

# Verdichtung im Hofstattbereich

## Beispiele aus Itingen und Sissach BL



# Inhalt

- Ortskern Itingen BL (ländliches Beispiel)
- Bahnhof Zentrum Sissach (urbanes Beispiel)
- Chancen und Risiken
- Fazit

# Ortskern Itingen BL

## Ausgangslage

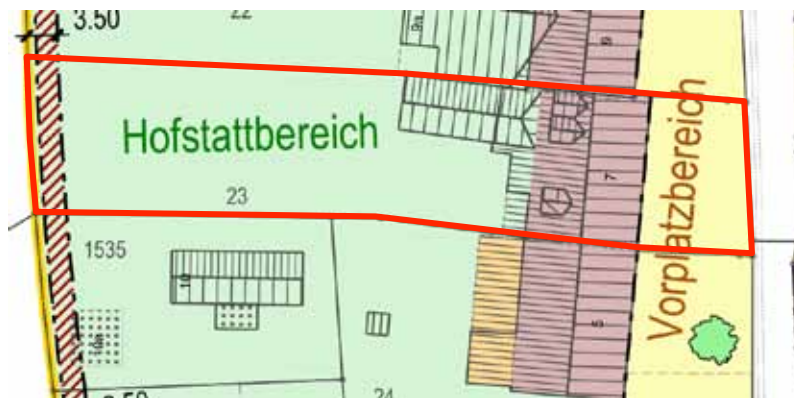
- nationale Bedeutung
- Beschluss  
Dorfkernplanung 1995
- Heimatschutzpreis BL 1997



# Ortskern Itingen BL

## Ausgangslage

- Bachzeilendorf
- geschlossene Bauweise
- lange, schmale Parzellen



## Ortskern Itingen BL

### Funktionen Hauptbauten

frühere  
Verdichtung



Funktionen Gebäude: Wohnteil / Ökonomieteil / Stall

# Ortskern Itingen BL

## Funktionen des Hofstattbereichs



Gemüse- / Obstgarten, Weide und Landreserve

# Ortskern Itingen BL

## Ziele Hofstattbereich

- massvolle Verdichtung
- Erhalt des Charakters des Hofstattbereichs



## Ortskern Itingen BL

### Umsetzung in Zonenplanung

- bewohnte Bauten im Hofstattbereich zulässig
- eingeschossige Neubauten / zweigeschossige Anbauten
- Bebauungsziffer 15% der Hofstattfläche bzw. max. 90 m<sup>2</sup>
- Begleitung Vollzug durch Fachkommission



# Ortskern Itingen BL

## Verdichtungsbeispiele

- ☺ Architektur
- ☺ Grundfläche
- ☹ Umgebungsgestaltung



# Ortskern Itingen BL

## Verdichtungsbeispiele

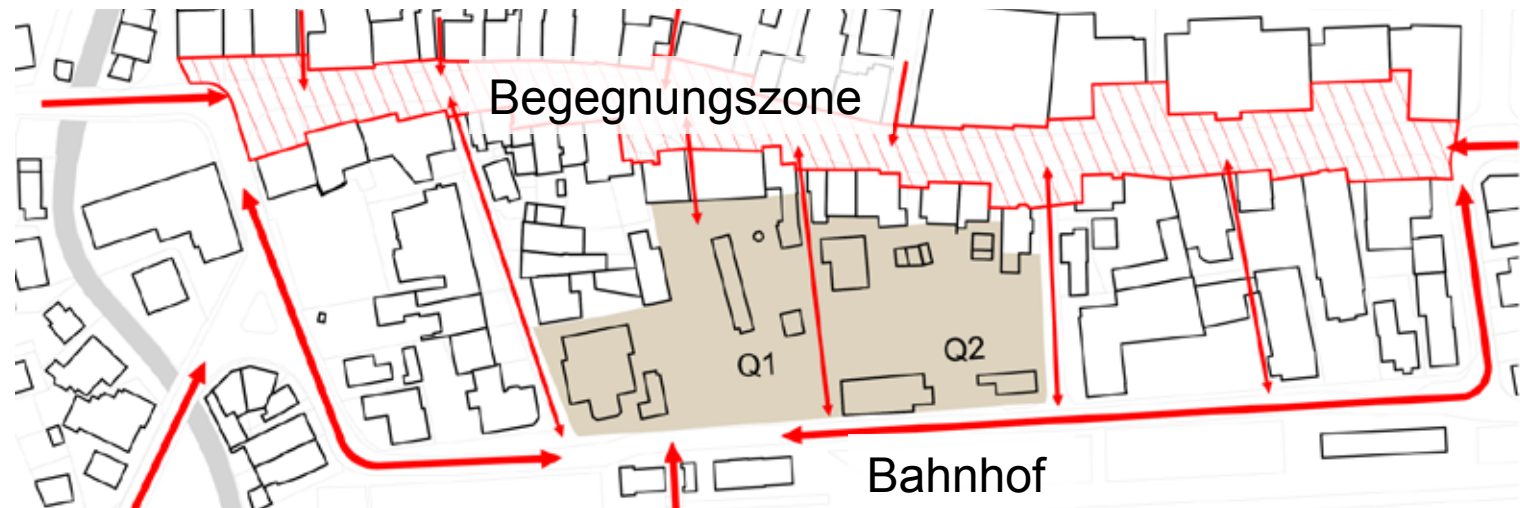
- ☹ Architektur
- 😊 Grundfläche
- 😊 Umgebungsgestaltung
  - Verzahnung wegen Nachbargebäude



# Bahnhof Zentrum Sissach

## Ausgangslage

- zentrale Hofstattssituation
- Fussgänger Verbindung  
Bahnhof ↔ Zentrum
- sehr schwache Nutzung



# Bahnhof Zentrum Sissach

## Ziele und Verfahren

### Ziele

- verdichtetes Bauen mit öffentlichem Charakter
- Stärkung Fussgängerverbindungen
- Nutzungsdurchmischung

### Verfahren

- Variantenstudie  
(AG Berrel, Berrel, Kräutler und Markus Jermann)



# Bahnhof Zentrum Sissach

## Ergebnisse

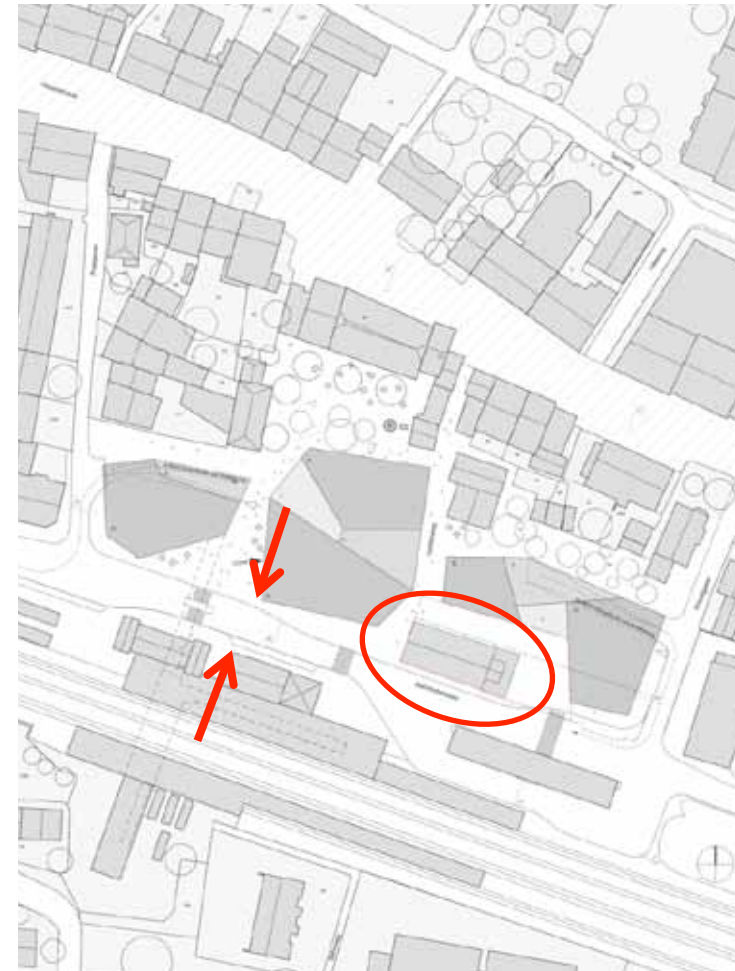
- differenzierte Höhen- und Längsentwicklung
- qualitätsvolle Aussenräume
- Ausnützungsziffer 1.6



# Bahnhof Zentrum Sissach

## weiteres Vorgehen

- gute Akzeptanz
- Konflikt räumliche Verengung – Strassenabstände
- Konflikt Grundeigentümer



# Chancen und Risiken

## Chancen:

- Verdichtung nach innen, hohe Wohnqualität
- Quersubventionierung Hauptbauten

## Risiken:

- laisser-faire Vollzug
  - zu hohe Dichte
  - fehlende Zusammenarbeit Grundeigentümer
  - mangelnde Sensibilität bei Architekten
- Verlust des Charakters des Hofstattbereiches

## **Fazit**

### **Regelbauweise**

- Gebäudedimensionen, Gestaltungsgrundsätze und Umgebungsgestaltung in Zonenvorschriften
- Schonung des Hofstattbereiches insbesondere durch niedrige Bebauungsziffer (max. 12%)
- Flexibilität beim Vollzug (kein Freihaltebereich)



## Fazit

### Vollzug

- Fachliche Begleitung Projektierung
- Kontrolle Vollzug (Umgebungsgestaltung, Materialien, Farbe usw.)
- Wettbewerbe / Sondernutzungsplanung für grössere Areale

