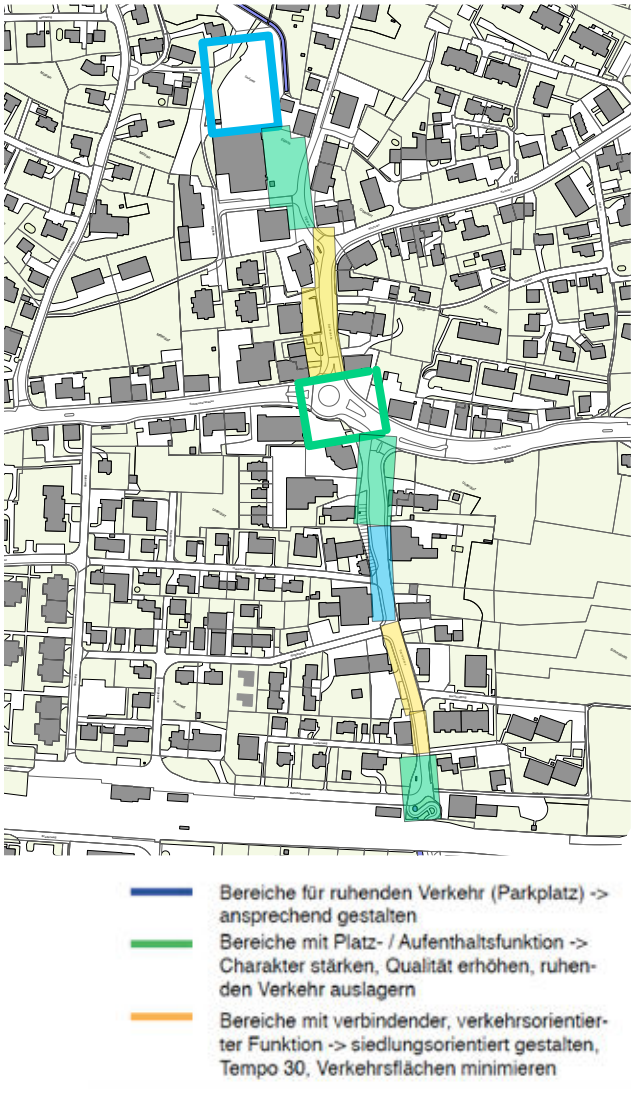
Raumcharakter
Aufbauend auf diesen Erkenntnissen, können die einzelnen Abschnitte wiefolgt beschrieben und charakterisiert werden.

Abschnitt Nord
Ab dem Eingang zur Tüfelsschlucht mit bachbegleitenden Grünflächen bis zur Kreuzung Kirchrain besteht ein platzartiges Raumgefäss mit zwei Teilsegmenten. Das nördliche Segment dient als Park- und Dorfplatz in einer muldenartigen Topographie mit direktem Kontakt zum Cholersbach - das südliche Segment als befestigte Zirkulation- und Aufenthaltsfläche mit dreigeschossiger Randbebauung. Die Eigasse führt über den östlichen Teil des Platzes. Während der südliche Abschnitt täglich als Begegnungs- und Einkaufsort funktioniert, kann der nördliche temporär und flexibel bespielt werden. Beiden Flächen haben einen eindeutig öffentlichen Charakter und weisen bereits eine ansprechende Gestaltung auf. Der Handlungsbedarf scheint entsprechend gering - die Materialisierung und Beschattung könnte jedoch noch optimiert und dementsprechend der Nutzwert erhöht werden. Beide Flächen sind als Begenungszone signalisiert.

Abschnitt Kreisel Nord
Ab der Kreuzung Eigasse/ Kirchrain bis zum Kreisel Oltnerstrasse besteht eine stark verkehrsorientierte Situation mit beidseitigem Trottoir und integrierter Bushaltestelle mit Fahrbahnhalt. Eine zweigeschossige Bebauung fasst den Strassenraum mit vorgelagerten, privaten Vorgärten und Zufahrten mit Parkplätzen. Der Cholersbach ist eingedolt.
Der Kreuzungsbereich der Kantonsstrasse mit Kreiselanlage wird aktuell umgebaut und gestalterisch angepasst.

Abschnitt Bachstrasse Nord
Im Anschluss an den grossflächigen Kreisel besteht in diesem Abschnitt eine stark verkehrsorientierte Gestaltung mit beidseitigem Trottoir und Zufahrt zur rückwärtigen Parkplätzen. Die Randbebauung ist zwei- bis dreigeschossig. Der Vorbereich der Gemeindeverwaltung wirkt unübersichtlich, kaum erkennbar und wenig attraktiv.

Abschnitt Bachstrasse Mitte
Ein kurzer Abschnitt der Bachstrasse südlich des Vorplatzes zum Gemeindehaus bis zur Einmündung Ringstrasse weist einen gewerblichen Charakter auf und wird durch trauf- und giebelständige, zweigeschossige Gebäude gefasst. Parkplätze belegen einen wesentlichen Teil des Westseite.



Skizzen Schlüsselstelle A Hauptachse N-S

Private Vorgärten und Baumpflanzungen im öffentlichen Raum bestehen keine. Die Verkehrsfläche wirkt überdimensioniert und bietet keinerlei Aufenthaltsqualitäten.

Abschnitt Bachstrasse Süd
Im südlichsten Abschnitt bis zur Bahnlinie wechselt der Charakter durch die angrenzende Wohnnutzung mit Vorplätzen und privaten Gärten. Die lückige Bebauung ist zwei- bis dreigeschossig. Nur auf der Westseite besteht ein Trottoir.
Der Abschnitt wirkt schmaler, ähnlich einer Quartierstrasse. Die Verbindungsfunktion als Strassenraum steht hier im Vordergrund - der Aufenthalt erscheint untergeordnet. Öffentliche Parkplätze sollen in diesem Abschnitt möglichst wenig angeboten werden. Die Abgrenzung des öffentlichen Raums zu den privaten Vorgärten ist teilweise baulich schwach oder gar nicht akzentuiert. Ein Brunnen am Südende schliesst diesen Abschnitt ab und bietet etwas Schatten.

Zitat ISOS
Einen wesentlichen Verlust für das Ortsbild hat sicherlich das Eindecken des Cholersbachs, der früher das Rückgrat des unteren, im flachen Gelände gelegenen Dorfteils bildete, bewirkt.

Eine partielle Ausdolung wäre wünschenswert und bleibt zu prüfen.

prägende Strassen- und Freiräume

Grünzone

Gestaltungsansatz Abschnitte Nord/ Kreisel Nord
Der Übergang vom Dorfplatz in den Bereich Eigasse/ Kirchrain könnte aus ortsbaulicher wie mikroklimatischer Sicht durch eine durchgängige Bepflanzung des westlichen Strassenrands unter Begleitung des Trottoirs mittels Strassenbäumen realisiert werden. Die in Rabatten zu Gruppen zusammengefassten, robusten und standortgerechten Bäume können auf diese Weise einen gestalterischen und oekologischen Beitrag zur Aufwertung dieses verkehrsgeprägten Raumabschnitts leisten. Die Integration der Parkplätze in diese Gestaltung sowie klar erkennbare Zufahrten sind zwingende Elemente. Einen Akzent kann der Brunnen mit gegenüberliegender Gartenwirtschaft am Zugangsbereich zum Dorfplatz im Sinne eines torartigen Auftakts bilden.

Skizze Gestaltungsansatz Abschnitt Nord

Gestaltungsansatz Abschnitt Bachstrasse
Im Bereich des Kreisels Kantonsstrasse erscheint es entscheidend, die trennende Wirkung dieser Achse auf die Verbindung in Nord-Süd-Richtung gestalterisch abzumindern. Die räumliche Situation um den Brunnen westlich des geschützten Gebäudes Oltnerstrasse 1 bedarf einer Aufwertung. Die Ausstrahlung dieses Ortes sollte über die Gestaltung des Kreisels hinweg auch auf der Südseite wahrnehmbar sein und eine attraktive Querung erlauben. Als Vis-à-vis kann der Kopfbereich der Bachstrasse mit einer baumbestandenen, ausgepflanzten Rabatte der Verkehrsfläche entgegentreten. Als räumlicher Auftakt zur Bachstrasse erhält dieser Kopfbereich eine Torfunktion. Anschliessend soll mittels platzartiger Gestaltung und Möblierung die Vorzone des Gemeindehauses dessen Bedeutung unterstützen und darauf hinweisen. Öffentliche Parkplätze sollten möglichst wenig angeboten werden. Eine Reduktion der Verkehrsfläche erscheint zwingend, die Prüfung des Verkehrsregimes ist dringend zu empfehlen.

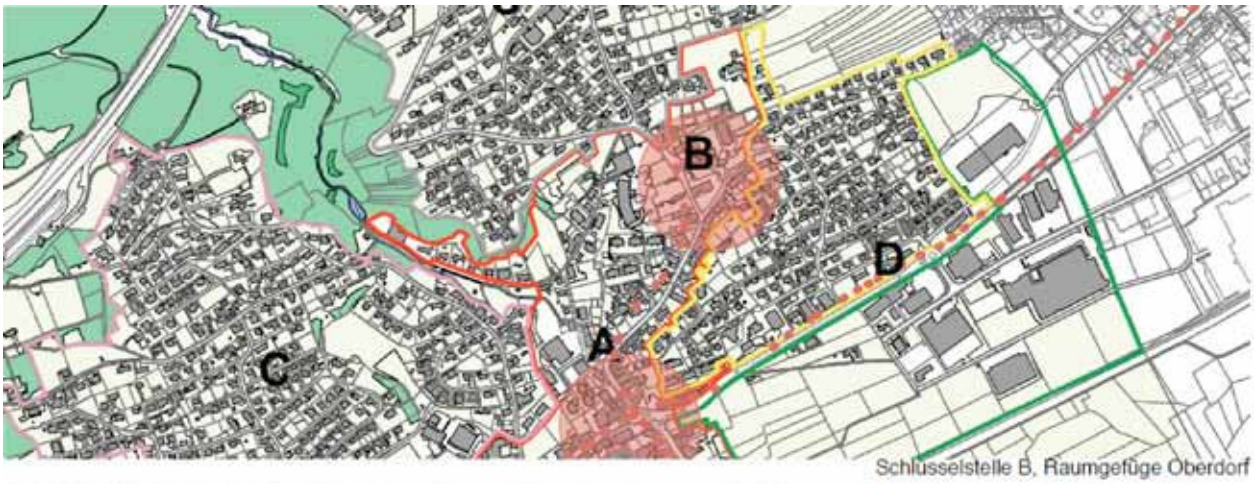
Skizze Gestaltungsansatz Abschnitt Süd

Schlüsselstelle B: Raumgefüge Oberdorf

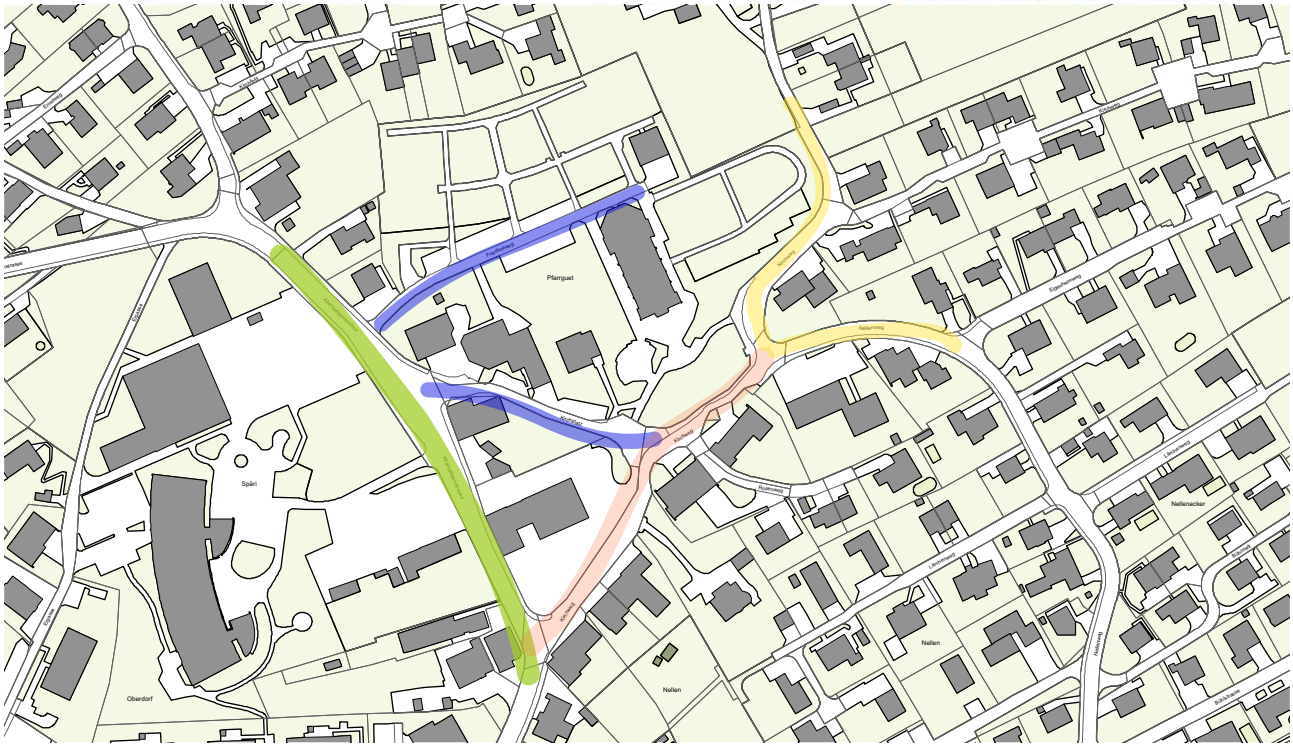
Aussagen Leitbild 2015
Das räumliche Leitbild bezeichnet den Bereich um die öffentlichen Nutzungen im Oberdorf als Schlüsselstelle. Als Massnahme nennt das Leitbild die Wahrung des Raumgefüges, der Platzgestaltung und Sichtbeziehungen rund um die Kirche. Zukünftige Ausbauten sollen mit grösster Rücksicht auf die delikate Lage vorgenommen werden.

Arbeitsthesen Schlüsselstellen 2017
Die Arbeitsthesen zu den Schlüsselstellen haben im Jahr 2017 bereits erste Aussagen zu diesem Themenkreis gemacht. Insgesamt fünf Arbeitsthesen wurden formuliert. Die Schlüsselstelle umfasst auf der Geländestufe im Oberdorf die katholische Kirche mit Friedhof und Kirchplatz sowie das Schulzentrum Oberdorf mit Kindergarten, Hallenbad und grossflächigen Aussenanlagen. Getrennt wird das Ensemble durch die bergwärts führende Allerheiligenstrasse. Die Arbeitsthesen befassen sich mit der Schulwegsicherung, attraktiven Fusswegverbindungen und der Aufenthaltsqualität im Strassenraum.

Das Verkehrsregime einer *Begegnungszone* wird für sämtliche Erschliessungsstrassen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich Oberdorf vorgeschlagen. Die Querung der vielbefahrenen Allerheiligenstrasse wird als Schwerpunkt betrachtet. Eine Tempo-Reduktion auf dem beterffenden Abschnitt auf Tempo 30 wird als sinnvoll erachtet. Gestalterische Markierungen sollen die Signali-



Schlüsselstelle B, Raumgefüge Oberdorf



Begegnungszone bestehend, Tempo 20

interne Verkehrserschliessung, keine Durchfahrtsmöglichkeit

Tempo 30, evtl. mit Belagsgestaltung

Erschliessungs-/ Sammelstrassen

sation stützen (Fahrbahnmarkierungen, Belagsintarsien). Mittels übertiefer Baulinien und partieller Umzonungen soll das Raumgefüge gestärkt und die Übersichtlichkeit erhöht werden. Die mittige Parzelle GB Nr. 633 wird zur Umzonung in die OeBA vorgeschlagen. Durch eine Umnutzung dieses Gebäudes könnte das Angebot an öffentlichen Nutzungen ergänzt und die historische räumliche Gliederung beibehalten werden.

Im Weiteren wird eine räumliche Klärung durch eine konzeptionelle und gestalterische Gesamtsicht der einzelnen Aussenräume und Vorplätze der öffentlichen Nutzungen angestrebt. Durch den Rückbau der beiden Liegenschaften Allerheiligenstrasse 5 und 5a sowie der Nebenbauten der Liegenschaft auf Parzelle GB Nr. 633 werden Freiräume ergänzt und Sichtbeziehungen gestärkt oder geschaffen. Die räumliche Verbindung über die trennende Allerheiligenstrasse hinweg wird unterstrichen und das Ensemble als ein Raumgefäss mit Teilbereichen wahrgenommen. Der durchgängig gestaltete Aussenraum kann zum verbindenden Element in diesem Raumgefäss werden. In diesem gemeinsamen Aussenraum oder daran angegliedert liegen die verschiednen öffentlichen Nutzungen mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen an den Freiraum.

In einer übergeordneten Betrachtung weist die OeBA-Zone Oberdorf ein Verdichtungspotenzial in Form von Anbauten, Ergänzungsbauten und Aussenanlagen auf.

Raumgefäs Oberdorf

Quartier 2 I Nellen

Charakterisierung

Typologie: Wohnquartier in EFH-Typologie, einzelne MFH, Gewerbestreifen entlang Oltnerstrasse

Struktur/ Körnigkeit: feine Körnigkeit mit Einzelbauten (EFH), mittlere Körnigkeit bei MFH und Gewerbe

Geschossigkeit: 1-2 Geschosse (EFH), 3-4 Geschosse bei MFH-Strukturen

Bauliche Dichte: durchschnittlich (EFH) bis hoch (MFH), in Randbereichen punktuell gering

Homogenität: hoch (Nutzung und Typologie)

Durchgrünung: hoch (Privatgärten, Anschluss an Landwirtschaft)

Topographie: ansteigende Hanglage mit Ausrichtung SSE

Lagequalität: gut, abschnittsweise Ausblickqualitäten (nördlicher Teil)

Erschl./ Immissionen: öV-Güteklasse C/ D1, ruhige Wohnlagen, Immissionen entlang Oltnerstrasse

Hauptnutzung: Wohnen

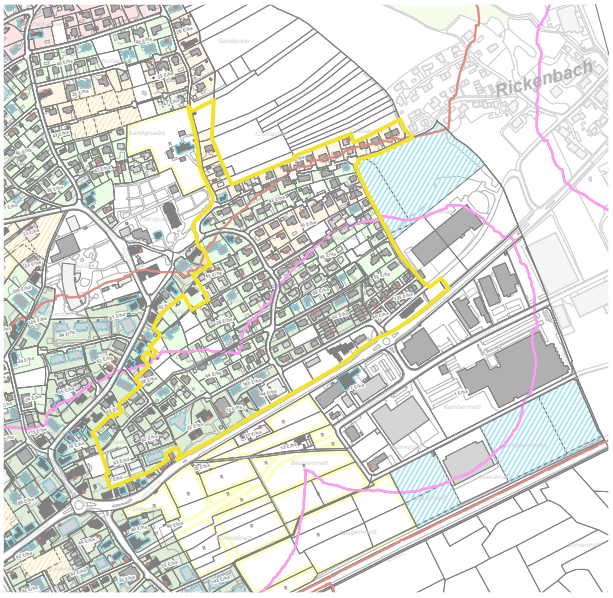
Verdichtungspotenzial: durchschnittlich (Nachverdichtung im Bestand), Innenentwicklungspotenzial vorhanden

Raumkategorie: Möglichkeitsgebiet

Nellenweg, Blick aus Nordwesten

Lärchenweg, Blick Richtung Westen

Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

Quartier 2 I Nellen

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung
Das Quartier Nellen liegt östlich des Zentrums und zieht sich zwischen Hangfuss und Oltnerstrasse Richtung Rickenbach. Als Rückgrat dient der geschwungene, hangwärtsführende Nellenweg. Die Kantonsstrasse trennt zum südlich anschliessenden Quartier 3, Industrie Ost, welches in der Ebene liegt. Die Bebauungsstruktur stammt grossmehrheitlich aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, wurde jedoch in den letzten 15 Jahren wesentlich nachverdichtet. Heute bietet sich bei der Bebauungsstruktur der Wohnnutzung ein recht homogenes Bild. Typologisch dominiert klar das freistehende Einfamilienhaus umgeben von Privatgärten an hangparallelen Quartierstrassen. Neben der Wohnnutzung in der EFH- und MFH-Typologie findet sich entlang der Kantonsstrasse eine Bautiefe mit Gewerbenutzung. Die Körnung ist generell fein und das Quartier stark durchgrünt. Die ein- bis zweigeschossige Bebauungsstruktur wirkt vergleichsweise kompakt und das Gefüge erscheint stabil.

Während der südliche, ebene Teilabschnitt entlang der Oltnerstrasse für Gewerbenutzungen günstige und zentrale Lagen bietet, sind im hangseitigen Abschnitt Wohnlagen mit Ausblickqualitäten vorhanden.

Das Quartier Nellen befindet sich mehrheitlich in der zweigeschossigen Wohnzone W2b, der nördliche Randbereich zum Siedlungsrand in der W2a. In einem Streifen entlang der Kantonsstrasse befinden sich Wohn- und Gewerbezonen WG, reine Gewerbezonen und dreigeschossige Wohnzonen W3.

Zur Änderung der Nutzungsdichte sehen wir das Quartier 2 Nellen in der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Es gilt somit als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll.

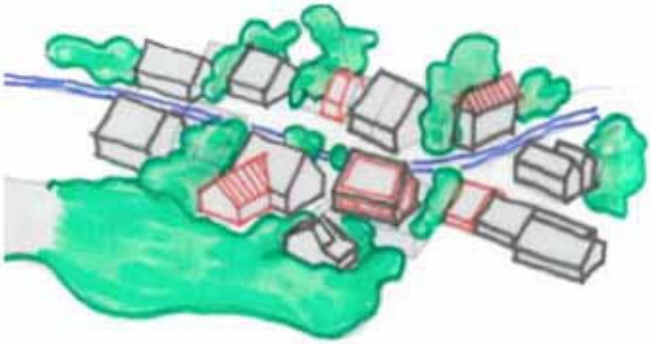
Quartierspezifische Merkmale

Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

Das Quartier wird geprägt durch ein kleinstrukturiertes Bebauungsmuster und die teilweise üppig bepflanzten Privatgärten. Ein bis zwei Geschosse definieren den oft schmalen Strassenraum in offener Bauweise. Das Bebauungsmuster wirkt homogen und vergleichsweise kompakt. Der nördliche Quartierrand bildet gleichzeitig den Rand des Siedlungsgebiets und grenzt somit an die offene Agrarlandschaft und im Osten an die Gemeindegrenze nach Rickenbach. Zudem wird der nördliche Bereich der Industriezone (Ziegelei) aktuell landwirtschaftlch genutzt und wirkt faktisch als Siedlungsrand. Die Topographie des auslaufenden Hangfusses mit Ausrichtung nach SSE ist recht gleichmässig. Die Dachformen sind unterschiedlich - Satteldächer und Flachdächer halten sich in etwa die Waage. Flachgedeckte Gewerbenutzungen prägen den Übergang zur Oltnerstrasse am Südrand des Quartiers Nellen.

Verdichtungsmöglichkeiten: Möglichkeitsgebiet
Die bauliche Dichte ist leicht überdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollen mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist 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 im Einzelfall sorgfältig zu prüfen.

Einige unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial im zentralen Bereich zur Verfügung. Diese Parzellen sind grösstenteils erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten erscheint wenig zwingend. Eine weitere Ausdehung der Wohnnutzung Richtung Nordosten ist aus raumplanerischer Sicht zu vermeiden und die klare, kompakte Abgrenzung des Siedlungsgebiets zum angrenzenden Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung sollte zwingend beibehalten werden.
Eine teilweise Umzonung der Industriezone Ziegelei in eine Wohnzone erscheint am Siedlungsrand wenig sinnvoll - sie würde die Strukturierung des Siedlungsgebiets verunklären.



Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln

Quartier 2 I Nellen

Im Quartier 2 Nellen ergibt sich aufgrund der generell dichten und engmaschigen Quartierstruktur ein eher geringfügiges Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand. Punktuell findet sich in den typischen Einfamilienhausstrukturen ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Strategie eines Möglichkeitsgebiets. Somit liegt die Charakteristik der Raumkategorie zwischen einem Ausschluss- und einem Möglichkeitsgebiet und somit steht im Quartier Nellen die Veränderungsstrategie *Erneuern, Weiterentwickeln* im Vordergrund. Im Ziegelfeld besteht ein dichtes Ensemble einer Doppelhaus-Typologie, welche als sogenannte *Fritschi-Häuser* auch in Wangen bei Olten anzutreffen sind. Diese wurden als kompakte, bescheidene Siedlungen in den 50er Jahren erstellt und erscheinen als Zeitzeugen erhaltenswert.

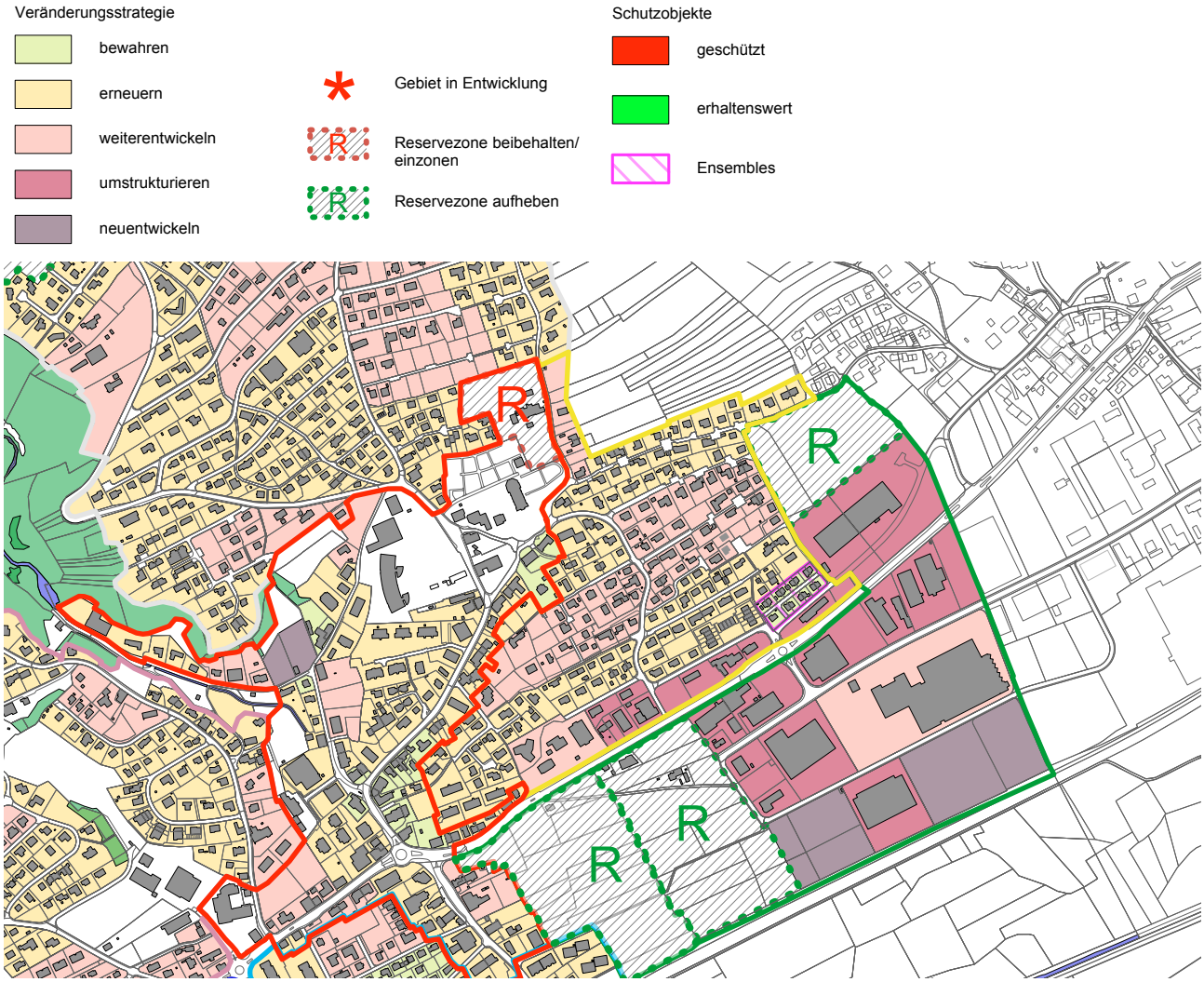
Generell sind die Strukturen in den klassischen Einfamilienhausquartieren stabil und bieten infolge der quartierprägenden Gärten nur ein beschränktes Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand, auf welche sie zudem sensibel reagieren.

Eine Erhöhung der Nutzungsdichte und Geschossigkeit in der Gewerbenutzung entlang der Oltnerstrasse erscheint sinnvoll und quartierverträglich, solange die bestehende Körnigkeit nicht wesentlich überschritten wird. Die bestehenden, heterogenen Gewerbe-Volumen dienen heute auch als Lärmschutz für die hinterliegende Wohnnutzung in Einfamilien- und Mehrfamilienhaustypologie.

Die Bauentwicklung im Quartier 2 Nellen war in den vergangenen rund 15 Jahren beachtlich, mit einem Akzent im südwestlichen Teilgebiet *Gässli* sowie im zentralen Bereich *Nell*, zwischen Lärchenweg und Bühlstrasse.

Über das gesamte Quartier 2 verteilt, bestehen mehrere, eher kleinformatige, Innenentwicklungspotenziale in der Form unbebauter Parzellen mit teilweise schwierigen Erschliessungssituationen. Diese liegen sowohl in der Wohn- wie in der Gewerbenutzung und erschienen als Baulücken, sodass sie nicht längerfristig als Frei- oder Grünflächen erhalten bleiben müssen.

Reservezonen sind im Quartier 2 Nellen keine vorhanden.



Strategieplan Innenentwicklung: Hägendorf Quartier 2, Nellen

Quartier 3 I Industrie Ost

Charakterisierung

Typologie: Industriegebiet, punktuell Verkaufsnutzung (Lidl)

Struktur/ Körnigkeit: grobe Körnigkeit

Geschossigkeit: 1-3 Geschosse

Bauliche Dichte: unterdurchschnittlich, grössere zusammenhängende Baulandreserven vorhanden

Homogenität: typologisch durchschnittlich, nutzungsmässig hoch

Durchgrünung: unterdurchschnittlich, versiegelte Umschlags- und Parkierungsflächen, Siedlungsrand

Topographie: Ebene, ansteigender Hangfuss nördlich der Oltnerstrasse

Lagequalität: durchschnittlich, geeignet für zulässige Nutzungen

Erschl./ Immissionen: öV-Güteklasse C/ D1, Immissionen der Oltnerstrasse und SBB-Linie

Hauptnutzung: Industrie

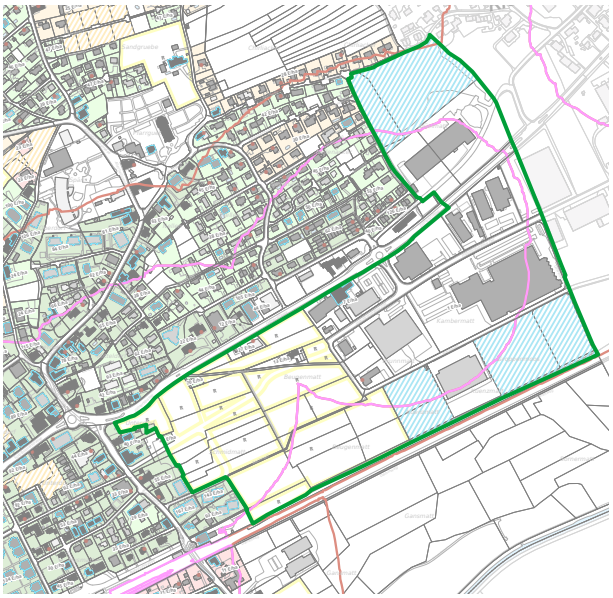
Verdichtungspotenzial: überdurchschnittlich (Nachverdichtung Bestand), grossflächiges Innenentwicklungspotenzial

Raumkategorie: Handlungsgebiet

Industriezone, Blick aus Norden

Industriezone, Blick Richtung Osten

Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

Quartier 3 I Industrie Ost

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung

Das Quartier Industrie Ost liegt östlich des Zentrums und zieht sich zwischen Oltnerstrasse und SBB-Linie Richtung Rickenbach. Es stösst an die Gemeindegrenze und bildet den östlichen Ortseingang. Als Rückgrat dient die parallel zur Kantonsstrasse verlaufende Industriestrasse Ost. Die Kantonsstrasse trennt das Quartier zum nördlich anschliessenden Teilbereich der Ziegelei Hägendorf, welcher infolge der identischen Zonierung und Nutzung dem Quartier 3 zugeschlagen wurde. Die Bebauungsstruktur stammt grossmehrheitlich aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, wurde jedoch in den letzten 15 Jahren wesentlich ausgebaut. Heute bietet sich bei der Bebauungsstruktur der Industrienutzung ein recht homogenes Bild. Typologisch dominiert klar der freistehende, flachgedeckte und grossvolumige Industriebau umgeben von versiegelten Lager-, Umschlags- und Parkierungsflächen. Die Körnung ist grob. Der Anstoss an unbebaute Parzellen sowie der Ausblick in landwirtschaftlich genutzte Freiflächen jenseits der Siedlungsgrenze, erzeugen dennoch einen vergleichsweise durchgrünten Eindruck, der jedoch durch die enorme Anzahl oberirdischer Abstellplätze für Motorfahrzeuge gestört wird. Die Strassenräume wirken eindeutig verkehrsorientiert - sie weisen keinerlei Aufenthaltsqualitäten auf. Die ein- bis dreigeschossige Bebauungsstruktur wirkt nur abschnittsweise kompakt und das Gefüge erscheint labil.

Die Lagequalität entspricht der industriellen Nutzung in Bezug auf Erreichbarkeit mit Fahrzeugen sowie auf das Flächenangebot. Der Teilbereich nördlich der Oltnerstrasse ist in der ansteigenden Topographie weniger günstig gelegen und dementsprechend schwieriger zu erschliessen und zu nutzen. Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnnutzung umschliesst ein Immissionsschutzgebiet das Areal der Ziegelei. Das Quartier Industrie Ost befindet sich ausschliesslich in der Industriezone I.

Zur Änderung der Nutzungsdichte sehen wir das Quartier 3 Industrie Ost in der Raumkategorie eines Handlungsgebiets. Als solches gilt das Quartier Industrie Ost 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. Als Veränderungsstrategien stehen dementsprechend das Weiterentwickeln, Umstrukturieren und Neuentwickeln im Vordergrund.

Quartierspezifische Merkmale

Das Quartier Industrie Ost wird durch Industriehallen und grossvolumige Gebäude grober Körnung geprägt. Der grosse Flächenbedarf für güterverkehrsintensive Anlagen der ansässigen Unternehmen ist quartierprägend. Das Quartier ist über die Industriestrasse Ost und die Uelismatt nahtlos mit dem Industriegebiet auf Rickenbacher Boden zusammengewachsen. Ein bis drei Geschosse definieren den oft breiten Strassenraum in offener Bauweise. Das Bebauungsmuster wirkt heterogen und wenig kompakt. Im Süden bildet die SBB-Jurasüdfusslinie gleichzeitig den Quartier- und Siedlungsrand. Der nördliche Bereich der Industriezone (Ziegelei) wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und wirkt faktisch als Siedlungsrand.

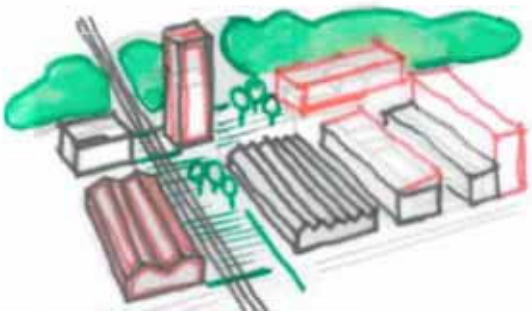
Verdichtungsmöglichkeiten: Handlungsgebiet

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 eines verdichteten, durchmischten Industrie- und Gewerbequartiers erscheint prüfenswert. Von einer Ansiedlung flächenintensiver Betriebe mit geringer Wertschöpfung sollte künftig Abstand genommen und Parkierungsflächen für Personenwagen sollten bei Neunutzern wo immer möglich in unterirdischen Sammelanlagen konzentriert werden. Grundsätzlich sollten in der Industrie Ost keine weiteren Logistiknutzungen angesiedelt werden, solange keine adäquate Erschliessung besteht.

Im Prozess der Weiterentwicklung oder teilweisen Umstrukturierung sollten im Quartier neben einer generellen Verdichtung auch Aufenthaltsflächen an zentralen Orten für ÖV-Benutzer und Arbeitnehmende geschaffen werden. Der Aussenraumgestaltung ist vermehrt Aufmerksamkeit zu schenken. Die Stärkung des Langsamverkehrs-Netzes

Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung



Veränderungsstrategie: Weiterentwickeln - Umstrukturieren

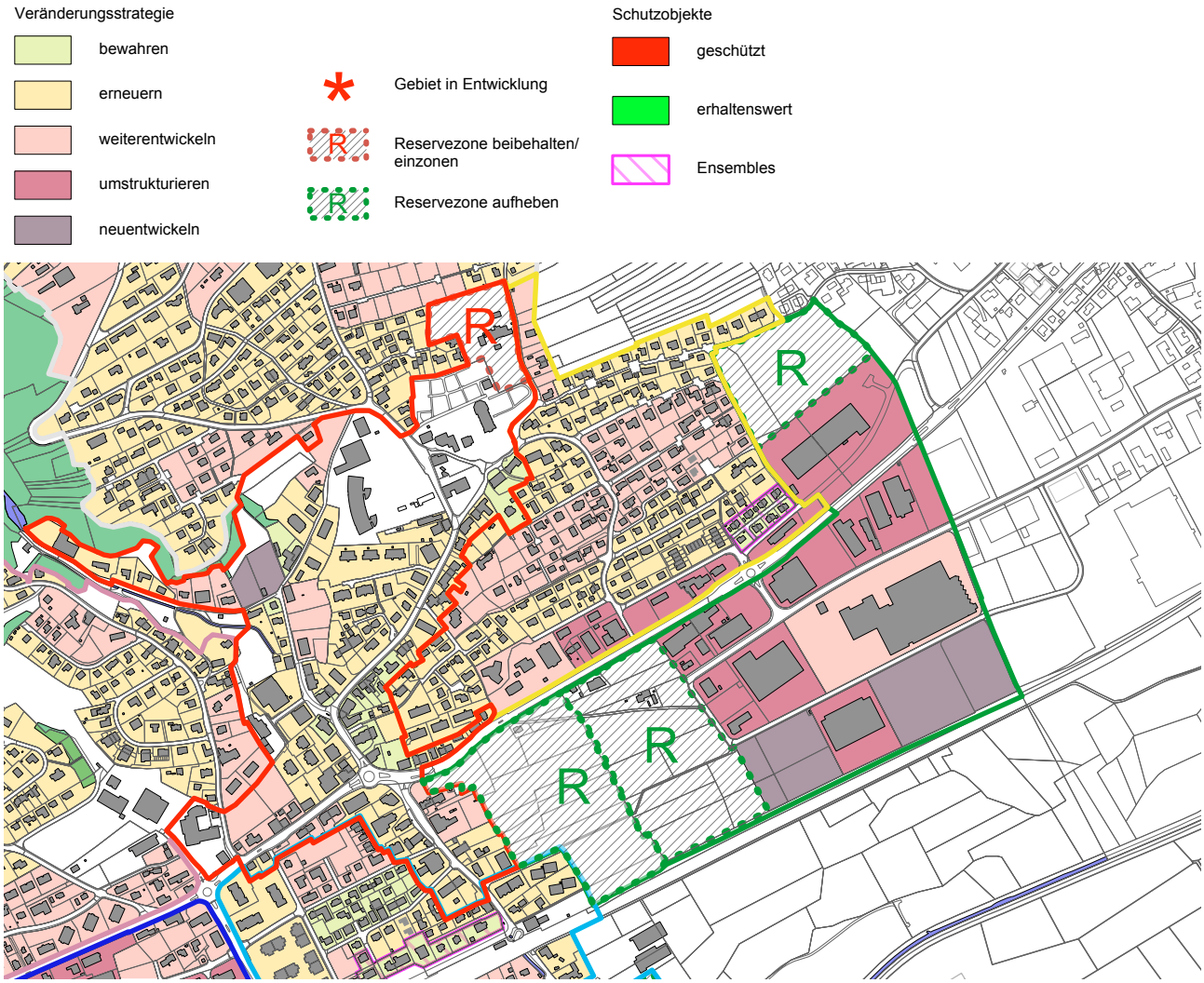
Quartier 3 I Industrie Ost

mit Anbindung ans Ortszentrum ist im Sinne eines attraktiven Fusswegnetzes mit entsprechender Durchlässigkeit zu beachten. Insbesondere ist auch der Gestaltung des Strassenraums der Oltnerstrasse am östlichen Ortseingang Beachtung zu schenken.
Zur Qualitätssicherung bei der Entwicklung zusammenhängeneder Flächen ist eine Gestaltungsplanpflicht zu prüfen.

Die bauliche Dichte ist unterdurchschnittlich und die labilen Bebauungsstrukturen reagieren tolerant auf Nachverdichtungen im Bestand. Das Verdichtungspotenzial ist als hoch zu bewerten. In Bezug auf Volumetrie und Massstab erscheinen Um- und Anbauten sowie Ersatzneubauten aufgrund der bestehenden, groben Körnung wenig problematisch.
Einige grossflächige, unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind erschlossen. Sie liegen gemäss Richtplan im Perimeter eines Entwicklungsgebiets Arbeiten mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Produktion und Logistik. Der westliche Teilbereich der Schmidmatt ist aktuell in Reservezonen eingeteilt. Bei der Entwicklung ist, eine Betrachtung über die Gemeindegrenze hinaus hin zu einer regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung anzustreben. Der künftige Flächenbedarf ist so zu evaluieren.

Aus ortsbaulicher Sicht erscheint die Einzonung oder Beibehaltung der Reservezonen in der Schmidmatt wenig erstrebenswert. Ein langfristiges Freihalten dieser Parzellen als Umgebungszone und erkennbarer Dorfrand erscheint zwingend. Wir empfehlen, die Industriezone westlich des Beugenwegs in der Landwirtschaftszone zu belassen. Hiervon profitiert der östliche Ortseingang und die Strukturierung des Siedlungsgebiets zur Wohnnutzung im Unterdorf. Zudem kann hierdurch aus südlicher Richtung der Blick auf den erhöhten, ortsbildprägenden Kirchbezirk freigehalten werden.

Langfristig erscheint eine vollständige Auszonung der Industriezone nördlich der Oltnerstrasse (Ziegelei) und eine Verlagerung der Nutzung ins südlich angrenzende Industriegebiet angezeigt. Das Gebäude des Schweizer Buchzentrums aus dem Jahre 1975 als eines der Hauptwerke der Architekten Barth & Zaugg aus Olten erscheint als schützenswertes Objekt. Dieser Status könnte einen sensiblen Umgang bei dessen Weiterentwicklung sichern.



Strategieplan Innenentwicklung: Hägendorf Quartier 3, Industrie Ost

Quartier 4 I Bahnhof-Bodenmatt

Charakterisierung

Typologie: Durchmischt**:** Wohnen in W2 bis W4, Sportanlagen (OeBA), Bahnhofareal

Struktur/ Körnigkeit: fein bis grob, je nach Nutzung und Typologie

Geschossigkeit: 1-4 Geschosse

Bauliche Dichte: überdurchschnittlich bis hoch (MFH), punktuell gering (EFH) im Südostteil

Homogenität: innerhalb der Nutzungen und Typologien hoch

Durchgrünung: intensiv (Privatgärten, Abstandsgrün, Sportanlagen, Bachbestockung Dünnern)

Topographie: Ebene

Lagequalität: Wohnnutzung durschnittlich

Erschl./ Immissionen: gut erschlossen, öV-Güteklasse C/ D1, teilweise Immissionen (SBB, Gäustrasse)

Hauptnutzung: Wohnen

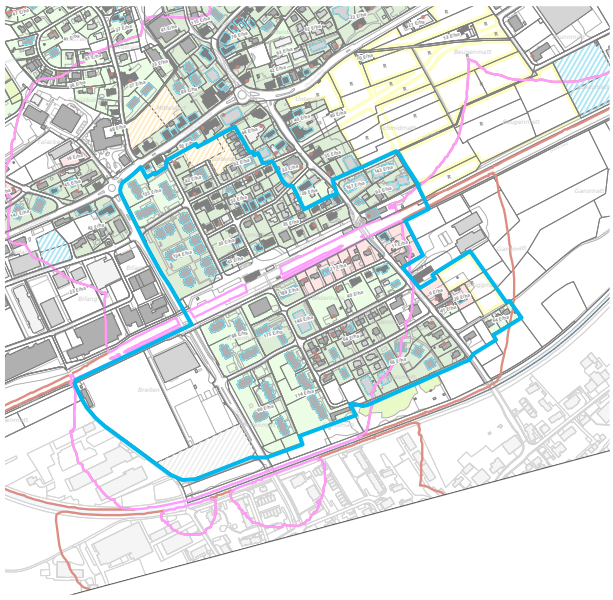
Verdichtungspotenzial: durchschnittlich (Nachverdichtung im Bestand), Innenentwicklungspotenzial beschränkt

Raumkategorie: Möglichkeitsgebiet

Bahnhof

Im Bifang

Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

Quartier 4 I Bahnhof-Bodenmatt

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung
Das Quartier 4 Bahnhof-Bodenmatt liegt südlich des Zentrums zwischen Dünnernlauf und Kantonsstrasse in der Gäuebene. Es erstreckt sich entlang der Bach- und Gäustrasse Richtung Gemeindegrenze nach Kappel. Diese beiden Verbindungsachsen dienen zugleich als Erschliessungsachsen des Quartiers. Einzig die Bachbestockung der Dünnern trennt das Siedlungsgebiet der beiden Nachbargemeinden. Die Quartierfläche ist vergleichsweise kompakt - sie grenzt westlich und östlich an die Industriegebiete Hägendorf's und südlich der Bahnlinie im Osten an den Siedlungsrand und die offene Agrarlandschaft.

Die Bebauungsstruktur stammt aus unterschiedlichen Epochen. Eine erste Besiedlung, im Zusammenhang mit dem Bau der Eisenbahnlinie, stammt aus dem letzten Quartal des 19. Jahrhunderts. Entlang der Bachstrasse sind in dieser Zeit bereits Bauten südlich der Bahnlinie feststellbar. In einem orthogonalen Strassenraster parallel zur Bahnlinie ist ab 1940 ein Verdichtungsschub zu beobachten. In den letzten 15 Jahren sind hauptsächlich südlich der Bahnlinie Neubauten entstanden. Heute bietet die Bebauungsstruktur der Wohnnutzung ein recht homogenes Bild. Typologisch dominiert im zentralen und östlichen Teilbereich das freistehende Einfamilienhaus umgeben von Privatgärten auf vergleichsweise bescheidenen Parzellenflächen. Im westlichen Bereich entlang der Gäustrasse sind in erster und zweiter Bautiefe in den letzten 20 Jahren drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhaus-Typen mittlerer Körnung entstanden. Generell ist die Körnung jedoch fein und das Quartier stark durchgrünt. Die ein- bis viergeschossige Bebauungsstruktur wirkt vergleichsweise kompakt und das Gefüge erscheint stabil.

Das Quartier bietet ruhige Wohnlagen in ebenem Gelände und befindet sich mehrheitlich in der zwei- bis viergeschossigen Wohnzone - zwischen Bahnhof und Ortskern in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 2c, östlich der Bachstrasse in der WG3. Vier kleinformatige OeBA-Zonen ergänzen den Zonenmix - an der südlichen Bachstrasse liegen die reformierte und die christkatholische Kirche.

Zur Änderung der Nutzungsdichte sehen wir das Quartier 4 generell in der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Es gilt somit als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll.

Quartierspezifische Merkmale
Das Quartier wird in der zweigeschossigen EFH-Typologie geprägt durch ein kleinstrukturiertes Bebauungsmuster und die teilweise üppig bepflanzten Privatgärten. Ein bis zwei Geschosse definieren den oft schmalen Strassenraum in offener Bauweise. Das Bebauungsmuster wirkt homogen, vergleichsweise kompakt und stabil. Bemerkenswert ist eine Reihe von fünf baugleichen Doppelhäusern aus den 50er Jahren an der Bodenmattstrasse sowie das vergleichsweise kompakte, kleinstrukturierte Bahnhofsquartier unmittelbar nördlich der Bahnhofstrasse aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.
In der drei- bis viergeschossigen MFH-Typologie dominieren mittelformatige Geschosswohnungsbauten mit Abstandsgrün und teilweise oberirdischer Parkierung.

Verdichtungsmöglichkeiten: Möglichkeitsgebiet
Die bauliche Dichte ist leicht überdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollen insbesondere in den EFH-Typologie mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist 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.
In der MFH-Typologie sind pavillonartige Ergänzungsbauten im Abstandsgrün denkbar. Eine Aufzonung auf vier Geschosse in erster und zweiter Bautiefe entlang der Gäustrasse erscheint quartierverträglich.

Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln

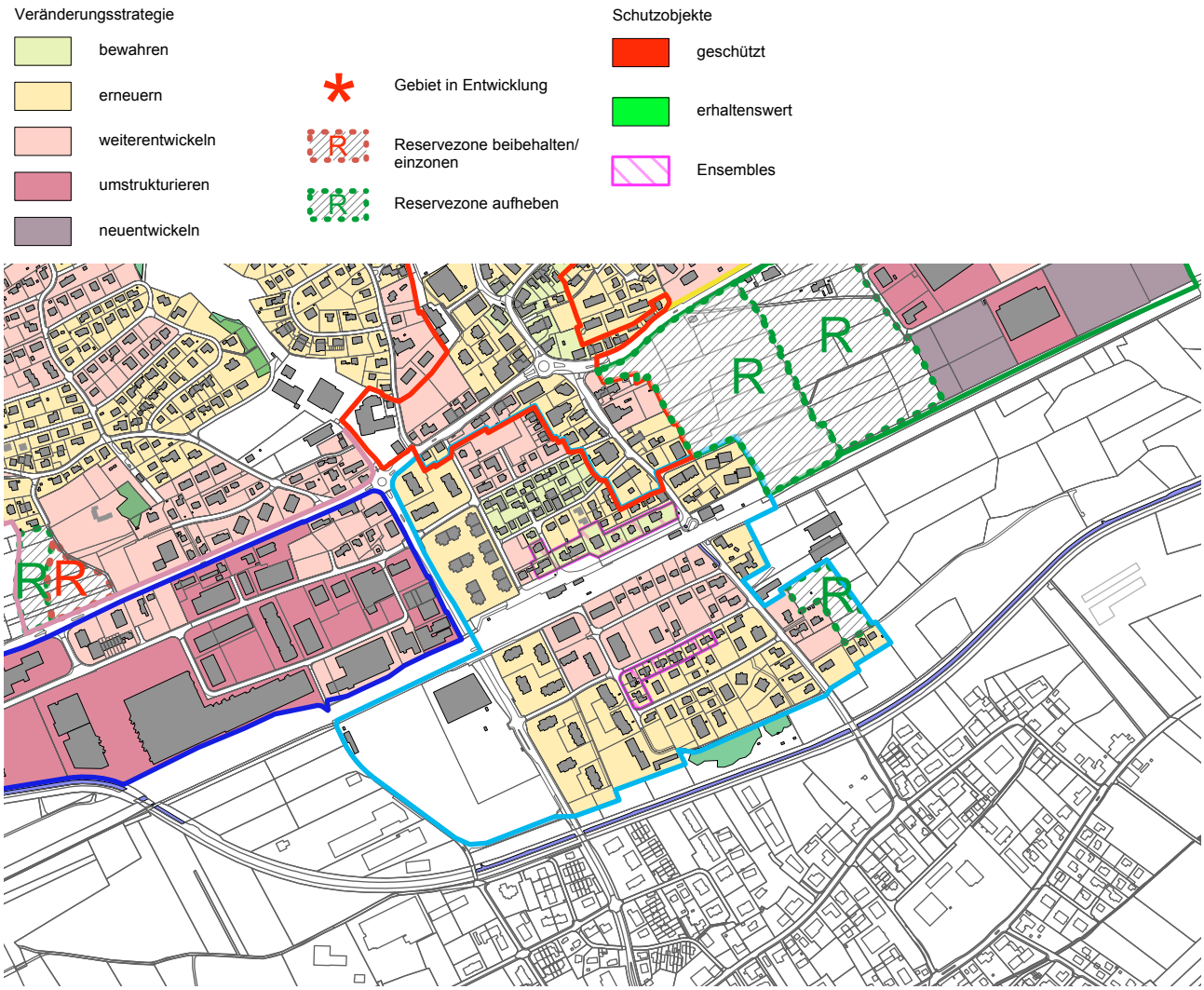
Quartier 4 I Bahnhof-Bodenmatt

Die OeBA-Fläche für die Sportnutzung ist ausreichend dimensioniert und stabil. Einige unbebaute, kleinformatige Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind grösstenteils erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend.

Im Quartier 4 Bahnhof-Bodenmatt ergibt sich aufgrund der generell dichten und engmaschigen Quartierstruktur ein eher geringfügiges Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand. Diese Bereiche sind stabil und reagieren sensibel.

Punktuell findet sich in den typischen Einfamilienhausstrukturen ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Strategie eines Möglichkeitsgebiets. Somit steht im Quartier 4 die Veränderungsstrategie *Erneuern, Weiterentwickeln* im Vordergrund. Zur Steigerung der Nutzungsdichte stehen sowohl südlich wie nördlich der Bahnlinie Teilbereiche als Möglichkeitsgebiete zur Verfügung. Das räumliche Leitbild sieht im Quartier Bahnhof-Bodenmatt ein Potenzial zur Nachverdichtung. Dies wird im Folgenden kommentiert:

Nur eine differenziert abgestufte Zonierung erscheint der Quartierstruktur gerecht zu werden. Südlich der Bahnlinie kann in erster und zweiter Bautiefe ab der Gäustrasse eine Aufzonung in eine Viergeschossigkeit als quartierverträglich bezeichnet werden. Östlich der Dünnernstrasse ist die dreigeschossige Wohnnutzung auf die bisherigen Bereiche zu beschränken. Die weiter östlich gelegenen Teilbereiche sollten der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt und die bestehende Reservezone in der Bruggmatt aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand in die Landwirtschaftszone überführt werden.
Nördlich der Bahnlinie kann wiederum eine viergeschossige Wohnnutzung in zwei Bautiefen die Bebauungsstruktur zur Gäustrasse sinnvoll und durchgängig gestalten. Ab dem Bahnweg ostwärts erscheint aufgrund der Typologie eine zweigeschossige Wohn- und Gewerbenutzung angemessen. Eine dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 wird östlich der Bachstrasse vorgeschlagen, wie sie heute bereits besteht. In den Mehrfamilienhaustypologie ist generell eine hohe Einwohnerdichte vorhanden - ein Veränderungsbedarf ergibt sich prioritär bei den qualitativen Aspekten (Defizite bei Wohn- und Aussenraum) in der vorhandenen sozialräumlichen Situation.



Strategieplan Innenentwicklung: Hägendorf Quartier 4, Bahnhof-Bodenmatt

Quartier 5 I Industrie West

Charakterisierung

Typologie: Industriegebiet mit Wohn-und Gewerbenutzung entlang Solothurnerstrasse

Struktur/ Körnigkeit: Industrienutzung: grobe Körnigkeit/ Gewerbe-/ Wohnnutzung: mittlere bis feine Körnigkeit

Geschossigkeit: 1-4 Geschosse

Bauliche Dichte: durchschnittlich bis hoch

Homogenität: gering; Industrie-, Wohn- und Mischnutzung WG

Durchgrünung: unterdurchschnittlich, versiegelte Umschlags- und Parkierungsflächen, Siedlungsrand

Topographie: Ebene

Lagequalität: durchschnittlich, geeignet für zulässige Nutzungen

Erschl./ Immissionen: öV-Güteklasse C bis D2, Immissionen der Solothurnerstrasse und SBB-Linie

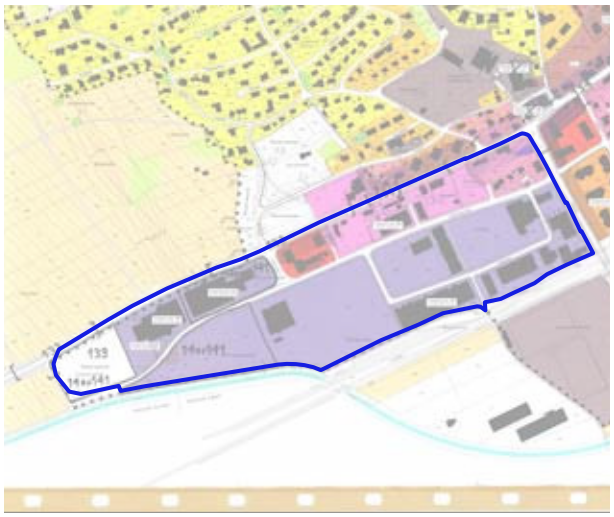
Hauptnutzung: Industrie, Wohnen, Gewerbe

Verdichtungspotenzial: überdurchschnittlich (Nachverdichtung Bestand), geringes Innenentwicklungspotenzial

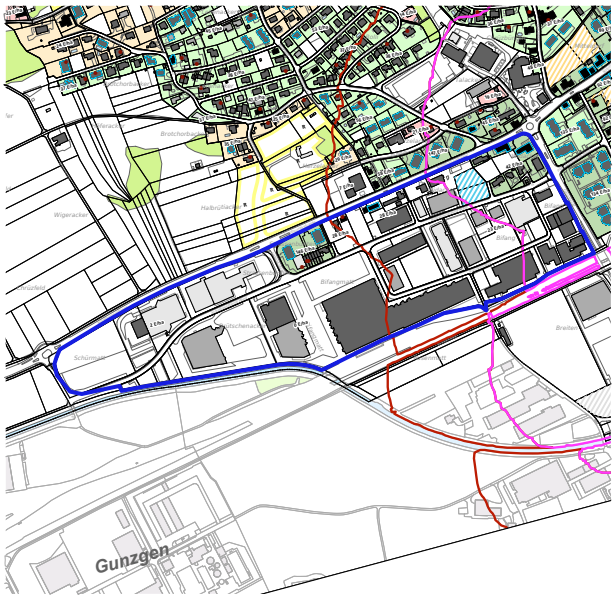
Raumkategorie: Handlungsgebiet

Gewerbe West

Industriezone West



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

Quartier 5 I Industrie West

Quartiercharakter/ Leitgedanken

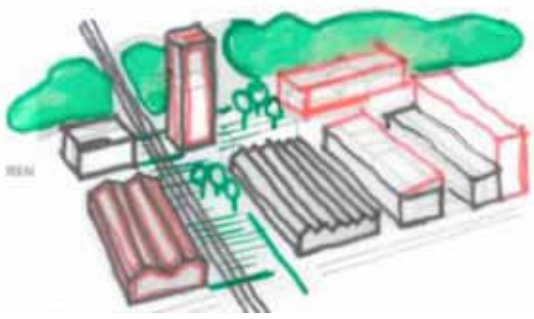
Beschreibung
Das Quartier Indutrie West liegt westlich des Zentrums und zieht sich als langgestreckter Siedlungsfinger zwischen Solothurnerstrasse und SBB-Linie bzw. Dünnernlauf Richtung Egerkingen. Es stösst an die offene Agrarlandschaft und bildet den westlichen Siedlungsrand sowie den Ortseingang. Als Rückgrat dient die parallel zur Kantonsstrasse verlaufende Industriestrasse West, welche ab dem Kreisel in der Schürmatt bis zur Gäustrasse führt. Die Fabrikstrasse erschliesst den östlichen Teilbereich zusätzlich als Ringstrasse. Die Bebauung wurde ab den 1960er Jahren erstellt und in den letzten 15 Jahren in grossem Umfang nachverdichtet. Heute bietet sich bei der Bebauungsstruktur der Industrie- und Gewerbenutzung ein eher heterogenes Bild. Typologisch dominiert klar der flachgedeckte und grossvolumige Industriebau umgeben von versiegelten Lager-, Umschlags- und Parkierungsflächen. Die Körnung ist nutzungsgemäss grob. Der Anstoss an die Uferbestockung des Dünnernlaufs sowie der Ausblick in landwirtschaftlich genutzte Freiflächen jenseits der Siedlungsgrenze im Westen und Norden, bieten einen Kontrast zu den grossformatigen, versiegelten Flächen, welche abschnittsweise praktisch flächendeckend die Aussenräume belegen. Die enorme Anzahl oberirdischer Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist augenfällig. Die Strassenräume wirken eindeutig verkehrsorientiert - sie weisen nur sehr bescheidene Aufenthaltsqualitäten auf. Strassenbegeitende Baumpflanzungen entlang des südlichen Rands der Industriestrasse zeugen von einem gewissen Mass an Gestaltungswillen - sie wirken sich zudem positiv auf das Mikroklima aus. Die ein- bis viergeschossige Bebauungsstruktur wirkt heterogen, aber abschnittsweise kompakt - das Gefüge erscheint labil. Nachverdichtungen und Umstrukturierungen sind möglich, punktuell erwünscht.

Die Lagequalität entspricht der industriell-gewerblichen Nutzung in Bezug auf Erreichbarkeit mit Fahrzeugen sowie auf das Flächenangebot. Für Wohnnutzungen ist die Lagequalität eher bescheiden und stark immissionsbelastet. Das Quartier Industrie Ost befindet sich grossmehrheitlich in der Industrie- oder Gewerbezone I bzw. G. Zwischen Solothurner- und Industriestrasse liegt eine Wohnüberbauung mit Mehrfamilien und Reihenhaustypen in der W4-Zone. Am östlichen Rand zur Gäustrasse befindet sich ein schmaler Streifen in der Wohn- und Gewerbezone WG2.
Zur Änderung der Nutzungsdichte sehen wir das Quartier 5 Industrie West in der Raumkategorie eines Handlungsgebiets. Als solches gilt das Quartier Industrie West 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. Als Veränderungsstrategien eignen sich somit das Umstrukturieren und Neuentwickeln sowie abschnittsweise das Weiterentwickeln.

Quartierspezifische Merkmale
Das Quartier Industrie Ost wird durch Industriehallen und grossvolumige Gebäude grober Körnung geprägt. Der grosse Flächenbedarf für güterverkehrsintensive Anlagen der ansässigen Unternehmen ist quartierprägend. Ein bis vier Geschosse definieren den oft breiten Strassenraum. Prägend sind die grossflächigen, befestigten Vorplätze, welche überwiegend als Lager-, Umschlags- und Parkierungsflächen dienen. Im Streifen zwischen Solothurner- und Industriestrasse liegen östlich der Hafenstrasse kleiner strukturierte Wohn- und Gewerbenutzungen mittlerer Körnung. Diese sind teilweise von Gärten umgeben. Im Süden bilden die SBB-Jurasüdfusslinie und die Dünnernbestockung gleichzeitig den Quartier- und Siedlungsrand.

Verdichtungsmöglichkeiten: Handlungsgebiet
Das Quartier weist vergleichsweise heterogene und abschnittsweise lückige Strukturen auf. Die bauliche Dichte ist jedoch tendenziell überdurchschnittlich und die labilen Bebauungsstrukturen reagieren wenig sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Es verhält sich entsprechend tolerant gegenüber Nachverdichtungen, insbesondere in der industriellen Nutzung. Da die Mehrzahl der Parzellen branchenspezifisch flächenintensiv genutzt wird, ist das resultierende Potenzial eher bescheiden. Eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Bestand kann lediglich über die Reduktion der Lager- und Parkierungsflächen oder durch Aufstockungen erfolgen und erfordert somit eine Umstrukturierung.

Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung



Veränderungsstrategie: Weiterentwickeln - Umstrukturieren

Quartier 5 I Industrie West

Bei der Wohn- und Gewerbenutzung ist das realistische Verdichtungspotenzial eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feinere Körnung respektieren.

Wenige unbebaute Parzellen stehen als bescheidenes Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen treten als Baulücken in Erscheinung und müssen nicht längerfristig freigehalten werden. Eine weitere Ausdehung der Wohnnutzung ist aufgrund der unvorteilhaften Lagequalität kaum erwünscht.

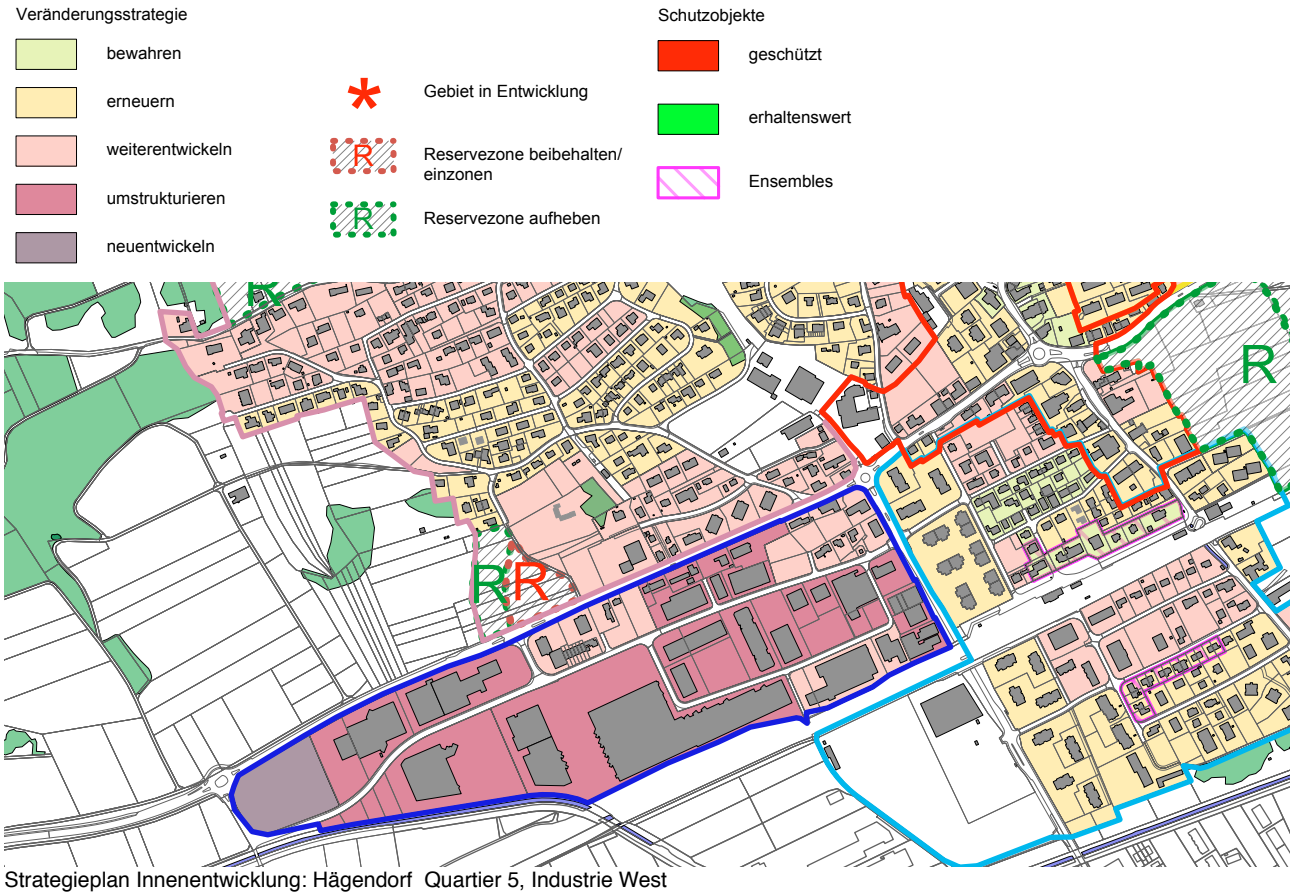
Als Zielbild sehen wir ein verdichtetes, durchmischtes Industrie- und Gewerbequartier mit Ausbaupotenzial für diesystemrelevanten Logistikbetriebe. Die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe sollte künftig jedoch mit qualitativen Auflagen (Flächenverbrauch, Geschossigkeit, Aussenraumgestaltung) verknüpft und Parkierungsflächen für Personenwagen möglichst in unterirdischen Sammelanlagen konzentriert werden.

Im Prozess der Weiterentwicklung oder teilweisen Umstrukturierung sollten im Quartier neben einer generellen Verdichtung auch Aufenthaltsflächen an zentralen Orten für ÖV-Benutzer und Arbeitnehmende geschaffen werden. Der Aussenraumgestaltung ist vermehrt Aufmerksamkeit zu schenken. Die Stärkung des Langsamverkehrs-Netzes mit Anbindung ans Ortszentrum ist im Sinne eines attraktiven Fusswegnetzes mit entsprechender Durchlässigkeit zu beachten. Insbesondere ist auch der Gestaltung des Strassenraums der Solothurnerstrasse am westlichen Ortseingang gebührend Beachtung zu schenken.

Das Quartier 5 Industrie West liegt gemäss Richtplan im Perimeter eines Entwicklungsgebiets Arbeiten mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Produktion und Logistik. Die Weiterentwicklung im Sinne einer möglichst effizienten und kompakten Nutzung oder eine punktuelle Umstrukturierung ist anzustreben. Eine optionale Erweiterung Richtung Westen ist in zweiter Priorität im regionalen Kontext raumplanerisch zu prüfen.

Aus ortsbaulicher Sicht erscheint für die Wohn- und Gewerbenutzung entlang der Solothurnerstrasse Süd eine Mischnutzung im Sinne einer WG3 passend - eine reine Wohnnutzung ergibt an dieser dezentralen Lage langfristig wenig Sinn. Während der mittige Teilbereich in diesem Streifen in seiner heutigen, ungeordneten und unattraktiven Ausgestaltung den Charakter eines Handlungsgebiets aufweist, sind der östliche und westliche Kopf als Möglichkeitsgebiete zu betrachten. Der Schutzstatus des erhaltenswerten Gebäudes Solothurnerstrasse 17 sollte fortgeführt werden.

Am Ortseingang, in erster Bautiefe, nordseitig der Solothurnerstrasse erscheint aus ortsbaulicher Sicht für die reine Gewerbenutzung eine Mischnutzung im Sinne einer WG3 zur möglichen Aufwertung der ortsbaulichen Situation geeignet. Östlich anschliessend soll die Wohnnutzung einheitlich der W3 zugewiesen werden. Hierbei ist insbesondere der Strassenraumgestaltung zur Solothurnerstrasse intensiv Beachtung zu schenken. Diese Zonierung erscheint auch für die östlich, zentral gelegene WG3-Zone zwischen Einmündung Rolliweg und Thalackerweg sinnvoll. Als Veränderungsstrategie stehen hier *Weiterentwickeln/ Umstrukturieren* im Vordergrund.



Strategieplan Innenentwicklung: Hägendorf Quartier 5, Industrie West

Quartier 6 I Eggberg-Heiligacker

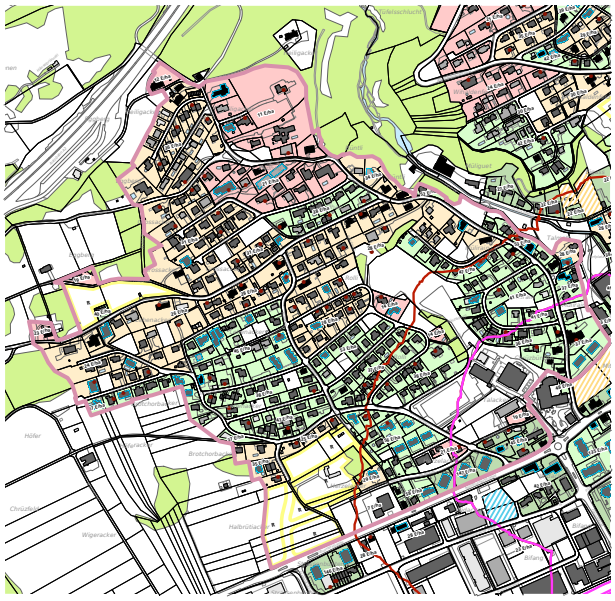
Charakterisierung

Typologie:	Wohnquartier in EFH-Typologie, Schule in OeBA, Wohnen und Gewerbe in W3/GW3
Struktur/ Körnigkeit:	feine Körnigkeit mit Einzelbauten (EFH), mittlere Körnigkeit bei MFH und öffentlichen Bauten
Geschossigkeit:	1-2 Geschosse (EFH), 3-4 Geschosse bei MFH-Strukturen
Bauliche Dichte:	durchschnittlich (EFH) bis hoch (MFH), in oberen Hanglagen gering
Homogenität:	hoch (Nutzung und Typologie)
Durchgrünung:	hoch (private Gärten, öffentliche Freiflächen, Siedlungsrand)
Topographie:	ansteigende Hanglage mit Ausrichtung SSE
Lagequalität:	gute Wohnlage mit Ausblickqualitäten
Erschl./ Immissionen:	öV-Güteklasse C bis E, ruhige Wohnlagen, Immissionen entlang Kantonsstrasse und A2
Hauptnutzung:	Wohnen
Verdichtungspotenzial:	durchschnittlich (Nachverdichtung im Bestand), Innenentwicklungspotenzial beschränkt
Raumkategorie:	Möglichkeitsgebiet

Höhenweg Richtung Osten

Rolliweg Richtung Süden

Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

Quartier 6 I Eggberg-Heiligacker

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung
Das Quartier Eggberg-Heiligacker liegt nordwestlich des Ortszentrums und zieht sich nördlich der Solothurnerstrasse und westlich der Tüfelsschlucht den Hangfuss hinauf. Als Rückgrat dienen die beiden geschwungen hangwärtsführenden Erschliessungsstrassen Rolliweg und Mühlerain. Die belebte Topograhie der südausgerichteten Hanglage wird durch eine mittige Geländemulde (Freihaltezone) gegliedert. Die Kantonsstrasse trennt zum südlich anschliessenden Quartier Industrie West, welches in der Ebene liegt. Die Besiedlung am östlich gelegenen Mühlerain beginnt im ausgehenden 19. Jahrhundert. Die Bebauungsstruktur im weiter westlich gelegenen Hangbereich entlang des Rolliwegs stammt grossmehrheitlich aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Ab den 70er Jahren intensiviert sich die Bebauung merklich und wurde in den letzten 15 Jahren insbesondere im obersten Abschnitt nochmals wesentlich verdichtet. Heute bietet sich bei der Bebauungsstruktur der Wohnnutzung ein recht homogenes Bild. Typologisch dominiert klar das freistehende Einfamilienhaus umgeben von Privatgärten an hangparallelen Ring- oder Stichstrassen. Neben der Wohnnutzung in der EFH- und, in sehr beschränktem Mass, in der MFH-Typologie findet sich entlang der Kantonsstrasse eine Bautiefe mit Gewerbenutzung. Das regionale Schulzentrum liegt anschliessend an das Altersheim Theresienstiftung im untersten Quartierabschnitt. Die Körnung ist generell fein und das Quartier stark durchgrünt. Die ein- bis zweigeschossige Bebauungsstruktur wirkt vergleichsweise kompakt und das Gefüge erscheint stabil.

Während der südliche Teilbereich entlang der Solothurnerstrasse für das Gewerbe und öffentliche Nutzungen günstige und zentrale Lagen bietet, sind im hangseitigen Abschnitt bevorzugte Wohnlagen mit Ausblickqualitäten vorhanden. Im obersten Abschnitt sind Immissionen der Autobahn A2 vorhanden. Das Quartier Eggberg-Heiligacker befindet sich mehrheitlich in der zweigeschossigen Wohnzone W2a, im südlichen Teil punktuell in der W2b. In einem Streifen entlang der Kantonsstrasse befinden sich kleine Flächen in der W2c und W3 sowie Wohn- und Gewerbezonen in der WG3 und der reinen Gewerbezone G.

Zur Änderung der Nutzungsdichte sehen wir das Quartier 6 in der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Es gilt somit als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll.

Quartierspezifische Merkmale
Das Quartier wird geprägt durch ein kleinstrukturiertes Bebauungsmuster und die teilweise üppig bepflanzten Privatgärten. Ein bis zwei Geschosse definieren den oft schmalen Strassenraum in offener Bauweise. Das Bebauungsmuster wirkt homogen und vergleichsweise kompakt. Der westliche und nördliche Quartierrand bildet gleichzeitig den Rand des Siedlungsgebiets und grenzt an offene Agrarflächen und Waldstücke. Die Topographie des auslaufenden Hangfusses mit Ausrichtung nach SSE ist westlich der Kante zur Tüfelsschlucht recht belebt. Die Dachformen sind unterschiedlich - die Satteldächer werden durch Flachdächer neueren Datums ergänzt. Generell finden sich im oberen Hangbereich die grösseren Parzellenflächen und die tieferen Überbauungsziffern. Am Hangfuss löst ein dichter Nutzungs- und Typologiemix die reine Wohnnutzung ab.

Verdichtungsmöglichkeiten: Möglichkeitsgebiet
Die bauliche Dichte ist insgesamt leicht unterdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollten mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist in den typischen Einfamilienhausstrukturen 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. Mehrfamilienhaus-Typologien sind nur im südlichen, eher flachen Abschnitt verträglich.

Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln

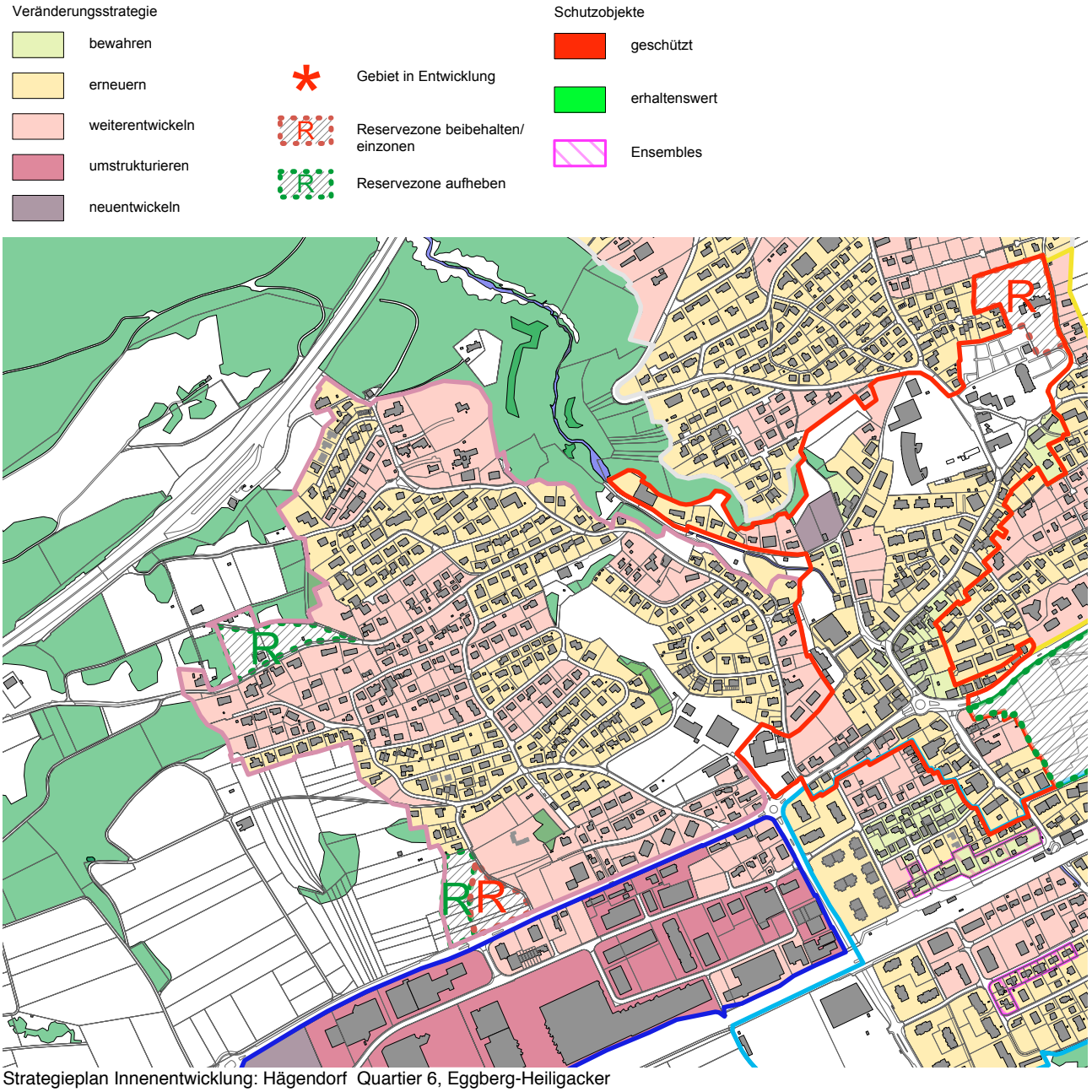
Quartier 6 I Eggberg-Heiligacker

Generell findet sich somit ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Im Quartier Eggberg-Heiligacker sollte als Veränderungsstrategie *Erneuern, Weiterentwickeln* angewendet werden. Das Baualter der Liegenschaften, die Bewohnerstruktur sowie Generationenwechsel führen zu abschnittsweise differenzierten Veränderungen.

Einige eher kleinformatige, unbebaute Parzellen stehen als beschränktes Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind grösstenteils erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend. Eine weitere Ausdehung der Siedlungsfläche Richtung Nordwesten und Südwesten ist aus raumplanerischer Sicht zu verhindern und ein weiteres Verzahnen des Siedlungsgebiets mit dem angrenzenden Wald und Feldgehölz zu vermeiden.

Die nordwestliche Reservezone im Eggberg liegt peripher am Rand des Siedlungsgebiets und ist nicht mittels ÖV erschlossen. Eine Einzonung erscheint trotz der Aussage des räumlichen Leitbildes kaum denkbar.

Die südwestlichen Reservezonen im Herzel- und Halbrütiacker liegen ebenfalls am Siedlungsrand. Der östlich des Halbrütiackerwegs gelegene Teilbereich wird dreiseitig von Baugebiet umschlossen, ist erschliessbar und im räumlichen Leitbild als Wohnen 2. Priorität und Mischnutzung dargestellt. Hier soll die Einzonung in eine zweigeschossige Bauzone geprüft werden. Die westlich des Wegs gelegenen Teilbereiche würden bei einer Einzonung zu einer unerwünschten Erweiterung des Siedlungsgebiets Richtung Westen führen. Zudem ist ihre exponierte Lage am Ortseingang mit direktem Anstoss an die Kantonsstrasse ungünstig - sie sind dementsprechend der Landwirtschaftszone zuzuweisen.



Strategieplan Innenentwicklung: Hägendorf Quartier 6, Eggberg-Heiligacker

Quartier 7 I Spitzenrüti-Vogelberg

Charakterisierung

Typologie: reines Wohnquartier in EFH-Typologie, OeBA-Zone Spitzenrütti (Tennisanlage/ Reservoir)

Struktur/ Körnigkeit: feine Körnigkeit mit Einzelbauten (EFH)

Geschossigkeit: 1-2 Geschosse (EFH), punktuell Terrassenhäuser

Bauliche Dichte: unterdurchschnittlich (EFH), in oberen Hanglagen gering

Homogenität: hoch (Nutzung und Typologie)

Durchgrünung: hoch (private Gärten, Waldanstoss, Siedlungsrand)

Topographie: Hanglage mit Ausrichtung SSE bis SE

Lagequalität: gute Wohnlage mit Ausblickqualitäten

Erschl./ Immissionen: öV-Güteklasse D2 bis F, ruhige Lagen, geringe Immissionen entlang Allerheiligenstrasse, A2

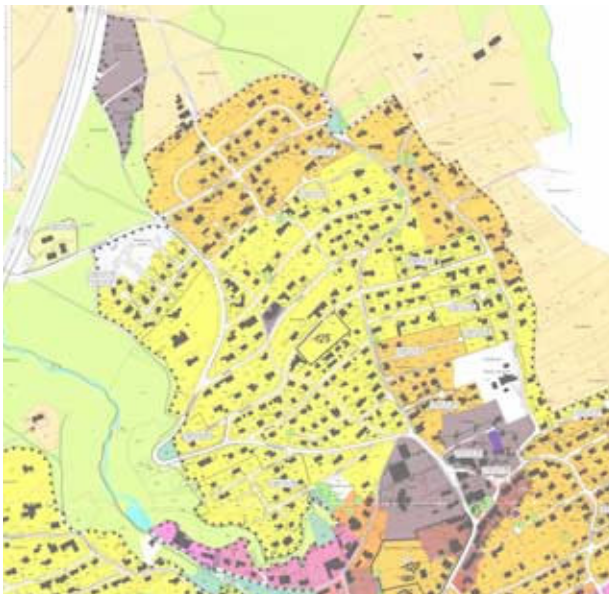
Hauptnutzung: Wohnen

Verdichtungspotenzial: durchschnittlich (Nachverdichtung im Bestand), Innenentwicklungspotenzial erheblich

Raumkategorie: Möglichkeitsgebiet

Allerheiligenstrasse Richtung Norden

Weinhaldenfeld Blick Richtung Westen



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung

Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

Quartier 7 I Spitzenrüti-Vogelberg

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung
Das Quartier Spitzenrüti-Vogelberg liegt nördlich des Ortszentrums und zieht sich östlich der Tüfelsschlucht in einer leichten Geländemulde den Hangfuss Richtung Weiler Gnöd hinauf. Als Rückgrat dienen die beiden geschwungen hangwärtsführenden Erschliessungsstrassen Allerheiligenstrasse und Vogelberg bzw. Kohlholzweg. Die gleichförmige Topograhie der südausgerichteten Hanglage liegt zwischen dem Geländeeinschnitt der Tüfelsschlucht im Westen und demjenigen des Rickenbachs im Osten. Das Trassée der Nationalstrasse A2 trennt das Quartier im nördlichen Bereich vom Weiler Gnöd und führt zu gewissen Immissionen. Die Besiedlung hangwärts des Pfarrguets im Oberdorf, entlang der Allerheiligenstrasse/ Vogelberg Richtung Gnöd, beginnt im ausgehenden 19. Jahrhundert. Die Bebauungsstruktur der Wohnnutzung beidseits dieser Achse stammt grossmehrheitlich aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Ab den 70er Jahren intensiviert sich die Bebauung merklich und wurde in den letzten 15 Jahren über den gesamten-Hangbereich nochmals wesentlich verdichtet. Heute bietet sich bei der Bebauungsstruktur ein homogenes Bild. Typologisch dominiert klar das freistehende Einfamilienhaus umgeben von Privatgärten an hangparallelen Quartierstrassen. Die Körnung ist generell fein und das Quartier stark durchgrünt. Die ein- bis zweigeschossige Bebauungsstruktur wirkt abschnittsweise kompakt und das Gefüge erscheint stabil.
Das Quartier gilt als bevorzugte Wohnlage mit Ausblickqualitäten. Es befindet sich mehrheitlich in der zweigeschossigen Wohnzone W2a, entlang des nördlichen und östlichen Siedlungsrands in der W2b. Im Gebiet Spitzenrütti liegt abgesetzt vom übrigen Siedlungsgebiet eine OeBA-Zone, welche für eine Tennisanlage und ein Reservoir genutzt wird.

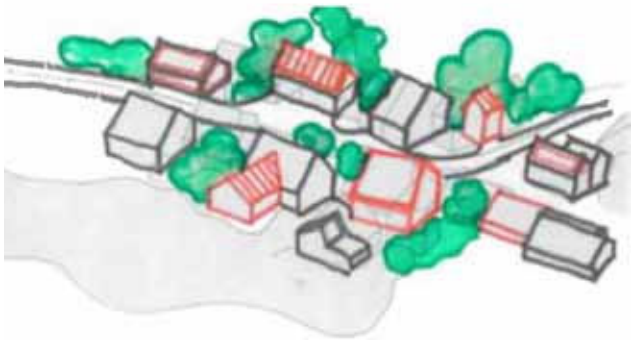
Zur Änderung der Nutzungsdichte sehen wir auch das Quartier 7 in der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Es gilt somit als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll.

Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

Quartierspezifische Merkmale
Das Quartier wird geprägt durch ein kleinstrukturiertes Bebauungsmuster und die teilweise üppig bepflanzten Privatgärten. Ein bis zwei Geschosse definieren den oft schmalen Strassenraum in offener Bauweise. Das Bebauungsmuster wirkt homogen und punktuell kompakt.
Der westliche, nördliche und östliche Quartierrand bildet gleichzeitig den Rand des Siedlungsgebiets und grenzt an Wald und offene Agrarflächen. Die Topographie des auslaufenden Hangfusses mit Ausrichtung nach SSE ist östlich des Geländeeinschnitts zur Tüfelsschlucht leicht muldenförmig. Die Hangneigung wird im nördlichsten Abschnitt wieder flacher bevor sie gegen den Weiler Gnöd wieder anzieht. Bei den Dachformen dominiert das ziegelgedeckte Satteldach mit hangparalleler Firstrichtung. Flachdächer neueren Datums ergänzen die Dachlandschaft. Generell finden sich im oberen Hangbereich die grösseren Parzellenflächen und die tieferen Überbauungsziffern.

Verdichtungsmöglichkeiten: Möglichkeitsgebiet
Die bauliche Dichte ist insgesamt unterdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollten mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist in den typischen Einfamilienhausstrukturen 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. Mehrfamilienhaus-Typologien sind kaum verträglich.

Generell findet sich somit ein maximal durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Es steht im Quartier Spitzenrütti-Vogelberg die Veränderungsstrategie *Erneuern, Weiterentwickeln* im Vordergrund.



Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln

Quartier 7 I Spitzenrüti-Vogelberg

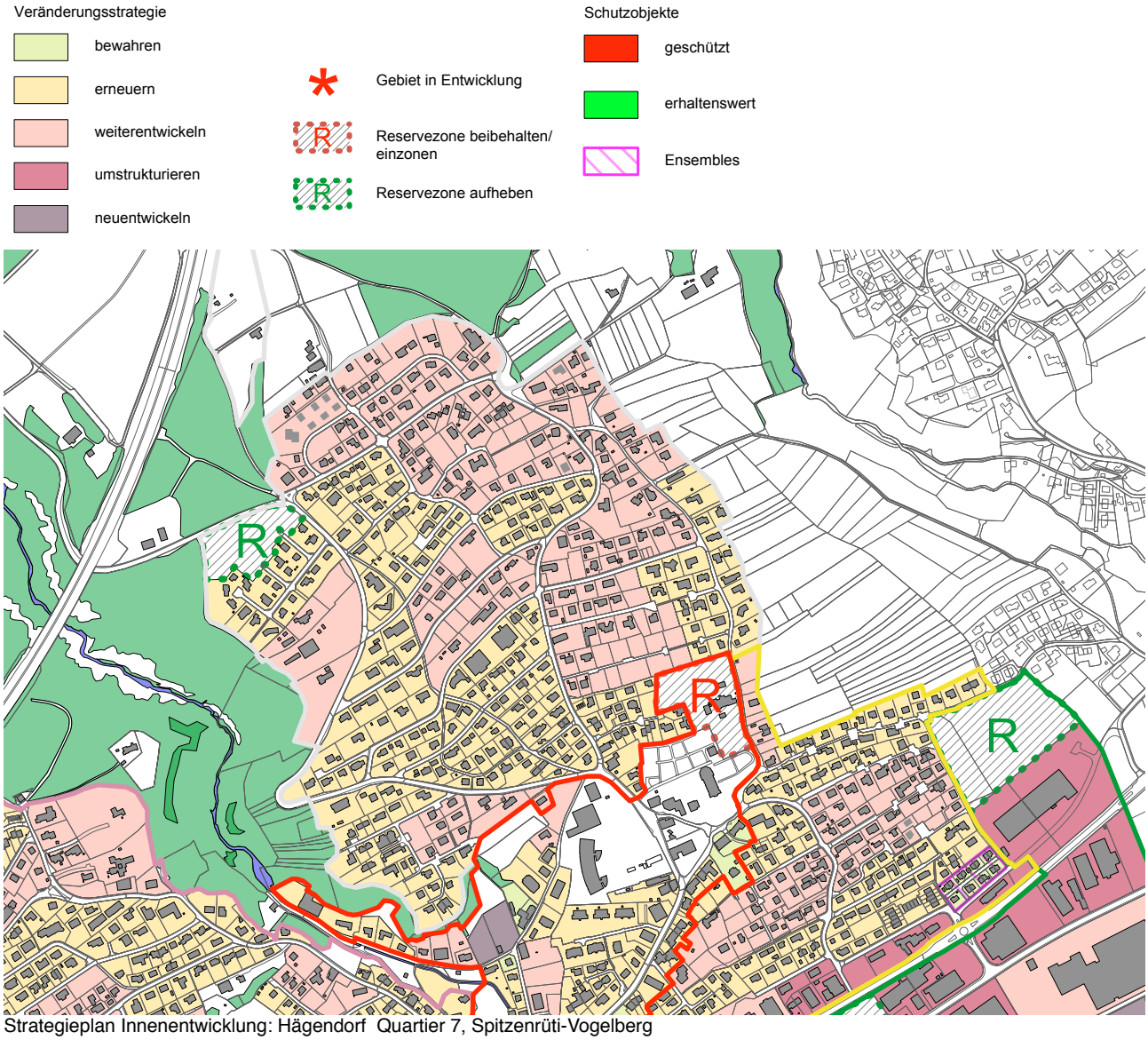
Einige, teilweise zusammenhängende, unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend. Typologisch erscheinen Mehrfamilienhausstrukturen wenig quartierverträglich.

Generell ist das Potenzial zur Nachverdichtung in reinen Wohnquartieren sowie deren Aktivierungszeitpunkt von mehreren Faktoren abhängig. Neben dem Alter und Zustand der Bausubstanz ist das Ausmass und der Stellenwert der Gärten und Freiräume entscheidend. Ebenso hat die Bewohnerstruktur und anstehende Generationenwechsel einen entscheidenden Einfluss auf die konkreten Verdichtungsmöglichkeiten.

Eine weitere Ausdehung der Siedlungsfläche Richtung Norden ist aus raumplanerischer Sicht zu verhindern und ein weiteres Verzahnen des Siedlungsgebiets mit dem angrenzenden Wald im Bereich Spitzrüti zu vermeiden. Die bestehende Tennisanlage und das Reservoir in der OeBA-Zone soll lediglich im Bestand gehalten werden.

Die Reservezone in der Rinderweid liegt peripher am Rand des Siedlungsgebiets und verfügt über eine ungenügende ÖV-Erschliessungsgüte E. Der entsprechende Gestaltungsplan wurde nur teilweise realisiert. Aus ortsbaulicher Sicht ist eine Einzonung dieser Reservezone wenig wünschenswert, da sie die Bebauungsstruktur bis an den Waldrand ausdehnt und somit den Dorfauftakt an der Allerheiligenstrasse zum Waldaustritt hin verschiebt. Bei der Wald-Ausfahrt ginge demnach die Distanz zum Siedlungsauftakt verloren und die Ausblick-Situation über das Mittelland zum Born hin würde stark beeinträchtigt. Durch den unvermittelten Eintritt in die Bebauungsstruktur, verliert der Ort zudem seine Orientierungsfunktion.

Eine Einzonung dieser Reservezone in der laufenden Ortsplanungsrevision erscheint trotz der Aussage des räumlichen Leitbildes wenig zweckmässig - sie ist dementsprechend der Landwirtschaftszone zuzuweisen.



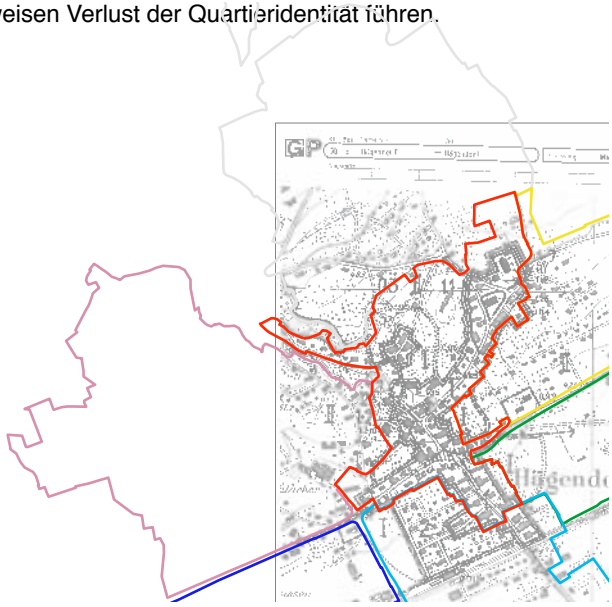
Strategieplan Innenentwicklung: Hägendorf Quartier 7, Spitzenrüti-Vogelberg

Quartiere 6-7 I Grossflächige W2-Zonen am Hang

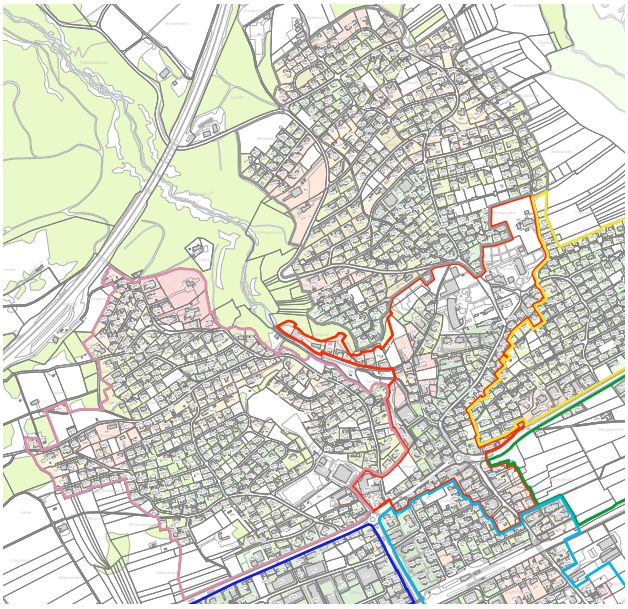
Die beiden Quartiere 6 Eggberg-Heiligacker und 7 Spitzenrüti-Vogelberg stellen grossflächige, zusammenhängende Wohnquartiere in Hanglage dar. Die Typologie des Einfamilienhauses mit umgebendem Privatgarten dominiert. Eine durchgängig feine Körnigkeit charakterisiert neben einer üppigen Durchgrünung die betreffenden Quartiere. Die durch den Geländeeinschnitt der Tüfelsschlucht generierte Zweiteiligkeit sowie eine vergleichsweise belebte topographische Ausgangslage, führen zu einer kleinteiligen Bebauungsstruktur.

Durch den hohen Grad an Homogenität reagiert die Struktur sensibel auf Störungen der Körnigkeit und Typologie. Die Quartierverträglichkeit ist somit nicht zwingend gegeben und sorgfältig zu prüfen. Wie punktuelle Eingriffe beispielsweise durch die beiden Terrassenhäuser am Weinhaldenfeld zeigen, können solche Störungen durch ihre Volumetrie und den Bedarf an Abstellplätzen zu starken Veränderungen der Bebauungsstruktur und gar zum teilweisen Verlust der Quartieridentität führen.

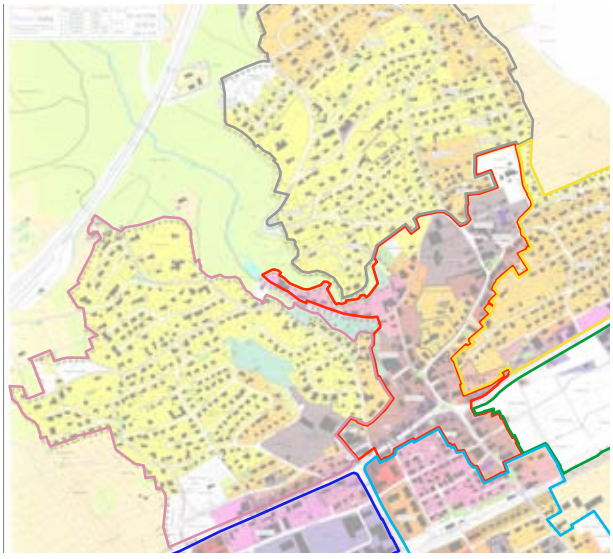
Im südlichen Teilbereich des Quartiers 6 sind, analog dem Wohnquartier 2 Nellen, noch vergleichsweise zentrumsnahe Lagen zu finden, während die hangseitigen Lagen des Quartiers 6 und das gesamte Quartier 7 als peripher zu bezeichnen sind.



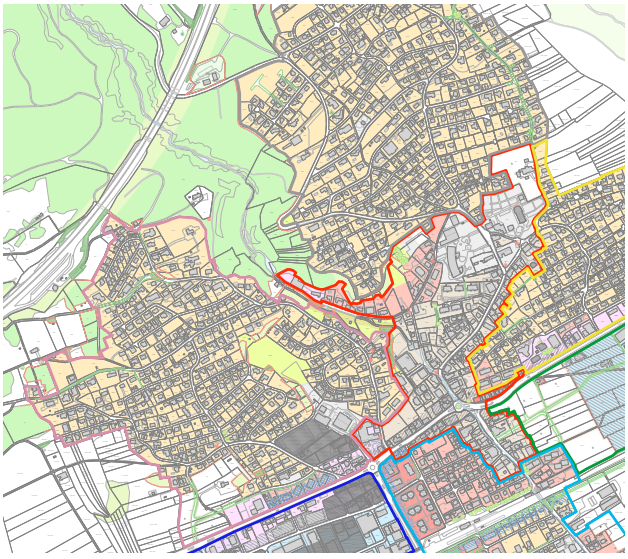
ISOS Karte



Überbauungsplan



Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan



Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan

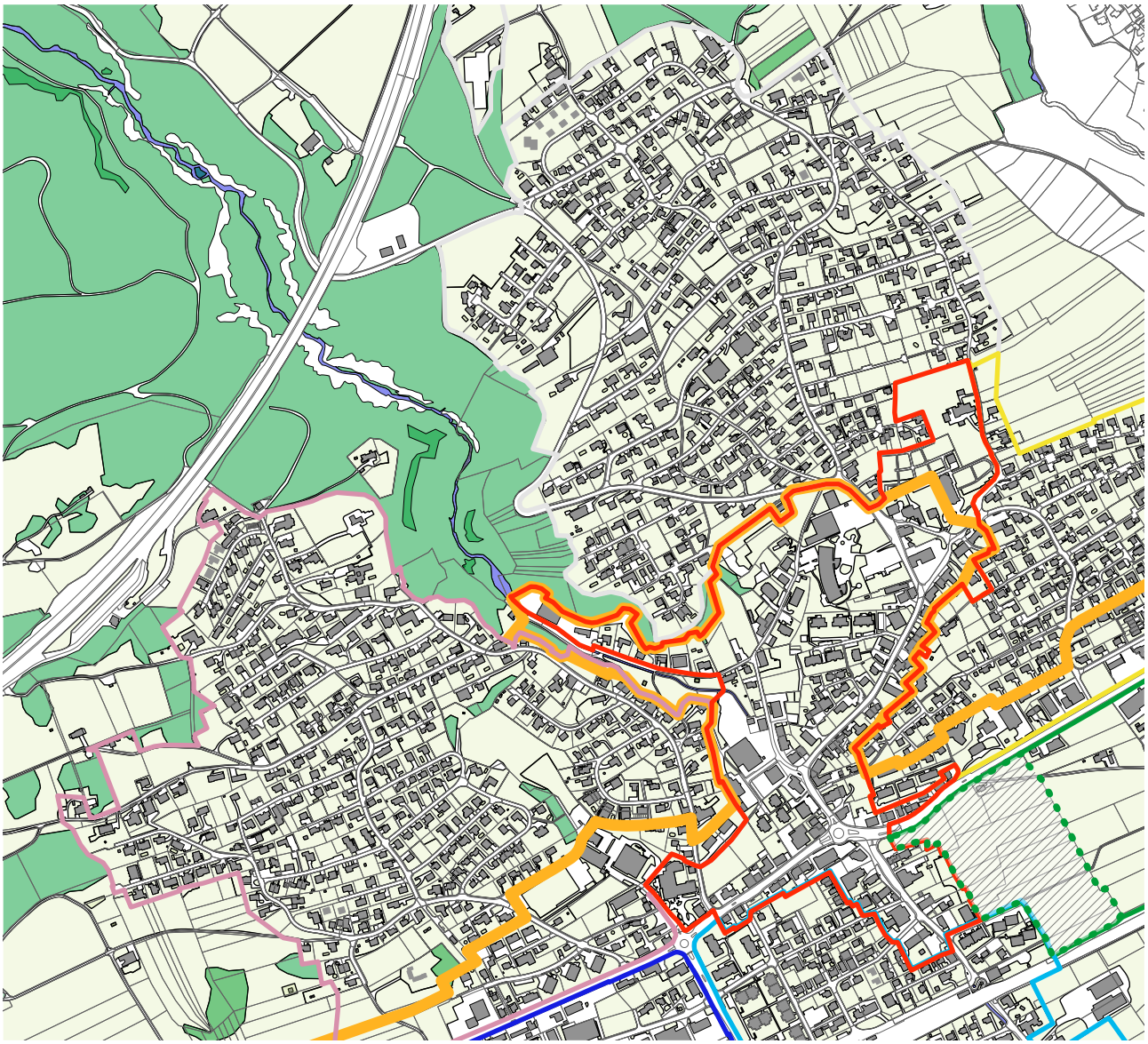
Schlüsselthema C: Differenzierung Wohnquartiere am Hang

Der rechtskräftige Zonenplan kennt drei unterschiedliche zweigeschossige Wohnzonen (W2a, W2b, W2c). Neben einer Vergrösserung der zulässigen Gebäudelänge im W2c auf beachtliche 40m und einer Firsthöhe von 5.0m sind in der Zone W2b Terrassen- und Mehrfamilienhäuser bis fünf Wohnungen zulässig. In der Zone W2a sind ausschliesslich Einfamilen-, Doppeleinfamilien- und Reihenhäuser zugelassen; Terrassen- und Mehrfamilienhäuser sind zu prüfen.

Wir sind der Ansicht, dass die bestehende Bebauungsstruktur und der Quartiercharakter der beiden Quartiere 6 und 7 sensibel auf die Volumetrie und Typologie reagiert. Im Grundsatz sollte an diesen exponierten Hanglagen deshalb, insbesondere der Körnigkeit geschuldet, auf Terrassen- und Mehrfamilienhaus-Typen verzichtet werden. Grossvolumigere Bauten gliedern sich nur schwerlich in das feinkörnige Quartierfüge ein und führen zu unerwünschten Akzenten in der Fernwirkung. Im zentrumsnahen Bereich am Hangfuss des Quartiers 6, wie auch im Quartier 2, schätzen wir solche Typologien jedoch als verträglich ein. An den peripheren Lagen im oberen Hangbereich sind sie jedoch kaum verträglich und aus ortsbaulicher Sicht wenig erwünscht.

Der Typus des Terrassenhauses könnte allenfalls an topographisch geeigneten Lagen im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens geprüft und bewilligt werden, sofern die volumetrische Integration gestalterisch bewältigt werden kann.

Auch die oberen Lagen im Quartier 2 reagieren ähnlich, zumal diese sehr fein strukturiert sind.



Visualisierung Schlüsselthema C - Bestandssituation

Spezialzone I Erhaltungszone Gnöd

Charakterisierung

Typologie: Weiler mit Wohn- und landwirtschafter Nutzung

Struktur/ Körnigkeit: feine Körnigkeit mit Einzelbauten

Geschossigkeit: 1-2 Geschosse

Bauliche Dichte: gering

Homogenität: hoch

Durchgrünung: hoch (umgebende Obstgärten und Wiesen)

Topographie: Hanglage mit Ausrichtung SEE

Lagequalität: gute Wohnlage mit Ausblickqualitäten

Erschl./ Immissionen: öV-Güteklasse F, Immissionen durch Autobahn A2

Hauptnutzung: Wohnnutzung, Landwirtschaft

Verdichtungspotenzial: unterdurchschnittlich

Raumkategorie: Ausschlusssgebiet

Gnöd

Werkstrasse, Blick Richtung Osten

Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung

Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

Spezialzone I Erhaltungszone Gnöd

Beschreibung
Die durch das Trassée der Nationalstrasse A2 vom übrigen Siedlungsgebiet nördlich abgesetzte Baugruppe des Weilers Gnöd liegt in landwirtschaftlich genutzter Umgebung an leichter Hanglage. Erschlossen wird der Weiler durch die Strasse Gnöd und die Werkstrasse. Die lockere Bebauungsstruktur besteht aus Wohn- und Kleinbauernhäusern. Durch die idyllische Umgebung wirkt die Bebauung stark durchgrünt. Der Weiler gilt als gute Wohnlage mit Ausblickqualitäten. Er befindet sich ausschliesslich in der Weilerzone Gnöd.

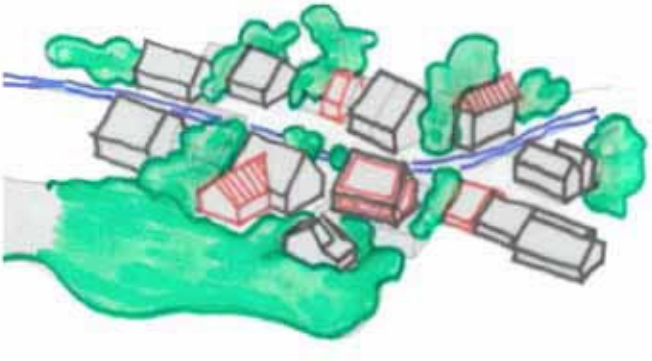
Eine Änderung der Nutzungsdichte ist nicht erwünscht - die Bebauungsstruktur soll lediglich im Bestand gehalten werden. Wir sehen den Weiler Gnöd in der Raumkategorie eines Ausschlussgebiets. Er gilt somit als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte aus raumplanerischen Überlegungen nicht erwünscht ist.

Quartierspezifische Merkmale
Das Quartier wird geprägt durch ein lockeres, kleinstrukturiertes Bebauungsmuster und eine landwirtschaftlich genutzte Umgebung. Bei den Dachformen dominiert das ziegelgedeckte Satteldach mit hangparalleler Firstrichtung.

Verdichtungsmöglichkeiten: Ausschlussgebiet
Die bauliche Dichte ist stark unterdurchschnittlich. Eine Nachverdichtung im Bestand ist wenig erwünscht und nur in sehr bescheidenem Mass zulässig. Der Weiler Gnöd soll lediglich im Bestand gehalten werden - der Besitzstand pro Gebäude ist gegeben. Neubauten sind nicht zulässig. Da der Bund bestehende Weilerzonen generell aufhebt und der Landwirtschaftzone zuweist, soll die räumliche Erscheinung eingefroren (faktischer Volumenschutz) und die Weilerzone in eine Erhaltungszone mit sehr restriktiven Zonenvorschriften überführt werden.

Es steht somit die Veränderungsstrategie *Bewahren* im Vordergrund. Bei der Aussenraumgestaltung ist einem möglichst harmonischen Übergang in die Landschaft Beachtung zu schenken.

Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

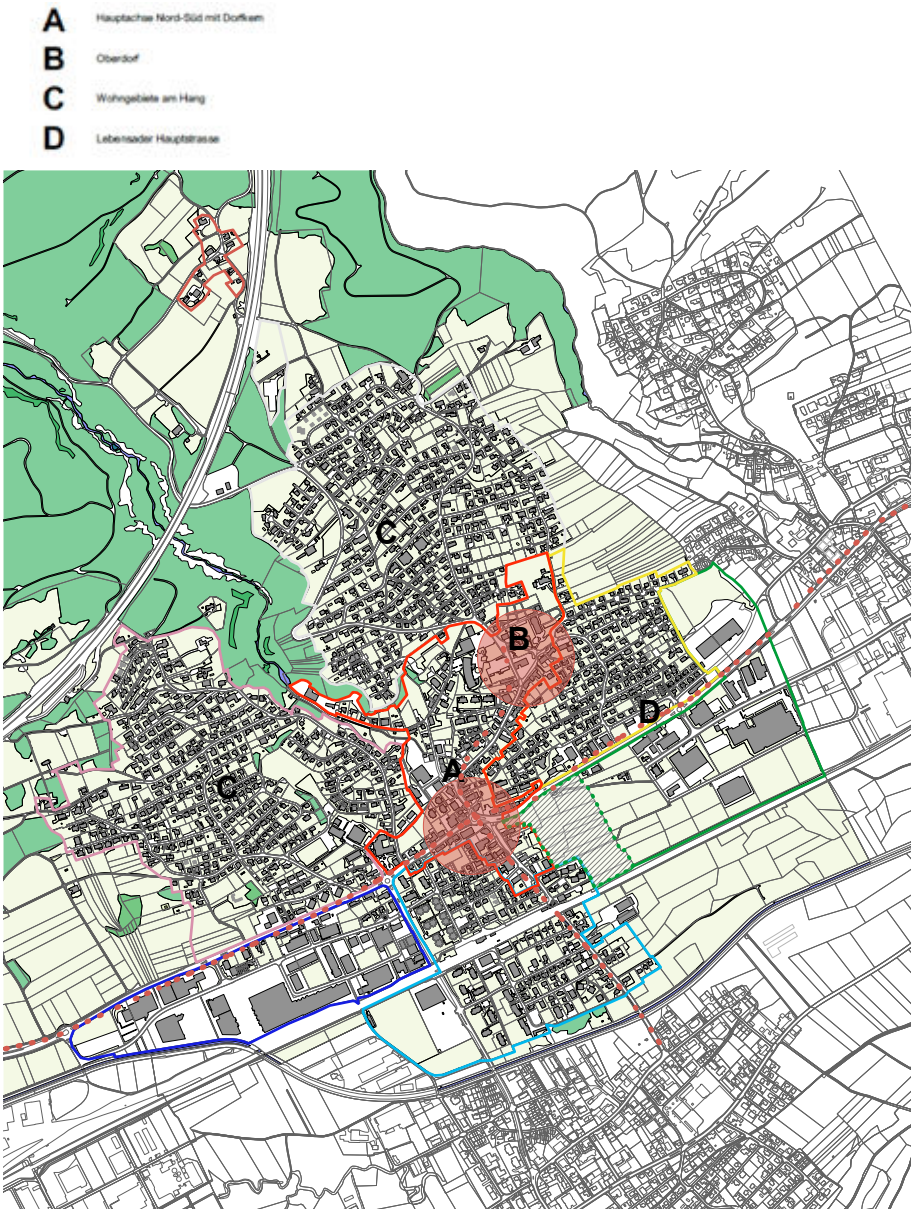


Veränderungsstrategie: Bewahren - Erneuern

4.2 Schlüsselgebiete und Schlüsselthemen

Es werden insgesamt vier Schlüsselgebiete bzw. Schlüsselthemen A bis D als solche bezeichnet (siehe Plandarstellung). Bei diesen Themen bzw. Gebieten handelt es sich um Teilbereiche im Siedlungsgebiet, welche aus ortsbaulicher Sicht im Rahmen der Nutzungsplanung 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 als Fragestellung von Belang sind. Hier sind Entwicklungsabsichten zu formulieren und aufgrund einer Interessenabwägung raumplanerische Massnahmen vorzuschlagen.

Es wurden folgende Schlüsselgebiete bzw. Schlüsselthemen identifiziert:



Übersicht Schlüsselgebiete/ Schlüsselthemen Hägendorf

Schlüsselgebiet D: Lebensader Hauptstrasse

Aussagen Leitbild 2015
Das räumliche Leitbild bezeichnet die Kantonsstrasse der Oltner- und Solothurnerstrasse als Schlüsselstelle. Sie soll mittels Aufwertung und Verkehrsberuhigung wieder zu einer Lebensader mit Aufenthaltsqualität werden. Als Massnahme nennt das Leitbild eine markante Reduktion der Trennwirkung durch eine Temporeduktion und Verringerung der Lärmbelastung. Eine entsprechende Strassenraumgestaltung mit attraktiven Querungsmöglichkeiten für Fussgänger und einem angepassten Temporegime soll mehr Sicherheit schaffen. Eine Verlagerung des Verkehrs in die angrenzenden Quartiere soll vermieden werden.

Arbeitsthesen Schlüsselstellen 2017
Die Arbeitsthesen zu den Schlüsselstellen haben im Jahr 2017 bereits erste Aussagen zu diesem Themenkreis gemacht. Zusammenfassend soll skizzenhaft die Strassenraumgestaltung in Teilabschnitte aufgegliedert werden. Als Ziel soll die Strassenraumgestaltung einen identitässtiftenden Wiedererkennungseffekt erhalten. Die Ortsdurchfahrt durch Hägendorf soll unverwechselbar und das Zentrum der Gemeinde klar zu erkennen sein.
Die beiden Ortseinfahrten sollen als Tor den Auftakt des Siedlungsgebiets markieren. Eine strassenbegleitende Baumreihe als Gestaltungselement begleitet auf der Südseite den verkehrsorientierten Strassenraum auf ganzer Länge. Neben dem gestalterischen Effekt, beeinflusst diese auch das Mikroklima und die Biodiversität positiv. Die Setzung der Bäume wird zur Ortsmitte hin verdichtet. Die Einzelbäume werden in Gruppen zusammengefasst. Rabatten säumen den zentralen Abschnitt westlich vom Kreisel Oltnerstrasse.

Inputs Strategie Innenentwicklung
Die Hauptachse liegt als Kantonsstrasse im Verantwortungsbereich des Kantons. In Absprache mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) soll versucht werden, bei der Strassenraumgestaltung und dem entsprechenden Temporegime auch die Anliegen der Gemeinde ausreichend einbringen zu können und die kantonalen auf die gemeindeseitigen Massnahmen abzustimmen.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung kann die Gemeinde Hägendorf grundeigentümerverbindliche Vorgaben zur Gestaltung des Anstosses an die Kantonsstrasse erlassen. Mittels gestalterischer Vorgaben bezüglich Einfriedungen und Bepflanzung sollte schrittweise ein ansprechendes Bild angestrebt und zunehmend auch der Aufenthaltsqualität wieder vermehrt Raum gegeben werden. Eine Förderung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen könnte einen Beitrag zur Aufwertung und Belebung der Hauptstrasse als Lebensader bewirken. Heute präsentieren sich die anstossenden Quartiere eher introvertiert und vom Strassenraum abgewandt. Neben dem Effekt einer vermehrten Ausrichtung hin zur Strasse, soll die gestalterische Aufwertung des Strassenraums auch zu einer Visitenkarte Hägendorfs führen.

Die Option einer Verlängerung der Umfahrung ERO+ soll im Rahmen einer gesamtheitlichen Entwicklungsperspektive überkommunal weiterverfolgt werden. Eine künftige Entlastung der Hauptachse würde der Aufwertung als Lebensraum zusätzlichen Schub verleihen.

Skizzen Gestaltungskonzept Hauptstrasse Hägendorf

4.3 Entwicklungspotenzial

Das Siedlungsgebiet von Hägendorf wurde im Rahmen einer Quartieranalyse sowohl anhand von Planunterlagen als auch durch gezielte Besichtigungen/ Begehungen vor Ort begutachtet und analysiert. Mögliche Potenziale wurden ermittelt, in einem Plan dargestellt und zu einer Strategie bezüglich Innenentwicklung verdichtet.

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). Eine solche Erhöhung darf nicht zulasten des Quartiercharakters oder der vorhandenen Qualitäten erfolgen - Freiflächen und Gärten übernehmen hierbei eine wichtige Funktion. Als Entwicklungspotenzial sind nicht nur Neubauten oder Ergänzungsbauten auf bebauten und unbebauten Parzellen zu verstehen; auch Umnutzungen, Aufstockungen oder Ausbauten führen zu einer Verdichtung und besseren Ausnützung der Parzellenfläche und letzlich zur angestrebten Erhöhung der Einwohnerdichte. In stark durchgrünten Einfamilienhausquartieren, wo die Bebauungsmöglichkeiten der Parzellen nicht voll ausgenützt 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 Raumkategorie bzw. Veränderungstrategie 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 zeitgemässem 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 Bereichen mit hohem Entwicklungspotenzial, sollten prioritär und bewusst geschlossen werden. Baulandreserven an peripheren Lagen können für eine spätere Entwicklung als langfristiges Verdichtungspotenzial freigehalten werden. Zudem ist zu beachten, dass der Verdichtungsdruck nicht dazu führen darf, dass unbabaute Parzellen, welche eine Funktion als ortsbildprägende Frei- und Grünräume innehaben, seien sie öffentlich zugänglich oder privat, vorschnell einer Überbauung zugeführt werden. Hier muss zwingend eine sorgfälltige Interessenabwägung vorgenommen werden.

Eine Verdichtung im Bestand ist möglich, sollte jedoch im Hinblick auf die gewachsenen Strukturen und das bauhistorische Erbe in Hägendorf 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 Ortsbild.

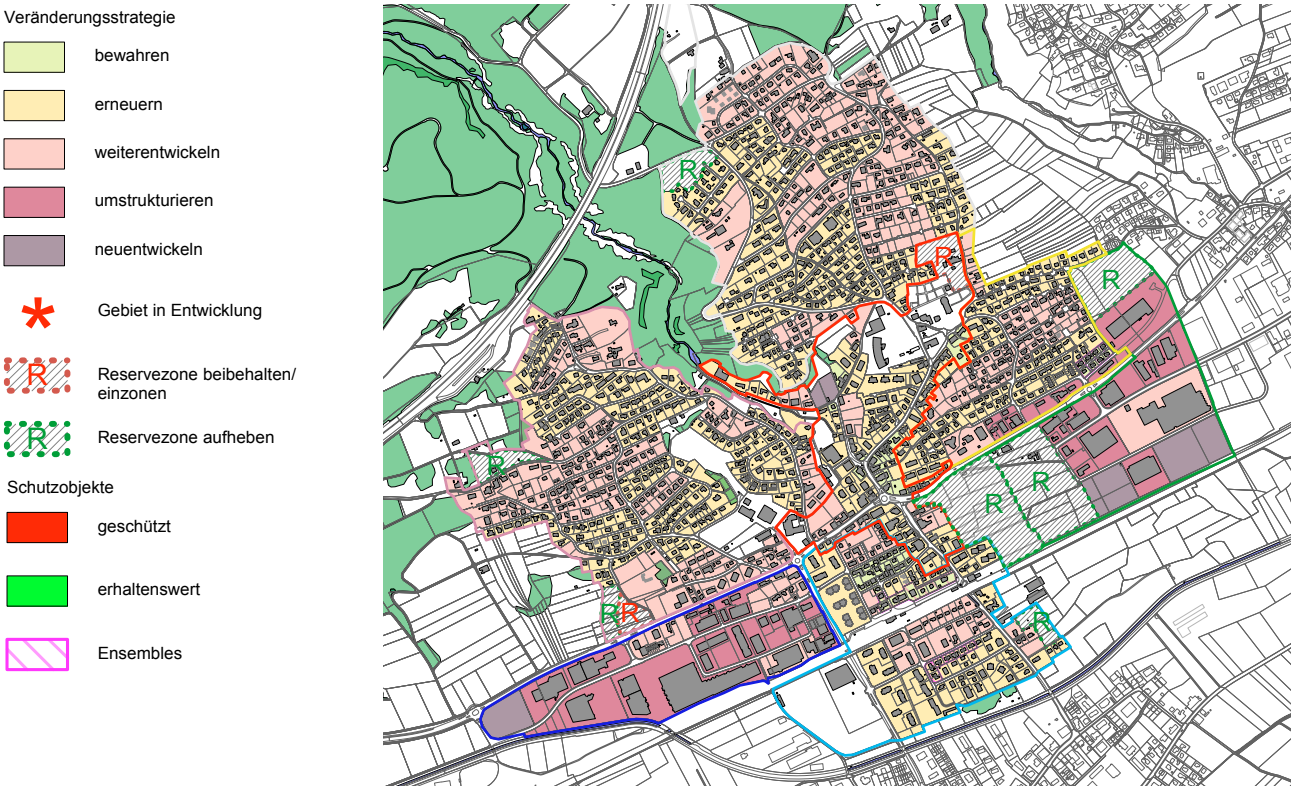
Der Potenzialplan (Strategie Innenentwicklung) zeigt die mutmasslichen Verdichtungspotenziale der Gemeinde Hägendorf und gibt Hinweise auf entsprechende Schlüsselgebiete bzw. Schlüsselthemen für die Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin). Diese sind im Strategieplan Innenentwicklung zusammengefasst. 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, das Alter der Bausubstanz, die Bewohnerstruktur und deren Alterszusammensetzung (Generationenwechsel). Pro Quartier werden die jeweiligen Eigenschaften beschrieben und auf dieser Basis für das Gesamtquartier eine Veränderungsstrategie sowie für die Schlüsselgebiete mögliche Entwicklungsabsichten formuliert.

Der Strategieplan Siedlungsentwicklung bildet das Potenzial der Siedlungsentwicklung auf der Ebene des Zonenschilds über das gesamte Gemeindegebiet ab. Er zeigt farblich eine Einschätzung der jeweiligen Veränderungsstrategie pro Zonenschild - eine parzellenscharfe Aussage macht er hingegen nur punktuell. Daraus kann bezüglich Siedlungsentwicklung nach Innen eine angepasste Strategie abgeleitet werden. Pro Quartier sind je nach vorhandener Ausgangslage der Bebauungsstruktur, der Einwohnerdichte und des Verdichtungspotenzials unterschiedliche Veränderungsstrategien parallel nebeneinander möglich, beziehungsweise sinnvoll.

Hierbei kommt den unterschiedlichen Farbtönen folgende Bedeutung zu:
Heller Grünton:
Charakter Raumkategorie Ausschlussgebiete, Verdichtungspotenzial unterdurchschnittlich, Veränderungsstrategie: Bewahren
Heller Gelbton:
Charakter Raumkategorie Ausschluss- oder Möglichkeitsgebiete, Verdichtungspotenzial durchschnittlich, Veränderungsstrategie: Erneuern
Heller Rotton:
Charakter Raumkategorie Möglichkeitsgebiete, Verdichtungspotenzial durchschnittlich, Veränderungsstrategie: Weiterentwickeln
Dunkler Rotton:
Charakter Raumkategorie Handlungsgebiete, Verdichtungspotenzial überdurchschnittlich, Veränderungsstrategie: Umstrukturieren
Dunkler Violettton:
Charakter Raumkategorie Handlungsgebiete, Verdichtungspotenzial überdurchschnittlich, Veränderungsstrategie: Neuentwickeln

Strategieplan

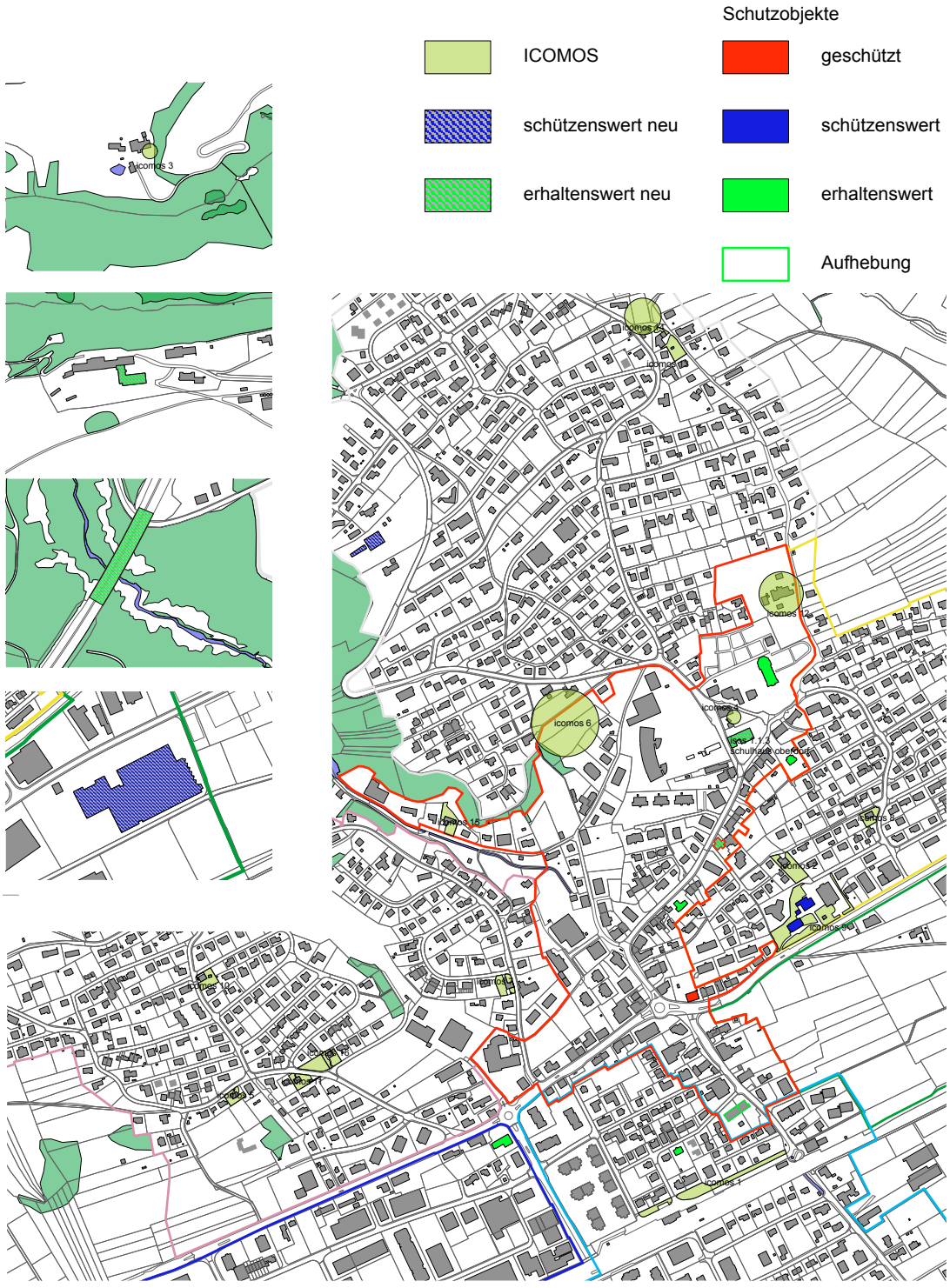
Die Zonenschilde sind häufig gleichzusetzen mit einzelnen Strassengevierten. Zonenschilde im Bereich von historisch wertvoller Bausubstanz (zB. ISOS-Einzelelemente mit Erhaltungsziel A) werden in der Regel als Ausschlussgebiete kategorisiert, um den Veränderungsdruck der Siedlungsentwicklung möglichst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



Skizze Strategieplan Innenentwicklung Hägendorf

4.5 Denkmalpflegerische Aspekte

Der untenstehende Plan Entwurf Schutzstatus zeigt erste Überlegungen betreffend Anpassungen der Schutzstati von Gebäuden und Gärten mit ICOMOS-Eintrag in der Gemeinde Hägendorf. Laut kantonalem Richtplan 2017 hat Hägendorf kein Ortsbild von regionaler Bedeutung.
Gemäss Inventar zur Architektur der Nachkriegsmoderne, Baukultur im Kanton Solothurn 1940-1980 von Michael Hanak, wird vorgeschlagen, zwei Objekte als schützenswert neu aufzunehmen (EFH Trümpy, Schweizer Buchzentrum) sowie das Bettenhaus der Klink Allerheiligenberg und die Autobahnbrücke A2 als erhaltenswert zu taxieren.



Plan Entwurf Schutzstatus
1:10'000

4.6 Entwurf Freiraumkonzept

Die Skizze Strategie Siedlungsentwicklung (siehe S. 53) sowie die Skizze Freiraumkonzept (siehe S. 56) zeigen zusammenfassend Veränderungsstrategien bzw. ortsbildprägende Grün- und Freiräume. Neben der auch topographisch prägendenden, bewaldeten Tüfelsschlucht, sind die Freiflächen der Schulanlage und rund um die katholische Kirche im Oberdorf sowie die unverbaute Geländemulde im zentralen Bereich des Quartiers 6 Eggberg-Heiligacker und insbesondere die landwirtschaftlich genutzten Grünflächen zwischen Bachstrasse und Industrie Ost von Bedeutung für das Ortsbild von Hägendorf. Sie tragen nicht nur zur Stukturierung des Siedlungsgebiets bei, sondern sind teilweise auch wertvolle Naherholungsgebiete, welchen in einem fortschreitenden Verdichtungsprozess vermehrt Bedeutung zukommen wird.

Während Richtung Egerkingen im Westen die offenen Agrarflächen in der Ebene des Gäu‘s und am Hangfuss der ersten Jurakrete noch klar erkennbar und in ausreichendem Ausmass vorhanden sind, bedrängt das Siedlungsgebiet zwischen Hägendorf und Rickenbach im Osten sowie zwischen Hägendorf und Kappel im Süden die siedlungstrennenden Freiflächen wesentlich. Diese Flächen reagieren umso sensibler und sind deshalb langfristig zu sichern.

Durch die Aufwertungsmassnahmen entlang der Hauptachse Nord-Süd- sowie entlang der Kantonsstrasse in West-Ost-Richtung soll gleichzeitig zur Attraktivierung der Strassenräume eine Vernetzung der Grünstrukturen angestrebt werden.

Wald

Landwirtschaft

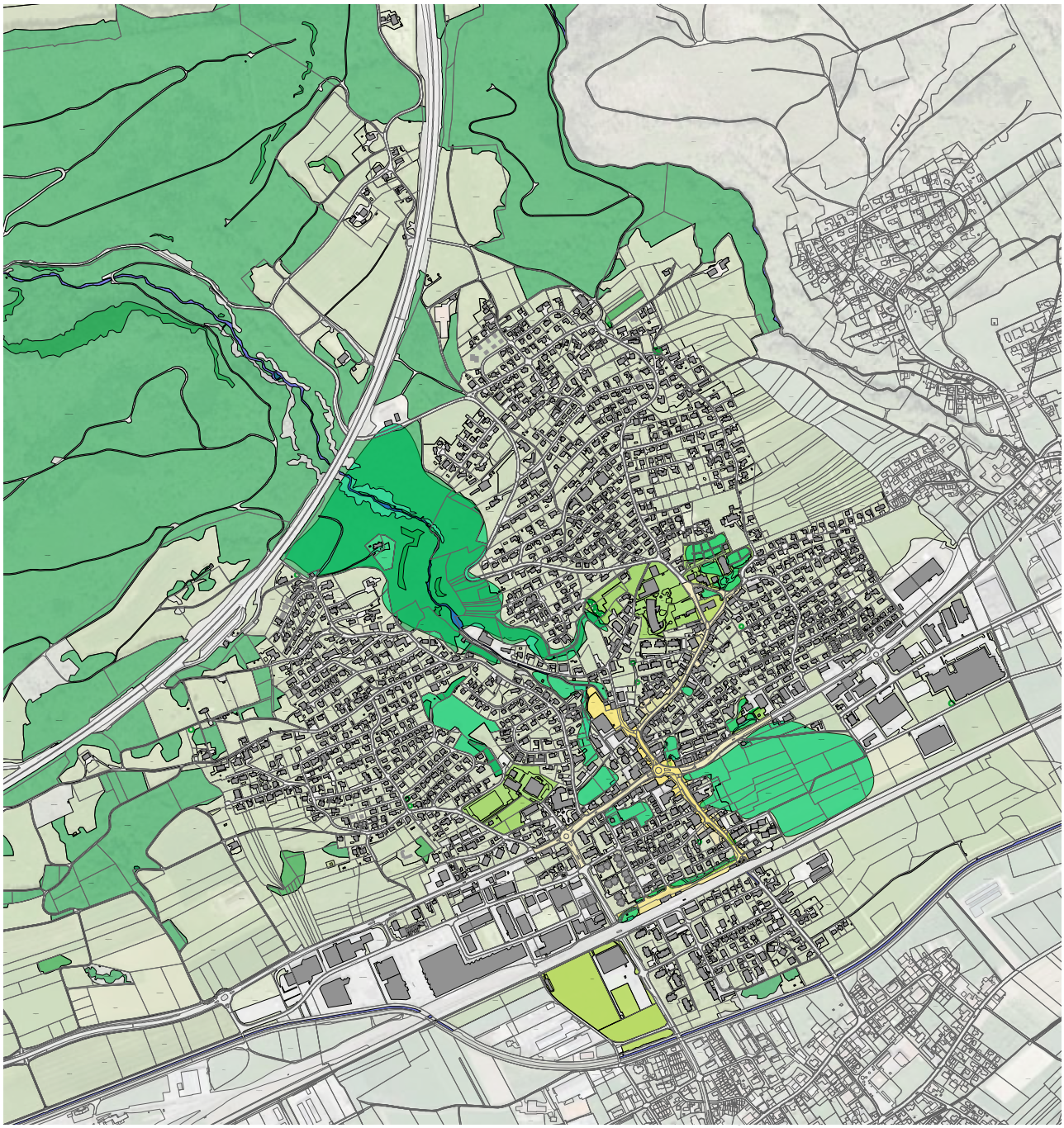
öffentl. Freiflächen

Grünflächen

prägende Strassen- und Freiräume

geschützte Einzelbäume

Gewässer



Skizze Freiraumkonzept

5. Fazit und Ausblick

5.1 Fazit

Die Skizze Strategie Siedlungsentwicklung (vgl. Seite 53) zeigt zusammenfassend die Raumkategorien und Veränderungsstrategien. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Hägendorf zieht sich, zweigeteilt durch den markanten Geländeeinschnitt der Tüfelsschlucht, den Hang des Jurasüdfusses hinauf. Durch die fortschreitende Ausdehnung nach Süden, in die Ebene des Gäu‘s, trifft das Siedlungsgebiet an der Gemeindegrenze zu Kappel auf den bestockten Dünnernlauf. Dieses Landschaftselement zieht sich entlang der Südgrenze nach Osten. Die Waldränder der ersten Jurakrete sowie das Trassée der Nationalstrasse A2 begrenzen das Siedlungsgebiet im Norden. Die Kantonsstrasse durchquert Hägendorf von Westen nach Osten. Die historischen Strukturen und die Bausubstanz der Hangfusssiedlung, als Kombination einer strassenbegleitenden Bebauung entlang des Kirchrains und Strukturen eines Bachdorfs, sind im Ortskern von Hägendorf nur noch fragmentarisch erhalten.

Das Quartier Zentrum umfasst den ursprünglichen Ortskern mit den gewachsenen Strukturen, welche durch Eingriffe jedoch teilweise empfindlich gestört worden sind. Die Kantonsstrasse teilt das Quartier in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Der Hangeinschnitt der Tüfelsschlucht mit dem ausfliessenden Cholersbach bestimmt den nördlichen Teil rund um die Eigasse und den Dorfplatz. Der ansteigende Kirchrain führt, als historische Achse, Richtung Oberdorf und Pfarrgut. Auf dieser erhöhten Geländestufe liegen die markante Kirche und westlich der Allerheiligenstrasse die grossflächige Schulanlage. Südlich der Kantonsstrasse folgt die Bachstrasse dem eingedolten Lauf des Cholersbachs bis zur Bahnlinie der SBB. Als Veränderungsstrategie in der stabilen Kernzone erscheint folglich Aufwerten, Beleben und sorgfältig Erneuern angezeigt. In der anschliessenden Zentrumszone soll an zentraler und gut erschlossener Lage der Fokus auf dem Erneuern und Weiterentwickeln liegen. Neben der Stärkung der vorhandenen räumlichen Qualitäten an der historischen Hauptachse in Nord-Süd-Richtung, kann durch die Aufwertung der Strassenraumgestaltung entlang der Kantonsstrasse, das Potenzial zu einer eigenen Identität der Ortsdurchfahrt aktiviert und Hägendorf zu einem besser erkennbaren Ortskern geführt werden.

Die Quartiere 2 Nellen, 6 Eggberg-Heiligacker und 7 Spitzenrüti-Vogelberg gelten als stabile Wohnquartiere, welche sensibel auf Nachverdichtungen reagieren. Das grösste Potenzial für eine Erweiterung bzw. Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen liegt im südlichen Abschnitt der Quartiere 2 und 6 entlang der Kantonsstrasse.

Die Industrie- und Gewerbequartiere 3 im Osten und 5 im Westen sollen als dynamische Handlungsgebiete qualitätsvoll weiterentwickelt werden. Eine Konzentration der Gewerbenutzung in diesen Quartieren erscheint erstrebenswert, ebenso wie eine bauliche Verdichtung und Erhöhung der Wertschöpfung. Langfristig sollte eine Verlagerung der Industriezone Ziegelei in die südlich der Kantonsstrasse gelegene Zone angestrebt werden. Die Strukturierung der Siedlungsbereichs durch eine klare Zäsur zwischen der Industrie Ost und dem Ortskern erscheint entscheidend fürs Ortsbild. 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.

Der Weiler Gnöd ist als ortsbaulicher Spezialfall zu betrachten. Der abgesetzt vom restlichen Siedlungsgebiet liegende Weiler sollte nicht erweitert oder verdichtet, sondern als Erhaltungszone lediglich im Bestand gehalten werden.

Als Schlüsselgebiete sehen wir insbesondere bei der Aufwertung des Dorfkerns und der Hauptachse über die Kantonsstrasse hinweg Richtung Süden ein erhebliches Entwicklungspotenzial bei der Qualität - insbesondere der Aufenthaltsflächen und deren Materialisierung und Ausgestaltung. Auch die Weiterentwicklung der öffentlichen Nutzungen im Oberdorf mit ihren Grün- und Freiflächen bietet ein hohes Potenzial für konzeptionelle und gestalterische Verbesserungen.

5.2 Ausblick

Die Analyse der Gemeinde Hägendorf zeigt das bauliche Resultat eines Ausdehnungs- und Verdichtungsprozesses, welcher insbesondere in den letzten 50 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 qualitätsvollen Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stellen.

Die Strategie Innenentwicklung benennt ein mögliches Verdichtungspotenzial und die mutmassliche, generelle Verträglichkeit der Verdichtung pro Quartier. Sie zeigt ferner Entwicklungsschwerpunkte im gesamten Gemeindegebiet auf und stellt ebenso fest, wo Nachverdichtungen auf Grund des sensiblen Ortsbildes 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 Strategie 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 Innenentwicklung ist als Fachinput zu werten. Als Leitschnur bei der Beurteilung konkreter Baugesuche durch die zuständigen Kommissionen ist die Strategie nicht als behördenverbindliches Instrument einzustufen - sie besitzt somit orientierenden Charakter. Darüber hinaus bieten sich weitere Möglichkeiten zur Qualitätssicherung 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 mit individuellen Pflichtenheft auf einzelnen, neuralgischen Teilbereichen des Baugebiets der Gemeinde Hägendorf.

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)	5)
	Fuss- und Wanderweg (gemäss kant. Wanderweginventar)	
	Projektierte Infrastrukturanlage	

33 E/ha	Einwohner pro Hektar auf Zonenschilder [1]
	Zonenschilder gemäss SOBAT-Daten (ARF 2019)
	Grössere zusammenhängende Baulandreserven Wohnzone
	Grössere zusammenhängende Baulandreserven Gewerbezone
R	Bestehende Reservezonen
	Bevölkerungsdichte sehr gering (<40% zur Solldichte ARF in Abhängigkeit zur Bauzone) [1]
	Bevölkerungsdichte gering (40% - 50% zur Solldichte ARF in Abhängigkeit zur Bauzone) [1]
	Bevölkerungsdichte gut (50% - 80% zur Solldichte ARF in Abhängigkeit zur Bauzone) [1]
	Bevölkerungsdichte sehr gut (>80% zur Solldichte ARF 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 SoGIS1)
	Öffentlicher Verkehr Güteklasse D1 (gemäss Daten SoGIS1)
	Öffentlicher Verkehr Güteklasse D2 (gemäss Daten SoGIS1)
	Öffentlicher Verkehr Güteklasse e (gemäss Daten SoGIS1)
	Wald (gemäss amtlicher Vermessung)
	Gewässer (gemäss amtlicher Vermessung)
	Gemeindegrenze

Genehmigungsinhalt

Orientierungsinhalt