



Laupersdorf



BSB + Partner
Ingenieure und Planer



Siedlungsanalyse Laupersdorf

13. September 2022 (aktualisiert 4. April 2023)

Wozu eine Siedlungsanalyse

Leitmotiv Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)

Voraussetzung: Auseinandersetzung mit Bestand

- Wieviel Potenzial?
- Wo sind Potenziale?
- Welche Nutzungen?
- Welche baulichen Interventionen?

Siedlungsentwicklung nach Innen ist seit der Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes (Volksabstimmung 2014) das Prinzip, das Kantone und Gemeinden verfolgen müssen. Die bauliche Entwicklung soll innerhalb des bestehenden Siedlungsraums erfolgen. Das setzt eine sorgfältige Auseinandersetzung mit der bestehenden Siedlungsstruktur voraus. Die Siedlungsanalyse soll aufzeigen, wo Potenziale bestehen (und wo nicht), welche Nutzungen an diesen Orten Sinn machen und mit welchen gestalterischen und baulichen Massnahmen darauf eingegangen wird. Strategien dienen zur Definition des Erneuerungsbedarfs der Raumplanungsinstrumente (Zonenplan, Bauordnung).

Der Kanton Solothurn hat für die Gemeinden einen Leitfaden für die Siedlungsentwicklung nach innen herausgegeben, der die Siedlungsanalyse orientierend unterstützt.



Vorgehen Siedlungsanalyse

Quantitativ: Verfügbare Fläche

Qualitativ: Ortsbauliche Struktur als
Rahmen für Entwicklung

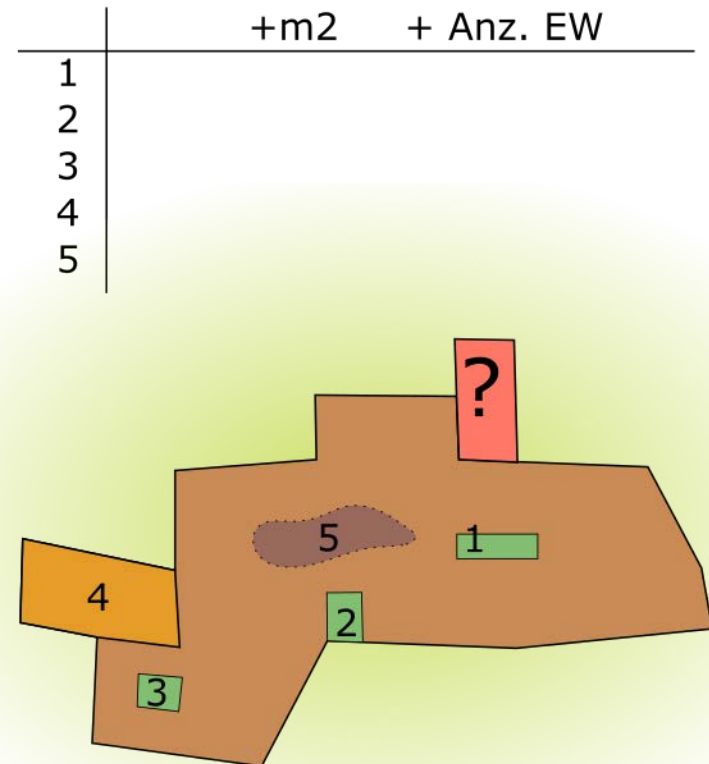
Ziele:

- Abstimmung
Handlungsbedarf/Möglichkeiten
- Ortsverträglichkeit

Die quantitative Siedlungsanalyse weist aus, wie viele Potenziale für die bauliche Entwicklung (Parzellen, Flächen) noch zur Verfügung stehen. Beurteilt wird ebenfalls das demografische und bauliche Verdichtungspotenzial der bebauten Parzellen.

Die qualitative Siedlungsanalyse zeigt die Eigenschaften der bestehenden ortsbaulichen Substanz auf. Die Erkenntnisse dienen der Bestimmung des Potenzials (Ausnützung, Form, Nutzungen und Nutzungsdurchmischung). Ziel ist die Ortsverträglichkeit der Entwicklungen und Eingriffe.

Die erkannten Reserven und Potenziale werden mit den erkannten Bedürfnissen und demographischen Wachstumsannahmen zur Eruiierung des Fassungsvermögens überlagert.



Stossrichtungen SEin

Erhalten

Erneuern

Weiterentwickeln

Umstrukturieren

Neuentwickeln

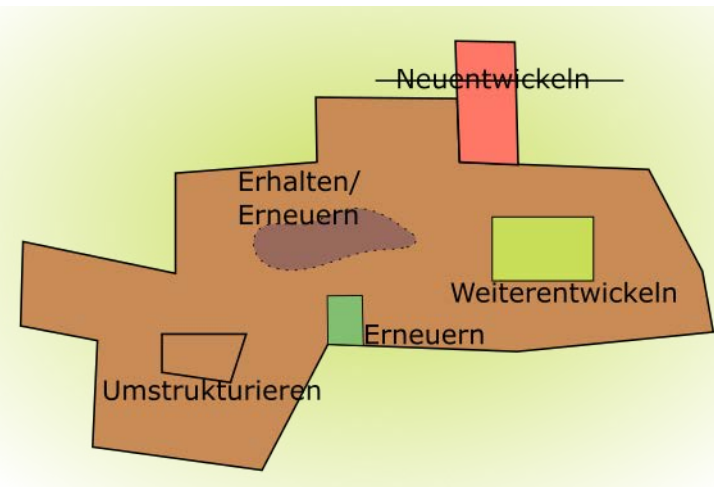
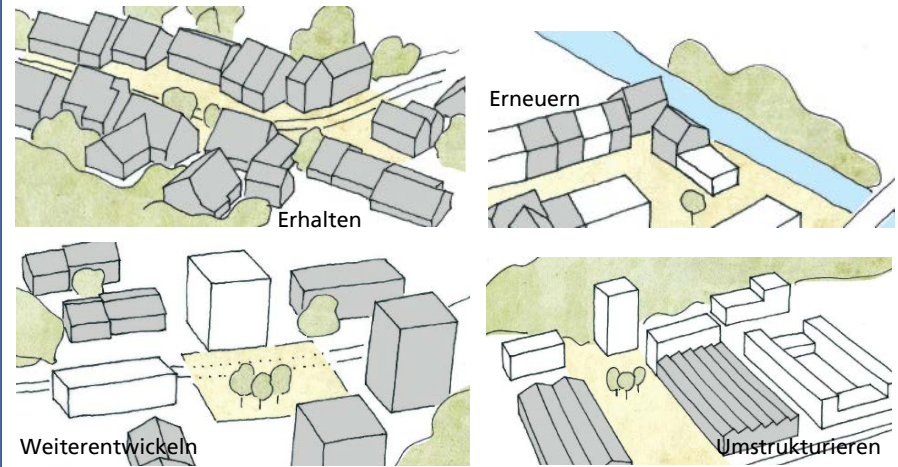
Erhalten: die Substanz so unterhalten, dass sie ohne wesentliche Eingriffe weiterhin gemäss aktuellen Bedürfnissen bewohn- und benutzbar bleibt

Erneuern: die Substanz mit Um- und Anbauten, leichten Änderungen und ggf. Neubauten, jedoch ohne gebäude typologische Übersteuerung so anpassen, dass sie aktuellen Bedürfnissen entspricht (neue Wohnformen, Energie...); Baulücken schliessen

Weiterentwickeln: Noch unüberbaute Flächen innerhalb des Siedlungskörpers entwickeln, ggf. mit typologischer Erneuerung

Umstrukturieren: Obsolete Nutzungen in neue Entwicklungen überführen (gilt für gebaute Umwelt und Zonierungsänderungen)

Neuentwickeln: Siedlungsflächen am Rand oder ausserhalb des Siedlungskörpers entwickeln (= Siedlungsentwicklung nach aussen): möglichst zu vermeiden



Erhalten

Substanzerhalt

Herausforderungen:

- Wohnungstypologien
- Dachgestaltung (Öffnungen)
- Energie, Haustechnik
- Parkierung

Bei der Stossrichtung Erhalten soll die bauliche Substanz möglichst unverändert bleiben. Die Herausforderung ist die Anpassung der Substanz, so dass sie gemäss aktuellen Bedürfnissen bewohn- und benutzbar bleibt. Leerstände wären nicht zweckmässig und würden dem Zerfall Vorschub leisten.

Zu den wichtigsten Herausforderungen zählen:

- die Bildung von attraktiven Wohnungsgrundrissen (Raumgrössen, Anzahl Zimmer)
- die Ausschöpfung der Nutzungspotenziale unter den Dächern: wie natürlich beleuchten, ohne die Dachsubstanz zu verändern?
- die Installation moderner Gebäudetechnik und die energetische Trimmung (Isolation)
- in eng bebauten Kernzonen vor der Zeit des Autos die Bereitstellung von Parkplätzen in akzeptabler Distanz



Schema Erhalten



Gutes Beispiel: Umnutzung eh. Uhrenmanufaktur Damas in Tramelan zu Loftwohnen und Büros/Atelier



Gutes Beispiel: Umnutzung Bauernhaus, Belichtung 1. Geschoss mit geringer Tiefe von der Giebelseite (Zauggenried)

Erneuern

Strukturerhalt

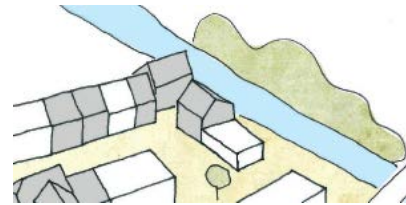
Anbauten

Neubau mit vergleichbarer Typologie

Baulücken

Die Stossrichtung Erneuern verfolgt die Ergänzung der baulichen Substanz mit Um- und Anbauten, Änderungen und ggf. Neubauten, ohne dass die bestehende Gebäudetypologie und die zugewiesene Nutzung übersteuert werden. Hierbei kann der architektonische Ausdruck und die Epochensprache variieren.

Das Schliessen von Baulücken, insbesondere in Wohnzonen niedriger Geschosshöhe, und die räumliche Erweiterung von Gewerbebetrieben fallen ebenfalls unter diese Stossrichtung.



Schema Erneuern



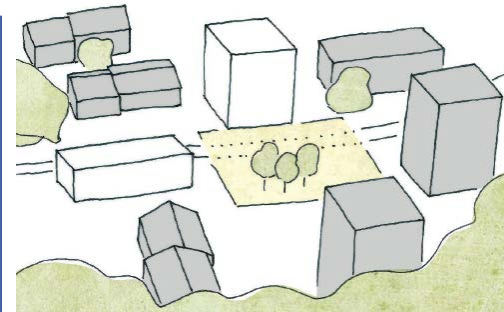
Gutes Beispiel: Erneuerung eines Wohnhauses mit Erhöhung der Nutzfläche (Thun)



Gutes Beispiel:
Neubau in einer Kernzone unter Berücksichtigung der typischen baulichen Strukturen (Geschosshöhe, Dachform (insb. Dachneigung) (St. Pantaleon)

Weiterentwickeln

Bestehende Nutzung
Innovative Form
Synergien
Öffentlicher Raum



Schema Weiterentwickeln



Gutes Beispiel: Gruppe von 5 2-geschossigen EFH, ohne Parking (Bern Felsenau)

Weiterentwickeln: Noch unüberbaute Flächen innerhalb des Siedlungskörpers entwickeln, ggf. mit typologischer Erneuerung

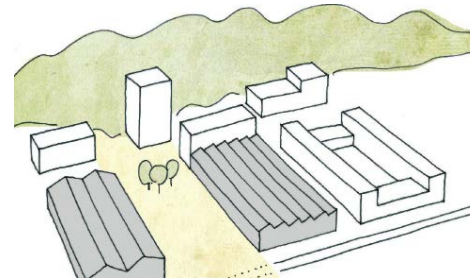
Umstrukturieren

Brache

Neue Zonierung

Die Stossrichtung Umstrukturieren umfasst die Aufgabe von obsoleten Nutzungen und ihre Überführung in neue Entwicklungen. Dies kann sowohl zonenregulatorisch als auch für die bestehende Bausubstanz gelten. Umstrukturierungen geschehen oftmals im Zusammenhang mit der Transformation von ehemaligen Industriearealen. Es kann sich aber auch um die Wandlung von Zonen für öffentliche Bauten und Zwecke handeln, deren Bedarf nicht mehr gegeben ist.

Bei Umstrukturierungen kann der Bestand erhalten oder auch ersetzt werden.



Schema Umstrukturieren



Gutes Beispiel: Transformation alte Mühle in Wohnen mit Erhalt des Müllererhauses (links) und Neubauten (rechts) (Herbligen)

Inhalte der qualitativen Siedlungsanalyse

Räumliche Positionierung
Gemeindebann
Ortsteile
Historische Entwicklung
Ortsbildschutz, Kulturgüter
Siedlungstypen nach Nutzung
Siedlungsgruppen (Handlungsräume)
Strassenraum
Gärten
Siedlungsrand
Potenzialkarte und Schlüsselgebiete

Räumliche Positionierung

Kantonales Raumkonzept:

- Ländlicher Raum: Ziel „Erhalten“
- Stützpunktgemeinde

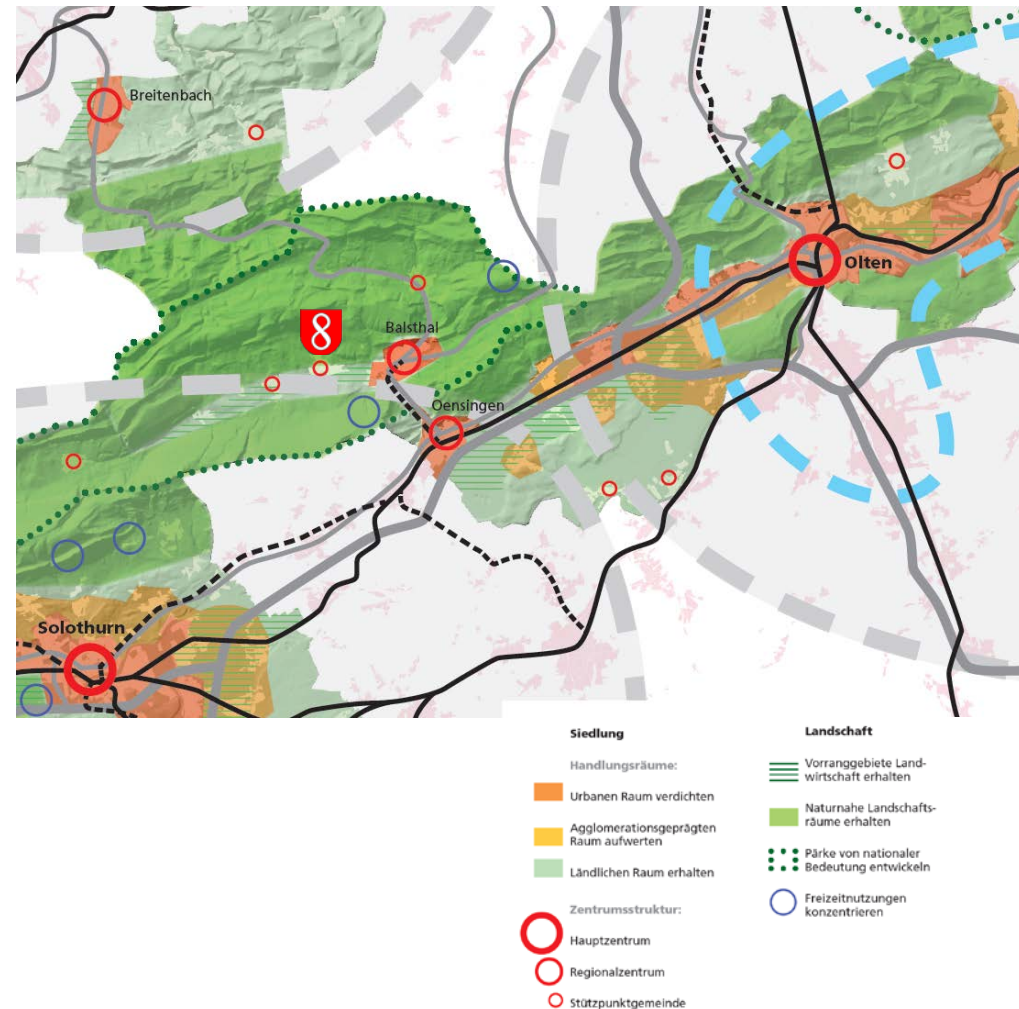
Gemäss Raumkonzept des kantonalen Richtplans befindet sich das Siedlungsgebiet von Laupersdorf / die Ebene des Thals im ländlichen Raum:

«Der ländliche Raum zeichnet sich vor allem durch seine naturräumliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften aus. Diese sind möglichst zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung als Wohn- und Arbeitsraum erfolgt gemässigt und ordnet sich in die Landschaft ein. Die Verkehrserschliessung ist auf tieferem Niveau als in den übrigen Räumen. Grundsätzlich gilt es, das Grundangebot des öffentlichen Verkehrs zu erhalten.»

Laupersdorf ist eine Stützpunktgemeinde:

«Den Stützpunktgemeinden im ländlichen Raum kommt mit dem Wohnungs- und dem Arbeitsplatzangebot sowie der Ausstattung für ihr Umland (Schulen, Gesundheit, Einkauf etc.) eine bedeutende Rolle zu. Sie sichern die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raums und sollen sich angemessen weiterentwickeln, insbesondere in Bezug auf Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, der lokalen Freizeiteinrichtungen sowie der Infrastrukturen für ältere Menschen.»

Laupersdorf liegt zwischen dem Regionalzentrum Balsthal und dem Stützpunktzentrum Matzendorf. Diese Nähe ist eine Herausforderung für die Definition der Konkurrenz/Komplementarität.



Kantonaler Richtplan: Raumkonzept

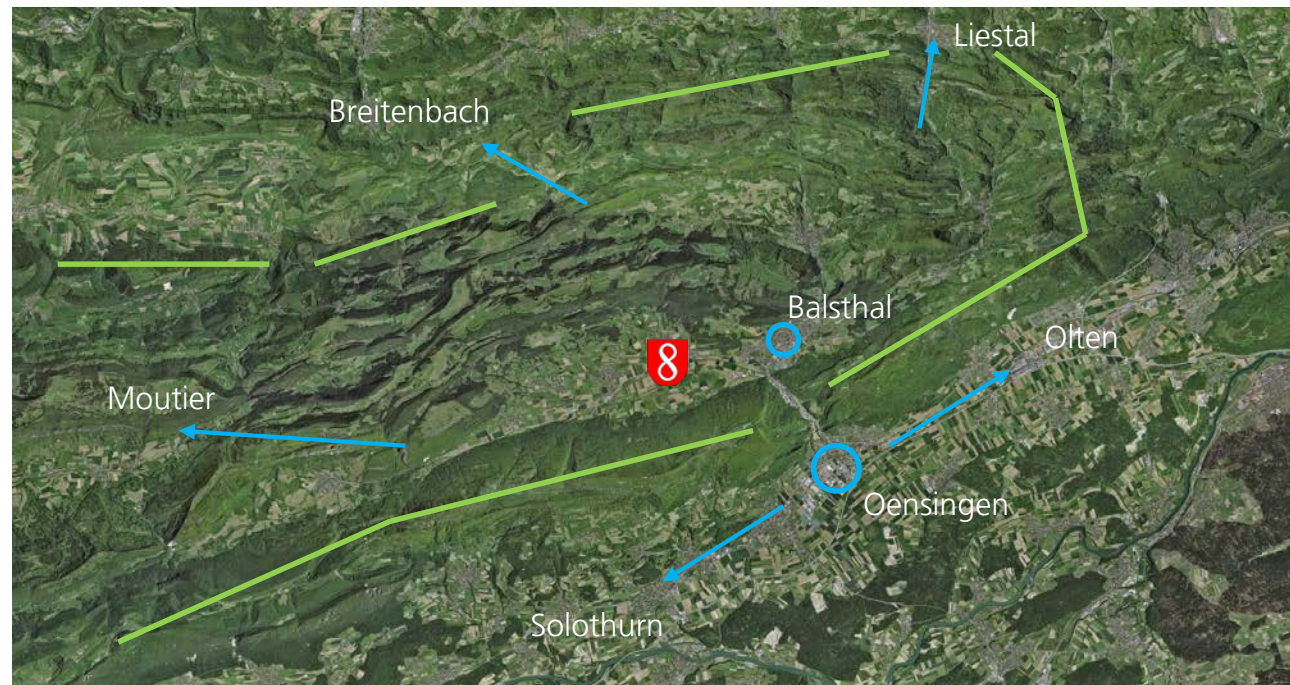
Räumliche Positionierung

Thal:

- Topographie
- Siedlungsstruktur
- Naturpark

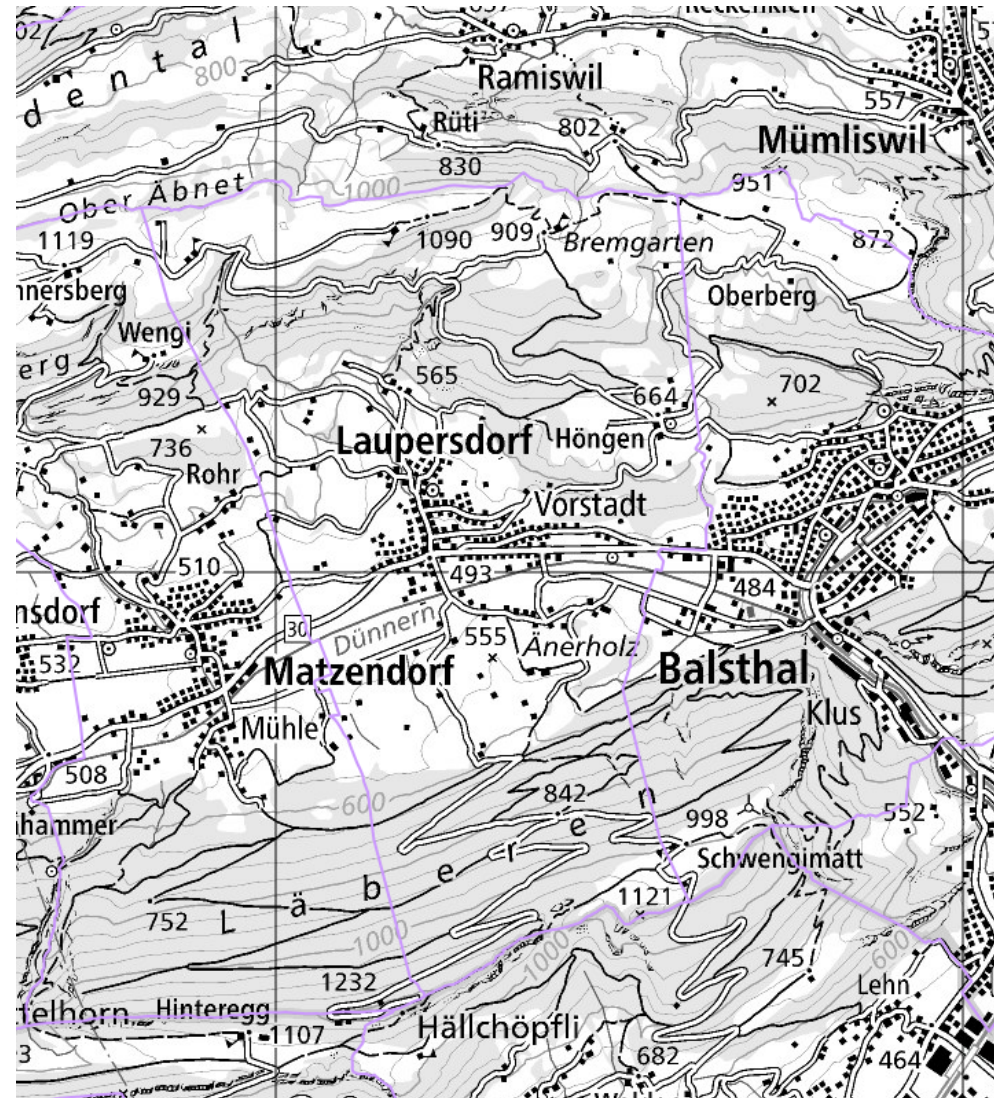
Im Thal liegt Laupersdorf westlich des Regionalzentrums Balsthal. Im Dünnerntal folgen westlich von Laupersdorf die Ortschaften Matzendorf, Aedermannsdorf, Herbetswil, Welschenrohr und Gänsbrunnen. Die wesentliche Anbindung von Laupersdorf an das übergeordnete Verkehrs- und Städtenez erfolgt durch die Klus nach Süden und Oensingen (Anschlüsse Nationalstrasse und Fernverkehr Eisenbahn). Strassenverbindungen mit ÖV-Angeboten bestehen in Richtung Westen (Moutier) und Norden (Breitenbach, Liestal).

Laupersdorf ist Teil des regionalen Naturparks Thal, (Entwicklungsziele gemäss kantonalem Richtplan).



Gemeindegebiet

- Zentrale Lage im Gemeindebann
- Siedlungstrennung zu Balsthal und Matzendorf



Der Gemeindebann von Laupersdorf umfasst den gesamten Talschnitt und dehnt sich nördlich und südlich über die Hanglagen bis zu den höchsten Punkten der Bergzüge. Das Siedlungsgebiet von Laupersdorf liegt zentral im Gemeindebann, es bestehen keine Kontinuitäten zu Siedlungsräumen anderer Gemeinden.

Ortsteile

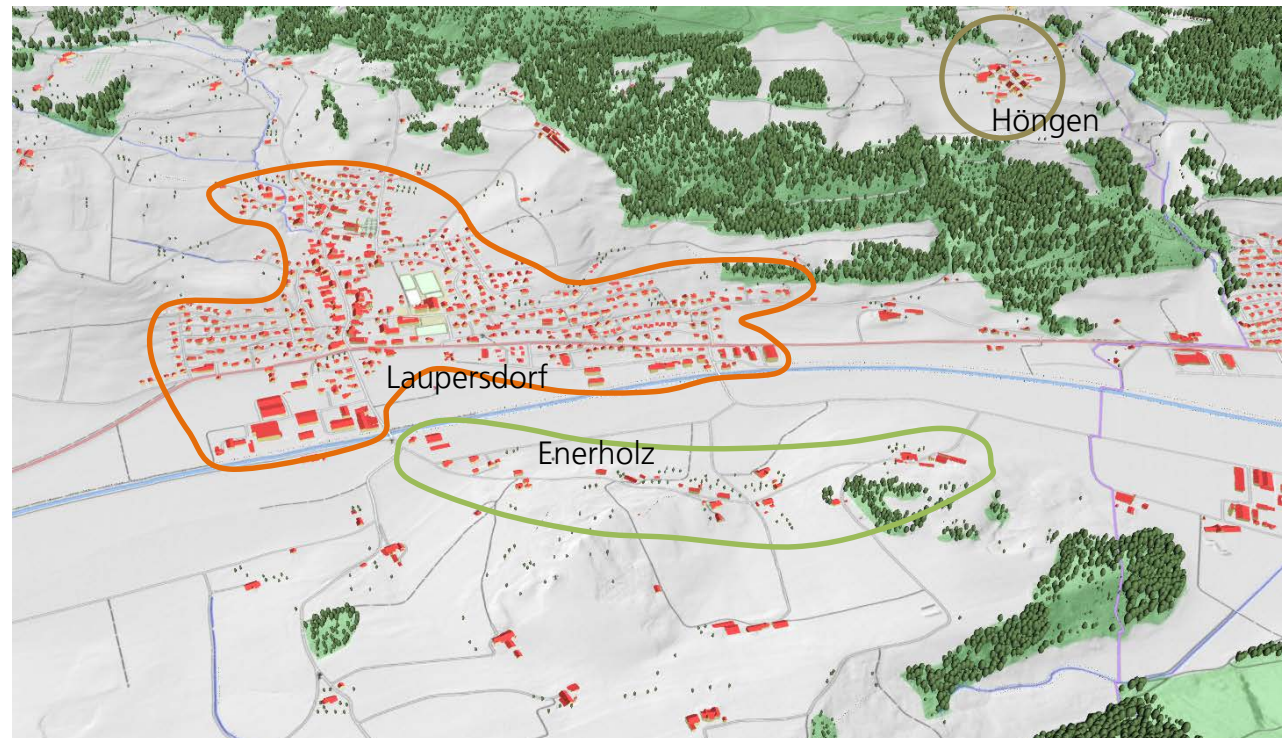
- Laupersdorf
 - Enerholz
 - Höngen
- Streusiedlung

Die Gemeinde besteht aus den drei Ortsteilen Laupersdorf, Enerholz und Höngen. Landwirtschaftliche Streusiedlung ist ebenfalls ein deutlich erkennbarer Gesichtszug der Siedlungsstruktur.

Der Ortskern von Laupersdorf liegt am nördlichen Hang beidseits eines Zuflusses der Dünnern (Dorfbach).

Enerholz besteht aus mehreren von einander getrennten Häusergruppen am Fuss des südlichen Hanggebiets.

Höngen ist ein Weiler und liegt räumlich getrennt vom übrigen Siedlungsgebiet auf einem Geländevorsprung im Nordosten.



Ortsteile: Sichtbezüge

Aussichtspunkte
Kesseleffekt

Aufgrund der leichten Kessellage des Dorfkerns von Laupersdorf bestehen nicht von überall ausgeprägte Sichtbezüge auf das Siedlungsgebiet. Gute Sichtbezüge bestehen zwischen den beiden Talseiten. Von Aussichtspunkten westlich und östlich von Laupersdorf bestehen Aussichten auf Teile des Siedlungsgebiets. Nördlich/oberhalb des Siedlungskörpers von Laupersdorf wird dieser nicht wahrgenommen. Zwischen Hängen und den übrigen Ortsteilen bestehen keine Sichtbezüge.



1



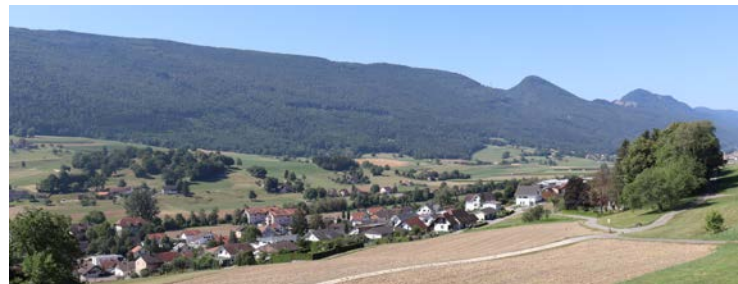
2



3



5



4



Historische Entwicklung

1850

Dorfkern, Höngen

Landw. Streusiedlung

Kantonsstrasse

Dünnern, Dorfbach natürlich

Auf der Karte von 1850 ist die historische Siedlungsstruktur klar erkennbar: der Ortskern von Laupersdorf in der Kessellage entlang des Dorfbachs (mit 2 Kirchen), die Gruppe von Höngen (inkl. Kapelle) sowie die Streusiedlungsgebiete nördlich/oberhalb und südlich (Enerholz). Markantes Merkmal ist die Kantonsstrasse und ihre Führung entlang der nördlichen Hangkante (bis heute unverändert). Die Dünnern und der Dorfbach folgen ihrem natürlichen Verlauf.



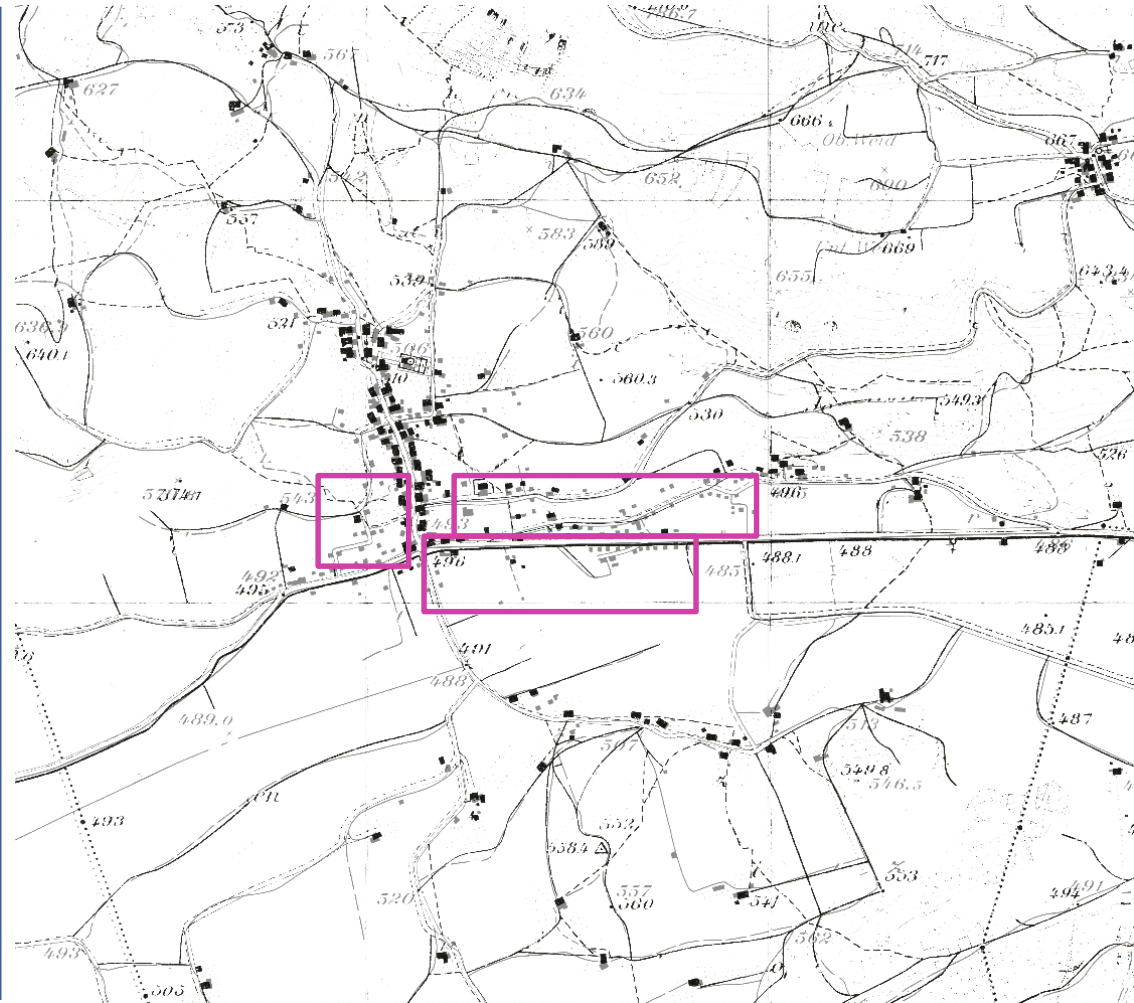
Historische Entwicklung

1930-1966

Mehr Bauten entlang Strasse
 Quartierbildung Südwest
 Sprung über die Kantonsstrasse
 Moderne: erste Serienhäuser,
 orthogonale Setzung

Zwischen 1930 und 1966 setzt sich der Trend der baulichen Entwicklung mit Kleinbauten entlang der Höngerstrasse und der Vorstadtstrasse fort. Südwestlich des Ortskerns bildet sich eine quartierähnliche Struktur aus Kleinbauten. Zusätzlich erfolgt der Sprung über die Kantonsstrasse mit Wohnbauten entlang der Enerholzstrasse und Beim Einschnitt.

Erkennbar sind Bebauungsmuster ohne eigentlichen Ortsbezug wie der Serienbau oder die orthogonale Setzung der Baukörper (Orientierung nach Süden)

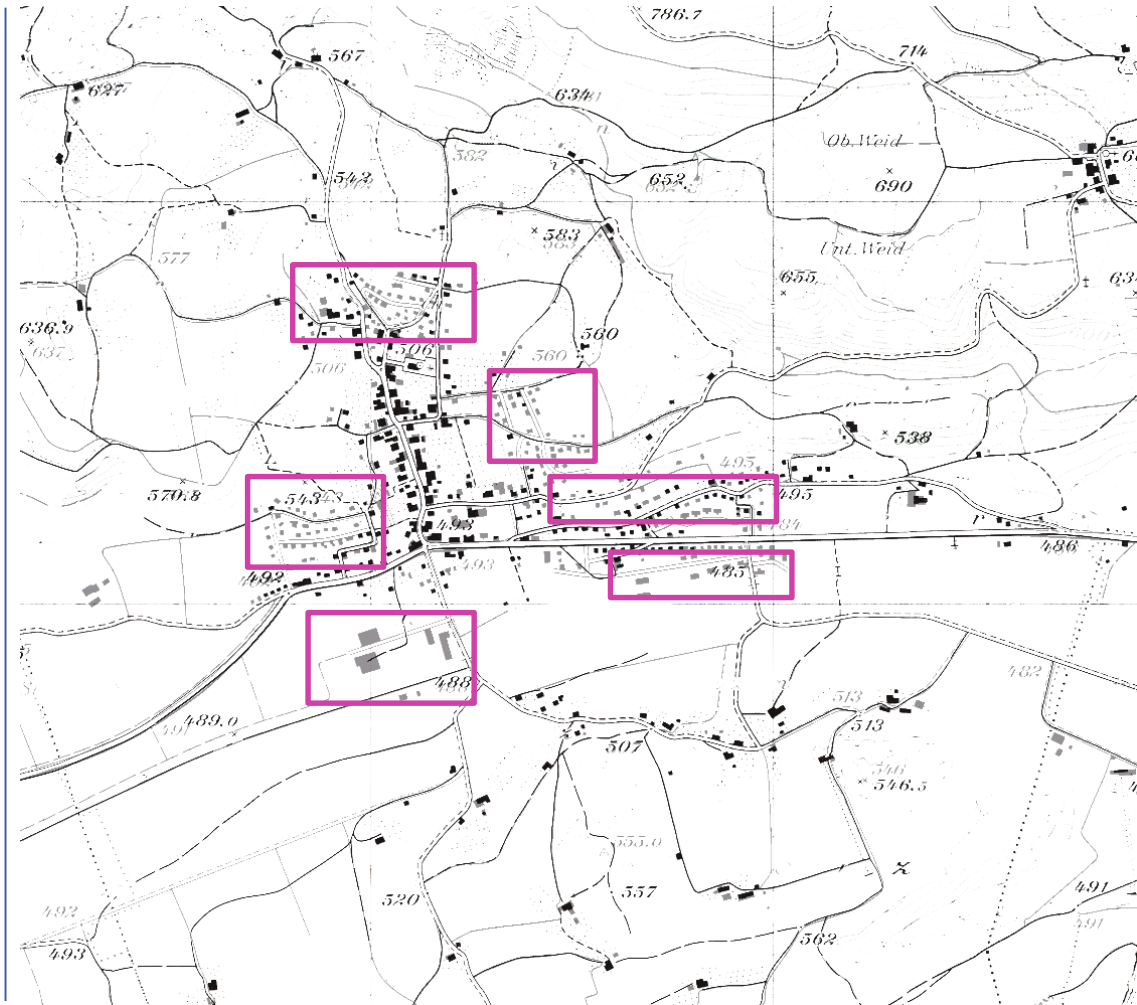


Historische Entwicklung

1966-2000

Fortsetzung Kleinbauten
(kein 1980er-Boom)
Bauen in der Ebene
Neue Korngrösse

Ab 1965 verläuft der Trend zu mehr Kleinbauten regelmässig weiter. Eigentliche Boom-Perioden treten nicht auf. Erweiterungen erfolgen im Norden, Nordosten, Westen und wiederum entlang der Höngerstrasse und der Vorstadtstrasse. Nunmehr wird auch die Dünern-Ebene erschlossen: im Südosten mit mehrgeschossigen Wohnbauten, im Südwesten mit Gewerbebauten.

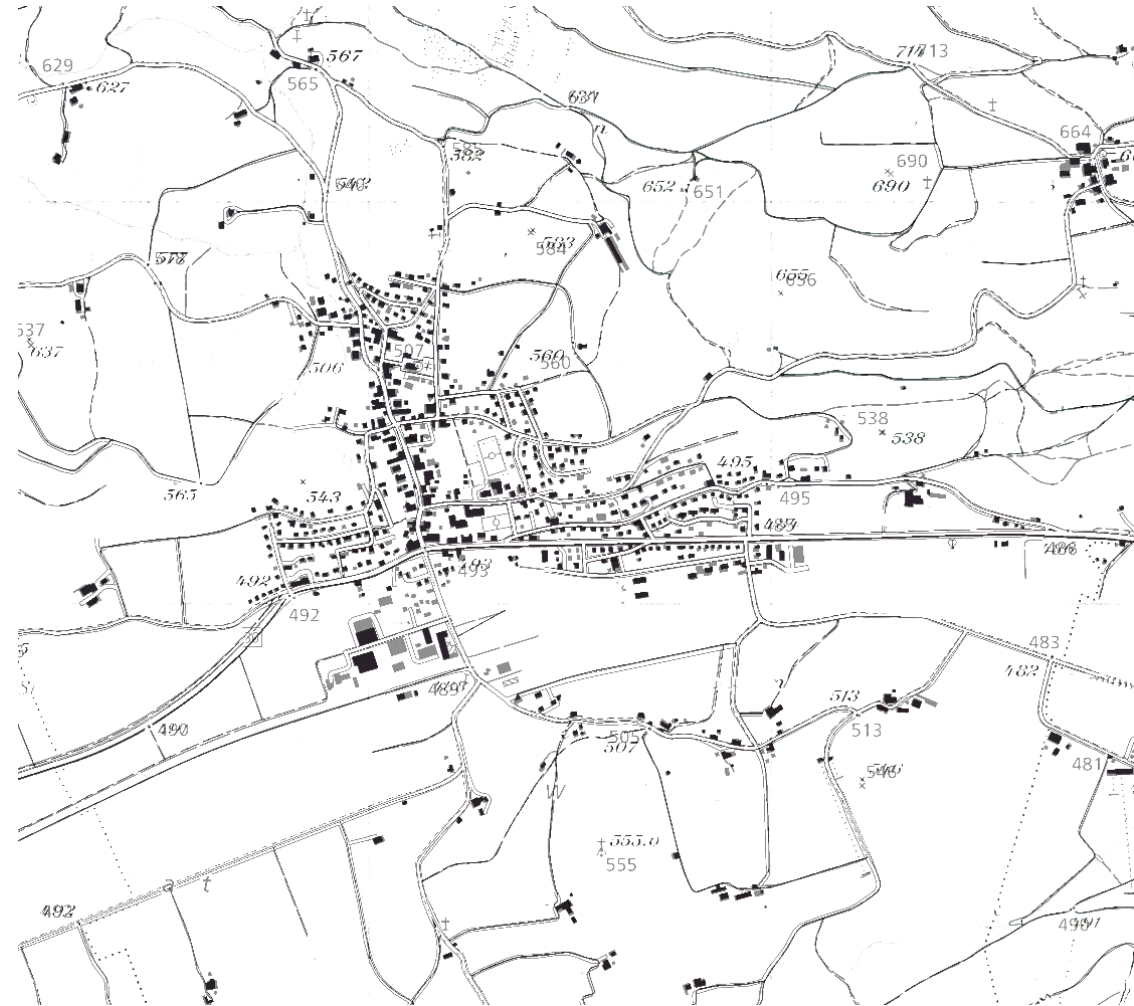


Historische Entwicklung

2000-2018

Fortsetzung

Diese Trends haben weiterhin angehalten und zur Verdichtung innerhalb der Teilgebiete geführt, mit Ausnahme des Gebiets für mehrgeschossiges Wohnen im Südosten. Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets ist nicht mehr zu erkennen.



Ortsbild

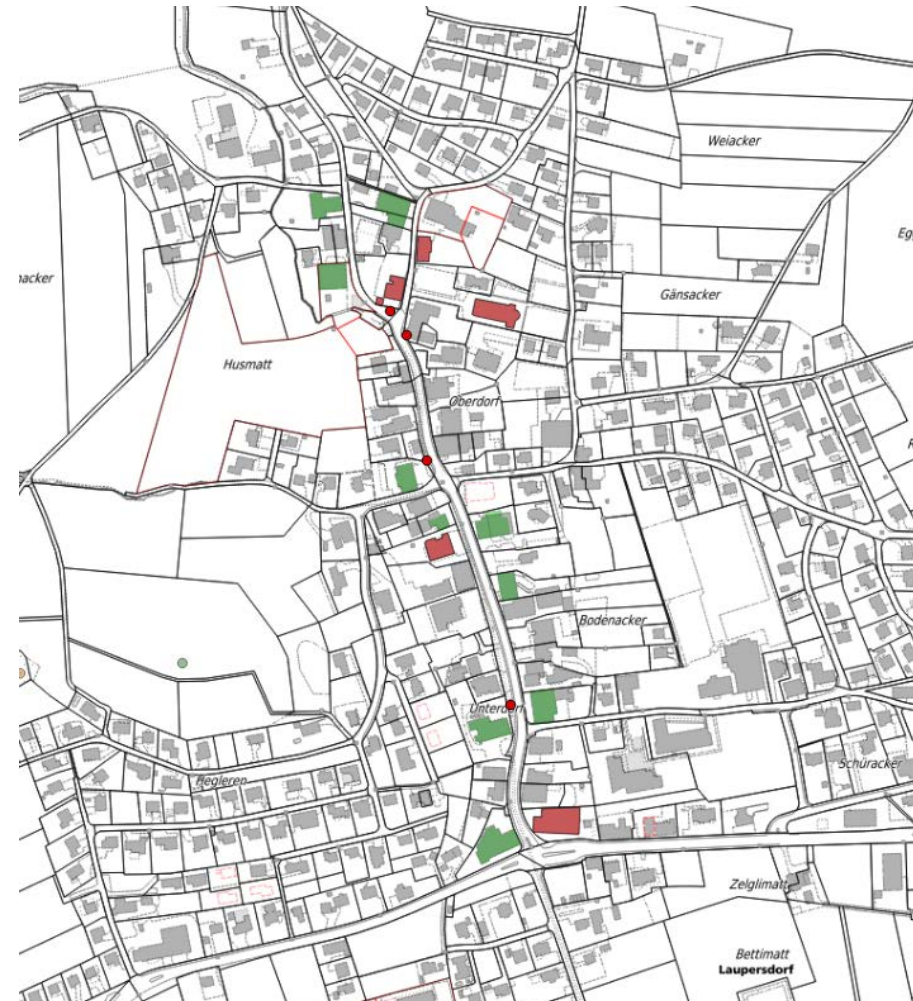
Schützens- und erhaltenswerte Kulturobjekte, Ortskern Laupersdorf

Im Ortskern von Laupersdorf finden sich verschiedene Kulturobjekte von schützens- oder erhaltenswerter Eigenschaft.

Geschützte Objekte (Denkmalschutz):

- Pfarrkirche St. Martin
- Altes Pfarrhaus
- Waschhaus beim Pfarrhaus
- Altes Schulhaus
- Haus Brisenmatt
- Gasthof zum Storchen
- 3 Brunnen (Unterdorf, Mitte, beim alten Pfarrhaus)
- Hauszeichen Oberdorf 52

Erhaltenswerte Objekte (Ortsbildschutz): charakteristische Bauten



Ortsbild

ISOS Höngen

Bewertung ISOS – Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Lagequalitäten (3/3 Punkte)

Qualifikation des Weilers im regionalen Vergleich Besondere Lagequalitäten dank der exponierten Situation an einem von Wald gesäumten Hang mit Wiesen- und Ackerflächen und wegen des unbeeinträchtigten Übergangs der geschlossenen Bebauung in die Hostetten, deren hochstämmige Obstbäume den Ort einfassen.

Räumliche Qualitäten (2,5/3 Punkte)

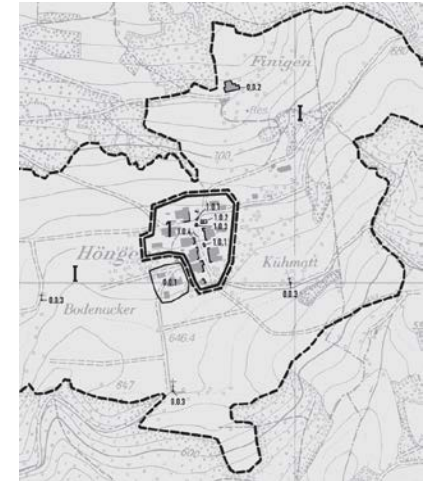
Bemerkenswerte räumliche Qualitäten aufgrund der gestaffelten Bauernhöfe, die einen von intakten Gärten und Vorplätzen gesäumten Gassenraum bilden, im Bereich der Weggabelung akzentuiert durch die Kapelle und das in der Strassenachse platzierte Waschhäuschen.

Architekturhistorische Qualitäten (2,5/3 Punkte)

Hohe architekturhistorische Qualitäten dank der noch heute grösstenteils bäuerlich genutzten Vielzweckhäuser mit ihren für die Region typischen Wohn- und den langen Ökonomieteilen mit mittigem Tenn sowie wegen der schlichten Barockkapelle mit wertvoller Innenausstattung.

Geschützte Objekte (Denkmalschutz):

- Kapelle St. Jakob
- Waschhaus
- 2 Bauernhäuser (Nr. 2, Nr. 5)
- 2 Brunnen (bei Kapelle, Dorfstrasse)



Strasse: IVS

Wege von regionaler und lokaler Bedeutung

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS beinhaltet für Laupersdorf verschiedene Wege von regionaler und lokaler Bedeutung. Erhaltene historische Substanz wird im Siedlungsgebiet keine ausgewiesen. Im Waldgebiet finden sich mehrere Wege mit historischer Substanz, darunter der alte Weg nach Höngen.



Auszug IVS: Wege von regionaler Bedeutung (dunkelblau) und von lokaler Bedeutung (hellblau)

Siedlungstypen nach Nutzungen

Kernzone

Grosse zentrale öffentliche Zone (ÖBA)

Wohngebiete als vorrangige Nutzung

Industrie am Ortsrand

Weiler

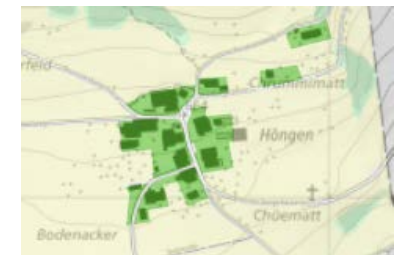
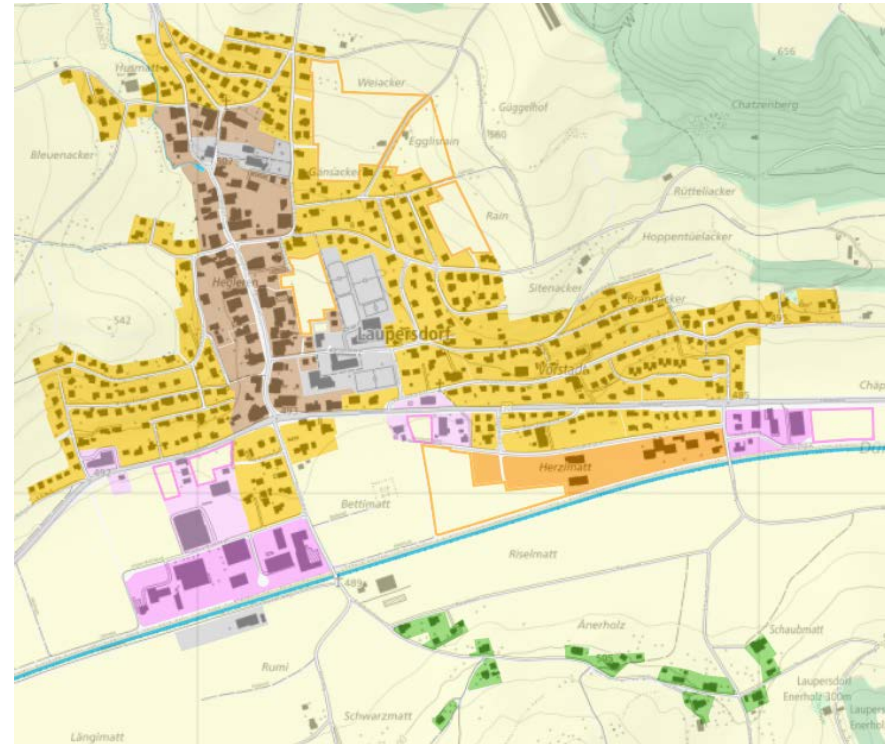
Landwirtschaft

Die Zonengestaltung von Laupersdorf ist insgesamt mit anderen Schweizer Gemeinden vergleichbar (Kernzone, Lage und Ausmass der Wohnzonen und der Gewerbebezonen).

Bemerkenswert ist die grosse Zone für öffentliche Bauten östlich des historischen Ortskerns.

Südlich der Kantonsstrasse (Thalstrasse) befindet sich eine Grundwasserschutzzone, die das Siedlungsgebiet in einen südwestlichen und einen südöstlichen Flügel teilt.

Die Weilerzonen von Enerholz und Hängen entsprechen den historischen Entstehungsbedingungen dieser Ortsteile.



Siedlungsgruppen (Handlungsräume)

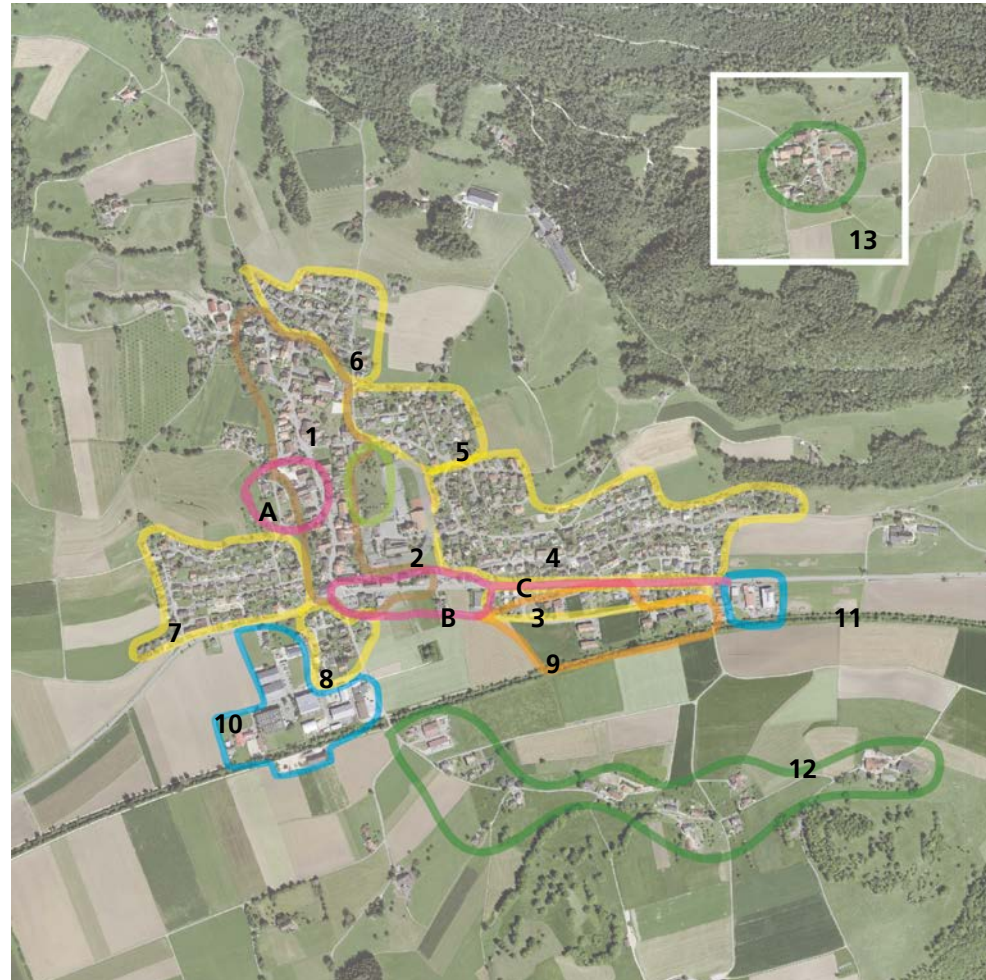
Laupersdorf

- 1 Kerngruppe
- 2 Gruppe mit öffentlichen Anlagen,
- 3 Hofstatt
- 4-8 Wohngruppe Kleinbauten
- 9 Wohngruppe Grossbauten
- 10, 11 Gewerbe

- A Dorfladen
- B Kantonsstrasse Kern
- C Kantonsstrasse Ost

- Enerholz
- 12 Weiler

- Höngen
- 13 Weiler



Siedlungsgruppen (Handlungsräume)

Laupersdorf

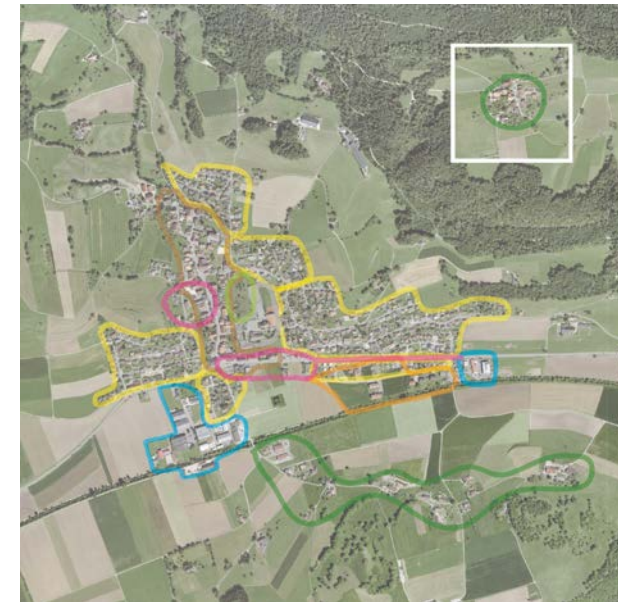
- 1 Kerngruppe
- 2 Gruppe mit öffentlichen Anlagen
- 3 Hofstatt
- 4-8 Wohngruppe Kleinbauten
- 9 Wohngruppe Grossbauten
- 10, 11 Gewerbe

- A Dorfladen
- B Kantonsstrasse Kern
- C Kantonsstrasse Ost

- Enerholz
- 12 Weiler

- Höngen
- 13 Weiler

Erhalten Erneuern Weiterentwickeln Umstrukturieren



Kerngruppe

Zielsetzung Erhalten/Erneuern

Herausforderungen:

- Nachbarschaftsdienstleistungen
- Öffentliches Leben
- Strassenraum

Die Kerngruppe hat eine klare dreiteilige Struktur: Oberdorf (mit dominierender Kirche und Pfarrhaus), Mitteldorf, Unterdorf. Sie besteht aus Gebäuden mit einem vergleichsweise grossen Fussabdruck und Volumen (generell 2 Voll- und 1-2 Dachgeschosse, Satteldach). Die Gebäude sind überwiegend gut unterhalten, für einige gelten Schutz- und Erhaltziele. In den strassenseitigen Lokalen bestehen verschiedene Nachbarschaftsdienstleistungen (Dorfladen, Bäckerei, Mehlladen, Coiffeur, Hotel...), die Tendenz zum «Lädelerben» ist jedoch markant. Die Dorfstrasse ist ein prägendes Element (s. nächste Folien).

Zur Kerngruppe sind auch die Kreuzung mit der Kantonsstrasse und die umliegenden Bauten sowie die östliche Fortsetzung zu zählen. Dort befinden sich weitere strassenseitige Lokale und gesellschaftliche Orte (Restaurant, Generationen-Treffpunkt).



Kerngruppe: Dorfladen

Dorfladen: zentraler Ort
Chance zur Verdichtung?
Vernetzung nach Westen?

Das Lokal des Dorfladens (inkl. Postdienstleistungen und Bancomat) nimmt eine zentrale Rolle in der Kerngruppe ein. Auf dem Parkplatz befindet sich auch eine Wertstoffsammelstelle. Weitere Nachbarschaftsdienstleistungen liegen in Fusswegdistanz.

Das Gebäude des Dorfladens ist eingeschossig, eine Ausnahme in der Kernzone. Auf der Parzelle südlich des Dorfladens entsteht ein Neubau. Die Wertstoffsammelstelle wird im Unterflursystem auf dem Parkplatz verlegt.

Es besteht keine Wegverbindung nach Westen zur Heglerenstrasse.

Die Parzelle westlich/oberhalb, in der Kernrandzone gelegen, ist unüberbaut. Auch westlich/oberhalb der Heglerenstrasse befinden sich zwei unüberbaute Parzellen (W2).

Diese Nachbarschaft von Potenzialen kann als Chance für Synergien gesehen werden.



Kerngruppe: Dorfstrasse

Aufweitungen («Mehr als Strasse»)

Herausforderungen:

- Attraktivierung Raum
- Beitrag zum Erhalt der Nachbarschaftsdienstleistung

Der Strassenraum ist aktuell eher auf Durchfahrtsbedürfnisse ausgerichtet. Es bestehen Parkierungsangebote.

Mit der vollständigen Eindolung des Dorfbachs in den 1980er-Jahren sind westlich der Strasse Erweiterungen des öffentlichen Raum entstanden (Grünstreifen, Brunnenstandorte, Kleinparks («Pocket Parks»).

Private strassenzugewandte Aussenräume bilden Aufweitungen. Zusammen mit dem Strassenraum entsteht ein attraktiver Raum.



Kerngruppe: Kantonsstrasse

Verkehrsbetont

Geringe Aufenthaltsqualität

Ladenlokale

Die Beziehung der Siedlungsstruktur zur Kantonsstrasse ist unterschiedlich und wirkt unbestimmt. Im Alltag ist die Kreuzung ein wichtiger, unumgänglicher Ort (Spazierweg nach Süden, Bushaltestelle). Um die zentrale Kreuzung finden sich verschiedene Gebäude mit Öffentlichkeitsbezug, teilweise genutzt (Restaurant, Treffpunkt). Die Parkierung ist strassenabgewandt organisiert. Die Bushaltestelle trägt zum öffentlichen Charakter bei.

2 Parzellen südlich der Kantonsstrasse (Thalstrasse) sind unüberbaut (W2). Weiter östlich liegt eine einzelne, freistehende Parzelle (Gewerbe). Dazwischen reicht das Landwirtschaftsland bis an die Kantonsstrasse.

Die Arrondierung des Siedlungsabschlusses könnte auch die Gelegenheit sein, die südöstlich gelegenen Wohngebiete (Herzimatt) besser an den Ortskern anzubinden.



«Grüne Rückseite»

Öffentliche Anlagen +
Hostett

Grosszügige Freiräume

Östlich der Kernzone befinden sich verschiedene Bereiche, die zusammen eine grüne Rückseite mit viel Öffentlichkeitscharakter bilden.

Im Oberdorf befindet sich nördlich der Kirche und des Friedhofs eine Hostett (Kernzone, relativ starkes Gefälle), wobei sich ein Grünraumkontinuum herausbildet.

Östlich des Unterdorfs finden sich verschiedene öffentliche Bauten und Aussenanlagen (Sportplätze, Multifunktionsplatz); daran angrenzend liegt eine Hostett (Reservezone).

Auf der Höhe der Dorfmitte befindet sich ein Nadelöhr des öffentlichen Raums, mit sehr engen Durchgängen zwischen den Gebäuden (Rainweg, Kirchenfeldstrasse).



Wohngruppen 2-geschossig (W2)

Einheitlich: Setzung, Fussabdruck, Geschosse, Dachform

Vielfältig: Alter und Architektursprache, Anbauten, Belegungsdichte, Ausnützung Baulücken

Herausforderung «schlummerndes Potenzial»

Die Wohngruppen mit kleinen Bauten (zweigeschossig) sind angrenzend an die Kerngruppe an verschiedenen Orten und über einen sehr langen Zeitraum (ca. 100 Jahre) entstanden. Deutlich treten die Epochen und ihre jeweiligen Architektursprachen zum Vorschein. In den Wohngruppen sind auch viele Veränderungen erfolgt (Anbauten, Ersatzbauten). Eine gewisse Einheitlichkeit ist neben den zonenregulatorischen Vorschriften bei der Setzung, dem Fussabdruck und der Dachform (Schrägdach) festzustellen. Einige wenige „Exoten“ durchbrechen diese Regeln.

In den Gruppen befinden sich einige noch unbebaute Parzellen, viele davon jedoch nicht attraktiv für konventionelle Bauten (Hanglage, Proportionierung, Baulinienabstand).

Angesichts der teilweise geringen Belegungsdichte und nicht ausgeschöpften Nutzfläche besteht eine Herausforderung in der potentiellen Mobilisierung dieses «schlummernden Potenzials».



Wohngruppe gross

Grosse Reserven

Baulücke

Vom Ortskern entfernt

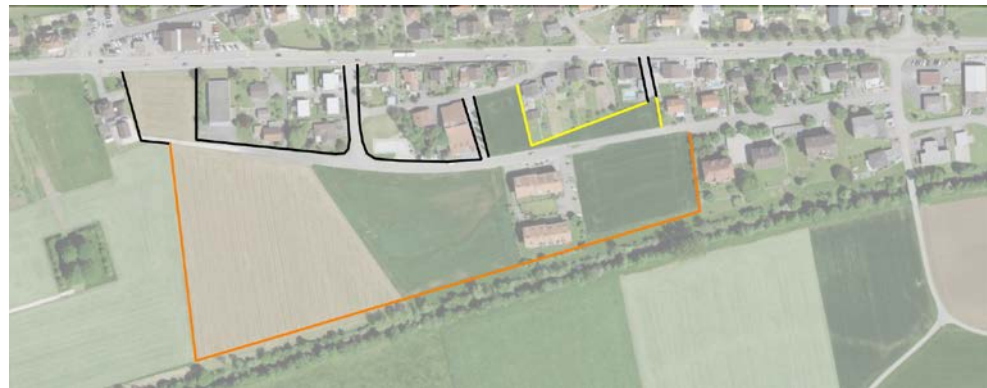
Herausforderungen:

- Welcher Bedarf
- Für welche Bevölkerungssegmente?
- Welche Qualität?

Die Wohngruppe gross in der Herzimatt zwischen Herzimattstrasse und der Dünnern ist zu einem grossen Teil noch unüberbaut. Die bestehenden Gebäude stammen aus den 1980er- und 1990er-Jahren. Es handelt sich um längsorientierte Blockbauten mit drei Geschossen und Dachgeschoss (Schrägdach). Zwischen den östlich und westlich erstellten Gebäuden besteht eine Baulücke von ca. einer halben Hektare.

Nördlich der Herzimattstrasse befinden sich in der W2 zwei unbebaute Parzellen, die zusammen mit der Wohngruppe gross ein gemeinsames Potenzial ergeben.

Die Gruppe befindet sich in Fussdistanz zur Bus-Haltestelle «Einschnitt» (ÖV-Güteklasse D).



Gewerbe

- In der Ebene
Herausforderung:
– Betriebserweiterungen

Das Gewerbe befindet sich überwiegend in der südlichen Ebene zwischen der Kantonsstrasse (Thalstrasse) und der Dünnern. Im Südosten und im Südwesten sind zusammenhängende Zonen für mehrere Betriebe ausgeschieden. Einzelne noch unüberbaute Flächen (z. T. auch Reservezonen) sind für Betriebserweiterungen angedacht. Zusätzlich bestehen entlang der Kantonsstrasse einzelne Betriebe (nicht Teil einer Gruppe).



Enerholz



– Erhalt

Enerholz besteht aus 5 Gebäudegruppen. Mit geringfügigen Ausnahmen sind alle Gebäude vor 1966 erstellt worden.

Die Gebäudegruppen von Enerholz schmiegen sich an den untersten Bereich der Hangkante. Obstbaumhaine und Einzelbäume in heterogener Anordnung prägen den Raum mit.

An höheren Lagen befinden sich Landwirtschaftsbetriebe.

Höngen

- Erhalt

Der Weiler Höngen hat eine ausgeprägte bauliche Unabhängigkeit von Laupersdorf. Von den landwirtschaftlichen Gebäuden sind einige infolge Betriebsaufgabe ungenutzt. Obstbäume umgeben die Siedlungsgruppe.



Strassenraum: Kantonsstrasse

Siedlungsgebiet über Kantonsstrasse
nach Süden erweitert

Durchfahrt vs. Querung

Verkehr vs. Aufenthaltsqualität

Die Kantonsstrasse prägt Laupersdorf, obwohl sie den Ortskern nur am Rand berührt. In den letzten 70 Jahren, aber vor allem ab 1980, hat sich das Siedlungsgebiet von Laupersdorf über die Kantonsstrasse nach Süden ausgedehnt.

Heute ist die Kantonsstrasse vom Durchgangsverkehr und seinen Belastungen (Lärm, Sicherheit) geprägt. Die Aufenthaltsqualität ist gering, Raum für Zu Fuss Gehende besteht nur sporadisch und oft ohne Niveauversatz zur Fahrbahn oder dem Velostreifen. Querungen sind nicht immer direkt oder verfügen über keinen Fussgängerstreifen. Lärmschutzvorkehrungen sind auf privater Basis entstanden.



Gärten privat

Vielfalt

- Vielfalt bei der Wahl der Pflanzen und Materialien sowie dem Versiegelungsgrad (Grünfläche)
- Vielfalt beim Unterhalt (von Kurzschnitt über extensiv bis eingewachsen)
- Materielle und visuelle Vielfalt bei der Gestaltung der Parzellengrenze (betretbar, einsichtbar, geschlossen), insgesamt jedoch eher hohe Parzelleneinsicht von aussen
- geringe Terrainanpassungen und Gebrauch von Stützmauern
- unüberbaute Parzellen z. T. für Tierhaltung (Pferde, Schafe) genutzt
- z. T. Öffnung zum Landschaftsraum (Sichtbezug, Gestaltung mit niedrigwachsender Vegetation und mittelkronigen Bäumen)



Siedlungsrand

Landschaft dringt in Siedlung ein
Offene Übergänge
Überbleibsel von Obstbaumhainen
Undefiniert im südlichen Bereich

Im oberen, nördlichen Bereich lassen sich eher fließende Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft ausmachen. Teilweise erreicht der Landschaftsraum geplant oder ungeplant (Baulücken) die Dorfstrasse oder die Erschliessungsstrassen. Die offenen Gartengestaltungen und die mehrheitliche Absenz von Stützmauern verstärken diesen Effekt. Eher geringe Bedeutung haben Obstbaumhaine, insbesondere angesichts ihrer Ausdehnung vor 100 Jahren.

Eher undefiniert, nicht abgeschlossen wirkt der Siedlungsrand im südlichen Bereich zwischen Kantonsstrasse und Dünnern, wo der Siedlungskörper durch den mitte-südlich gelegenen Wasserschutzbereich in zwei Teile geteilt wird.



Potenzialkarte

Kerngruppe: **Erhalten/Erneuern**

Dorfladen: **Weiterentwickeln**

Wohnzone W2:

Erhalten/Erneuern

Wohnzone gross/W3+:

Weiterentwickeln

Kantonsstrasse : **Erneuern**



Potenziale

Kerngruppe

Der Gebäudebestand in den Kerngruppen ist insgesamt gut erhalten und bewohnt. Herausforderung ist die Nutzung der Erdgeschosse und der Erhalt von Nachbarschaftsdienstleistungen. Der verkehrsbetonte Strassenraum könnte unter Einbezug der angrenzenden privaten Aussenräume eine Attraktivierung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität erfahren.

Die Parzelle und das Gebäude des Dorfladens und die umliegenden Parzellen, insbesondere die Parzelle westlich, nehmen eine Schlüsselrolle ein. Einerseits ist das Angebot die zentralste Dienstleistung im Ort, andererseits handelt es sich um die Parzelle mit der geringsten Dichte. Dieses Potenzial lässt sich je nach Bedarf ausnutzen: z. B. für altersgerechtes Wohnen.

Die «grüne Rückseite» mit der Hostett und den öffentlichen Anlagen ist mit der Kerngruppe zu verbinden. Ihre öffentlichen Eigenschaften hat Potenzial für Inwertsetzung.

Wohnzone Kleinbauten/W2

In den Wohnzonen liegt ohne die Änderung der aktuellen Regulierung Verdichtungspotenzial und ohne jegliche bauliche Erweiterung Potenzial für Belegungserhöhung.

Ein Teil davon dürfte im Rahmen von natürlichen Erneuerungen vermehrt genutzt werden. Darüber hinaus können aber auch deregulatorische Massnahmen zu einer besseren und diversifizierten Nutzung der brachliegenden Potenziale führen. Zu prüfen sind insbesondere:

- die Zulassung von Einliegerwohnungen, ergänzend zu den aktuell zugelassenen Wohneinheiten pro Parzelle
- Nebenanlagen ausserhalb der bestehenden Gebäudehülle (z. B. Aussentreppen)

Unüberbaute Parzellen mit Herausforderungen können über besondere Anreize in Wert gesetzt werden (Abstandregeln, Parkierung).

Wohnzone gross/W3+

Die unüberbauten Wohnzonen für dreigeschossige Bauten sind quantitativ das grösste Potenzial der Gemeinde. Dabei ist in Erwägung zu ziehen, welche Gestaltungsregeln für entsprechende Bauten gelten und welche Bevölkerungssegmente mit den Wohnangeboten angesprochen werden sollen.

Eine entsprechende Steuerung soll auch einer ungewollten Bebauung der Parzellen Vorschub leisten (Prävention von nicht bedarfsgesteuerter Bautätigkeit).

Der Einbezug der nördlich angrenzenden, un bebauten Parzellen (W2) würde Synergien und eine bessere Vernetzung des Quartiers (Weg zur Bushaltestelle und den übrigen Ortsteilen) ermöglichen.

Strassenraum

Mit der baulichen Entwicklung beidseits der Kantonsstrasse ist zu überlegen, ob deren starke Trennwirkung reduziert werden soll und kann.

Siedlungsanalyse für Ortsplanungsrevision Laupersdorf
Juni – September 2022
BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Oensingen
Projektleitung OPR: Thomas Ledermann
Stv. Projektleitung OPR: Manuel Bugmann
Teilprojektleitung Siedlungsanalyse: Christian Schubarth

15. 9. 2022 / aktualisiert 4. 4. 2023 (CSC)