

Einwohnergemeinde Derendingen

## Konzept Dorfkern



Bericht Stand 3. April 2017



*Vernehmlassungsexemplar für Gemeinderat vom 7. Juni 2017*

## Impressum

- Auftraggeberin:** Einwohnergemeinde Derendingen  
Hauptstrasse 43  
4552 Derendingen
- Projekt:** Konzept Dorfzentrum
- Verfasserin:** Susanne Asperger Schläfli  
Dipl. Architektin ETH / SIA / Reg A  
ASPERGER Raumplanung und Städtebau  
Cuno Amiet-Str.7  
4500 Solothurn
- Arbeitsgruppe:** Roger Spichiger, Bauverwalter Derendingen  
Claudia Batschelet, Derendingen  
Markus Zürcher, Derendingen  
Berndt Kupferschmid, Derendingen  
Walter Schluop, Derendingen  
Stephan Srsa, Derendingen  
Corinne Stauffiger / Lionel Leuenberger, Kant. Amt für Raumplanung
- Pläne:** wo nicht anders vermerkt von Susanne Asperger auf Grundlage sogis erstellt
- Fotos:** Susanne Asperger

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Projekt .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Ausgangslage .....	4
1.2.	Ziele .....	4
1.3.	Vorgehen .....	4
1.4.	Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter .....	5
<b>2.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Rechtskräftige Ortsplanung .....	6
2.2.	Räumliches Leitbild .....	7
2.3.	Räumliches Teilleitbild Zentrum .....	8
2.4.	Umgestaltungsprojekt Hauptstrasse .....	9
2.5.	Revitalisierung Schluchtbach .....	10
2.6.	Aktuelle Planungen .....	11
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahmen und Analysen .....</b>	<b>12</b>
3.1.	Bebauungsstruktur (Schwarzplan) .....	12
3.2.	Aktuelle Geschosszahl .....	13
3.3.	Aktuelle Erdgeschossnutzungen .....	14
3.4.	Veränderungswahrscheinlichkeit .....	15
3.5.	Übergeordnete Freiräume .....	16
3.6.	Prägende Bauten .....	17
3.7.	Einwohnerdichte .....	21
<b>4.</b>	<b>Teilgebiete und Entwicklungsziele .....</b>	<b>22</b>
4.1.	Übergeordnete Entwicklungsziele .....	22
4.2.	Abgrenzung der Teilgebiete .....	23
4.3.	Teilgebiet 1: Kreuzplatz .....	24
4.4.	Teilgebiet 2: Hauptstrasse Ost .....	26
4.5.	Teilgebiet 3: Hauptstrasse West .....	28
4.6.	Teilgebiet 4: Zentrum .....	30
4.7.	Teilgebiet 5: Alterszentrum .....	32
4.8.	Teilgebiet 6: Benediktusplatz .....	34
<b>5.</b>	<b>Entwicklungsgebiete .....</b>	<b>36</b>
5.1.	Kreuzplatz (prioritär; Teilgebiet 1) .....	36
5.2.	Ersatz Anbau Luzernstrasse 4 (langfristig; Teilgebiet 1) .....	37
5.3.	Kreishof (prioritär; Teilgebiet 2) .....	37
5.4.	Steinmattportal (prioritär; Teilgebiet 2) .....	38
5.5.	Villa Rosentau (prioritär; Teilgebiet 3) .....	38
5.6.	Areal Hauptstrasse 36 bis 42 (langfristig; Teilgebiet 3) .....	38
5.7.	Pestalozziplatz (langfristig; Teilgebiet 4) .....	39
5.8.	Areal Garage Rank (langfristig; Teilgebiet 6) .....	40
<b>6.</b>	<b>Umsetzung .....</b>	<b>41</b>
6.1.	Zusammenfassung .....	41
6.2.	Umsetzung im Bauzonenplan .....	42
6.3.	Umsetzung im Erschliessungsplan .....	42
6.4.	Umsetzung im Zonenreglement .....	42

## 1. Projekt

### 1.1. Ausgangslage

In der Gemeinde Derendingen ist die Achse vom Kreuzplatz bis zum Benediktusplatz, welche das eigentliche Dorfzentrum bildet, seit einigen Jahren starken Veränderungen ausgesetzt. Entlang dieser Achse sind zur Zeit mehrere Projekte in der Planungsphase. Einerseits soll in Kürze die Hauptstrasse umgestaltet werden, andererseits sind am Kreuzplatz und entlang der Hauptstrasse diverse neue Bauten und Ensembles geplant.

### 1.2. Ziele

Die Gemeinde strebt im Dorfkern eine gezielte und kontrollierte Innenentwicklung mit Verdichtung an. Mit dem vorliegenden Konzept sollen die Qualitäten des Dorfkerns untersucht und Entwicklungsziele festgelegt werden. Damit will die Gemeinde die Entwicklung des Dorfkerns in die gewünschte Richtung lenken und die einzelnen Projekte aufeinander abstimmen und koordinieren.

Das Konzept Dorfkern soll zudem als Grundlage für die zukünftige Ortsplanung und für die Beurteilung von Gestaltungsplänen dienen.

### 1.3. Vorgehen

Das Konzept Dorfzentrum Derendingen wird begleitet von einer Arbeitsgruppe unter Einbezug der relevanten Kantonalen Amtsstellen. Als behördenverbindliches Instrument soll es vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Derendingen genehmigt werden.

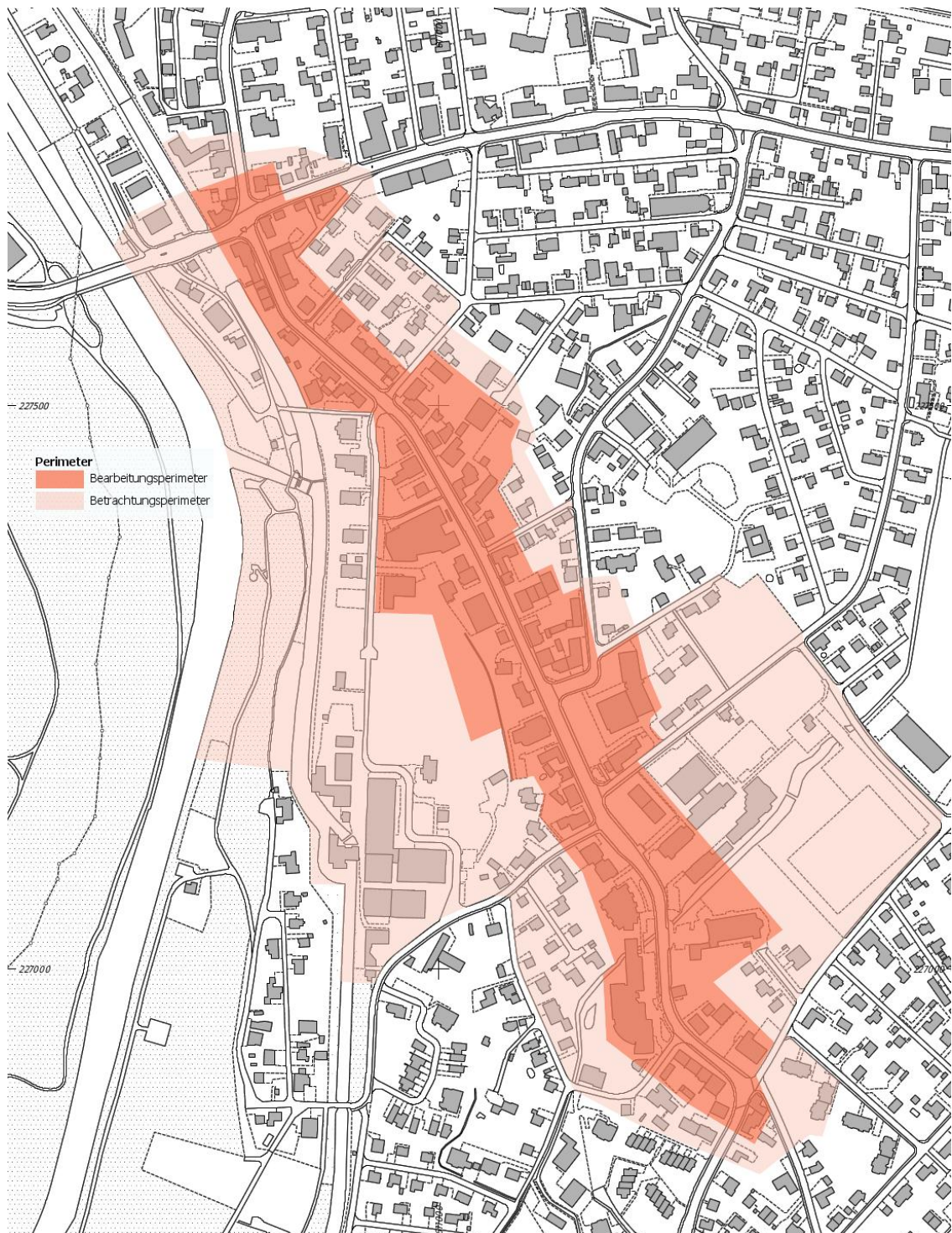
Das Konzept Dorfkern wurde mit folgendem Terminplan und Ablauf erarbeitet:

Was	Wer	Wann
Grundlagen, Bestandsaufnahmen und Analyse	Arbeitsgruppe	Mitte Mai 2016
Teilgebiete und Entwicklungsziele	Arbeitsgruppe	Mitte Juni 2016
Entwicklungsgebiete	Arbeitsgruppe	Mitte August 2016
Umsetzung / Gesamtkonzept	Arbeitsgruppe KGDE Gemeinderat	Mitte September 2016 Anfang November 2016 Ende Januar 2017
Gestaltungspläne	Planende Architekten	bei konkreten Bauvorhaben



#### 1.4. Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Die Bearbeitung und die Aussagen des Konzeptes konzentrieren sich auf den Dorfkern Derendingen entlang der Hauptstrasse (Bearbeitungsperimeter). Selbstverständlich werden aber auch Gebiete ausserhalb des Bereichs entlang der Hauptstrasse in die Betrachtungen mit einbezogen (Betrachtungsperimeter). Namentlich sind dies das Emmenhofareal, das Hochhaus an der Luzernstrasse und die öffentlichen Anlagen im Bereich des Schulzentrums Mitteldorf und des Friedhofs.



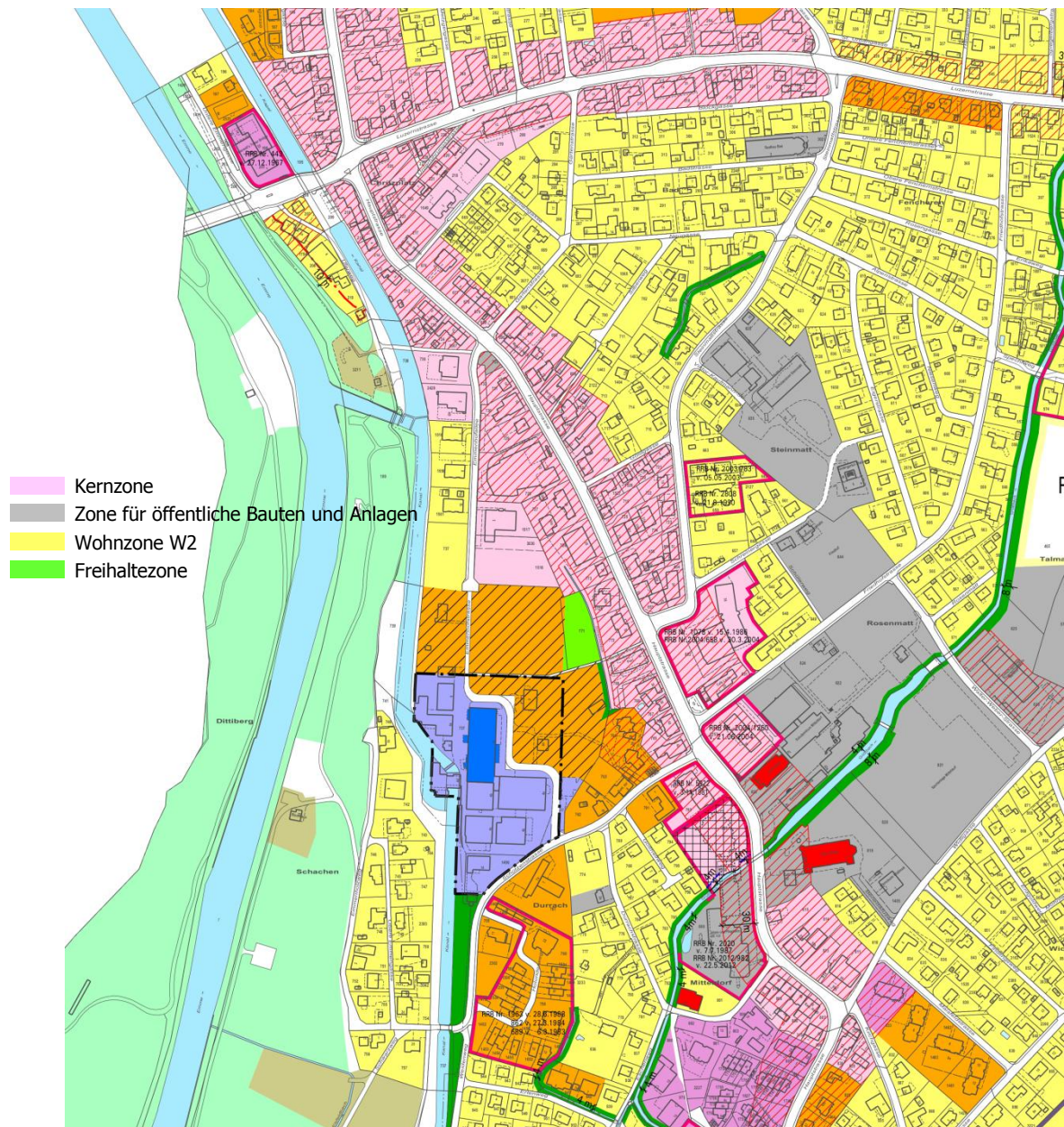


## 2. Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1. Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Derendingen wurde im Jahr 2000 vom Regierungsrat genehmigt.

Gemäss Bauzonenplan liegt der grösste Teil der Grundstücke des Bearbeitungsperimeters in der Kernzone. Die beiden Kirchen und das Gemeindehaus liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Parzelle GB Nr. 695 an der Gartenstrasse 2 liegt in der Wohnzone W2 und die Parzelle 771 am Schluchtbach in der Freihaltezone.



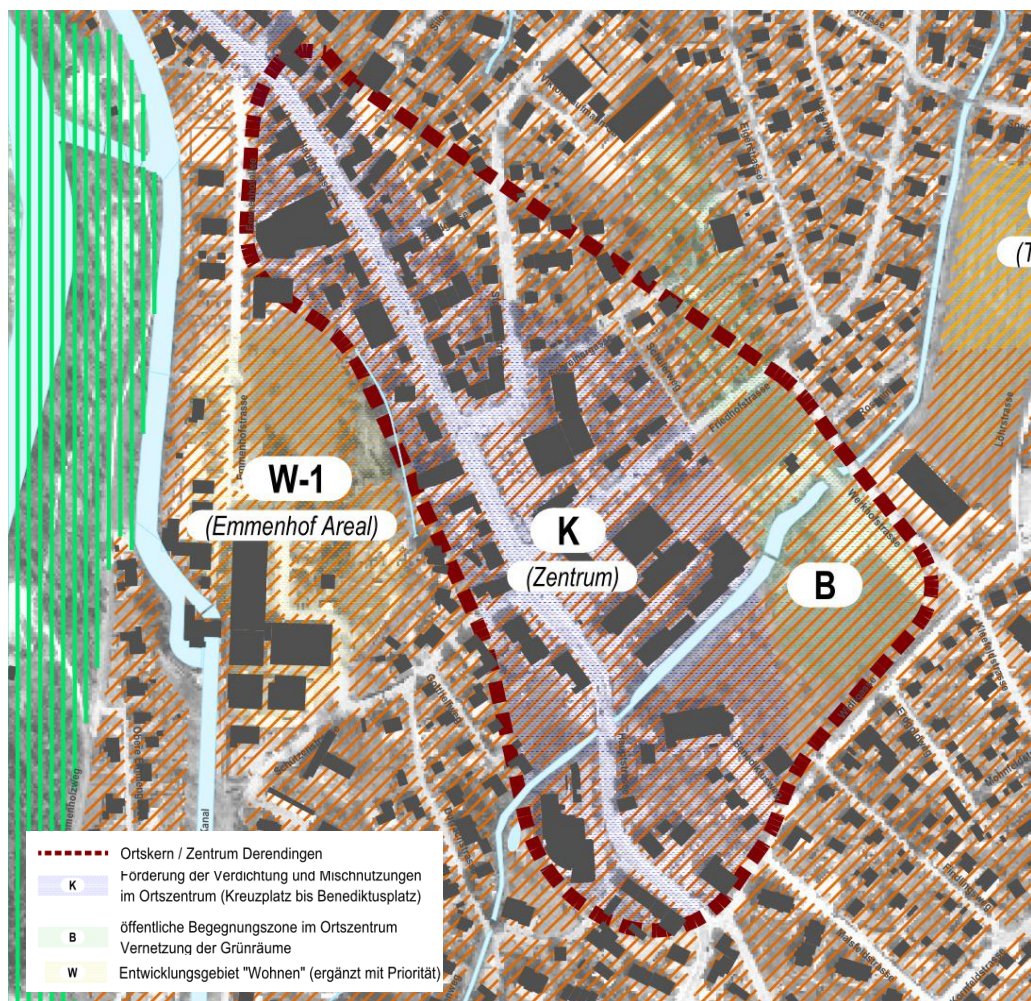
Ausschnitt Zonenplan Derendingen



## 2.2. Räumliches Leitbild

Das Räumliche Leitbild zeigt die Grundzüge der anzustrebenden Entwicklung auf und wurde an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2014 genehmigt. Im Leitbild wird darauf hingewiesen, dass das Dorfzentrum heute baulich kaum erkennbar ist und vom Verkehr geprägt wird. Folgende Leitsätze zum Siedlungsgebiet betreffen den Ortskern explizit:

- *Der Ortskern soll sich künftig vom restlichen Siedlungsraum abheben. Als Perimeter für den Ortskern wird der Abschnitt der Hauptstrasse, vom Kreuzplatz bis zum Benediktusplatz definiert.*
- *Parallel zur Hauptstrasse soll ein öffentlicher Raum in Form einer Begegnungszone, mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Ziel ist es, die Sport- und Spiel-/Freizeitanlagen rund um die Schulhäuser, den Friedhof und ein attraktiver, zugänglicher Grünraum rund um den Grützbach zu vernetzen.*
- *In Derendingen soll ein attraktiver Ortskern mit einem funktionierenden Zentrum, insgesamt ein urbaner Lebensraum entstehen. Mit dem Anreiz möglicher Mehrausnutzung, sollen die bezeichneten Entwicklungsgebiete im Ortskern Quartierweise erneuert werden.*
- *Im Ortskern und in den ausgewiesenen Entwicklungsgebieten für Wohnraum „Emmenhof Areal“, „Lör – Talmatt – Huetmatt“, „Leimacker“ und „Rüebliacker“ sollen primär Überbauungen mit quartierverträglicher, verdichteter Bauweise realisiert werden.*



Ausschnitt Räumliches Leitbild Derendingen SPI

### 2.3. Räumliches Teilleitbild Zentrum

Im Jahr 2012 wurde das räumliche Teilleitbild Zentrum als Grundlage für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes erarbeitet. Der Wettbewerb umfasste Teilprojekte für die Erstellung einer Mehrzweckhalle als Dreifachturnhalle sowie weiterer Verwaltungs- und Schulbauten.

Das Teilleitbild Zentrum ist integraler Bestandteil des räumlichen Leitbildes und zeigt auf, wo gewachsene Strukturen erhalten bleiben oder weiterentwickelt werden sollen.



- Strategische Reserve
- Baufeld Mehrzweckhalle
- Öffentlicher Raum

*Teilleitbild Zentrum Derendingen Planteam*



## 2.4. Umgestaltungsprojekt Hauptstrasse

Die Umgestaltung der Hauptstrasse hat zum Ziel, die Aufenthaltsqualität im Dorfzentrum mit einer Verstärkung des Verkehrsflusses, besseren Querungsmöglichkeiten für Fussgänger und Velofahrer und einer attraktiven Strassenraumgestaltung zu verbessern. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auch auf die beiden kleineren Aufenthaltsbereiche beim Floraplatz und beim Grützbach gelegt.



*Teil Nord:  
Kreuzplatz bis Pestalozziplatz*



*Teil Süd:  
Pestalozziplatz bis Benediktusplatz*

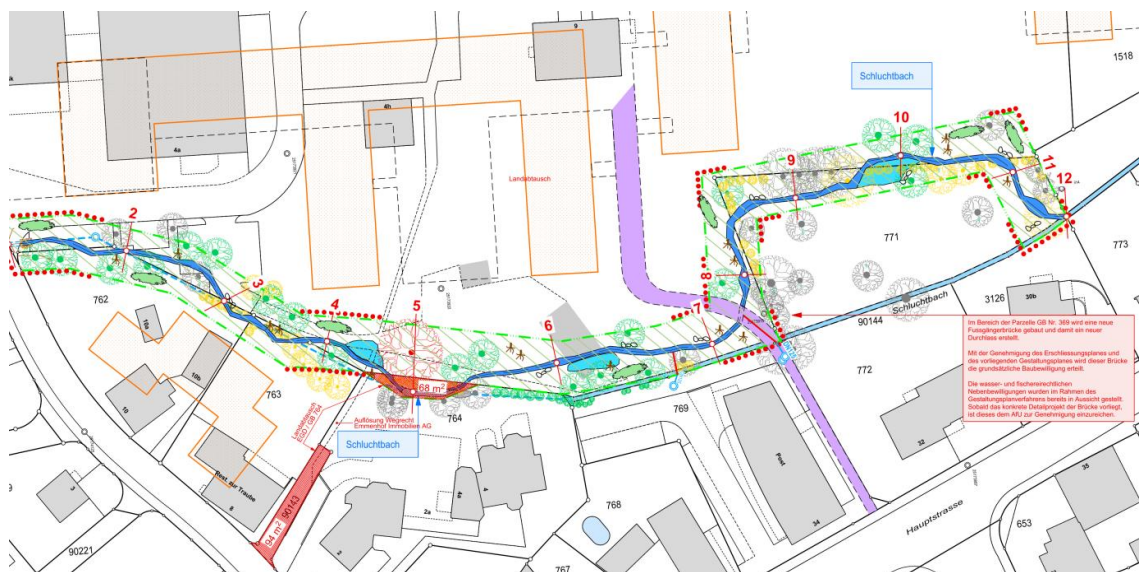
*Ausschnitte Gestaltungsplan Hauptstrasse Derendingen SKK (in Planung)*

## 2.5. Revitalisierung Schluchtbach

In Zusammenhang mit der Neubebauung und Umgestaltung des Emmenhofareals soll auch die Revitalisierung des Schluchtbachs in Angriff genommen werden. mit einem Teilzonenplan wurde soll zudem das Areal um den Schluchtbach neu zoniert werden.

Mit der Revitalisierung wird der heute eingedolte Schluchtbach im Bereich des Emmenhofareals vollständig oberirdisch geführt. Das Gewässer und die Ufer sollen dabei naturnah gestaltet werden.

Der neu gestaltete Freiraum soll in Zukunft vom einem Fuss- und Radweg erschlossen werden. Dazu wird im Bereich der Parzelle GB Nr. 369 eine neue Fussgängerbrücke gebaut.



### Legende:

#### Genehmigungsinhalte:

- Geltungsbereich
- Neuer / bestehender Bachlauf
- Flachwassermulde
- ☼ Zu entfernende Bäume/Sträucher
- ☼ Neuer Baum, richtungsweisend
- ☼ Uferbepflanzung, richtungsweisend
- ☼ Möblierung des Baches, richtungsweisend (Wurzelstöcke, Bollensteine)
- ☼ Abtrag
- ☼ Aufschüttung / Auffüllung

#### Orientierungsinhalte:

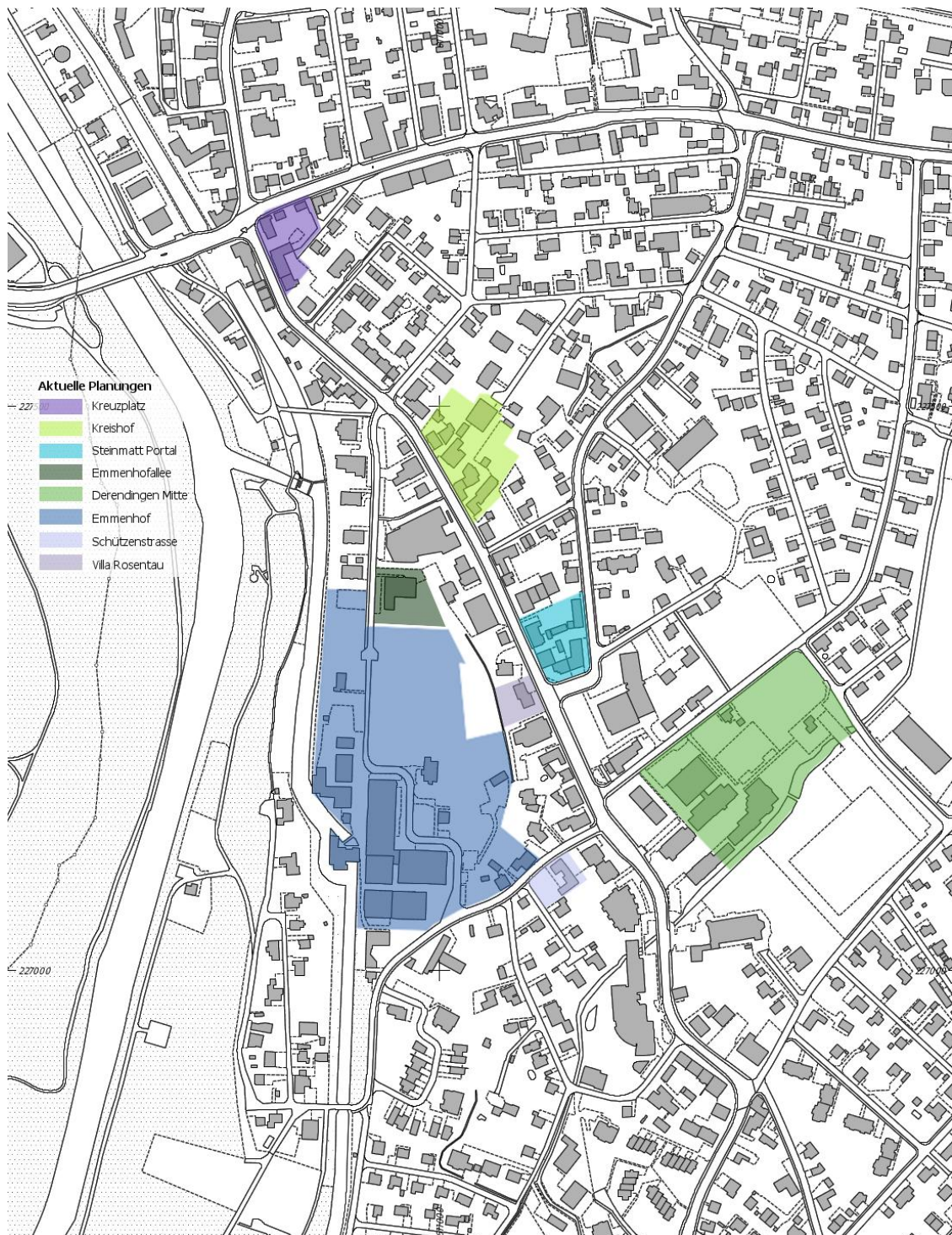
- ☼ Kommunale Uferschutzzone Bestimmungen gem. § 21 der Zonenvorschriften der Gemeinde
- ☼ Bestehender Baum
- ☼ Geschützter Baum
- ☼ Projektierter Fuss- und Radweg
- ☼ Projektierter Baukörper Emmenhof Areal

Ausschnitt Kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan Revitalisierung Schluchtbach Derendingen SPI (Auflageplan)



## 2.6. Aktuelle Planungen

Im Dorfzentrum von Derendingen wird an zahlreichen Standorten geplant und gebaut. Innerhalb des Betrachtungsperimeters sind 8 aktuelle Planungen bekannt. Für das Emmenhofareal liegt ein genehmigungsreifer Gestaltungsplan vor, die Mehrzweckhalle Derendingen Mitte sowie an der Emmenhofallee und an der Schützenstrasse sollen Bauten im Baugesuchsverfahren bewilligt werden. Am Kreuzplatz und beim Steinmattportal sind Gestaltungspläne in Bearbeitung und für den Kreishof und bei der Villa Rosentau werden zur Zeit Planungsstudien erarbeitet.





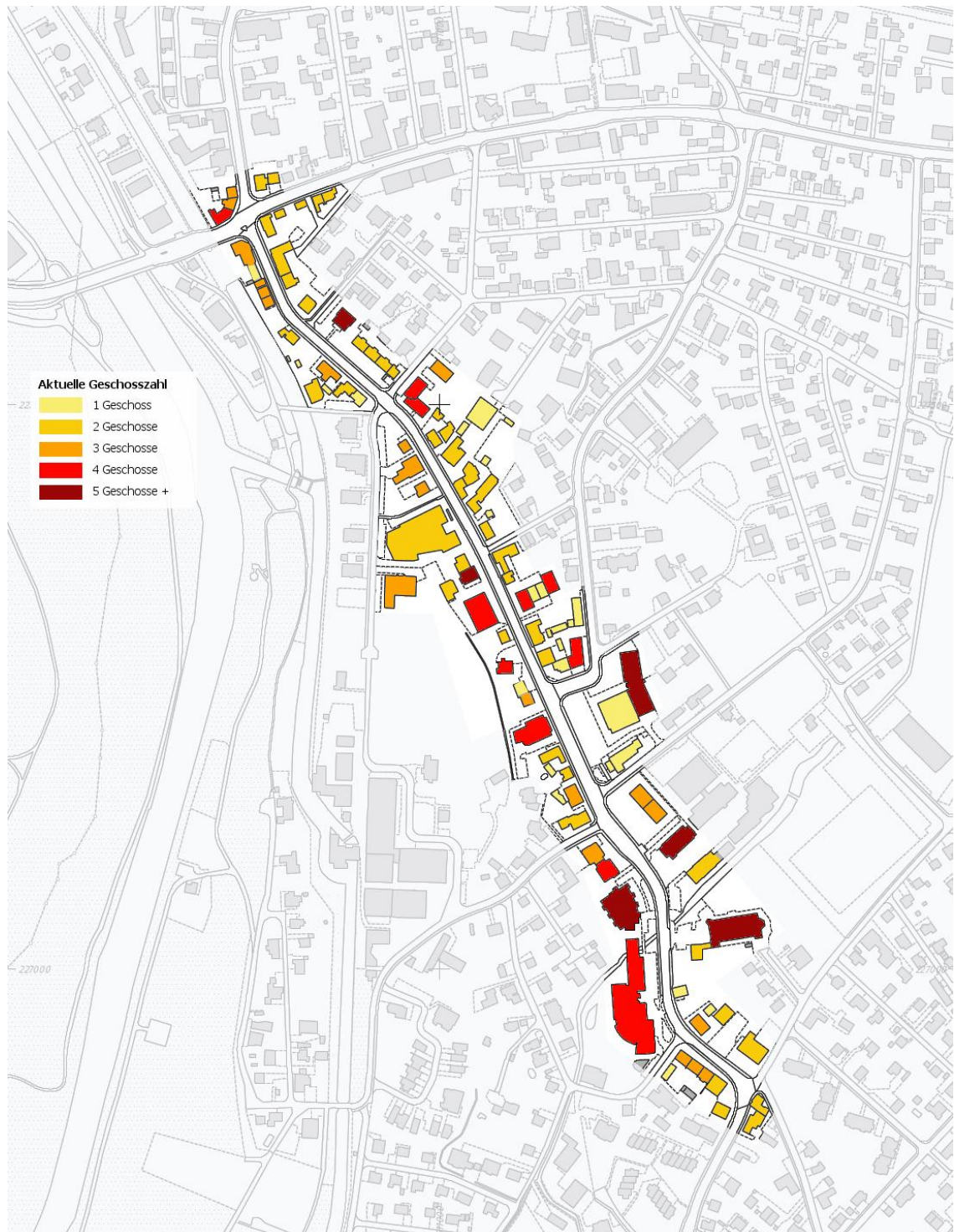
### 3. Bestandsaufnahmen und Analysen

#### 3.1. Bebauungsstruktur (Schwarzplan)



Der sogenannte Schwarzplan zeigt die Bebauungsstruktur im Dorfkern auf. Gut erkennbar sind die kleinstrukturierten Einfamilienhausquartiere ausserhalb des Dorfkerns und die grossmassstäblicheren Strukturen beim Emmenhofareal, dem Alterszentrum und im Dorfzentrum mit den Kirchen, Schulhäusern und dem Gemeindehaus.

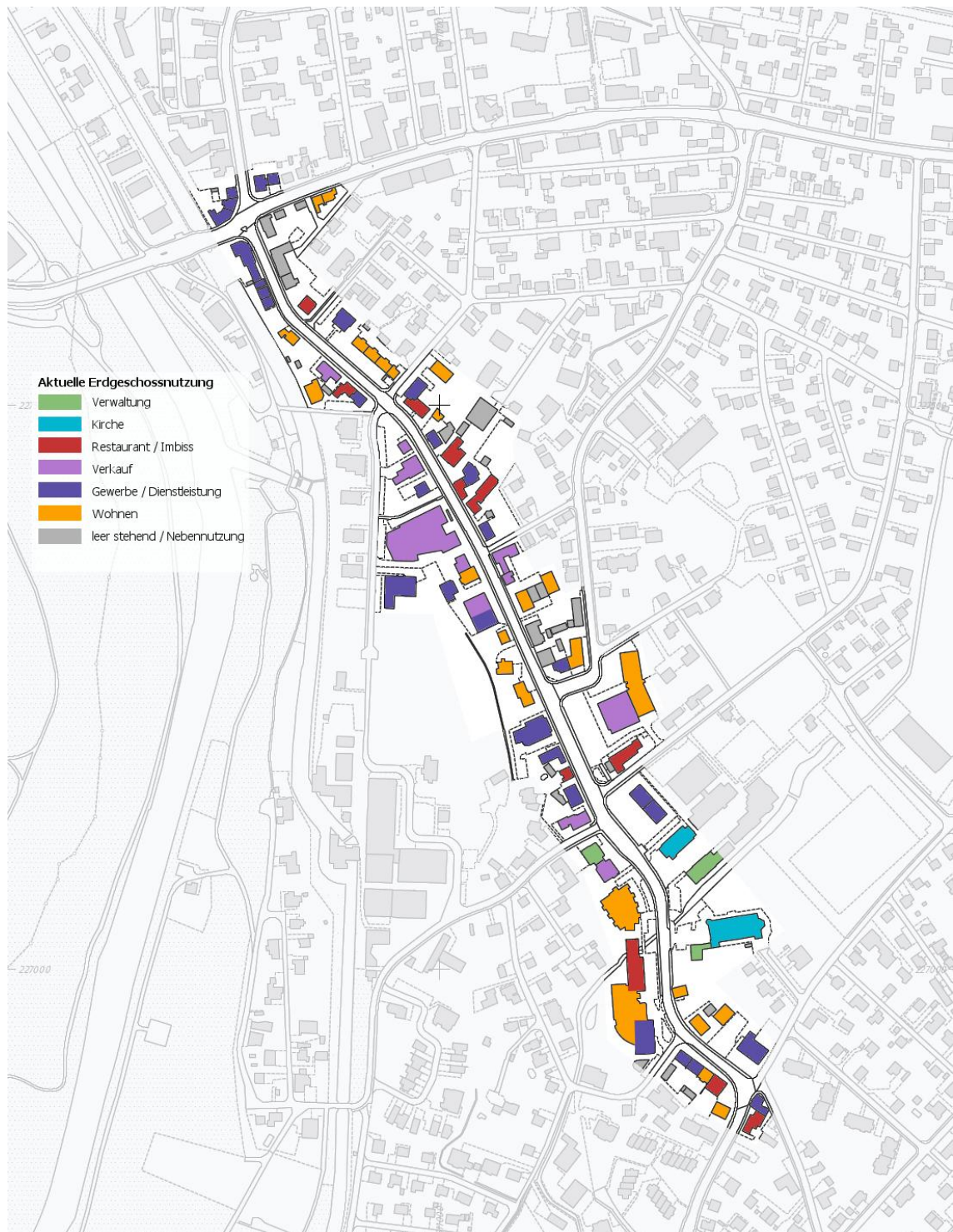
### 3.2. Aktuelle Geschosshöhe



Im Dorfkern weisen die Gebäude entlang der Hauptstrasse sehr unterschiedliche Gebäudehöhen auf. Grundsätzlich sind die älteren Bauten meistens 2-3-geschossig, neuere Bauten sind gemäss dem aktuellen Zonenreglement mehrheitlich 3-4 geschossig. Im Zentrum haben zahlreiche Gebäude vier oder mehr Geschosse.



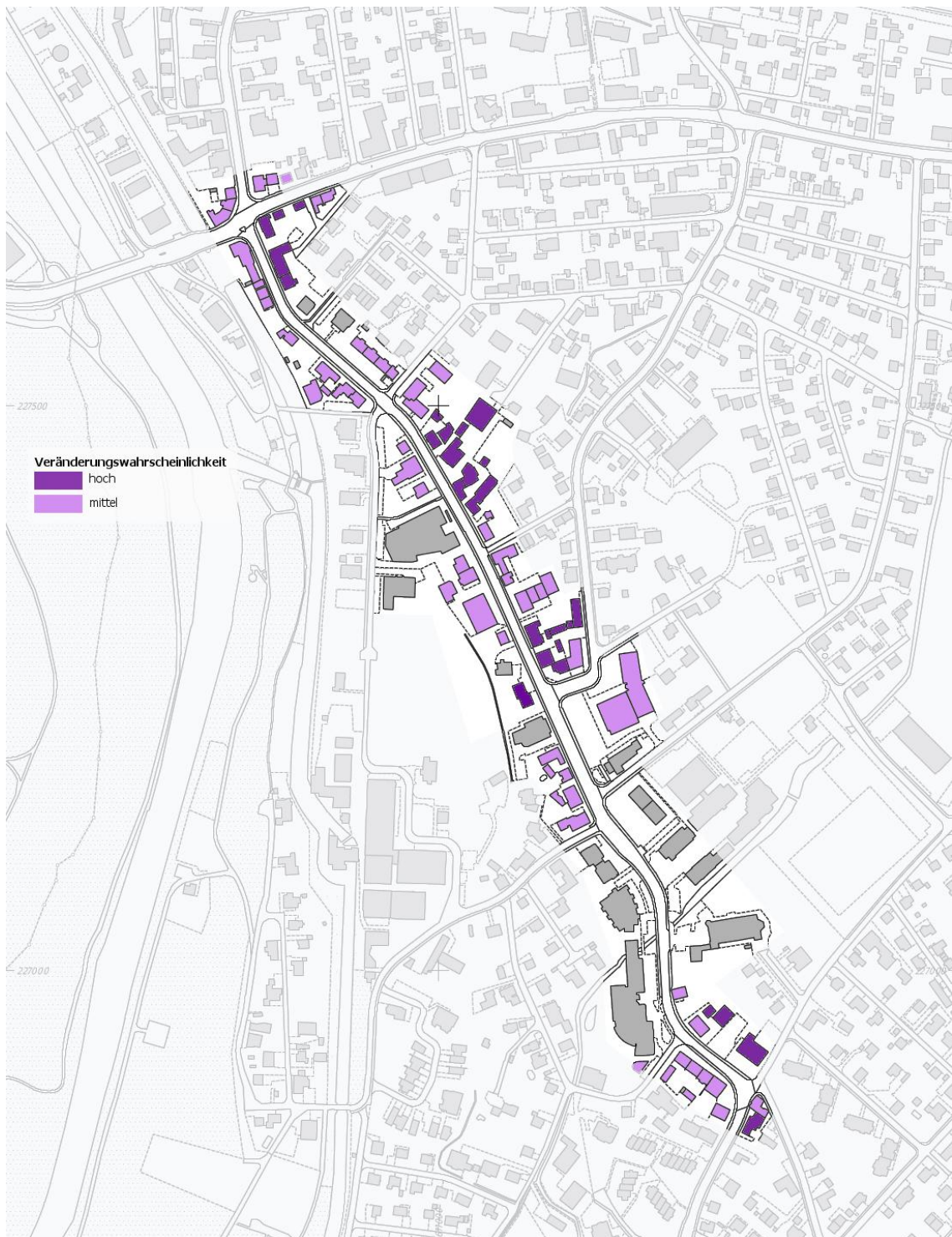
### 3.3. Aktuelle Erdgeschossnutzungen



Im Dorfkern finden wir diverse unterschiedliche Nutzungen im Erdgeschoss. Zwischen Coop und Migros sind zahlreiche Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Südlich davon liegt das Zentrum mit Schulen, Kirchen, Verwaltung und Alterszentrum. Zwischen Kreuzplatz und Pestalozziplatz fallen östlich der Hauptstrasse zahlreiche leer stehende Bauten auf.



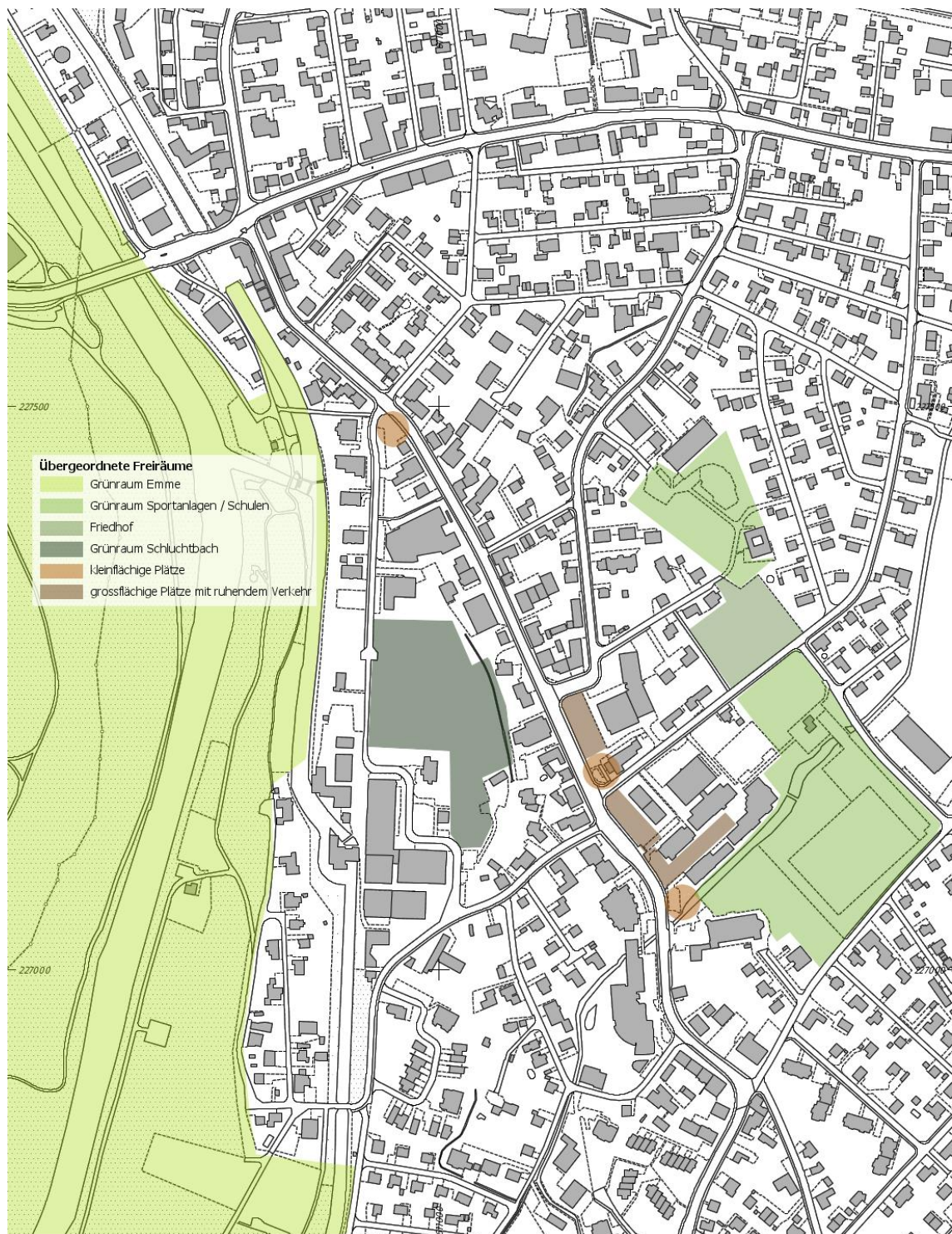
### 3.4. Veränderungswahrscheinlichkeit



Die grösste Veränderungswahrscheinlichkeit weisen leer stehende Bauten und natürlich Arealen mit Bauabsichten auf. Bei unternutzten Arealen oder älteren Bauten ist von einer mittleren Veränderungswahrscheinlichkeit für die nächsten 10 bis 15 Jahre auszugehen.



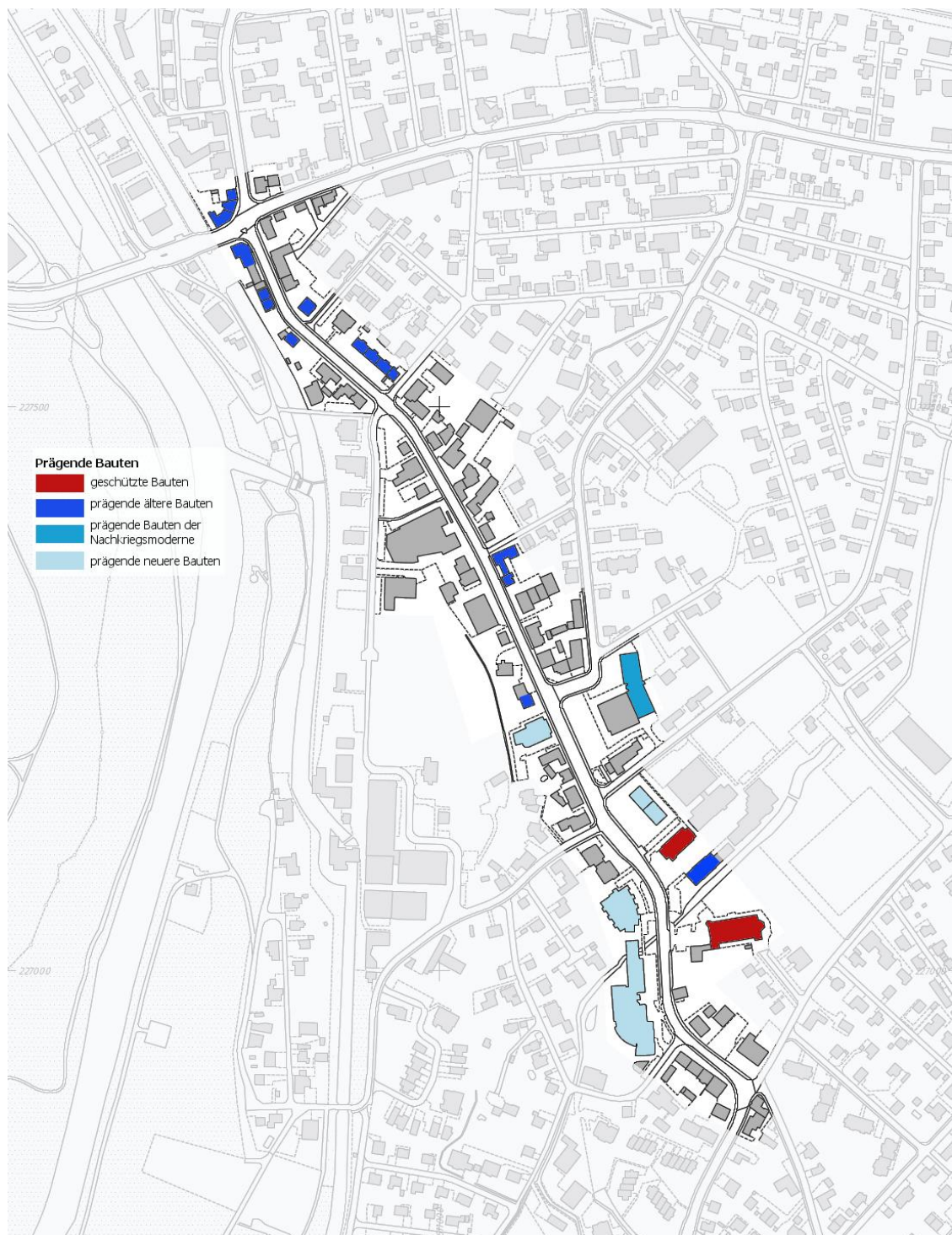
## 3.5. Übergeordnete Freiräume



Innerhalb des Bearbeitungsperimeters liegen drei kleinflächige Plätze und im Zentrum die grossflächigen vom ruhenden Verkehr geprägten Plätze beim Schulhaus, vor der Raiffeisenbank und vor dem Coop, sowie der Grünraum um den Schluchtbach. Flankiert wird der Dorfkern von zwei grossflächigen Grünräumen: im Westen vom Emmenareal und im Osten von einem durchgehenden Grünraum mit Sportplätzen und Friedhof.



### 3.6. Prägende Bauten



Im Zonenplan von Derendingen sind die beiden Kirchen als geschützte Bauten bezeichnet, es liegen jedoch keine als erhaltenswert oder schützenswert bezeichnete Bauten im Dorfkern.

Dennoch prägen zahlreiche Bauten aus unterschiedlichen Zeitepochen das Ortsbild und den Charakter des Dorfkerns.

### **Geschützte Bauten**

Die beiden Kirchen sind als geschützte Bauten für das Ortsbild von Derendingen identifikationsstiftend.



*Hauptstrasse 51a  
Katholische Kirche*



*Hauptstrasse 4  
Reformierte Kirche*

### **Prägende ältere Bauten**

Prägende ältere Bauten sind als Reminiszenz an die Vergangenheit wichtige Zeitzeugen und vermitteln ein Gefühl von Beständigkeit.

Die meisten dieser Bauten nutzen die Möglichkeiten des rechtskräftigen Zonenplanes bezüglich Höhe und Dichte nicht voll aus, einige von ihnen stehen zudem näher an der Hauptstrasse, als dies gemäss Straussenbauabstand eigentlich vorgesehen wäre. Das Risiko, dass solche prägenden älteren Bauten abgerissen werden, ist heute deshalb relativ gross. Da diese Bauten den Charakter des Ortskern massgeblich mitprägen, sollen sie aber wenn möglich erhalten und in neue Bebauungskonzepte mit einbezogen werden.



*Luzernstrasse 1 und 3  
Blockrandbebauungen beim Kreuzplatz*



*Luzernstrasse 4*





*Hauptstrasse 5  
Restaurant Sternen*



*Hauptstrasse 8  
prägendes Einfamilienhaus*



*Hauptstrasse 9; Gartenstrasse 1 - 5  
Reiheneinfamilienhäuser in Zeilenbauweise*



*Hauptstrasse 27 und 29  
Papierhof*



*Hauptstrasse 32  
Haus Rosentau*



*Hauptstrasse 43  
Gemeindeverwaltung*

### Prägende Bauten der Nachkriegsmoderne

In der Nachkriegszeit entstanden im Kanton Solothurn zahlreiche qualitativ hochstehende Bauten. Im „Inventar zur Architektur der Nachkriegsmoderne“ wurde die Baukultur des Kantons Solothurn von 1940 bis 1980 erfasst. Darin aufgeführt wird der Wohnblock am Pestalozziplatz.



*Steinmattstrasse 35*

### Prägende neuere Bauten

In jüngerer Zeit wurden in Derendingens Dorfkern zahlreiche Bauten von guter Qualität errichtet. Die prägenden neueren Bauten weisen, wie unten ersichtlich, alle eine Bauweise mit muralem Charakter\* und Lochfassade auf. Um diesen charakteristischen architektonischen Ausdruck im Dorfkern zu stärken, sollte diese Bauweise als Massstab für weitere Neubauten angewendet werden.



*Hauptstrasse 34  
Postgebäude*



*Hauptstrasse 37 und 39  
Raiffeisenbank*



*Hauptstrasse 48  
Bauten des Alterszentrums*

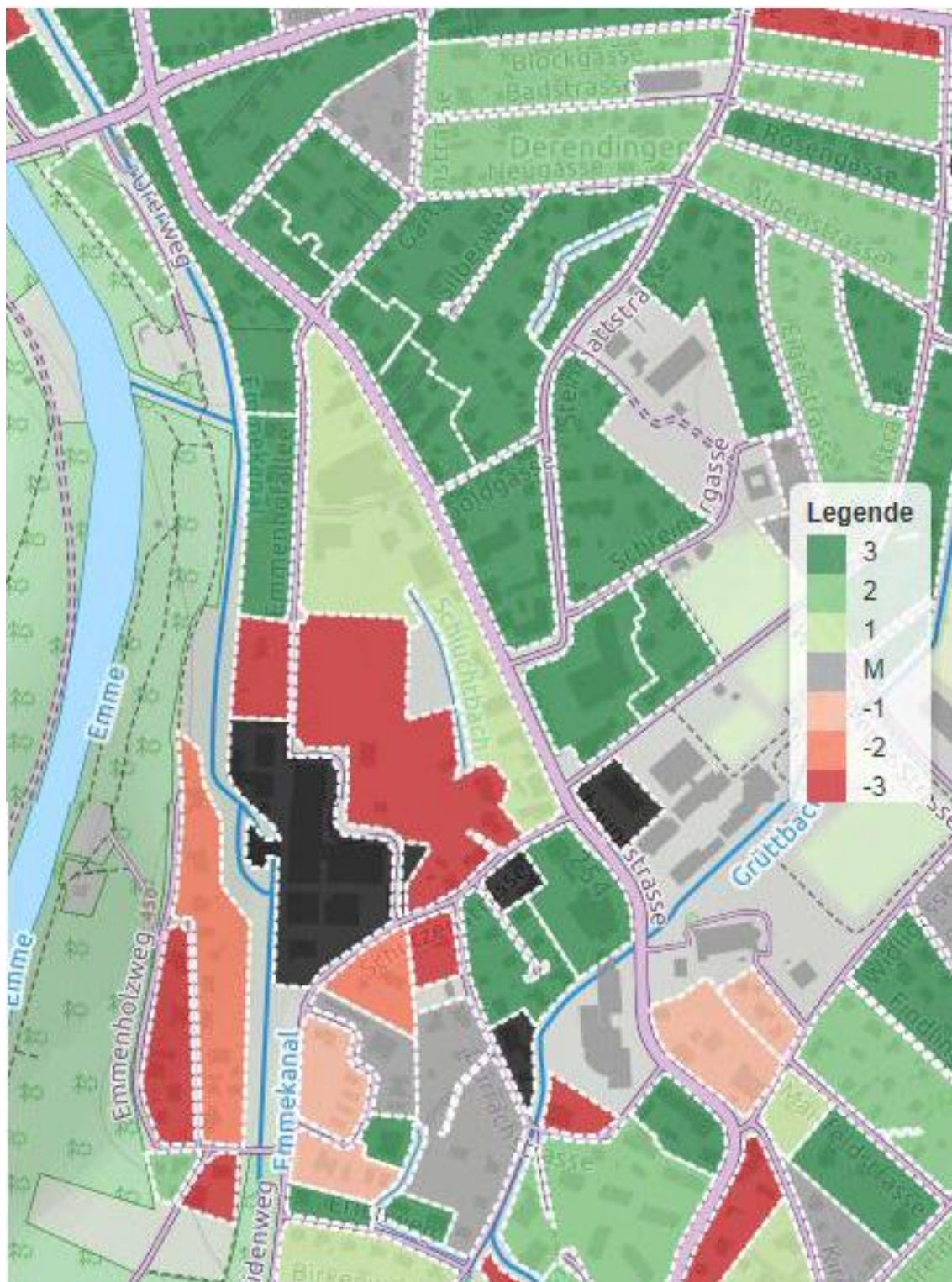


*Hauptstrasse 50*

*\*der Eindruck des Mauerwerks überwiegt*



## 3.7. Einwohnerdichte



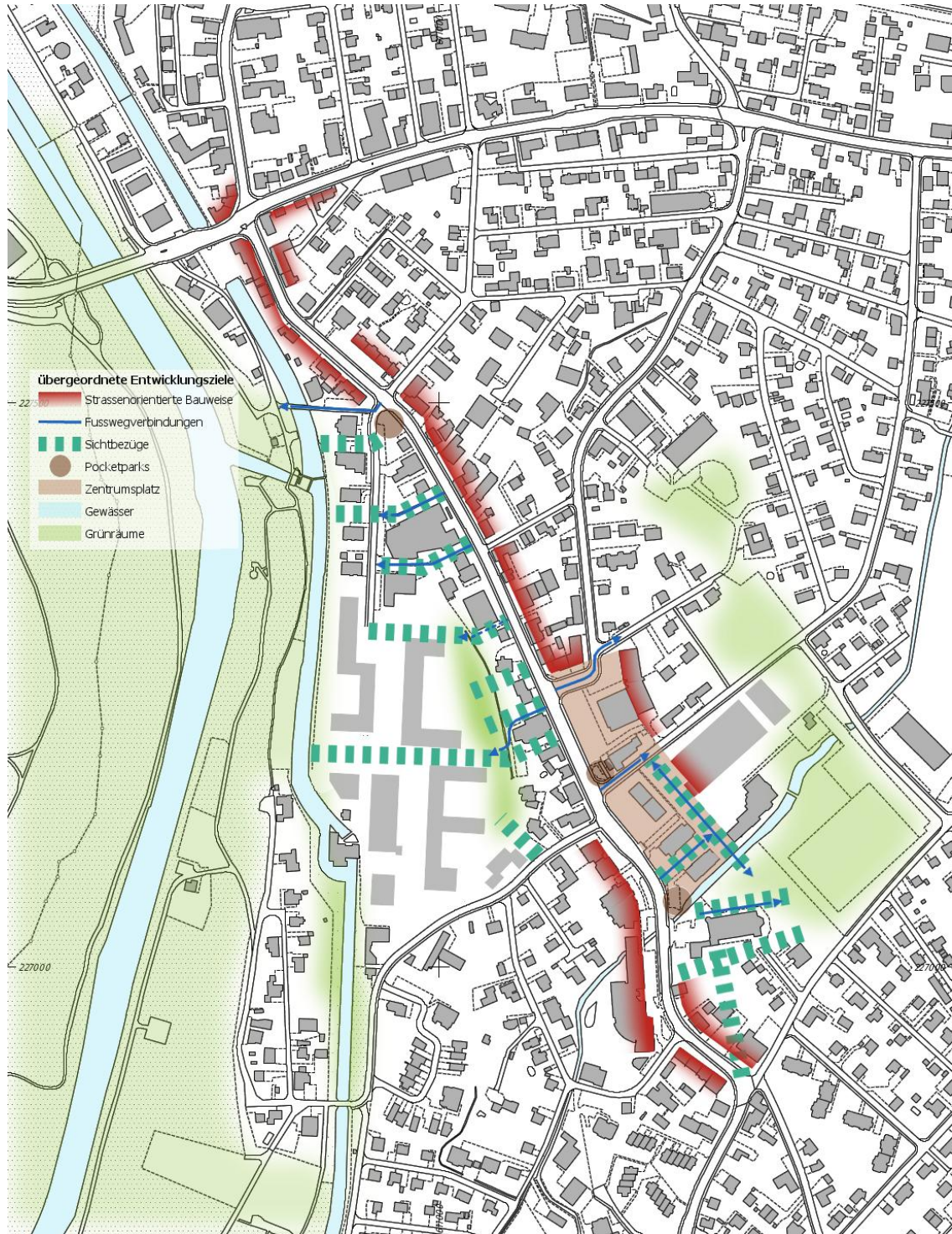
Quelle: SOBAT

Der Plan „Einwohnerdichte“ zeigt auf, dass entlang der Hauptstrasse grösstenteils eine klar überdurchschnittliche Einwohnerdichte (dunkelgrün) vorhanden ist. Im Bereich der Hauptstrasse West ist die Einwohnerdichte überdurchschnittlich (hellgrün) und im Bereich der Garage Rank leicht unterdurchschnittlich (lachsfarben).



## 4. Teilgebiete und Entwicklungsziele

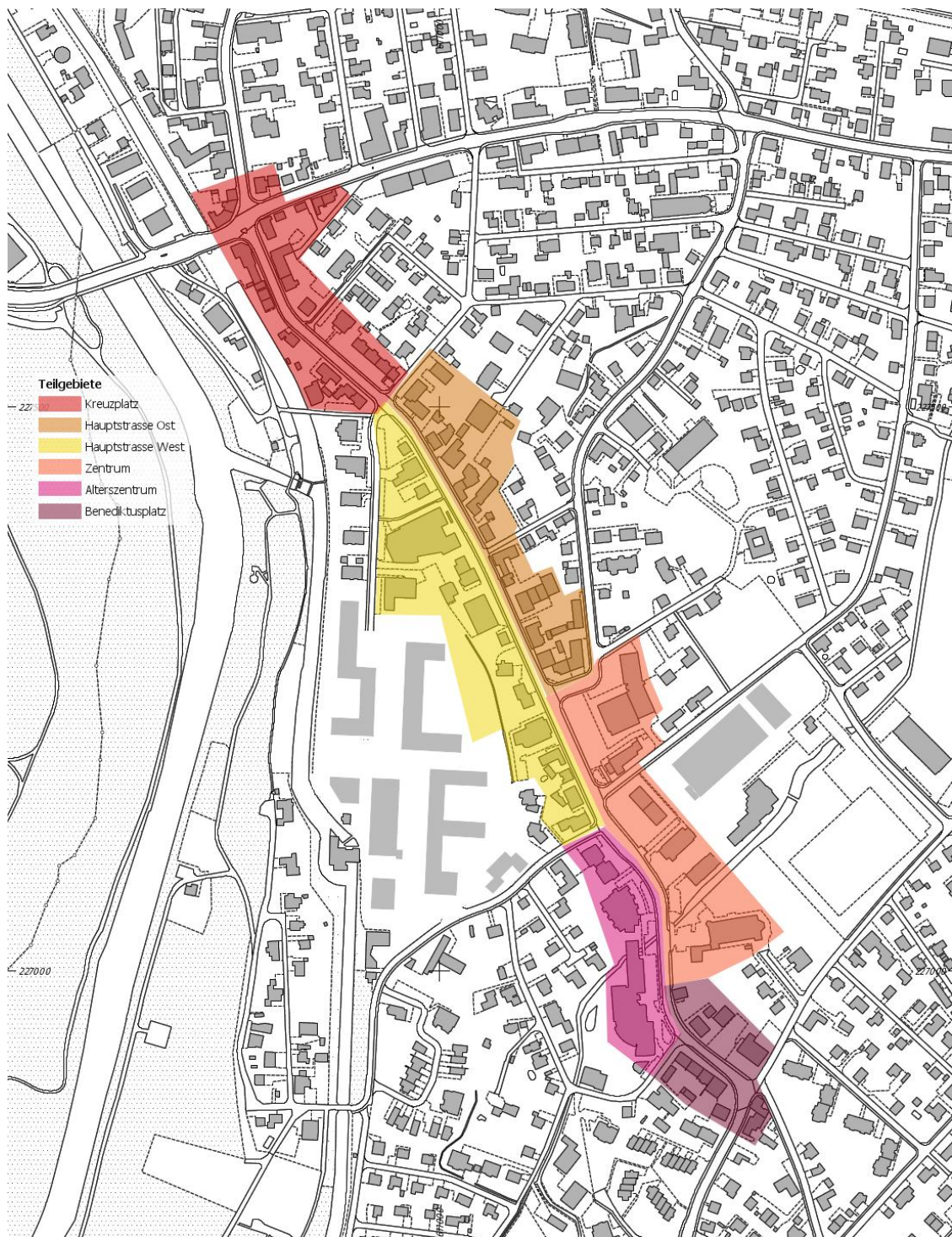
### 4.1. Übergeordnete Entwicklungsziele



Eine strassenbegleitende Bauweise definiert den Strassenraum und grenzt die Hauptstrasse mit den Zentrumsnutzungen von den reinen Wohnquartieren ab. Fusswegverbindungen und Sichtachsen verbinden den Dorfkern mit den Grünräumen und von Süden zu den Kirchtürmen. Drei Pocketparks und ein Zentrumsplatz bilden urbane Freiräume entlang der Hauptstrasse.



## 4.2. Abgrenzung der Teilgebiete

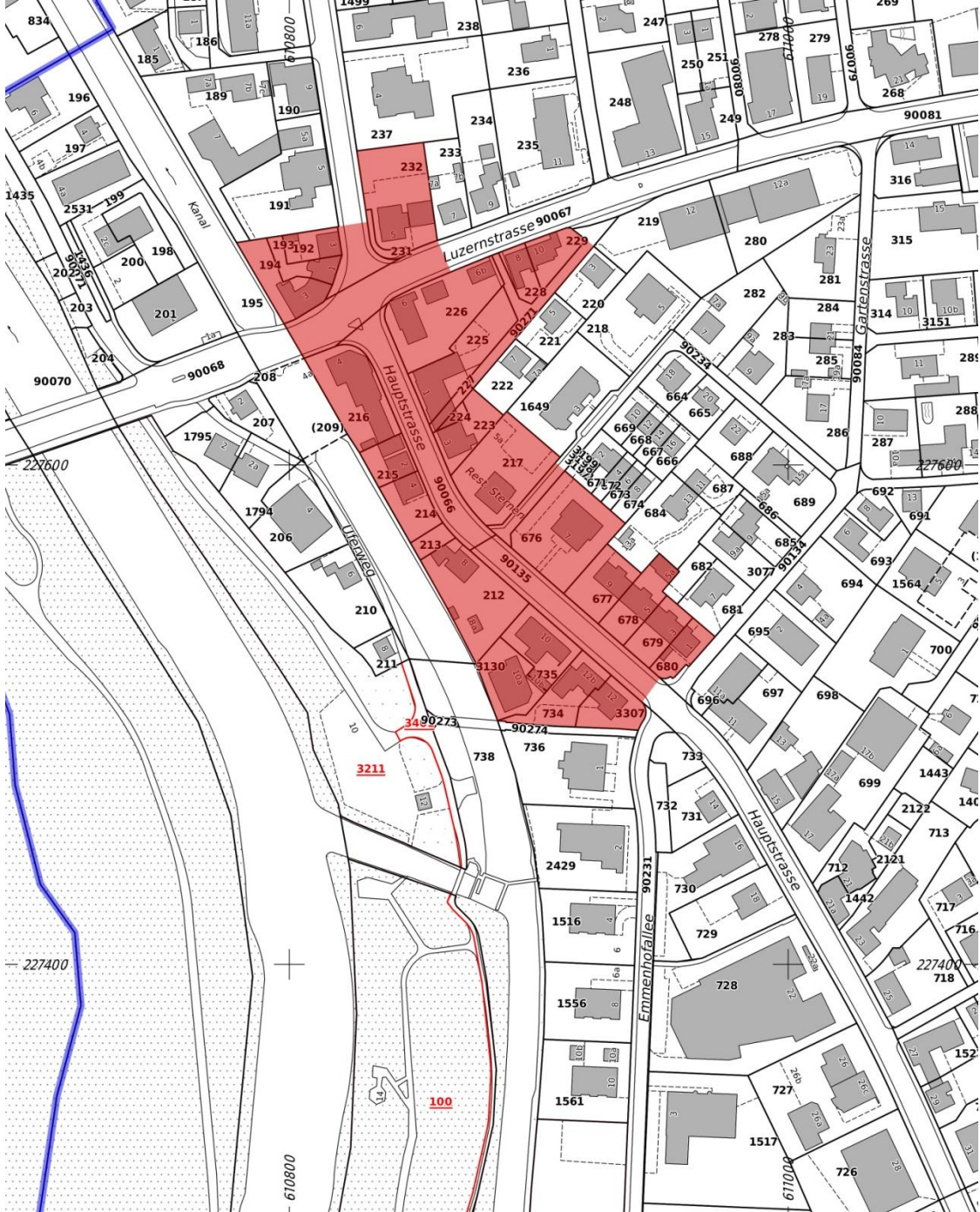


Die Abgrenzung der Teilgebiete leitet sich aus den übergeordneten Entwicklungszielen ab.



4.3. Teilgebiet 1: Kreuzplatz

Übersicht



## Charakterisierung

Das Gebiet rund um den Kreuzplatz ist geprägt von älteren, vorwiegend 2- bis 3-geschossigen Bauten. Auf der Nordwest- und Südwestseite des Kreuzplatzes ist ansatzweise eine historisch gewachsene Blockrandbebauung vorhanden, welche dem Platz einen urbanen Charakter verleiht. Das Gebäude an der Luzernstrasse 3 ist als Teil dieser Blockrandbebauung 4-geschossig ausgebildet, ebenso wie der von der Strasse zurückversetzte Einzelbau an der Hauptstrasse 7. Die Gebäude am Kreuzplatz und auf der Westseite der Hauptstrasse stehen nahe an der Strasse und unterschreiten grösstenteils den ordentlichen Strassenbauabstand.\*

In südlicher Richtung finden wir mit dem Restaurant Sternen (Hauptstrasse 5) und dem oben bereits erwähnten Geschäftshaus an der Hauptstrasse 7 zwei Einzelbauten aus unterschiedlichen Epochen, sowie vier von der Strasse zurückversetzte Reihenhäuser.\*

Rund um den Kreuzplatz sind zahlreiche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, im südlichen Teil liegen zudem reine Wohnbauten und zwei Restaurants.

Das Gebiet wird vom starken Verkehrsaufkommen beeinträchtigt, eine neue Verkehrsführung mit grosszügigeren Platzverhältnissen soll in Zukunft die Situation verbessern, dabei wird allerdings auch der Gebäudekomplex mit der Bierhalle und dem Restaurant Kreuzplatz der Neugestaltung weichen müssen.

## Entwicklungsziele

Grundsätzlich soll die ansatzweise vorhandene Blockrandbebauung als Thema aufgegriffen und weitergeführt werden. Dabei sind die prägenden Bauten als Reminiszenz an die geschichtliche Entwicklung wenn möglich zu erhalten.

Mit einer Gestaltungsbaulinie soll der erwünschte und erforderliche Abstand zur Strasse individuell festgelegt werden. Dabei soll auf der Westseite und beim Kreuzplatz die Stellung nahe an der Strasse weitergeführt werden.

Die für die Hauptstrasse einzigartigen Reihenhäuser (Hauptstrasse 9; Gartenstrasse 1-5) sollen in ihrem architektonischen Ausdruck als Einheit gestärkt werden und dem Abschluss gegen die Strasse (Zaun, Hecke) besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Grundsätzlich ist eine 3-4-geschossige Bauweise mit einem höheren Akzent, der die Kreuzung markiert, anzustreben. Für das Teilgebiet ist eine strassenbegleitende, geschlossene Bauweise vorzusehen. Als Ausnahme sind die beiden Einzelbauten (Hauptstrasse 5 und 7) zu erwähnen.

Der eingeschossige Anbau südlich an das Gebäude Luzernstrasse 4 ist langfristig durch einen zweigeschossigen Bau zu ersetzen, der die bestehenden Bauten harmonisch verbindet. Damit würde der Strassenraum klarer definiert und die ansatzweise vorhandene Blockrandbebauung gestärkt.

Auf Grund der neuen Verkehrsführung im Bereich des Kreuzplatzes ist der Abriss des Restaurant Kreuzplatz (Luzernstrasse 6; 6a; 6b) und des Restaurants Bierhalle (Hauptstrasse 1) geplant.

## Entwicklungsgebiete

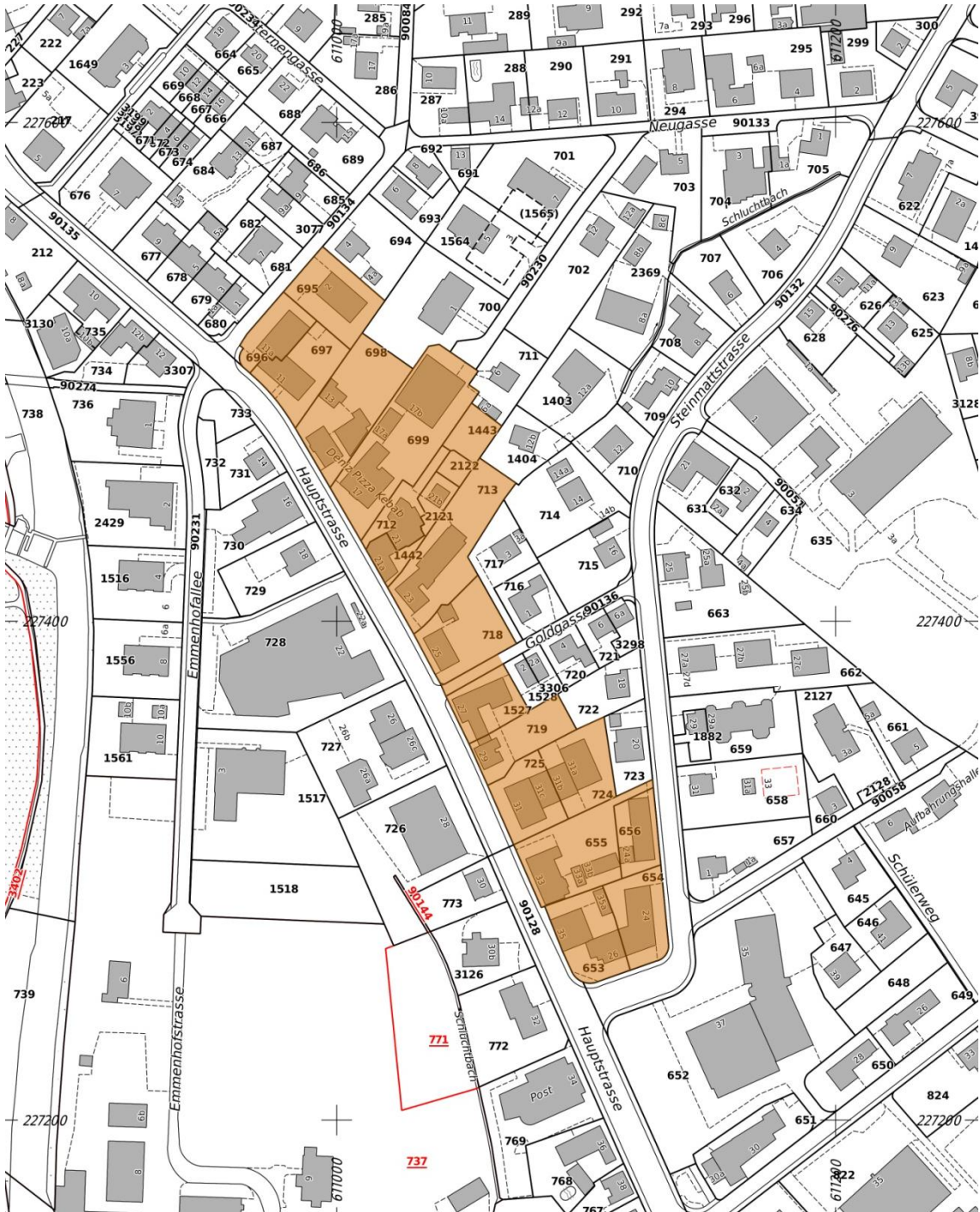
Prioritäres Entwicklungsgebiet ist das Areal Kreuzplatz mit den Neubauvorhaben. Ein Erschliessungsplan wird zur Zeit erarbeitet, ein Gestaltungsplan soll folgen. Langfristig ist der Ersatz des eingeschossigen Anbaus an der Luzernstrasse 4 anzustreben.

*\*Bilder unter „3.6 Prägende Bauten“*



4.4. Teilgebiet 2: Hauptstrasse Ost

Übersicht



## Charakterisierung

Die Ostseite der Hauptstrasse ist geprägt von einem Nebeneinander von Bauten aus verschiedenen Zeitepochen. Die Bebauung weist einen uneinheitlichen Charakter auf, sowohl in Stellung und Volumetrie, als auch im Baustil.

Zahlreiche ältere, aber teilweise schlecht unterhaltene Bauten prägen das Bild. Wir finden Einzelbauten, zusammengesetzte Volumen und im Bereich der Steinmattstrasse ansatzweise eine Blockrandbebauung. Grundsätzlich stehen die Gebäude nahe an der Strasse (sie unterschreiten grösstenteils den ordentlichen Strassenbauabstand) und orientieren sich in ihrer Stellung an deren Verlauf.\*

Das Teilgebiet ist vorwiegend mit 2-geschossigen Volumen bebaut. Als Ausnahmen sind fünf 4-geschossige Baukörper zu erwähnen:

- die übereck ausgebildeten Blocks am Floraplatz mit dem Motel Café City (Hauptstrasse 11 und 11a),
- zwei mit Garagen zusammengebaute Wohnblocks (Hauptstrasse 31 und 31a)
- der Wohnblock an der Steinmattstrasse 24

Der nördliche Teil weist zahlreiche Restaurants und Imbisse auf, ansonsten ist es ein Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungen und auffallend hohem Leerstand.

## Entwicklungsziele

Anzustreben ist eine strassenbegleitende Bauweise mit klarer Definition des Strassenraums.

Mit einer Gestaltungsbaulinie soll der erwünschte und erforderliche Abstand zur Strasse individuell festgelegt werden. Dabei soll grundsätzlich eine Stellung nahe an der Strasse in Anlehnung an die bestehende Bebauung nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist eine 3-4-geschossige Bauweise mit höheren Akzenten bei Floraplatz und Pestalozziplatz anzustreben.

In Anlehnung an die prägenden neueren Bauten im Dorfzentrum sind Neubauten in einer Bauweise mit muralem Charakter und Lochfassade in zurückhaltenden warmen Erdtönen zu gestalten.\*

Die zusammengebauten Gebäude an der Hauptstrasse 27 und 29 zeigen als prägende Bauten eine vormals für den Dorfkern von Derendingen typische Bauweise auf und sollen wenn möglich erhalten bleiben.\*

Ein längerer Leerstand ist grundsätzlich zu vermeiden. Bauabsichten bei leer stehenden Bauten sollen unterstützt und aktiv begleitet werden, so dass sie bezüglich Stellung, Volumetrie und architektonischem Ausdruck den Dorfkern aufwerten und bereichern. Die Einwohnergemeinde Derendingen hat deshalb die Gebäude an der Hauptstrasse 13 bis 17 erworben, so dass sie auf die Entwicklung positiv einwirken kann.

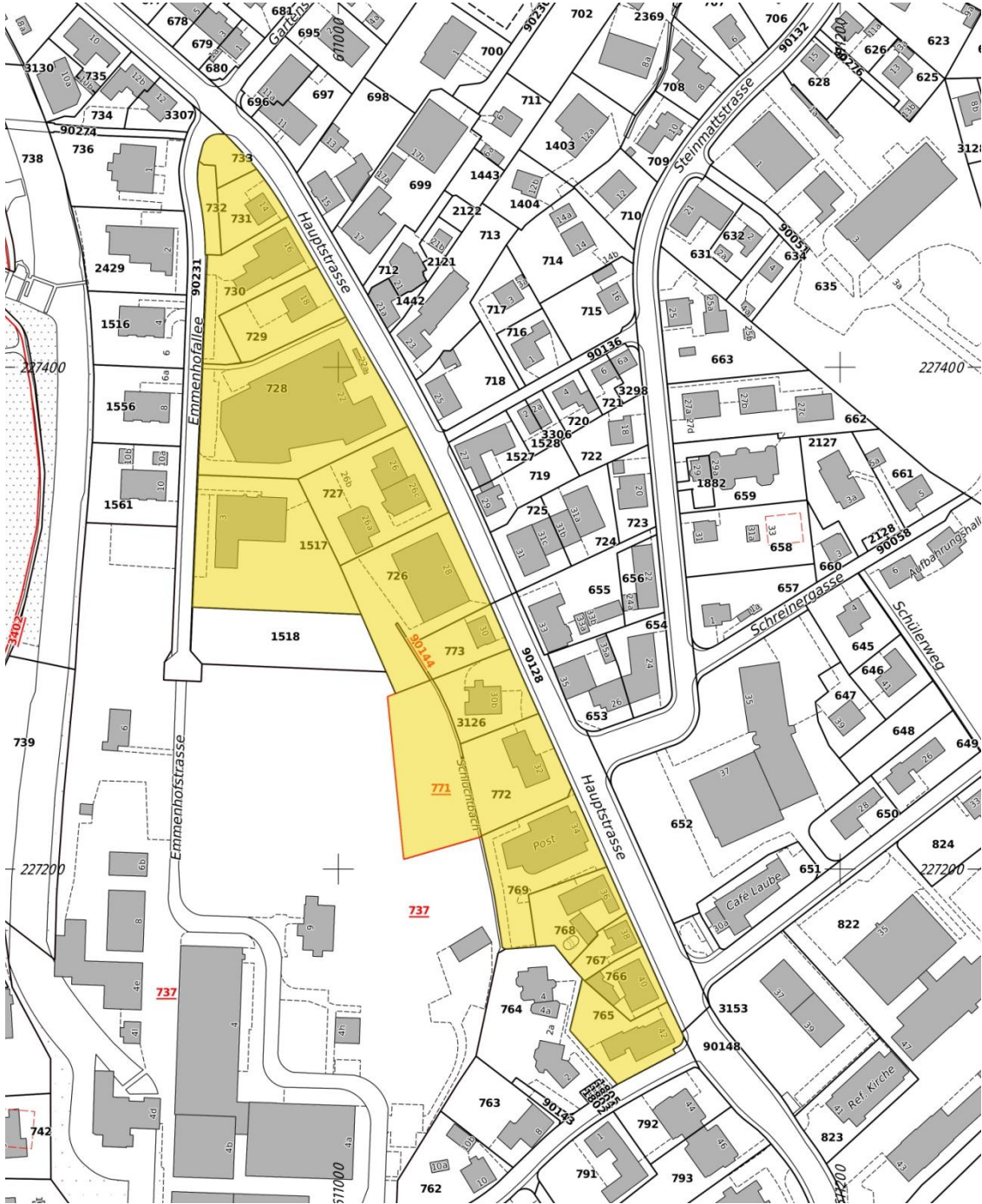
## Entwicklungsgebiete

Prioritäre Entwicklungsgebiete sind das Steinmattportal und der Kreishof.

*\*Bilder unter „3.6 Prägende Bauten“*

### 4.5. Teilgebiet 3: Hauptstrasse West

#### Übersicht





## **Charakterisierung**

Die Westseite der Hauptstrasse ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit 2- bis 4-geschossigen Einzelbauten und zahlreichen Durchblicken in den angrenzenden Grünraum. Die Gebäude stehen vorwiegend quer zur Hauptstrasse, gegen welche sie Kopfbauten ausbilden.

Im Erdgeschoss finden wir diverse Läden, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie einzelne reine Wohnbauten. Dieses Teilgebiet kann, zusammen mit dem nördlichen Teil des Teilgebietes Zentrum, als das kommerzielle Zentrum von Derendingen bezeichnet werden.

In diesem Teilgebiet befindet sich mit der Villa Rosentau ein prägender älterer Bau der mit seiner Stellung, Volumetrie und Architektur eine identitätsstiftende Funktion hat. Zudem ist die neue Post mit ihrem muralen Bau mit Lochfassade in warmem Erdton typisch für die Neubauten im Dorfzentrum.\*

## **Entwicklungsziele**

Die Einzelbauweise mit Kopfbauten an der Hauptstrasse ist beizubehalten.

Die Durchblicke in den Grünraum und die Fusswegverbindungen zur Emme sind sicherzustellen, wobei im Bereich der Grundstücke Nrn. 726 und 773 bei einem Neubauvorhaben ein zusätzlicher Fussweg zu prüfen ist.

Der reguläre Strassenbauabstand soll grundsätzlich eingehalten werden. Die Vorplätze sind in Abstimmung mit der neuen Strassenraumgestaltung und der angestrebten Nutzung sorgfältig zu planen.

Grundsätzlich ist eine 4 geschossige Bauweise anzustreben.

Die Villa Rosentau soll wenn möglich erhalten und ins Bebauungskonzept mit einbezogen werden.

In Anlehnung an die prägenden neueren Bauten sind Neubauten in einer Bauweise mit muralem Charakter und Lochfassade in zurückhaltenden, warmen Erdtönen zu gestalten.\*

Die Nutzung als kommerzielles Zentrum von Derendingen ist zu stärken. Im Erdgeschoss sollen deshalb keine neuen Wohnnutzungen zugelassen werden.

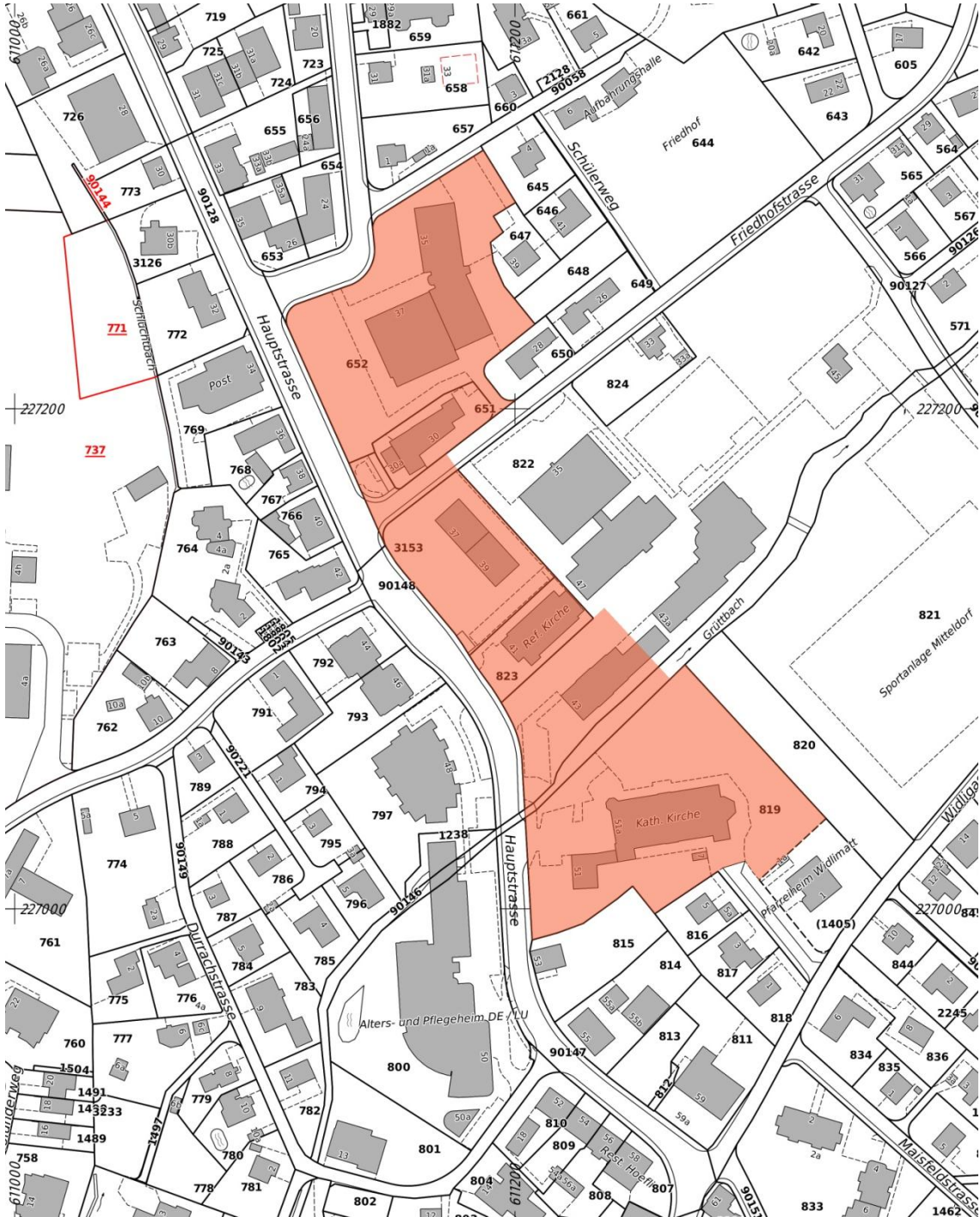
## **Entwicklungsgebiete**

Prioritäres Entwicklungsgebiet ist das Areal der Villa Rosentau (Hauptstrasse 32). Zudem soll das Areal Hauptstrasse 36 bis 42 als sekundäres Entwicklungsgebiet gesamthaft geplant werden.

*\*Bilder unter „3.6 Prägende Bauten“*

### 4.6. Teilgebiet 4: Zentrum

#### Übersicht



## **Charakterisierung**

Das Zentrum von Derendingen ist geprägt von markanten Solitärbauten unterschiedlicher Höhe und Stellung. Grundsätzlich sind die Volumen von der Hauptstrasse zurückversetzt und bieten Durchblicke in die dahinterliegenden Quartiere und Grünräume.

Öffentliche Nutzungen wie Kirchen und das Gemeindehaus dominieren den südlichen Bereich des Teilgebiets. Zusammen mit dem oben beschriebenen Teilgebiet Hauptstrasse West bildet der nördliche Bereich mit Coop und Raiffeisenbank das kommerzielle Zentrum Derendingens.

Mit Ausnahme der beiden eingeschossigen Bauten des Coop und des Cafés Laube sind alles prägende Bauten, die aus diversen Epochen stammen. Die beiden Kirchen sind als geschützte Bauten Wahrzeichen von Derendingen.\*

## **Entwicklungsziele**

Die zahlreichen prägenden Solitärbauten sind für das Zentrum identitätsstiftend und sollen erhalten bleiben. Dabei sind die Aussenräume zu klären und in ihrer Form und Ausstattung zu stärken.

Um die Inanspruchnahme der Aussenräume durch den ruhenden Verkehr zu vermindern, ist zu prüfen, ob neben der unterirdischen Parkierung in Derendingen Mitte langfristig eine weitere unterirdische Parkierung sinnvoll ist.

Die Fusswegverbindungen von der Hauptstrasse in die angrenzenden Grünräume mit den Sportplätzen im Bereich der Kirchen und Schulhäuser sind sicherzustellen und allenfalls zu ergänzen.

Die Entwicklung des Zentrums ist unter Einbezug des Teilleitbildes Zentrum sorgfältig zu planen. Allfällige Ersatzbauten an der Friedhofstrasse 30 und 30a und an der Steinmattstrasse 35 sollen die Platzsituation stärken und die geschützten und prägenden Bauten nicht konkurrenzieren.

## **Entwicklungsgebiete**

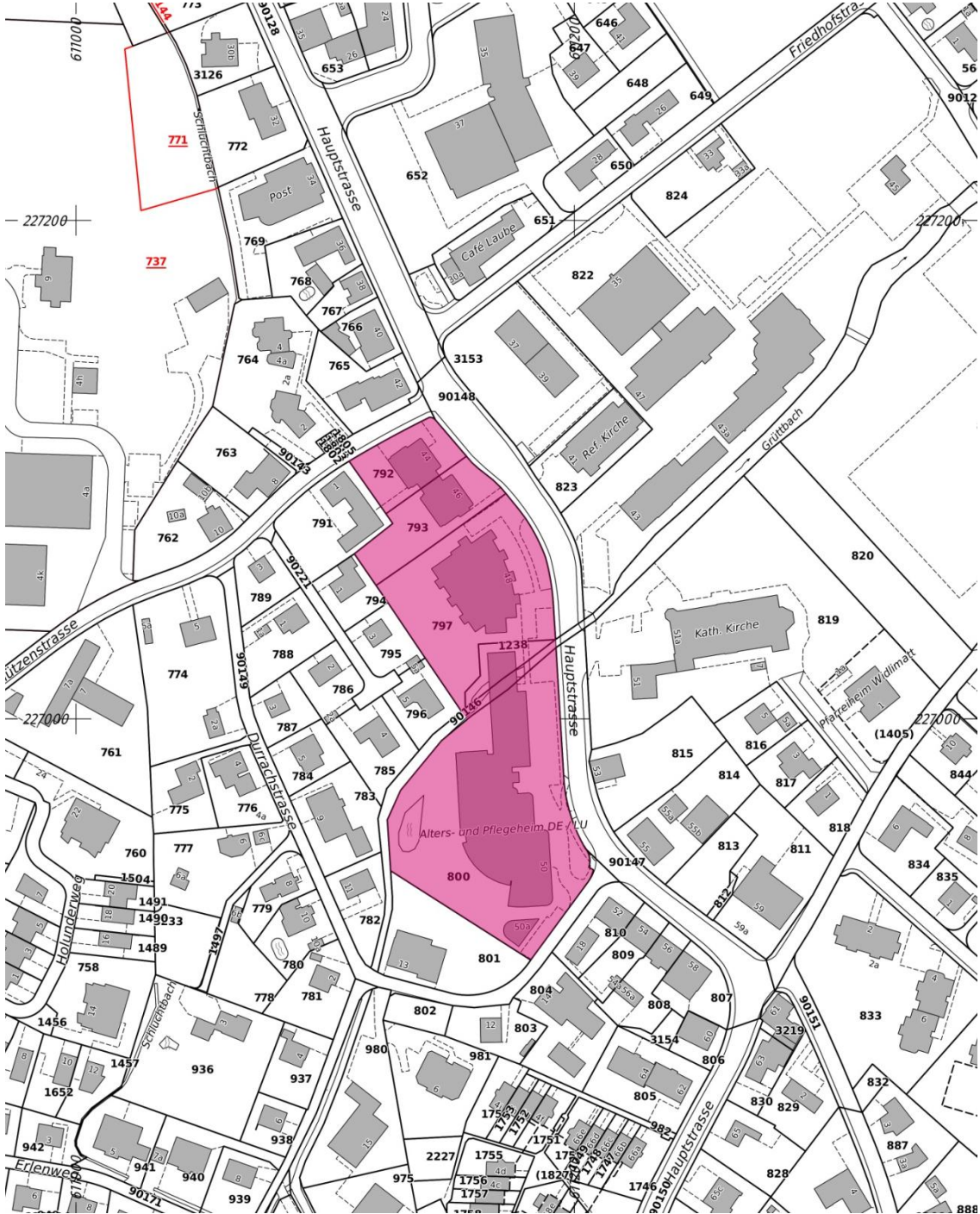
Die Platzsituation zwischen Gemeindehaus und Steinmattportal sollte langfristig geklärt, neu definiert und wenn möglich vom ruhenden Verkehr befreit werden.

*\*Bilder unter „3.6 Prägende Bauten“*



4.7. Teilgebiet 5: Alterszentrum

Übersicht





## **Charakterisierung**

Das von 4- bis 5-geschossigen relativ neuen, grösseren Bauvolumen geprägte Teilgebiet weist einen urbanen Charakter auf.

Die Bauten orientieren sich am Verlauf der Strasse, sind teilweise zusammengebaut und definieren so den Strassenraum. Vorwiegend öffentliche Nutzungen, insbesondere das Alterszentrum und das Gebäude mit den sozialen Diensten stärken zudem den urbanen Eindruck.

Sowohl beim Alterszentrum, als auch zwischen Denner und Sozialen Diensten führen Durchgänge in den rückwärtigen von der Strasse abgewandten Bereich.

Die diversen Neubauten weisen alle den für den Dorfkern typischen muralen Charakter mit Lochfassade in warmen Erdtönen auf.\*

## **Entwicklungsziele**

Die öffentlichkeitsorientierten Nutzungen sind beizubehalten und zu stärken.

Da in diesem Teilgebiet vorwiegend neuere Bauten stehen, konzentrieren sich die baulichen Entwicklungsziele auf den Aussenraum. Insbesondere der Aussenraum beim Denner und den Sozialen Diensten sollte überprüft und wenn möglich gleichzeitig mit der neuen Strassenraumgestaltung aufgewertet werden.

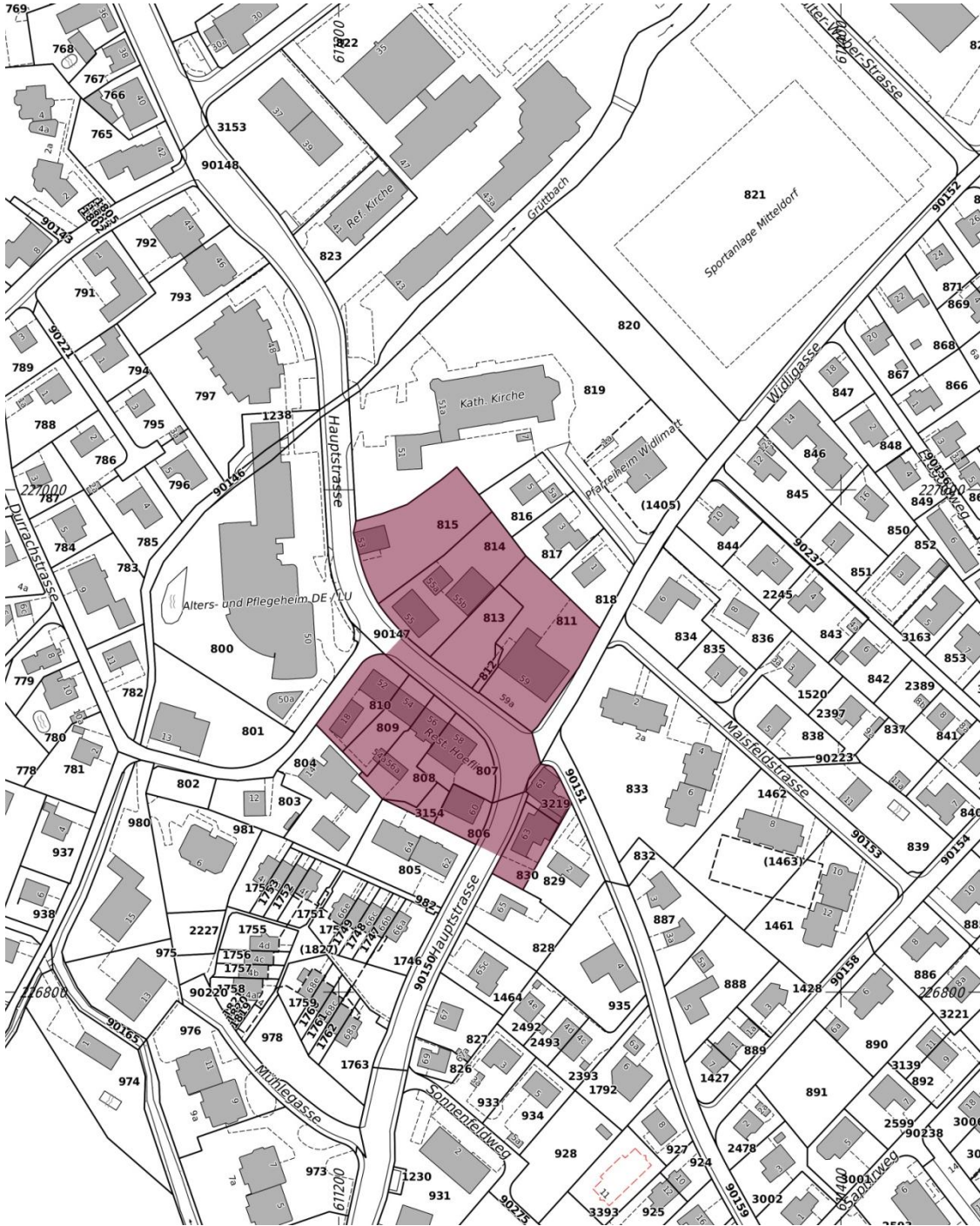
Das Potential des Durchgangs zwischen den Sozialen Diensten und Denner soll in die Gestaltung mit einbezogen werden.

## **Entwicklungsgebiete**

In diesem Teilgebiet liegen keine Entwicklungsgebiete.

### 4.8. Teilgebiet 6: Benediktusplatz

#### Übersicht





## Charakterisierung

Das Teilgebiet Benediktusplatz bildet den Übergang vom ländlich geprägten Teil Derendingens zum Zentrum mit urbanem Charakter.

Insbesondere das Gebäude an der Hauptstrasse 53 kann mit seiner Stellung auf der Innenseite der Kurve nahe an der Strasse als Tor zum Dorfzentrum bezeichnet werden.

Das Teilgebiet weist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung auf. Auf der Südseite finden wir eine geschlossene Zeilenbauweise, auf der Westseite teilweise zurückversetzte Einzelbauten.

Im Teilgebiet liegen keine Bauten, welche den Dorfkern mit ihrer Architektur prägen.

Zwei Bauten sind jedoch von ihrer Stellung und Volumetrie her für den Dorfkern bedeutungsvoll:

- Das bereits oben erwähnte Gebäude an der Hauptstrasse 53 betont mit seiner Stellung die Torsituation und spielt deshalb als Auftakt zum Zentrum eine wichtige Rolle.
- Das Gebäude an der Hauptstrasse 61 bildet mit seiner Lage an der Aussenseite der Kurve einen markanten den Abschluss des Dorfkerns.

## Entwicklungsziele

Um den Übergang vom ländlichen zum urbanen Derendingen zu betonen, ist in diesem Teilgebiet grundsätzlich beidseits der Hauptstrasse eine 2- bis 3-geschossige Bauweise anzustreben.

Der heute bestehende Sichtbezug von Südwesten zur Kirche ist bei der Entwicklung des Areals der Rank-Garage zu erhalten.

Die bestehende Torsituation ist unbedingt beizubehalten. Deshalb soll bei einem Ersatz des bestehenden Gebäudes an der Hauptstrasse 53 auf der Parzelle Nr. 815, wiederum ein Einzelbau nahe der Strasse vorgesehen werden. Mit einer Gestaltungsbaulinie kann eine Unterschreitung des regulären Strassenbauabstandes ermöglicht werden.

Ebenso ist es wichtig, bei einem allfälligen Ersatz oder Neubau des Gebäudes an der Hauptstrasse 61 die Stellung und Volumetrie in Anlehnung an den heutigen Bau sorgfältig zu planen. Die Funktion als Abschluss des Dorfkerns und als Übergang zum ländlicheren Teil Derendingens soll dabei gebührend berücksichtigt werden. Mit einer Gestaltungsbaulinie kann auch hier eine Unterschreitung des regulären Strassenbauabstandes ermöglicht werden.

## Entwicklungsgebiete

Das Areal der Rank-Garage kann als langfristiges Entwicklungsgebiet bezeichnet werden.

## 5. Entwicklungsgebiete

### 5.1. Kreuzplatz (prioritär; Teilgebiet 1)

#### Bebauungsvariante



*Modellbild und Plan ernst niklaus fausch Architekten*

Im Rahmen der Umgestaltung des Kreuzplatzes wurde vom kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau eine städtebauliche Überprüfung der verkehrstechnischen Varianten an das Architekturbüro ernst niklaus fausch in Auftrag gegeben. Dabei wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten geprüft und eine Variante mit zwei Zeilen und höherem Akzent als Bestvariante bezeichnet.

#### Pflichtenheft

Die Überbauung Kreuzplatz bildet das Eingangstor zum Dorfkern vom Derendingen und hat somit eine grosse städtebauliche Bedeutung. Die Bebauung an dieser prominenten, aber vom Verkehr geprägten Lage soll die Kreuzung betonen und ins Dorfzentrum leiten.

Grundsätzlich ist eine strassenbegleitende, geschlossene Bauweise entlang der Luzern- und der Hauptstrasse vorzusehen. Im Kreuzungsbereich ist ein Akzent mit höherer Geschosshöhe denkbar, wobei die Massstäblichkeit der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen ist.

Der Aussenraumgestaltung an dieser verkehrsreichen Lage ist besondere Beachtung zu schenken. Ein Platz für Fussgänger im Kreuzungsbereich soll geprüft werden.

Die Parkierung ist unterirdisch zu lösen.

Als Grundlage für das Pflichtenheft eines Qualitätsverfahrens kann die oben genannte städtebauliche Studie dienen.

#### Qualitätssicherung

Für das Areal an wichtiger Lage ist in einem Wettbewerbs- oder Testplanungsverfahren das für diese Aufgabe am besten geeignete Projekt, sowie ein Büro für dessen Umsetzung ermittelt werden.

Dabei sollen zur Sicherung einer attraktiven Gesamtlösung sowohl im Wettbewerbsteam als auch in der Jury Fachleute aus den Gebieten Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung beigezogen werden.



## 5.2. Ersatz Anbau Luzernstrasse 4 (langfristig; Teilgebiet 1)

### **Pflichtenheft**

Die im Bereich des Kreuzplatzes ansatzweise vorhandene Blockrandbebauung soll als Thema aufgegriffen werden. Als Verbindung der bestehenden Bauten dient ein 2-geschossiger von den Hauptbauten leicht zurückversetzter Baukörper in geschlossener Bauweise.

Als Nutzung sind Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsflächen möglich. Der Aussenraum zwischen Fassade und Hauptstrasse ist sorgfältig planen. Autoabstellplätze sind zwischen Gebäude und Strasse nicht zulässig.

### **Qualitätssicherung**

Eine intensive Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung ist ab der ersten Projektierungsphase sicherzustellen. Die Bewilligung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## 5.3. Kreishof (prioritär; Teilgebiet 2)

### **Pflichtenheft**

Die Überbauung im Kreishof soll bezüglich Volumetrie und Stellung der Bauten einen Übergang zwischen dem städtischen Charakter entlang der Hauptstrasse und den rückwärtigen Einfamilienhausquartieren schaffen.

Entlang Hauptstrasse sind 4-geschossige Bauten ohne Attika in strassenbegleitender Bauweise vorzusehen, im rückwärtigen Teil 3-geschossige Einzelbauten. Bei flächenintensiver Verkaufsnutzung kann ein durchgehendes Erdgeschoss geprüft werden. Die dadurch entstehende zweite Aussenraumbene (Dachfläche des Erdgeschosses) ist als nutzbarer und begrünter Aussenraum sorgfältig zu planen und zu gestalten.

In Anlehnung an die prägenden neueren Bauten sind die Bauten in einer Bauweise mit muralem Charakter und Lochfassade in zurückhaltenden, warmen Erdtönen zu gestalten.

Verkaufsflächen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie in Obergeschossen auch Wohnen sind mögliche Nutzungen.

Die Parkierung ist unterirdisch zu lösen.

### **Qualitätssicherung**

Eine intensive Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung ab der ersten Projektierungsphase ist sicherzustellen. Die Regelung der Details erfolgt in einem Gestaltungsplan.

#### 5.4. Steinmattportal (prioritär; Teilgebiet 2)

##### **Qualitätssicherung**

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurden in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem kantonalen Amt für Raumplanung diverse Qualitätsverbesserungen erreicht.

Für das Areal wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet.

#### 5.5. Villa Rosentau (prioritär; Teilgebiet 3)

##### **Pflichtenheft**

Die Villa Rosentau ist als prägender Bau zu erhalten und in das Bauprojekt mit einzubeziehen. Ein leicht zurückversetzter zweigeschossiger Anbau, der die Traufhöhe der Villa aufnimmt kann den Nutzungsspielraum der bestehenden Villa erweitern.

Im rückwärtigen Bereich kann ein 4-geschossiger Neubau ohne Attika vorgesehen werden.

Ein allfälliger Anbau soll den Charakter der Villa stärken und nicht konkurrenzieren. In Anlehnung an die prägenden neueren Bauten ist ein Neubau in einer Bauweise mit muralem Charakter und Lochfassade in zurückhaltenden, warmen Erdtönen zu gestalten.

##### **Qualitätssicherung**

Eine intensive Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung ab der ersten Projektierungsphase ist sicherzustellen. Die Bewilligung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

#### 5.6. Areal Hauptstrasse 36 bis 42 (langfristig; Teilgebiet 3)

##### **Pflichtenheft**

Eine Bebauung mit drei bis vier 4-geschossigen freistehenden, und quer zur Hauptstrasse platzierten Gebäuden nimmt den Rhythmus und die Struktur der umgebenden Bebauung auf. Kopfbauten sollen auf den gegenüberliegenden zentralen Platz (Pestalozziplatz) ausgerichtet werden. Ein Attikageschoss ist nur möglich, wenn es von allen Fassaden klar zurückversetzt ist und sich in der Materialisierung vom Hauptvolumen abhebt.

Die Zwischenbereiche zwischen den Bauten sind durchlässig zu gestalten, so dass Durchblicke in rückwärtigen Grünraum möglich sind.

In Anlehnung an die prägenden neueren Bauten ist ein Neubau in einer Bauweise mit muralem Charakter und Lochfassade in zurückhaltenden, warmen Erdtönen zu gestalten.



Der reguläre Strassenbauabstand ist einzuhalten. Eine gemeinschaftliche unterirdische Lösung der Parkierung ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen.

Im Erdgeschoss ist eine Verkaufs-, Dienstleistungs- oder Gewerbenutzung vorzusehen, in den Obergeschossen sind Dienstleistungsbetriebe oder Wohnungen zulässig.

### **Qualitätssicherung**

Eine intensive Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung ab der ersten Projektierungsphase ist sicherzustellen.

Die Koordination der Bedürfnisse der verschiedenen Grundeigentümer und die definitive Anordnung der Baukörper sind in einem Gestaltungsplan über das ganze Areal zu regeln. Im Rahmen des Gestaltungsplans kann von der vorgegebenen Geschoszahl nicht abgewichen werden. Die etappenweise Realisierung der Bebauung soll möglich sein.

## 5.7. Pestalozziplatz (langfristig; Teilgebiet 4)

### **Pflichtenheft**

Der Pestalozziplatz hat als zentraler Platz für das Erscheinungsbild des Dorfkerns eine wichtige Bedeutung. Heute wird der Platz vom ruhenden Verkehr, vom Coop und dem Café Laube dominiert.

Der Charakter des als prägend bezeichneten Wohnblocks wird durch den Anbau des Coop beeinträchtigt. Damit die im Teilleitbild Zentrum formulierte zweite Bautiefe konsequent umgesetzt werden kann, ist der Wohnblock freizustellen.

In Zukunft soll der Platz seiner Rolle als Zentrum Derendingens gerecht werden. Allfällige Ersatzbauten an der Friedhofstrasse 30 und 30a (Café Laube) und Steimattstrasse 35 (Coop) müssen die Platzsituation stärken und dürfen die umgebenden prägenden Bauten nicht konkurrenzieren. Wesentlich ist dabei zudem eine qualitätsvolle Platzgestaltung, welche die Verbindung zu Zentrumsbau und Kirchen herstellt.

Denkbar ist an der Steinmattstrasse 35 ein eingeschossiger leichter Bau (1 ½ Geschosshöhe). Dabei ist der Dachgestaltung spezielle Beachtung zu schenken.

Auf dem Areal des Gebäudes an der Friedhofstrasse 30 und 30a ist als Abschluss des Platzes ein Bau mit maximal gleicher Gebäudehöhe wie die Raiffeisenbank und der Zentrumsbau möglich. Die definitive Anordnung und Volumetrie der Bauten ist in einem Qualitätsverfahren unter Einbezug von Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung zu ermitteln.

Die Parkierung ist für den gesamten Platz unterirdisch zu lösen. An dieser zentralen Lage sind Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten als Hauptnutzung vorzusehen.

### **Qualitätssicherung**

Für das Areal an zentraler und wichtiger Lage ist in einem Wettbewerbs- oder Testplanungsverfahren das am besten geeignete Projekt ermittelt werden.

Dabei sollen zur Sicherung einer attraktiven Gesamtlösung sowohl im Wettbewerbsteam als auch in der Jury Fachleute aus den Gebieten Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung beigezogen werden.

## 5.8. Areal Garage Rank (langfristig; Teilgebiet 6)

### **Pflichtenheft**

Das Areal der Garage Rank bildet den südlichen Zugang zum Dorfkern. Die zukünftige Bebauung des Areals soll die Sicht auf die Kirchtürme von der Strasse her freihalten und mit einer strassenbegleitenden 2-geschossigen Bebauung ins Zentrum leiten. Im Kreuzungsbereich bildet ein 3-geschossiger strassenbegleitender Bau den Auftakt zum Dorfkern, im rückwärtigen Teil sind freistehende 2-geschossige Bauten möglich.

In Anlehnung an die prägenden neueren Bauten ist ein Neubau in einer Bauweise mit muralem Charakter und Lochfassade in zurückhaltenden, warmen Erdtönen zu gestalten.

Grundsätzlich sind Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzungen möglich.

Die Parkierung ist rückwärtig oder unterirdisch zu lösen.

### **Qualitätssicherung**

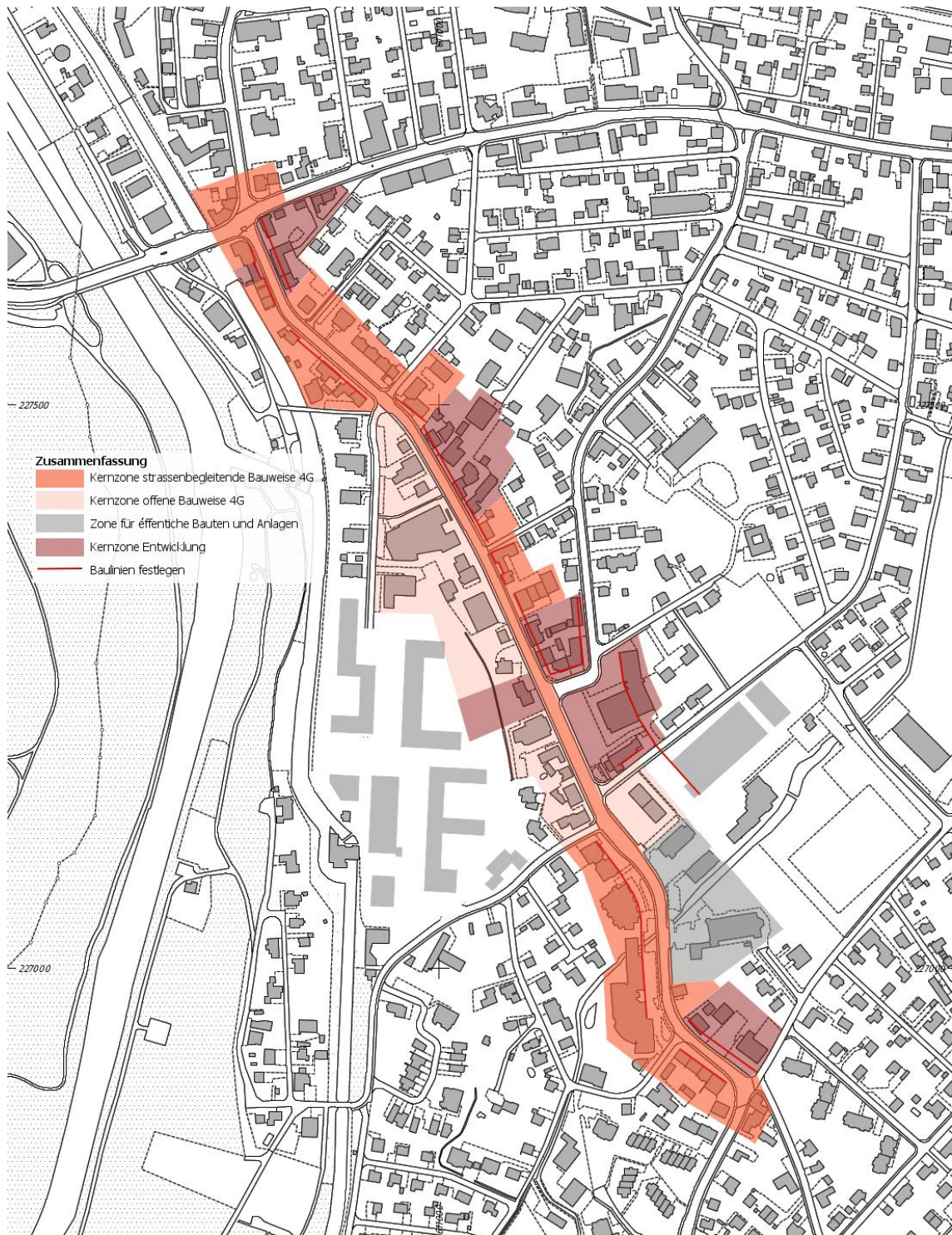
Eine intensive Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung ab der ersten Projektierungsphase ist sicherzustellen.

Die Koordination der Bedürfnisse der verschiedenen Grundeigentümer und die definitive Anordnung der Baukörper sind in einem Gestaltungsplan über das ganze Areal zu regeln. Im Rahmen des Gestaltungsplans kann von der vorgegebenen Geschoszahl nicht abgewichen werden. Die etappenweise Realisierung der Bebauung soll möglich sein.



## 6. Umsetzung

### 6.1. Zusammenfassung



## 6.2. Umsetzung im Bauzonenplan

Die heutige Zonenzuteilung des Dorfkerns zur Kernzone und zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist grundsätzlich richtig. Die Lage der Kernzone entlang der Hauptstrasse soll mit Ausnahme der öffentlichen Bauten und Anlagen, dem Bearbeitungsperimeter des vorliegenden Konzeptes entsprechen. Da in gewissen Bereichen eine strassenbegleitende Bauweise, in anderen aber eine offene Bauweise mit Durchblicken in den Grünraum erwünscht ist, ist eine Aufteilung der Kernzone in zwei Zonen zu prüfen: zum Beispiel „Kernzone strassenbegleitende Bauweise“ und „Kernzone offene Bauweise“.

Die erwünschte Bebauung in den bezeichneten Entwicklungsgebieten weicht teilweise erheblich von der grundsätzlich geltenden Kernzone ab. Für diese Gebiete ist deshalb eine spezielle Lösung erforderlich. Sinnvoll erscheint eine Zuteilung zu einer „Kernzone Entwicklung“ mit dem Zonenzweck einer gezielten und qualitätsvollen Innenentwicklung.

In der Ortsplanung ist zu prüfen, welche im Konzept als „prägend“ bezeichneten Bauten in den Zonenplan zu übernehmen und als erhaltenswert einzustufen sind.

## 6.3. Umsetzung im Erschliessungsplan

Mit Gestaltungsbaulinien ist denjenigen Bereichen der Strassenraum zu definieren, wo die Bebauung abweichend vom regulären Strassenbauabstand erstellt werden soll. Dies betrifft insbesondere die Teilgebiete Kreuzplatz, Hauptstrasse Ost und Benediktusplatz.

Die Gestaltung des öffentlichen Strassenraumes und der angrenzenden Pocketparks wird im Kantonalen Erschliessungsplan Hauptstrasse geregelt.

Im Bereich der Grundstücke Nrn. 726 und 773 ist ein zusätzlicher Fussweg zu prüfen, welcher den Dorfkern mit dem Emmenraum verbindet.

## 6.4. Umsetzung im Zonenreglement

Grundsätzlich sind die Vorschriften der heutigen Kernzone richtig. Anpassungen sind auf Grund der geänderten kantonalen Gesetzgebung erforderlich, dies betrifft vor allem die neue Definition der maximalen Ausnützung, die nicht mehr mit der Ausnützungsziffer festgelegt werden kann. In den Zonenvorschriften ist zudem festzuhalten, wo eine strassenbegleitende Bauweise und wo eine offene Bauweise vorzusehen ist (evt. mit zwei Zonen, wie oben bereits erwähnt).

Für die Entwicklungsgebiete sollen spezifische Vorschriften für jedes Gebiet in Anlehnung an die oben genannten Aussagen zur Best-Variante, Pflichtenheft und Qualitätssicherung spezifische Vorschriften und Verfahren festgelegt werden.

Im Zonenreglement sind generelle Aussagen zur Aussenraumgestaltung zu formulieren. Dabei sind sorgfältig gestaltete, halböffentliche Übergänge ohne Restflächen zwischen dem öffentlichen Strassenraum und dem privaten Haus und Garten wünschenswert.