

GEMEINDE GISIKON
KONZEPT DORFKERNENTWICKLUNG



ERLÄUTERUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	3
1.1.	Stand der Ortsplanung	3
1.2.	Anlass	3
1.3.	Planungssperimeter	3
2.	AUFTRAG UND ORGANISATION	5
2.1.	Organisation	5
2.2.	Vorgehen	5
3.	Analyse	6
3.1.	Bedürfnisanalyse	6
3.2.	Ortsbauliche Analyse	6
3.3.	Analysefazit	8
4.	Variantenstudie	9
4.1.	Teilgebiet Gemeindeparzelle	9
4.1.1.	Basisvarianten	9
4.1.2.	Vertiefungsvarianten	15
4.2.	Verbindung Ortszentren und Strassenraum	20
5.	Teilgebiet Sagenmatt	22
6.	Synthese und Weiteres Vorgehen	24
6.1.	Fazit	24
6.2.	Weiteres Vorgehen	24

ABKÜRZUNGEN

BZR Bau- und Zonenreglement
BBP Bebauungsplan
ESH Einstellhalle
GP Gestaltungsplan
HNF Hauptnutzfläche
MFH Mehrfamilienhaus

MIV Motorisierter Individualverkehr
ÖV Öffentlicher Verkehr
SLB Siedungsleitbild
ÜZ Überbauungsziffer
VF Verkaufsfläche

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Gemeindeverwaltung Gisikon
Mühlehofstrasse 5
6038 Gisikon
www.gisikon.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

Cécile Malevez-Bründler, vertreten
durch die Elia Malevez GmbH
Gibraltarstrasse 8
6003 Luzern

Titelbild: Drohnenaufnahme (stadtlandplan AG)

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Stand der Ortsplanung

Die Gemeinde Gisikon hat im Herbst 2020 aufgrund der veränderten raumplanerischen Gesetzgebung die aktuell laufende Gesamtrevision der Ortsplanung gestartet. In einem ersten Prozessschritt wurde das im Februar 2023 vom Gemeinderat verabschiedete Siedlungsleitbild erarbeitet. Aktuell befinden sich die Unterlagen der Gesamtrevision in der kantonalen Vorprüfung. Die Bereinigungssitzung mit dem Kanton hat im Januar 2024 stattgefunden.

1.2. Anlass

Der Anlass zum vorliegenden Konzept einer ganzheitlichen Betrachtung der Weiterentwicklung des Dorfkerns Gisikons ging aus den kantonalen Rückmeldungen zu den Planungsinhalten der Sagenmatt (Parzelle Nr. 21) sowie der Gemeindeparzelle Nr. 151 hervor. Um die kantonale Vorprüfung abschliessen zu können, muss ein Gesamtkonzept vorliegen, welches eine Gesamtbetrachtung der betroffenen Räume vornimmt. Die wichtigsten Inhalte des Gesamtkonzepts sollen in geeigneter Weise im Bau- und Zonenreglement festgehalten und gesichert werden.

1.3. Planungsperimeter

Im Gesamtkonzept wird der Planungsperimeter in drei Teilgebiete gegliedert.

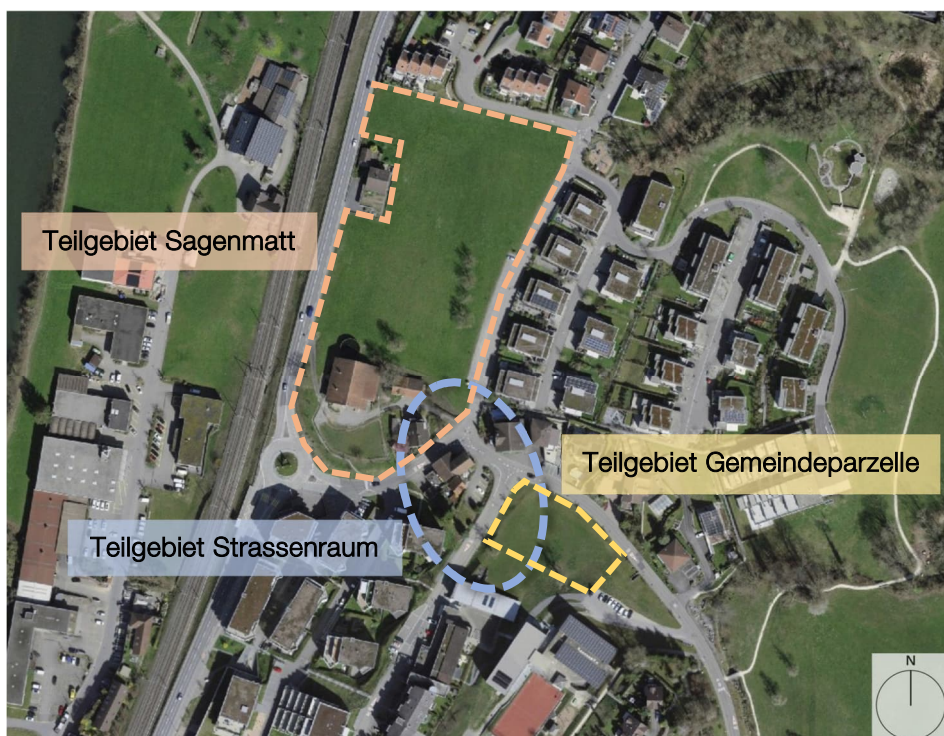


Abb. 1: Einteilung der Teilgebiete (Grundlage <https://map.geo.admin.ch>)

Teilgebiet
Sagenmatt

Im Teilgebiet Sagenmatt liegt der Fokus insbesondere auf der Erschliessung und der Etappierung. Der Kanton betrachtet die gesamte Sagenmatt (Parzelle Nr. 21) als potenzielle zukünftige Baulandfläche (u. a. Schlüsselareal gem. Agglomerationsprogramm). Diese Ausgangslage ist im Siedlungsleitbild der Gemeinde berücksichtigt, die Sagenmatt ist als zukünftige Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen. Seitens Grundeigentümerschaft, Familie Malevez, wurde bereits 2019 eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet, welche mögliche Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten der Sagenmatt aufzeigte.

Daraus ergab sich schrittweise ein Konzept, welches in einer ersten Phase die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücksfläche und einer damit verbundenen teilweisen Umnutzung der Scheune Sagenmatt vorsieht. Eine Bebauung nördlich der Scheune ist erst in einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont beabsichtigt. Die Konzeptidee zur Umnutzung der Scheune in einer Übergangsphase wurde mit einem Antrag zur Einzonung der Sagenmatt-Scheune im Oktober 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Gem. Rückmeldung im Rahmen der Bereinigungssitzung braucht es eine umfassende Betrachtung, die das gesamte Areal der Sagenmatt umfasst, um eine Einzonung der Scheune im Vorprüfungsverfahren abschliessend beurteilen zu können. Die geplante Einzonung der Scheune soll dabei im Sinne einer Zwischennutzung betrachtet werden, die einer langfristigen Weiterentwicklung der ganzen Sagenmatt-Parzelle nicht entgegensteht. Vorliegendes Konzept «Dorfkernentwicklung Gisikon» zeigt auf, dass trotz der Einzonung der Scheune eine sinnvolle zukünftige Entwicklung möglich bleibt. Hierbei müssen Aspekte wie die zukünftige Erschliessung und eine potenzielle Bebauung berücksichtigt werden.

Hinweis: Die Gemeinde Gisikon verfügt heute über keinen Erschliessungsrichtplan. Im Sinne der Verhältnismässigkeit wird auf die Erarbeitung eines separaten Richtplans verzichtet. Die erforderlichen Nachweise für die Sicherstellung der langfristigen Erschliessung werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes erbracht.

Teilgebiet
Gemeindeparzelle

Für die Umzonung auf der Gemeindeparzelle Nr. 151 wird gem. Bereinigungsbesprechung ebenfalls ein Konzept gefordert, welches einerseits die Umsetzung der Absichten gem. Siedlungsleitbild (Ergänzung Dorfkerne, ortsbaulich wichtige Neubauten, Verbindung Ortszentren) aufzeigt und andererseits eine mögliche Bebauung inkl. Nutzung für die zur Umzonung vorgesehene Fläche skizziert. Idealerweise werden dabei die Teilgebiete Sagenmatt und Gemeindeparzelle zusammen und gesamtheitlich betrachtet.

Der Schwerpunkt des Teilgebietes Gemeindeparzelle liegt vor allem in der städtebaulichen Entwicklung des Dorfkerns. Es muss klar erkennbar sein, welche grundsätzlichen Pläne für dieses Gebiet bestehen, sowohl in städtebaulicher Hinsicht (Volumen) als auch in Bezug auf die Nutzung. Diese Überlegungen können eine bedeutende Chance für die weitere Entwicklung der Gemeinde darstellen. Im Konzept mitzudenken ist der aktuelle Bau der neuen Turnhalle südlich der Gemeindeparzelle.

Teilgebiet
Strassenraum

Das Teilgebiet Strassenraum beinhaltet die Mühlehofstrasse, Wissehriststrasse, Sagenmattstrasse und Feldhof mit den beiden Kreuzungen (vgl. Abb. 1). Der Fokus liegt in der Verbindung der beiden Teilgebiete Sagenmatt und Gemeindeparzelle sowie der Eingliederung und Umgestaltung des Strassenraumes. Im Siedlungsleitbild vom Februar 2023 sieht die Gemeinde vor, den Strassenraum im Bereich der Sagenmatt-Kreuzung siedlungsorientiert zu gestalten und damit einerseits zu einer

Verbesserung der Aufenthaltsqualität beizutragen, andererseits aber auch eine attraktive Verbindung vom historischen Dorfkern zur Gemeindeverwaltung/Schulhaus, etc. zu schaffen. Mit dem Teilkonzept Strassenraum wird diese Herausforderung im Rahmen der vorliegenden Gesamtbetrachtung angegangen.

2. AUFTRAG UND ORGANISATION

2.1. Organisation

Das vorliegende Konzept zur Dorfkernentwicklung deckt folgende, vom Kanton geforderte Inhalte ab:

Minimalinhalte
gem. Vorprüfung

- Umsetzung der Absichten gemäss Siedlungsleitbild:
Ergänzung Dorfkern, Verbindung Ortszentren, ortsbaulich wichtige Neubauten
- Ortsbauliche Überlegungen für prominente Hanglage
- Erschliessung aufzeigen
- Etappierung aufzeigen
- Inhalte in geeigneter Form in BZR sichern (qualitätssicherndes Verfahren, GP-/BP-Pflicht)

Für das Teilgebiet Sagenmatt liegen die Inhalte «Gebietserschliessung» und «Etappierung» im Fokus.

Fokus Sagenmatt

Im Teilgebiet der Gemeindeparzelle geht es vor allem um die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes mit möglichen Entwicklungsoptionen und Überlegungen zu den Nutzungen.

Fokus
Gemeindeparzelle

Der Strassenraum schafft die Verbindung der Ortszentren und fungiert als Bindeglied. Für diesen Teil sollen unterschiedliche Strassenraumumgestaltungen aufgezeigt werden. Dabei gilt es von Fassade zu Fassade zu planen und den Strassenraum als öffentlichen Raum zu betrachten.

Verbindung
Ortszentren und
Strassenraum

Die Erarbeitung des vorliegenden Gesamtkonzeptes wurde von der Projektgruppe begleitet, welche aus einer Vertreterin der Eigentümerschaft Sagenmatt sowie Vertreter:innen des Gemeinderates und der Verwaltung besteht. Das Konzept für das Teilgebiet Sagenmatt wurde von der Elia Malevez GmbH erarbeitet. Das Konzept für die Gemeindeparzelle sowie die Verbindung Ortszentren und Strassenraum wurde von der stadtländplan AG zusammen mit Vertreter:innen der Gemeinde ausgearbeitet.

Projektgruppe

2.2. Vorgehen

Das gewählte Vorgehen richtete sich nach folgenden Arbeitsschritten, welche in den nachfolgenden Kapiteln im Detail erläutert werden:

1. Bedürfnisanalyse
2. Ortsbauliche Analyse
3. Variantenstudie Teilgebiet Gemeindeparzelle
4. Variantenstudie Verbindung Ortszentren und Strassenraum
5. Teilgebiet Sagenmatt
6. Synthese Gesamtkonzept

3. ANALYSE

3.1. Bedürfnisanalyse

Gemeinde

In Absprache mit der Gemeinde sind im Bereich der vorgesehenen Umzonung auf Parz. Nr. 151 vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Diese sollen mit publikumsorientierten Nutzungen kombiniert werden, um eine Belebung des Ortskerns zu erreichen. Welche Nutzungen dies im Einzelnen sein werden, ist noch offen und Gegenstand von Abklärungen seitens der Gemeinde. Die Wohnnutzung richtet sich vor allem an junge Menschen sowie an ältere Menschen (Alterswohnen). Daraus ergeben sich vor allem kleinere Wohnungsgrundrisse mit 2-3 Personenhaushalten. Um eine heterogene Durchmischung zu erreichen, sind jedoch auch einige grössere Wohnungen für Familien denkbar.

Grundeigentümerschaft

Die Grundeigentümerschaft möchte die Scheune erhalten, um den historischen landwirtschaftlichen und dörflichen Charakter der Gemeinde und des Dorfkerns zu wahren. Dafür möchte sie die heute teils ungenutzte Scheune neben Landwirtschaftsnutzungen zukünftig auch teilweise für Wohn- und Gewerbenutzungen umnutzen. Die Innenräume sowie die Fassadengestaltung sollen zweckdienlich erneuert werden, ohne das äussere Erscheinungsbild zu verändern. Weitere Details werden im Kapitel 5 Teilgebiet Sagenmatt erläutert.

3.2. Ortsbauliche Analyse

Der Schwarzplan zeigt, dass nördlich des Ortskerns eine feinkörnige und kleinteilige Bebauung vorhanden ist. Südlich davon ist die Siedlungsstruktur deutlich grobkörniger. Der Ortskern bildet somit den Übergang von der Grob- zur Feinstruktur. Die Quartiere Mülihof und Weitblick werden als zu dicht und grobkörnig betrachtet. In der Erarbeitung wurden ausserdem die Grundlagen der Quartieranalyse der parallel laufenden Gesamtrevision herangezogen. Diese Inhalte werden in diesem Bericht nicht wiederholt.



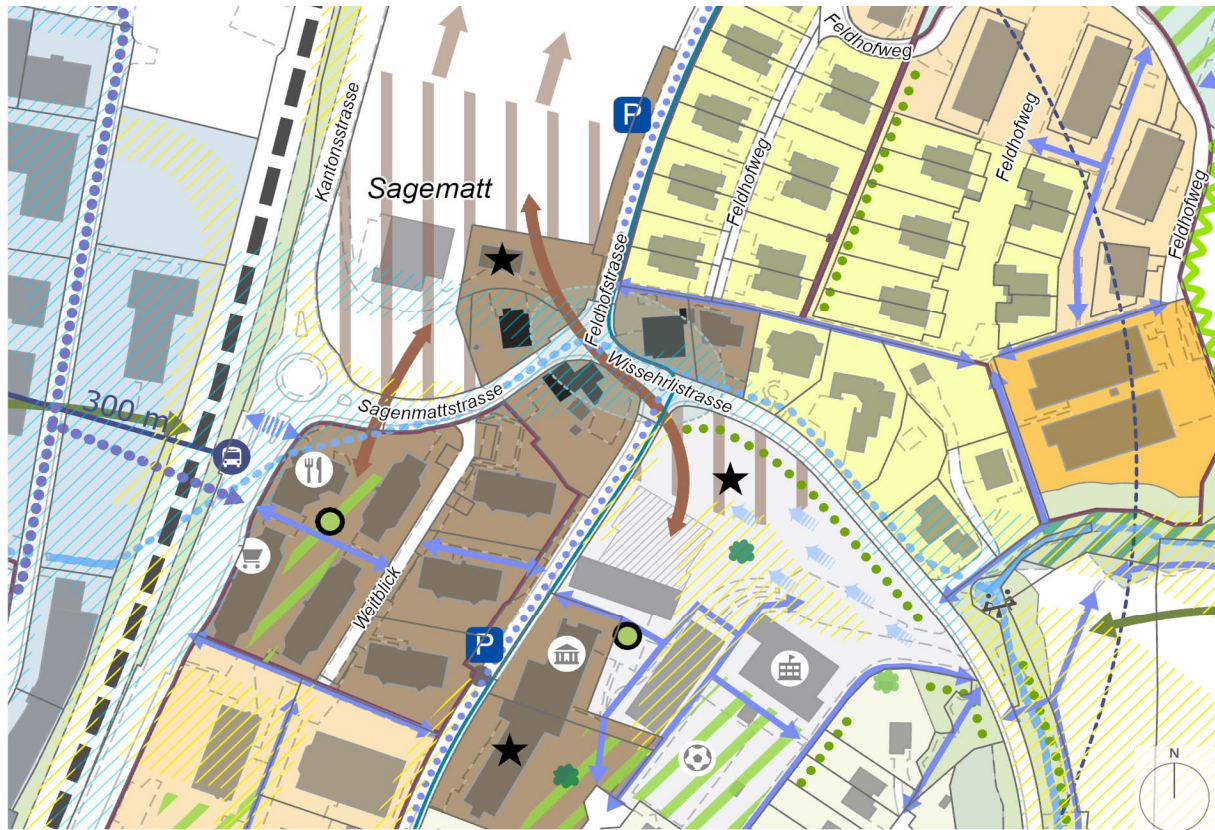
Abb. 3: Schwarzplan Dorfkern, eigene Darstellung (Grundlage AV)



Abb. 2: Luftbild Dorfkern (<https://map.geo.admin.ch>)

Analyseplan

Die folgende Abb. 4 zeigt den diskutierten Analyseplan, welcher die Anforderungen an den Dorfkern gem. Siedlungsleitbild aufzeigt, ergänzt mit Inhalten der Raumanalyse. Bzgl. Naherholung spielt der Rundweg zum Kneippgarten eine wichtige Rolle.



Strategieinhalte Siedlungsleitbild

- ★ Ortsbaulich wichtige Neubauten
- ➔ Langfristige Verbindung der Ortszentren
- ▤ Ergänzung Dorfkern langfristig
- ↔ Sicherung Langsamverkehrsachse
- ▤ Sicherung wichtige Fussgängerquerung
- ↔ Aufwertung Langsamverkehrsachse
- ↔ Erstellung Langsamverkehrsachse kurzfristig
- ↔ Möglicher Anschluss Gewerbe/Naherholung langfristig
- Optimierung Knoten: Langsamverkehr, Sicherheit
- Durchgrünter Platz
- ⚽ Sicherung Spielplatz
- 🌳 Sicherung Einzelbaum, Baumgruppe
- Sicherung Grünstruktur
- ▭ Erhalt Gestaltungs-/Bebauungsplan

Gefahrenkarte

- ▨ Gefahrenbereich Wasser, geringe Gefährdung
- ▨ Gefahrenbereich Rutschung, geringe Gefährdung

Klima

- ↔ Kaltluftströme

Information

- ▨ Schützens- und erhaltenswerte Objekte gem. BILU
- ▨ Dorfkern
- ▨ Wohnen EFH
- ▨ Wohnen EFH dicht
- ▨ Wohnen MFH
- ▨ Wohnen MFH dicht
- ▨ Arbeiten
- ▨ Öffentliche Nutzungen
- ▨ Gebiet für Sport- und Freizeitanlagen
- ▨ Grüngebiet
- ▨ Naturschutzgebiet
- ▨ Wald
- ▨ Gewässerachse ober- und unterirdisch
- ▨ Veloland Schweiz
- ⋯ Wanderweg
- 🚏 Bushaltestelle
- P Parkplatz
- 🍴 Restaurant
- 🛒 Einkauf
- ⚽ Sportplatz
- 🏫 Schulhaus
- 🏛 Gemeindevverwaltung
- 🌳 Einzelbaum, Baumgruppe

Abb. 4: Analyseplan Mst.: 1:2'500

3.3. Analysefazit

SWOT-Analyse

Eine SWOT-Analyse besteht aus den vier Komponenten: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken. Dabei gilt es, die Stärken zu sichern, die Schwächen zu minimieren, die Chancen auszubauen und die Risiken zu verhindern bzw. zu berücksichtigen.

Aus der Diskussion mit der Gemeinde sowie der ortsbaulichen Analyse wurden einige die relevanten Aspekte in der folgenden SWOT-Analyse zusammengefasst:

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identitätsstiftende Gebäude - Gute Anbindung an ÖV (Bus) - Direkter Anschluss zu Naherholungsgebiet (Wald, Wanderweg) - Bereits 30er-Zone vorhanden 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hanglage - Wenige Restaurants / Cafés und Lebensmittelgeschäfte im Dorfkern - Wenig Aufenthaltsqualität im Dorfkern
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingedolter Bach - Rundweg / Lichterweg (Kneippgarten) - Treffpunkt bei Kreuzung - Öffentliche Nutzungen (Schulhaus, Gemeindegebäude) in der Nähe - Künftiger Neubau Turnhalle 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasserreservoir - Nicht alles im Gemeindebesitz (evtl. Grundeigentümerschaften miteinbeziehen) - Durchgangsverkehr wegen wichtiger Erschließungsstrasse für östliche Wohnquartiere - Verkehrsgeschwindigkeit aufgrund Strassengefälle

Abb. 5: SWOT-Analyse, eigene Darstellung

Stärken und Schwächen

Die identitätsstiftenden Gebäude und die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu Naherholungsgebieten sind klare Stärken, die zur Attraktivität des Dorfkerns beitragen. Schwächen wie die Hanglage, das Fehlen von publikumsorientierten Angeboten sowie die geringe Aufenthaltsqualität im Dorfkern weisen auf Bereiche hin, die verbessert werden sollen.

Chancen und Risiken

Chancen bieten sich durch den eingedolten Bach und die Entwicklung eines Rundwegs zum Kneippgarten. Die bestehenden öffentlichen Nutzungen mit dem Schulareal und der Gemeindeverwaltung in Kombination mit dem Neubau der Sporthalle bieten gute Voraussetzungen für die Stärkung eines Anziehungspunktes für die Bevölkerung. Risiken wie der Durchgangsverkehr infolge der bedeutenden Erschließungsstraße und die Verkehrsgeschwindigkeit aufgrund der Hanglage sind jedoch zu beachten. Zudem ist frühzeitig zu berücksichtigen, dass sich nicht alle relevanten Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden, da gegebenenfalls Kooperationen mit Grundstückseigentümern notwendig sind.

Insgesamt zeigt die Analyse, dass das Potenzial für eine Dorfkernentwicklung vorhanden ist, wenn die vorhandenen Chancen genutzt und die Risiken frühzeitig angegangen werden. Die vier Komponenten der SWOT-Analyse bilden die Grundlage für das weitere Vorgehen in der Variantenstudie.

4. VARIANTENSTUDIE

Die Variantenstudie gliedert sich in die beiden Teilbereiche «Gemeindeparzelle» sowie «Verbindung Ortszentren und Strassenraum». Hierzu wurden verschiedene Varianten entworfen. Die Varianten wurden bewusst mit einfachen Kubaturen dargestellt. Die genauen Geometrien, Dachformen, Fassaden sowie die Umgebungsgestaltung sind in einem weiteren Projektschritt zu definieren. Die vorliegende Variantenstudie befasst sich mit den Grössenvolumen, Gebäudeausrichtungen, Geschossigkeiten und Nutzungen sowie dem Zusammenspiel von öffentlichem Raum und Gebäuden.

4.1. Teilgebiet Gemeindeparzelle

4.1.1. Basisvarianten

Im Teilgebiet Gemeindeparzelle wurden zuerst vier verschiedene Basisvarianten entworfen, welche auf unterschiedlichen Ansätzen basieren. Zuerst wurde eine Konzeptidee entwickelt und in einem Konzeptschema festgehalten. Dabei wurde vom Freiraum her geplant und erst in einem weiteren Schritt die Gebäudestellungen und Strassenräume skizziert. In einem weiteren Detailgrad wurden die Gebäude digitalisiert und mit sinnvollen Grössenmassen konstruiert. Daraus folgten 3D-Visualisierungen, bei denen unterschiedliche Geschossigkeiten und Gebäudehöhen getestet und diskutiert wurden. Schlussendlich wurden die Varianten mittels einer Flächenbilanz miteinander verglichen.

Variante 1 «Gasse»

Konzeptidee

In der ersten Variante «Gasse» bildet die Verbindungsachse für den Fussverkehr das Schlüsselement. Es soll eine direkte Verbindung vom oberen Teil der Schulanlage über die Gemeindeparzelle zum Dorfplatz geschaffen werden. Die drei Platzsituationen (grün im Konzeptschema) sollen durch eine einheitliche Platzgestaltung miteinander vernetzt werden.

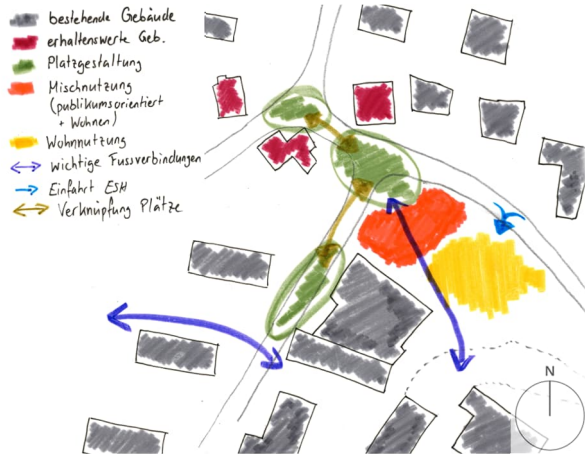


Abb. 6: Konzeptschema Variante 1 «Gasse», eigene Darstellung

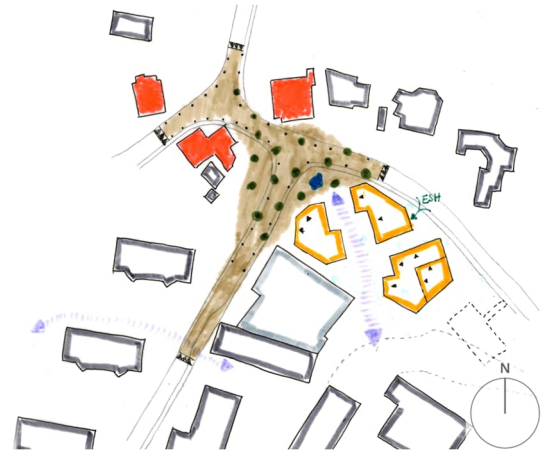


Abb. 7: Konzeptskizze Variante 1 «Gasse», eigene Darstellung

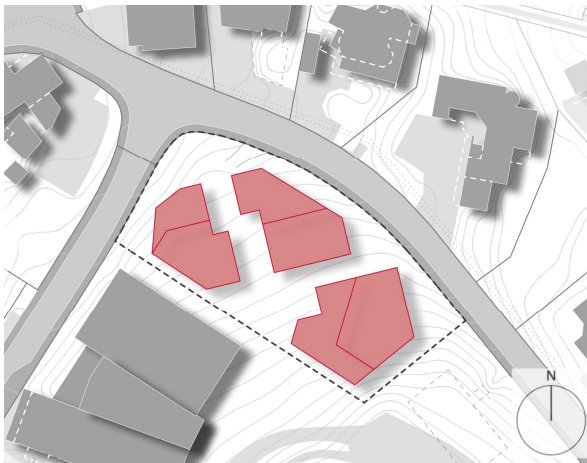


Abb. 8: Konzeptplan Variante 1 «Gasse» mit Gebäudestellung, eigene Darstellung auf Grundlage AV-Daten

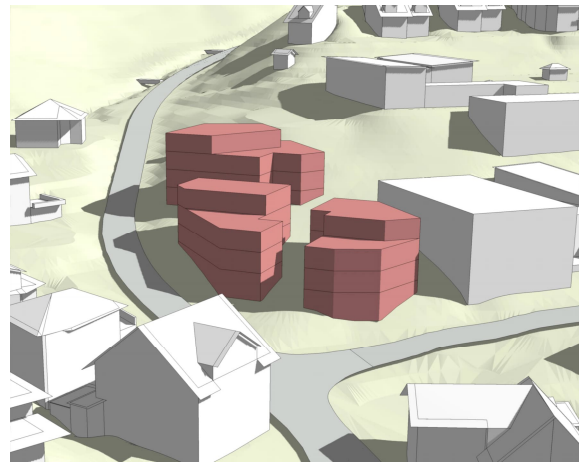


Abb. 9: 3D-Visualisierung Variante 1 «Gasse», eigene Darstellung auf Grundlage swissBUILDINGS swisstopo

Positive Aspekte

- Grosser Platz für Öffentlichkeit
- Direkte Verbindung zum Schulhaus (Gasse)
- Begegnungszone

Kritische Punkte

- Wohnungen im EG und gegen neue Turnhalle schwierig
- Nahe an neuer Turnhalle
- Grosser Gebäudefussabdruck

Variante 2 «Bach»

Leitgedanke der zweiten Variante ist die Öffnung und Revitalisierung des heute eingedolten Baches. Dadurch entsteht ein linearer Freiraum, der die Biodiversität fördert und dem neuen Quartier eine positive Atmosphäre verleiht. Die heutige Bachführung bleibt bestehen und dient zukünftig als Entlastungskanal bei Hochwasser.

Konzeptidee

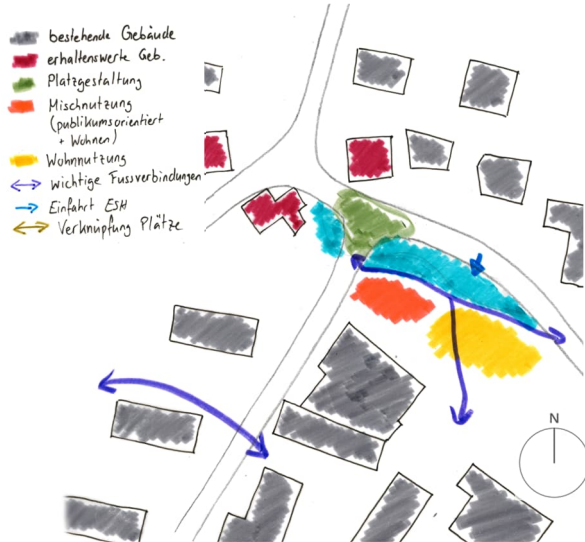


Abb. 10: Konzeptschema Variante 2 «Bach», eigene Darstellung



Abb. 11: Konzeptskizze Variante 2 «Bach», eigene Darstellung

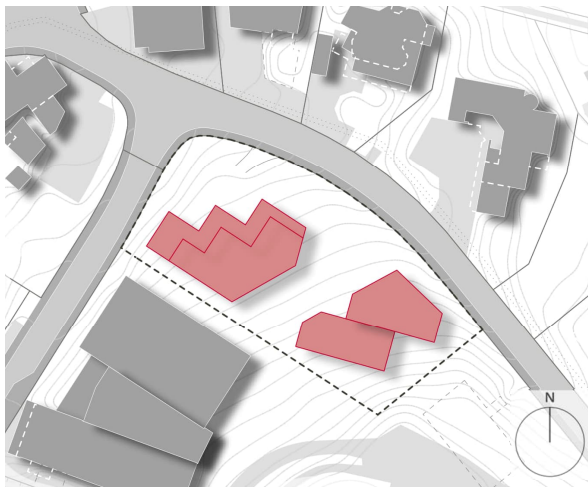


Abb. 12: Konzeptplan Variante 2 «Bach» mit Gebäudestellung eigene Darstellung auf Grundlage AV-Daten

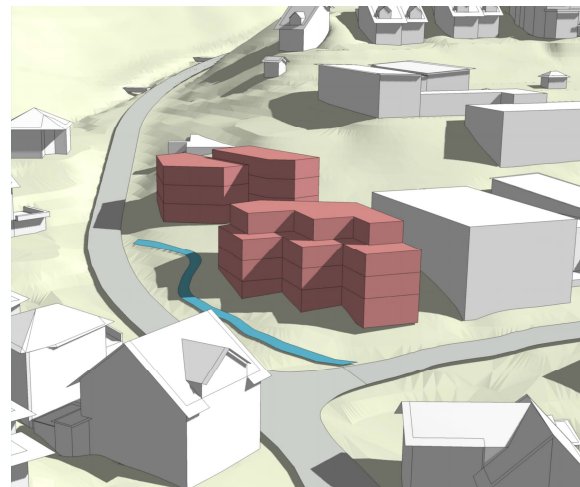


Abb. 13: 3D Visualisierung Variante 2 «Bach», eigene Darstellung auf Grundlage swissBUILDINGS swisstopo

Positive Aspekte

- Bachrevitalisierung

Kritische Punkte

- Schlechte Besonnung
- Fassade nahe der neuen Turnhalle -> Wohnungen gegen neue Turnhalle schwierig

Variante 3 «Sonne»

Konzeptidee

In der Variante 3 «Sonne» werden der Platz und die Gebäude nach Südwesten ausgerichtet, um eine optimale Besonnung unter Berücksichtigung der Hanglage zu erreichen. Die Platzgestaltung orientiert sich dabei zur Gemeindeverwaltung und integriert die neue Sporthalle.

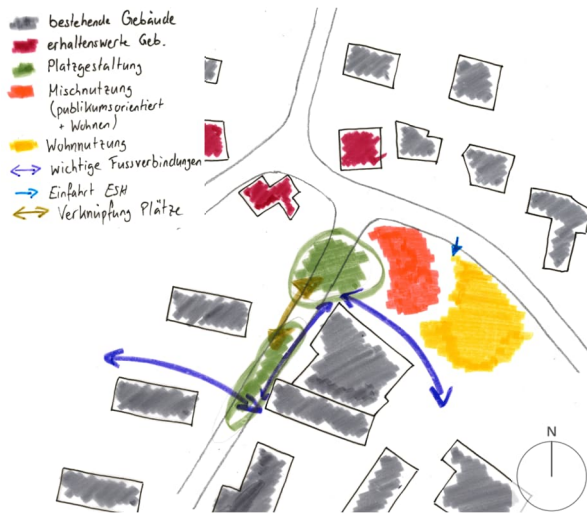


Abb. 14: Konzeptschema Variante 3 «Sonne», eigene Darstellung

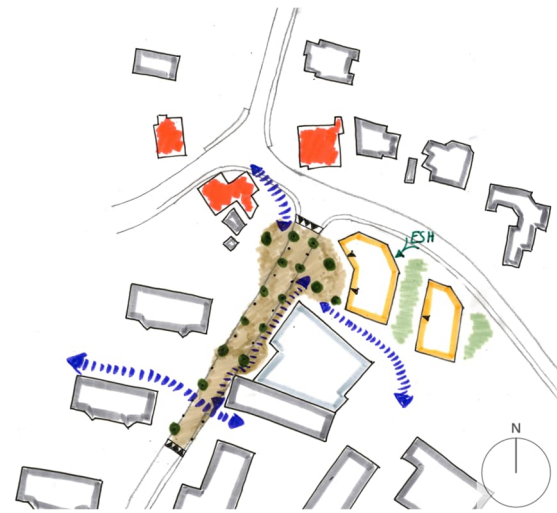


Abb. 15: Konzeptskizze Variante 3 «Sonne», eigene Darstellung

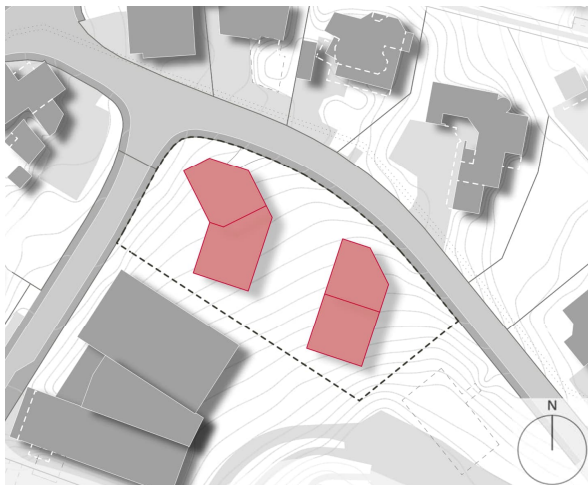


Abb. 16: Konzeptplan Variante 3 «Sonne» mit Gebäudestellung eigene Darstellung auf Grundlage AV-Daten

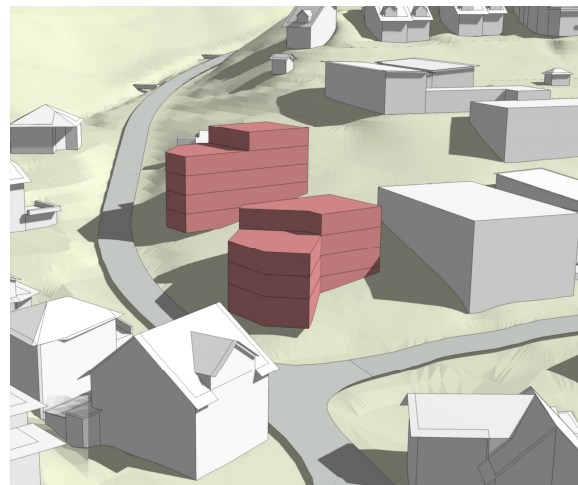


Abb. 17: 3D Visualisierung Variante 3 «Sonne», eigene Darstellung auf Grundlage swissBUILDINGS swisstopo

Positive Aspekte

- Platz Richtung Gemeindeverwaltung und Neubau Turnhalle
- Trennung MIV und Langsamverkehr
- Gute Besonnung

Kritische Punkte

- Östliches Gebäude nicht besonders gute Aufnahme der Topografie

Variante 4 «Dörfli»

In der vierten Basisvariante möchte man den dörflichen Charakter beibehalten. Dazu soll sich der Dorfplatz an die bestehenden alten und erhaltenswerten Gebäude orientieren. Die Bebauung orientiert sich mit mehreren Punktbauten an der feinen Körnigkeit des angrenzenden Feldhof Quartiers im Norden.



Abb. 18: Konzeptschema Variante 4 «Dörfli», eigene Darstellung

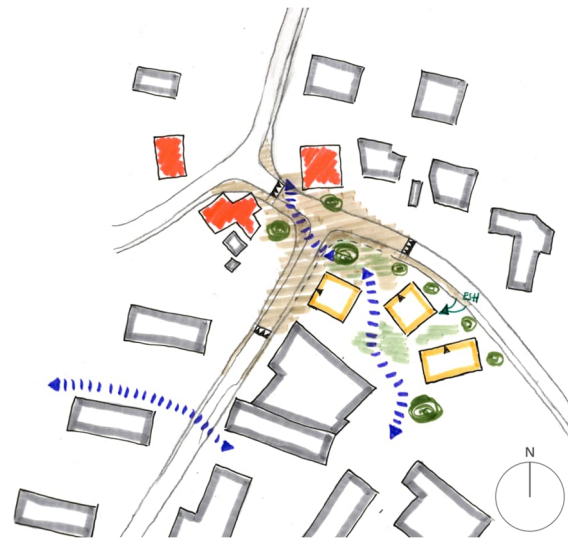


Abb. 19: Konzeptskizze Variante 4 «Dörfli», eigene Darstellung

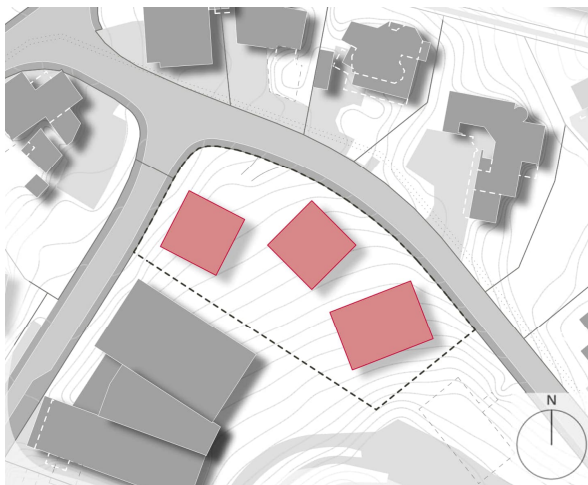


Abb. 20: Konzeptplan Variante 4 «Dörfli» mit Gebäudestellung eigene Darstellung auf Grundlage AV-Daten

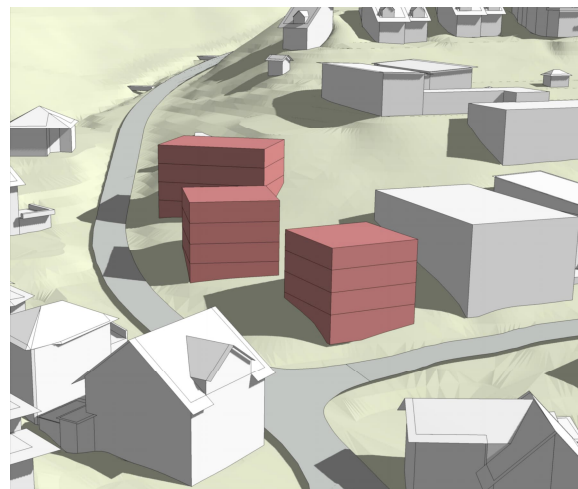


Abb. 21: 3D Visualisierung Variante 4 «Dörfli», eigene Darstellung auf Grundlage swissBUILDINGS swisstopo

Positive Aspekte

- Lockere Überbauung mit Satteldächern gut machbar (dörflicher Charakter)
- Bezieht die erhaltenswerten Gebäude im Ortskern ein

Kritische Punkte

- Kein Übergang der feinen zur groben Körnigkeit
- Wenig Bezug zum Neubau Turnhalle und Schulhaus/ Gemeindeverwaltung

Flächenbilanz und Vergleich

In der Flächenbilanz werden die Überbauungsziffern aus den Gebäudegrundflächen und der Grundstücksfläche berechnet. Die Anzahl Wohnungen werden mit Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 100 m² unter Berücksichtigung der Abzüge von 35 % für Erschliessungs- und Konstruktionsflächen abgeschätzt.

		Variante											
		1 "Gasse"			2 "Bach"			3 "Sonne"		4 "Dörfli"			
Grundstücksfläche	m2	2'010											
Gebäude		A	B	C	A	B	C	A	B	A	B	C	
Gebäudegrundfläche	m2	230	270	360	360	140	160	320	270	170	170	230	
Vollgeschosse Wohnen	Stk.	2.5	2.5	3.5	2.5	3	4	2.5	4.5	3	4	4	
Vollgeschosse Mischnutzung	Stk.	0.5	0.5	0	1	0	0	1	0	1	0	0	
HNF-Faktor		0.65											
HNF	m2	374	439	819	585	273	416	520	790	332	442	598	
Annahme Ø-Wohnungsgrösse	m2	100											
Überbauungsziffer	ÜZ	0.43			0.33			0.29		0.28			
Anz. Wohnungen	Stk.	4	4	8	6	3	4	5	8	3	4	6	
Anz. Wohnungen Total	Stk.	16			13			13		13			

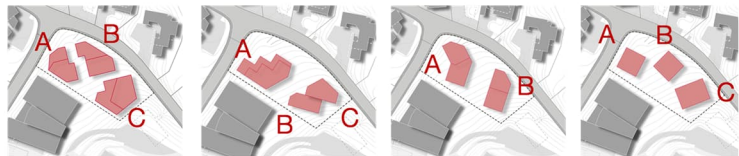


Abb. 22: Flächenbilanz Vergleich Basisvarianten, eigene Darstellung

Fazit

Die vier Basisvarianten bilden eine gute Grundlage. Es wurden unterschiedliche Ansätze und Konzepte getestet und der Gemeinde vorgeschlagen. Die Wohnungszahl liegt bei den Varianten 2, 3 und 4 bei ca. 13 Wohnungen. Die Überbauungsziffer liegt bei diesen Varianten mit 0.28 bis 0.33 nahe beieinander. In der Variante «Gasse» werden ca. 16 Wohnungen abgeschätzt. Daraus resultiert jedoch eine deutlich höhere Überbauungsziffer mit 0.43.

Aus dem Vergleich der vier Basisvarianten ergab sich der Wunsch, eine kombinierte Variante aus den positiven Aspekten zu entwickeln.

4.1.2. Vertiefungsvarianten

Bei der Kombination der Basisvarianten ergaben sich zwei weitere Vertiefungsvarianten.

Vertiefungsvariante «Durchgang»

Die Vertiefungsvariante «Durchgang» kombiniert die positiven Aspekte der vier Basisvarianten. Das Gebäude an der Mühlehofstrasse wird aus der Variante «Sonne» übernommen, leicht verkleinert und etwas nach Süden verschoben. Dadurch wird Platz für die Bachrevitalisierung geschaffen. Um eine direkte Verbindung zum oberen Teil der Schulanlage zu gewährleisten, ist ein Durchgang durch das Gebäude vorgesehen. Der Platz wird durch das Gebäude städtebaulich gefasst und integriert die neue Sporthalle. Die beiden östlichen Gebäude werden ähnlich wie bei der Variante «Bach» angeordnet, jedoch zur besseren Besonnung in entgegengesetzter Richtung.

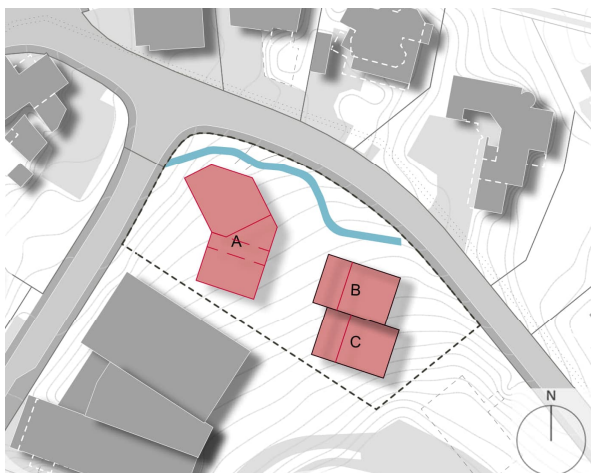


Abb. 23: Konzeptplan Varianten-Kombination "Durchgang", eigene Darstellung auf Grundlage AV-Daten

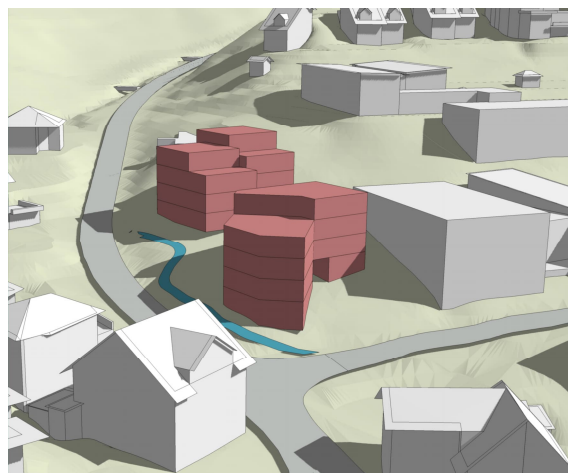


Abb. 24: 3D Visualisierung Varianten-Kombination «Durchgang», eigene Darstellung auf Grundlage swissBUILDINGS swisstopo

Positive Aspekte

- Bachrevitalisierung
- Direkte Verbindung zum Schulhaus
- Platz Richtung Gemeindeverwaltung und Neubau Turnhalle
- Gute Besonnung

Kritische Punkte

Vertiefungsvariante «Bach Mitte»

Aus der Vertiefungsvariante «Durchgang» leitet sich eine zweite Vertiefungsvariante ab, bei der der Bach mittig durch das Grundstück fliesst. Dazu wird das westliche Gebäude in zwei Einzelgebäude aufgeteilt. So kann der Bach in den Dorfplatz integriert werden und erhöht die Aufenthaltsqualität.

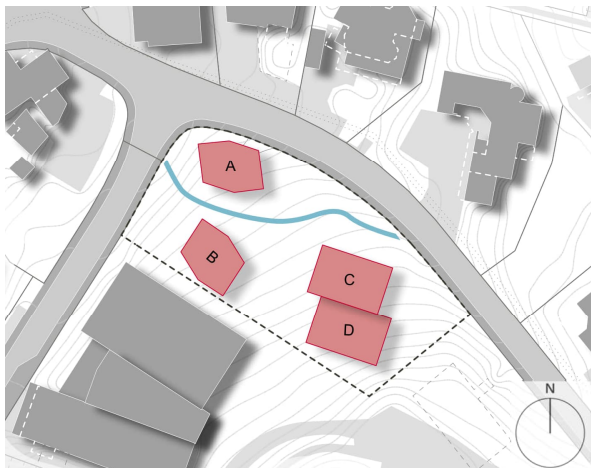


Abb. 25: Konzeptplan Varianten-Kombination "Bach Mitte", eigene Darstellung auf Grundlage AV-Daten



Abb. 26: 3D Visualisierung Varianten-Kombination «Bach Mitte», eigene Darstellung auf Grundlage swissBUILDINGS swisstopo

Positive Aspekte	Kritische Punkte
<ul style="list-style-type: none"> - Bachrevitalisierung - Platz Richtung Gemeindeverwaltung und Neubau Turnhalle - Kleine «Wohntürme» für junge Leute und Alterswohnen 	<ul style="list-style-type: none"> - ESH schwierig zu realisieren wegen Bach - Vier Gebäude sind kostenintensiver als drei

Flächenbilanz und Vergleich

Für die Flächenbilanz wurden die gleichen Methoden und Kriterien wie bei den Basisvarianten verwendet. Die Anzahl der Wohnungen wurde jedoch zusätzlich anhand des Grundrisses und der Geometrien abgeschätzt und nicht nur mathematisch hochgerechnet.

		Vertiefungsvariante								
		"Durchgang"			"Bach Mitte"				"Terrasse"	
Grundstücksfläche	m2	2010								
Gebäude		A	B	C	A	B	C	D	A	B
Gebäudegrundfläche	m2	300	150	150	110	110	150	150	470	425
Vollgeschosse Wohnen	Stk.	3	3.5	3.5	3	3	3.5	3.5	2	3.5
Vollgeschosse Mischnutzung	Stk.	1	0	0	1	1	0	0	1	0
HNF-Faktor		0.65								
HNF	m2	585	341	341	215	215	341	341	-	-
Annahme Ø-Wohnungsgrösse	m2	100								
Überbauungsziffer	ÜZ	0.30			0.18				0.45	
Anz. Wohnungen	Stk.	6	3	3	2	2	3	3	-	-
Anz. Wohnungen Total	Stk.	12			10				-	
Anz. Wohnungen gem. Plan	Stk.	6	4	4	3	3	4	4	4	7
Anz. Wohnungen Total gem. Plan	Stk.	14			14				11	

Abb. 27: Flächenbilanz Vergleich Vertiefungsvarianten, eigene Darstellung

Die Variante Terrasse wurde auf Wunsch der Gemeinde geprüft, allerdings aus folgenden Gründen nicht weiterverfolgt:

- Mehrwert einer Platzgestaltung für den Dorfkern geht verloren
- Zu grosser Flächenverbrauch (hohe ÜZ) in Bezug auf Anzahl möglicher Wohnungen
- Bachrevitalisierung aus Platzgründen nicht mehr möglich bzw. sehr schwierig
- Terrassenbauten städtebaulich eher unpassend in Kernzone

Variante «Terrasse»

Für die Varianten «Durchgang» und «Bach Mitte» werden gleich viel Wohnungen abgeschätzt. Die Überbauungsziffer liegt bei der Variante «Bach Mitte» mit 0.18 deutlich tiefer als bei der Variante «Durchgang». Dafür ist diese Variante aufgrund der höheren Gebäudeanzahl kostenintensiver. Das Ausschlusskriterium für die Variante «Bach Mitte» war der Konflikt der Einstellhalle mit dem Bach.

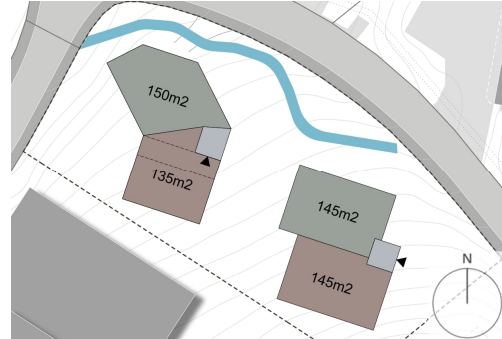
Fazit

Aus diesen Gründen wird die Variante «Durchgang» weiterverfolgt. Dazu werden weitere Abklärungen und die Machbarkeit geprüft.

Weitere Abklärungen

Um die Machbarkeit der Vertiefungsvariante «Durchgang» zu prüfen, wurden Abklärungen bezüglich Wohnungsgrundrisse und Parkierung gemacht.

Schemagrundriss



Zur Abschätzung der Wohnungsgrößen wurden die Wohnungsgrundrisse und die Erschliessungsflächen für die Treppenhäuser eingezeichnet. Nach Abzug von ca. 20 % für Konstruktionsflächen ergeben sich folgende Wohnungsgrößen:

Abb. 28: Schemagrundrisse, eigene Darstellung auf Grundlage AV-Daten

$150 \text{ m}^2 \times 80 \% = 120 \text{ m}^2$ -> entspricht etwa einer 4.5-5.5-Zimmer-Wohnung

$145 \text{ m}^2 \times 80 \% = 116 \text{ m}^2$ -> entspricht etwa einer 4.5-Zimmer-Wohnung

$135 \text{ m}^2 \times 80 \% = 108 \text{ m}^2$ -> entspricht etwa einer 3.5-4.5-Zimmer-Wohnung

Parkierung und Einstellhalle

Um die ungefähre Dimensionierung der Tiefgarage abschätzen zu können, wird der Stellplatzbedarf abgeschätzt. Dieser wird aufgrund der Anzahl Wohnungen und der Hauptnutzfläche (HNF) bzw. Verkaufsfläche (VF) für Dienstleistungen ermittelt. Als Grundlage dient das Parkplatzreglement der Gemeinde Gisikon. Bei der Anzahl der Stellplätze für den gewerblichen Anteil wurde von übrigen Betrieben ausgegangen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die verwendeten Annahmen.

Variante Kombination "Durchgang"	
Anzahl Wohnungen	14
HNF Wohnen	1265
HNF (VF) Dienstleistung	195
Normbedarf gem. Parkplatzreglement (Stand 04.09.23, öff. Mitwirkung):	
Wohnbauten (Mindestvorgaben):	
Mehrfamilienhaus	1 AP pro WHG oder 80 m2 HNF
Alterswohnungen	1 AP pro 4 WHG
Besuchende Wohnen	1 AP pro Gebäude oder 10 %
Dienstleistungsbetriebe:	
Verkauf kundenintensiv	2 AP pro 100m2 VF oder 1 AP pro Betrieb
- Kunden	8 AP pro 100m2 VF
Übrige Betriebe	1.5 AP pro 100m2 VF oder 1 AP pro Betrieb
- Kunden	3.5 AP pro 100m2 VF
Zusätzliche Anzahl Abstellplätze zur Aufnahme in Tiefgarage:	
Auf öffentlichen Grund:	0
Auf privatem Grund:	0
Anzahl Total:	
Wohnen (inkl. Besuchende)	15
Gewerbe (inkl. Besuchende)	10
Total (inkl. zusätz. AP)	25

Abb. 29: Ermittlung des Bedarfs der Abstellplätze

Die folgenden Darstellungen geben einen groben Überblick über die mögliche Lage und Geometrie der Einstellhalle. Die Einfahrt ist aufgrund der Topografie im Süden des Platzes vorgesehen. Die Herausforderung besteht einerseits in der Unterbringung der ermittelten 25 Stellplätze in der Einstellhalle und andererseits in der Einbettung in die topographischen Verhältnisse. Der genaue Grundriss in Grösse und Lage sowie die Einbettung in die Topografie sind in einem weiteren Schritt konkret zu planen.

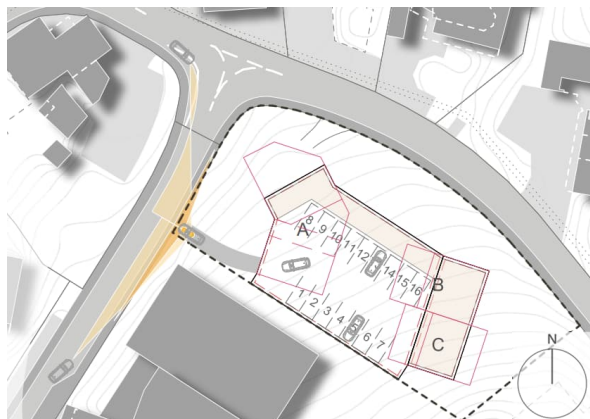


Abb. 30: Einstellhalle, eigene Darstellung auf Grundlage AV-Daten

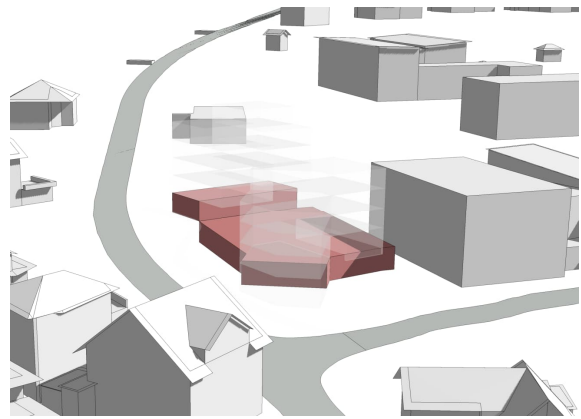


Abb. 31: 3D Visualisierung der Einstellhalle, eigene Darstellung auf Grundlage swissBUILDINGS swisstopo

4.2. Verbindung Ortszentren und Strassenraum

Im Teilgebiet Strassenraum wurden zwei unterschiedliche Konzeptvarianten entworfen, wofür jeweils eine Minimal- und eine Maximalvariante entwickelt wurde. Alle Strassenraumvarianten werden in Kombination mit der gewählten Vertiefungsvariante «Durchgang» dargestellt. Sie sind jedoch mit beiden Vertiefungsvarianten kombinierbar. Sämtliche Varianten haben eine siedlungsorientierte Strassengestaltung zum Ziel, welche zu einem attraktiven Dorfkern beiträgt und die Verkehrssicherheit erhöht.

Konzeptvariante «Platzgestaltung Süd»

Konzeptidee

Bei der Platzgestaltung Süd orientiert sich der Platz in Richtung des Gemeindehauses und der neuen Sporthalle. Durch vertikale Versätze wird die Fahrbahn auf das Niveau der Gehwege und Plätze gebracht, um eine einheitliche Platzsituation zu schaffen. Nach dem Koexistenzprinzip wird mit der Begegnungszone eine gemeinsame Verkehrsfläche für Zufussgehende, Radfahrende und den motorisierten Verkehr geschaffen. Durch die erhöhte Aufmerksamkeit wirkt dies verkehrsberuhigend und führt zu einer erhöhten Verkehrssicherheit, insbesondere für Schulkinder. Trotzdem soll die Fahrbahn für den motorisierten Verkehr erkennbar bleiben. Die optische Trennung kann durch Wasserrinnen oder Poller und Bäumen erfolgen.

Minimal- und Maximalvariante

In der Minimalvariante werden die übrigen Strassenabschnitte nördlich des Platzes im Bestand belassen. In der Maximalvariante werden die Fahrbahnbreiten reduziert, um dem Fussverkehr mehr Raum zu geben.



Abb. 32: Minimalvariante "Platzgestaltung Süd", eigene Darstellung auf Grundlage AV-Daten



Abb. 33: Maximalvariante "Platzgestaltung Süd", eigene Darstellungen auf Grundlage AV-Daten

Konzeptvariante «Platzgestaltung ganzheitlich»

Bei dieser Variante soll die Platzgestaltung ganzheitlich erfolgen. Das bedeutet, dass auch die beiden Knoten integriert und auf Platzniveau angehoben werden sollen. Dazu sind mehrere vertikale Versätze vorgesehen. Analog zur Konzeptvariante «Platzgestaltung Süd» ist auch hier eine Begegnungszone angedacht. Die ganzheitliche Gestaltung verbindet die Gemeindeparzelle mit dem Gebiet Sagenmatt und ermöglicht so eine wichtige Vernetzung der beiden Dorfzentren. Zudem werden die erhaltenswerten Gebäude, die den historischen Ortskern prägen, miteinbezogen und eine Strassengestaltung von Fassade zu Fassade ermöglicht.

Konzeptidee

In der Minimalvariante ist alles auf der Strassenparzelle realisierbar. In der Maximalvariante wird über die Parzellengrenzen hinaus gedacht. Dadurch entsteht auf der Westseite der Mühlehofstrasse neuer Raum, der für eine Begrünung und allenfalls für eine Weiterführung der Bachöffnung genutzt werden kann. Die Öffnung des Baches ist jedoch keine Voraussetzung. Wesentlich ist hier, die Grundeigentümerschaft möglichst frühzeitig durch Eigentümergespräche einzubinden und deren Bedürfnisse und Bereitschaft abzuklären.

Minimal- und
Maximalvariante



Abb. 34: Minimalvariante "Platzgestaltung ganzheitlich", eigene Darstellung auf Grundlage AV-Daten



Abb. 35: Maximalvariante "Platzgestaltung ganzheitlich", eigene Darstellung auf Grundlage AV-Daten

Fazit

Die beiden Konzeptvarianten des Strassenraumes mit den jeweiligen Minimal- und Maximalvarianten wurden miteinander verglichen und mit der Gemeinde diskutiert. Sie zeigen verschiedene Möglichkeiten mit mehr oder weniger starken Veränderungen im Bestand auf. Aufgrund der Wichtigkeit der Verbindung zwischen der Gemeindeparzelle und dem Gebiet Sagenmatt wird die Konzeptvariante Platzgestaltung ganzheitlich klar bevorzugt. Davon stellt die Maximalvariante die Vernetzung mit der Sagenmatt am wirksamsten her. Die Aufenthaltsqualität sowie die Schulsicherheit werden durch die Grüninsel deutlich erhöht.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wird es daher als sinnvoll erachtet, das Gespräch mit den Grundeigentümerschaften zu suchen und die Maximalvariante «Platzgestaltung ganzheitlich» anzustreben. Die Minimalvariante kann als Rückfallenebene dienen, falls kein Konsens mit den Eigentümerschaften gefunden werden kann.

5. TEILGEBIET SAGENMATT

Ausgangslage

Grundlagen Eigentümerschaft	An der Startsituation mit der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft wurde entschieden, dass die Eigentümerschaft die Machbarkeit (insbesondere Erschliessung und Aufwärtskompatibilität der heutigen Massnahmen) selbst liefert. Deshalb wird in diesem Kapitel eine Gesamteinordnung gemacht und auf das Konzept der Grundeigentümerschaft verwiesen. Die detaillierten Informationen sind direkt aus dem Gesamtkonzept Dorferweiterung Sagenmatt der Elia Malevez GmbH vom 12. August 2024 zu entnehmen. Dieses ist als langfristige (>15 Jahre) Entwicklungsidee zu verstehen, denn seitens Grundeigentümerschaft besteht keine Absicht das Grundstück Sagenmatt Richtung Norden kurzfristig zu überbauen.
Einzonung Sagenmatt-Scheune	Wie in der Ausgangslage in Kapitel 1 erläutert, hat die Gemeinde und die Eigentümerschaft der Sagenmatt in der Vorprüfung die Einzonung der Sagenmatt-Scheune beantragt. Es ist auf die Ausführungen im Planungsbericht (Stand Eingabe zur Vorprüfung) zu verweisen. Mit vorliegendem Gesamtkonzept wird nachgewiesen, dass eine sinnvolle Etappierung und langfristige Erschliessung des nördlichen Bereichs der Sagenmatt bei einer Einzonung der Scheune möglich bleibt. Die Gemeinde und Eigentümerschaft halten am Antrag um Einzonung fest. Details dazu (Zonenzuordnung, BZR-Bestimmung, etc.) können dem Planungsbericht der Gesamtrevision (Stand Abschluss Vorprüfung) entnommen werden.
Aktuelles Bauprojekt Parzelle Nr. 92	Die Grundeigentümerschaft reicht demnächst ein Bauprojekt auf der Parzelle Nr. 92 zur Baubewilligung ein. Innerhalb der bestehenden Kernzone sind zwei Neubauten mit Wohn- und Gewerbenutzung geplant. Mit ökologischen Holzbauten soll ein harmonisches Ensemble mit dem historischen Dorfkern entstehen. Ebenso soll der Baumbestand erhalten und erweitert werden. Details können dem Gesamtkonzept Sagenmatt entnommen werden.
Gesamtkonzept Dorferweiterung Sagenmatt	Das Gesamtkonzept Dorferweiterung Sagenmatt der Elia Malevez GmbH beinhaltet eine Vision der Grundeigentümerschaft, ein Erschliessungskonzept, eine Etappierung und ein Nutzungskonzept zur Scheune.
Vision der Grundeigentümerschaft	Die Vision zeigt in groben Zügen, welche Flächen in welcher Bauweise bebaut werden sollen und wie der Freiraum durch das Gebiet verlaufen soll. Die Idee basiert auf einer Versorgersiedlung, die Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen bieten soll. So soll zukünftig eine Kombination aus ökologischer Lebensmittelproduktion und Wohnen entstehen. Der Freiraum als zentraler Grünraum hat öffentlichen Charakter, steht für vielfältige Nutzungen zur Verfügung und verbindet die beiden Siedlungsgürtel West und Ost. Eine geschlossene Bauweise entlang der Kantonsstrasse kann dem Verkehrslärm entgegenwirken.
Erschliessungskonzept	Das Erschliessungskonzept zeigt, wo die privaten Erschliessungsstrassen verlaufen sollen. Eine Erschliessung soll über die Feldhofstrasse erfolgen, die zweite direkt über die Kantonsstrasse. Textlich wird beschrieben, dass die Parkierung in einem Projektplan aufzuzeigen ist und sowohl oberirdische als auch unterirdische Parkierung möglich ist.
Etappierung	Die Etappierung sieht drei Etappen vor. In der ersten Etappe findet die Einzonung der Scheune und die Umzonung in die Grünzone statt. Die Erschliessung wird über die bestehende Zufahrt sichergestellt. In einer zweiten Etappe soll eine weitere Umzonung in die Grünzone vorgenommen werden. Die ersten Teile der beiden

Zufahrtsstrassen folgen und ergeben drei Bauparzellen. In der letzten Etappe folgt die letzte Grünzone. Die beiden Erschliessungsstrassen werden verbreitert und es resultieren zwei weitere Bauparzellen. Sollte die Grünzone später als Wohngebiet benötigt werden, kann sie über die beiden Zufahrtsstrassen erschlossen werden. Hinweis: Der Vollständigkeit halber und in Absprache mit der Eigentümerschaft der Parz. Nr. 73 ist diese Parzelle ebenfalls im Erweiterungskonzept vorgesehen.

Das Nutzungskonzept zeigt mit detaillierten Plänen die Umnutzung der Scheune auf. Das Erdgeschoss soll weiterhin hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt werden, ein kleiner Teil soll für Wohnen oder Gewerbe zur Verfügung gestellt werden können. In den OGs sind Gewerbe bzw. Lager vorgesehen. Das Dachgeschoss soll für Wohn- oder Gewerbe zwecke nutzbar sein. Die grosse Dachfläche eignet sich zudem besonders für eine Photovoltaikanlage. Das Nutzungskonzept Scheune wurde im Vergleich zur Eingabe zur Vorprüfung leicht angepasst und ergänzt. Es sieht einen Wohnanteil mit einer Hauptnutzfläche (HNF) von bis zu 240 m² vor.

Nutzungskonzept
Scheune

Fazit

Das Gesamtkonzept der Elia Malevez GmbH zeigt, langfristige Entwicklungsansätze in Bezug auf Nutzung, Erschliessung und Etappierung auf. Es ist als Entwicklungs-idee zu verstehen und nicht als konkretes Entwicklungsprojekt – insbesondere vor dem Hintergrund, dass seitens Eigentümerschaft momentan keine Absicht besteht, eine über die Einzonung der Scheune und der damit verbundenen optimalen Nutzung des bestehenden Volumens hinausgehende Siedlungserweiterung anzustreben. Die Einzonung der Scheune wird im Konzept als Etappe 1 bezeichnet und hat als einzige Etappe einen konkreten Umsetzungshorizont (laufende Gesamtrevision).

Etappierung und
Zeithorizont

Aus diesem Grund wird das Entwicklungskonzept Sagenmatt nicht weiter mit einem raumplanerischen Instrument gesichert, denn es besteht die Möglichkeit, dass das Konzept dereinst nicht mehr aktuell ist, sollte eine Siedlungserweiterung in Angriff genommen werden. Eine Weiterentwicklung ist nur mit einer Einzonung möglich, weshalb seitens öffentlicher Hand (Gemeinde, Kanton) genügend Möglichkeiten bestehen, dazumal auf eine positive Entwicklung Einfluss zu nehmen.

Konzeptverbind-
lichkeit

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim vorliegenden Gesamtkonzept Sagenmatt der Elia Malevez GmbH nicht um eine raumplanerische Beurteilung der Parz. Nr. 21 handelt. Aus fachlicher Sicht unbestritten – und wie im Siedlungsleitbild vorgesehen – ist die Eignung der Sagenmatt für eine zukünftige Siedlungserweiterung in der Gemeinde Gisikon. Die Umsetzung entsprechender Einzonungen in der zweiten und dritten Etappe gem. Gesamtkonzept setzt dazumal umfassende Abklärungen voraus. So erachten wir beispielsweise eine Temporeduktion auf der Kantonsstrasse als notwendig, um die skizzierte Erschliessung realisieren zu können.

Raumplanerische
Einordnung

Insgesamt zeigen die in der Dokumentation vorgeschlagenen Etappierung und Erschliessungsmöglichkeiten die Aufwärtskompatibilität des Bestandes auf. Eine Verknüpfung mit dem Strassenraumkonzept wird ebenfalls als machbar erachtet. Basierend auf vorliegendem Gesamtkonzept Dorfkernentwicklung Gisikon wird am Antrag zur Einzonung der Sagenmatt-Scheune festgehalten (vgl. Gesamtrevision).

Fazit

6. SYNTHESE UND WEITERES VORGEHEN

6.1. Fazit

Fazit Teilgebiet Gemeindeparzelle

An einer Umzonung der Gemeindeparzelle in die Kernzone wird festgehalten. Das vorliegende Gesamtkonzept zeigt in verschiedenen Möglichkeiten auf, dass eine sinnvolle Bebauung im Sinne einer Kernzone auf dieser Fläche machbar ist. Wie im Siedlungsleitbild vorgesehen, tragen die aufgezeigten Varianten zu einer Stärkung des Dorfkerns bei, indem Nutzungen mit Zentrumsfunktion (publikumsorientierte Nutzungen, guter Wohnungsmix, attraktive Aussenräume, Durchwegung, etc.) realisiert werden sollen. Zu einer qualitätsvollen Ergänzung des Dorfkerns trägt die beabsichtigte Weiterplanung in einem qualitätssichernden Verfahren bei (vgl. weiteres Vorgehen).

Fazit Teilgebiet Strassenraum

Der Strassenraum stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen den beiden Ortsteilen dar. Für die Umgestaltung des Strassenraumes sowie für die Platzgestaltung sind verschiedene Varianten denkbar. Es wird als sinnvoll erachtet, möglichst frühzeitig mit Eigentümergesprächen zu beginnen und somit die Grundstückseigentümer einzubinden.

Fazit Teilgebiet Sagenmatt

An der Absicht, die bestehende Scheune umzunutzen, will die Gemeinde und die Eigentümerschaft festhalten. Deshalb soll die Scheune in eine «Kernzone Erhaltung Sagenmatt» eingezont werden. Das Gesamtkonzept Dorferweiterung Sagenmatt zeigt Möglichkeiten auf, wie das Gebiet künftig entwickelt werden kann. Aufgrund des langfristigen Zeithorizonts ist bei einer konkreteren Planung zu einem späteren Zeitpunkt eine raumplanerische Beurteilung bzw. Machbarkeitsstudie bezüglich der Bebauung sowie der detaillierten Erschliessung und Parkierung zwingend erforderlich.

6.2. Weiteres Vorgehen

Vorliegendes Gesamtkonzept liefert die in der laufenden kantonalen Vorprüfung geforderte Gesamtbetrachtung der zukünftigen Dorfkernentwicklung Gisikon und gilt damit als integraler Bestandteil der Gesamtrevision der Ortsplanung. Die wichtigsten Erkenntnisse werden direkt im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement integriert. Darüber hinaus skizziert das Konzept das weitere Vorgehen ausserhalb der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Weiteres Vorgehen Teilgebiet Gemeindeparzelle

Zusammen mit der Umzonung in die Kernzone soll für den betroffenen Teil der Gemeindeparzelle eine Gestaltungsplanpflicht gem. Art. 34 BZR festgelegt werden. Diese stellt sicher, dass die im vorliegenden Gesamtkonzept erarbeiteten Grundlagen in geeigneter Form berücksichtigt und weiterverarbeitet werden (vgl. auch Ausführungen im Planungsbericht zur Gesamtrevision).

Gestaltungsplanpflicht

Insbesondere wird im Anhang des Bau- und Zonenreglements eine Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens festgelegt. Ein solches kann gem. zukünftig geltendem BZR vom Gemeinderat für ortsbaulich wichtige Projekte eingefordert werden (vgl. Art. 5, Abs. 4 BZR Gesamtrevision). Auf der gemeindeeigenen Parzelle will die Gemeinde ihrer Vorbildfunktion gerecht werden und sieht für den Gestaltungsplan deshalb ein qualitätssichernden Konkurrenzverfahren vor.

Qualitätssichernden Konkurrenzverfahren

Dieses kann mit einem Wettbewerb oder einem Studienauftrag erfolgen. Für das vorliegende Vorhaben ist ein Studienauftrag mit Zwischenbesprechung zu empfehlen, um aus verschiedenen Ideen in einem gemeinschaftlichen Prozess unter Beteiligung der Gemeinde die beste Lösung herauszuarbeiten und gewisse Inhalte bewusst testen zu lassen. Der Studienauftrag kann auf Einladung (3-5 Architekturbüros) erfolgen. Das vorliegende Dorfkernentwicklungskonzept dient als Grundlage für die Ausschreibung des Studienauftrages, in dem die wesentlichen Inhalte des Konzeptes gesichert werden sollen. Dennoch ist es wichtig, den teilnehmenden Teams genügend kreativen Spielraum zu lassen. Eine Expertengremium beurteilt die Projekte und bestimmt ein Siegerprojekt zur Weiterbearbeitung. Das Siegerprojekt ist in ein Richtprojekt zu vertiefen, welches als integraler Bestandteil des Gestaltungsplans gesichert werden soll.

Mögliches Vorgehen Konkurrenzverfahren

Es wird ausdrücklich empfohlen die Bevölkerung in geeigneter Weise mit einzubeziehen. Dies kann zu unterschiedlichen Zeitpunkten geschehen: Entweder vor (Endergebnis Konzept Dorfkernentwicklung), während (Zwischenresultat) oder am Ende (Siegerprojekt) des Studienauftrags. Dabei gilt es Ideen, Inputs und Meinungen der Bevölkerung abzuholen sowie Akzeptanz und Planungssicherheit für das Projekt zu schaffen.

Mitwirkung

Weiteres Vorgehen Teilgebiet Strassenraum

Wie obenstehend ausgeführt, sind als erstes Eigentümergespräche zu führen, um den Planungssperimeter abzustecken zu können. Anschliessend soll die Umsetzungsplanung zeitnah angegangen werden. Offen ist momentan der Zeitpunkt und die Art der Mitwirkung. Der genaue Zeitplan wird noch im Gemeinderat diskutiert.

Weiteres Vorgehen Teilgebiet Sagenmatt

An der Absicht, die bestehende Scheune einzuzonen wird festgehalten. Mit der Gesamtrevision soll sie in die «Kernzone Erhaltung Sagenmatt» eingezont werden. Gleichzeitig wird die nähere Umgebung der Grünzone zugewiesen. Details dazu können dem Planungsbericht der Gesamtrevision entnommen werden. Wie in Kap. 6.1 bereits ausgeführt, werden mit vorliegendem Gesamtkonzept keine weiteren Festlegungen gemacht. Über die Umnutzung der Scheune hinausgehende Weiterentwicklungen müssen im Rahmen einer zukünftigen Teilrevision der Nutzungsplanung angegangen und zu diesem Zeitpunkt detailliert erarbeitet und beurteilt werden.

Kernzone Erhaltung Sagenmatt