



GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG
GEMEINDE WIKON



BEILAGE QUARTIERANALYSE

14. September 2022 – Mitwirkung

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Wikon
Heimatweg 3
4806 Wikon
www.wikon.ch

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

INFORMATION

Projektnummer: 92002
Bearbeitet durch: Michèle Willimann, Markus Burkhalter

ABKÜRZUNGEN

DEFH	Doppeleinfamilienhaus
DMFH	Doppelmehrfamilienhaus
DOM	Digitales Oberflächenmodell (Höhenmodell inkl. Bewuchs und Bebauung)
DTM	Digitales Terrainmodell (Höhenmodell exkl. Bewuchs und Bebauung)
EFH	Einfamilienhaus
GP	Gestaltungsplan
MFH	Mehrfamilienhaus
REFH	Reiheneinfamilienhaus
SLB	Siedungsleitbild
ÜZ	Überbauungsziffer
ZFH	Zweifamilienhaus
ZP	Zonenplan

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
1.1.	Ziel	4
1.2.	Aufbau und Systematik	4
1.3.	Überbauungsziffer	5
1.4.	Haupt – und Nebenbauten	5
1.5.	Quartiereinteilung	6
2.	QUARTIERANALYSE	7
2.1.	Halden	7
2.2.	Kernzone Adelboden	9
2.3.	Heimatweg	11
2.4.	Oberer Heimatweg	13
2.5.	Höhenweg	15
2.6.	Lättestrasse	17
2.7.	Feldstrasse	19
2.8.	Kernzone Dorf, Wohnzone Schlossweg	21
2.9.	Weidli	23
2.10.	Chäppelmatte, Zentrumsstrasse, Dorfstrasse	25
2.11.	WoWi	27
2.12.	Lindenmattweg	29
2.13.	Bahnhof	31
2.14.	Altikermatte	33
2.15.	Arbeitszone III	35
2.16.	Arbeitszone IV	37
2.17.	Hintermoos	39

1. EINLEITUNG

1.1. Ziel

Die Quartieranalyse dient als Grundlage zur Beurteilung der künftigen Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Quartiere der Gemeinde Wikon und damit zur Festlegung der Nutzungsmasse (Überbauungsziffer und Gesamthöhe) im Bau - und Zonenreglement.

1.2. Aufbau und Systematik

Der vorliegende Bericht dokumentiert und untersucht die einzelnen Quartiere in den Wohnzonen, den gemischten Zonen und den Arbeitszonen. Die Dokumentation ist anhand folgender Systematik aufgebaut:

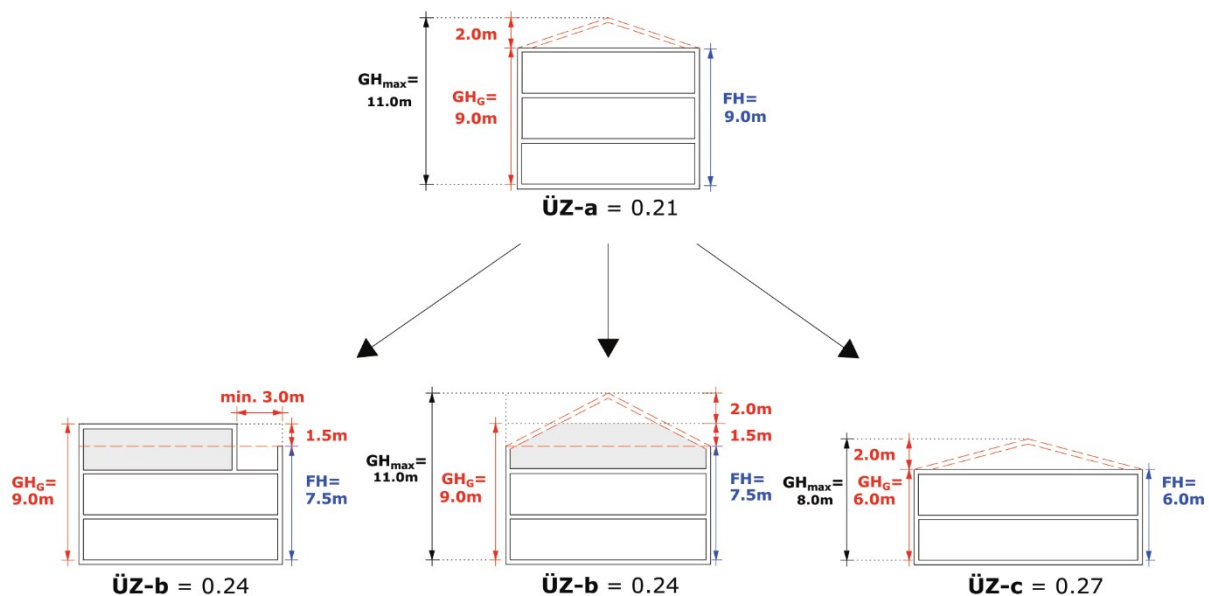
Fotodokumentation:	Orthofoto und Fotos des Bestandes.
Merkmale Quartier:	Beschrieb der Quartiere nach Lage/Topografie, Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Gebäudestruktur, Anzahl Vollgeschosse, Baujahr/Gebäudezustand, Begegnungsorte sowie möglicher Sondernutzungspläne
Bauziffern und -masse:	Dokumentation des Ist-Zustandes für die einzelnen Grundstücke und die Verteilung der Werte pro Quartier: <ul style="list-style-type: none">- Zonenplan gültig, schwarz/rot umrandet ist das betroffene Gebiet- Überbauungsziffer (ÜZ) getrennt nach Haupt- und Nebenbauten; Grundlage: AV – Daten- Gesamthöhe (in m); Grundlage digitales Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM)- Statistische Auswertung nach Raumeinheiten (Quartieren)
Entwicklungsstrategie:	Festlegung der Innenentwicklungsstrategie für jedes Quartier nach folgendem Schema (vgl. auch Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» der Dienststelle rawi vom Januar 2013): <ul style="list-style-type: none">- «Bewahren»- «Erneuern»- «Weiterentwickeln»- «Umstrukturieren/Neuorientieren»- «Neuentwickeln»
Umsetzung Bauziffern und -masse:	Auf Basis der unter «Bauziffern und -masse» ermittelten Bestandeswerte und der Strategie werden die neuen Werte für die ÜZ, Gesamthöhe und Gebäudelänge vorgeschlagen (siehe auch nachfolgendes Kapitel Überbauungsziffer). In der Tabelle wird zudem mit der Angabe des Typs das Analyseergebnis des am meisten vorkommenden ÜZ-Typs (z. B. b für ÜZ-b) aufgezeigt, an welchem ÜZ-Typ sich die neue Zone am stärksten orientiert.
Weitere Anpassungen:	Hinweis auf weitere im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmende Anpassungen an der Nutzungsplanung.

1.3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. Bei den Hauptbauten kommen drei Überbauungsziffern zur Anwendung:

- ÜZ – a: Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe.
- ÜZ – b: Die ÜZ-b gilt für klassische Schrägdächer mit Kniestock und max. Firsthöhe von 5.0 m sowie für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Im Vergleich zu kubischen Bauten reduziert sich bei diesen Dachformen die Nutzfläche im Dachgeschoss um mindestens 1/3. Dies wird mit einer höheren ÜZ kompensiert, deren Wert je nach Bauzone um 0.03 über der ÜZ-a liegt.
- ÜZ – c: Mit der ÜZ-c wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude mit einem Vollgeschoss weniger zu erstellen, ohne dass auf Nutzfläche verzichtet werden muss. Der Zuschlag wird eher konservativ angesetzt, um nicht ungewollte Anreize für eine flächige Bauweise zu schaffen. Die Werte liegen je nach Bauzone bzw. zulässiger Gesamthöhe um 0.06 über der ÜZ-a.

Beispiel für die Wohnzone 2 normal (W2A):



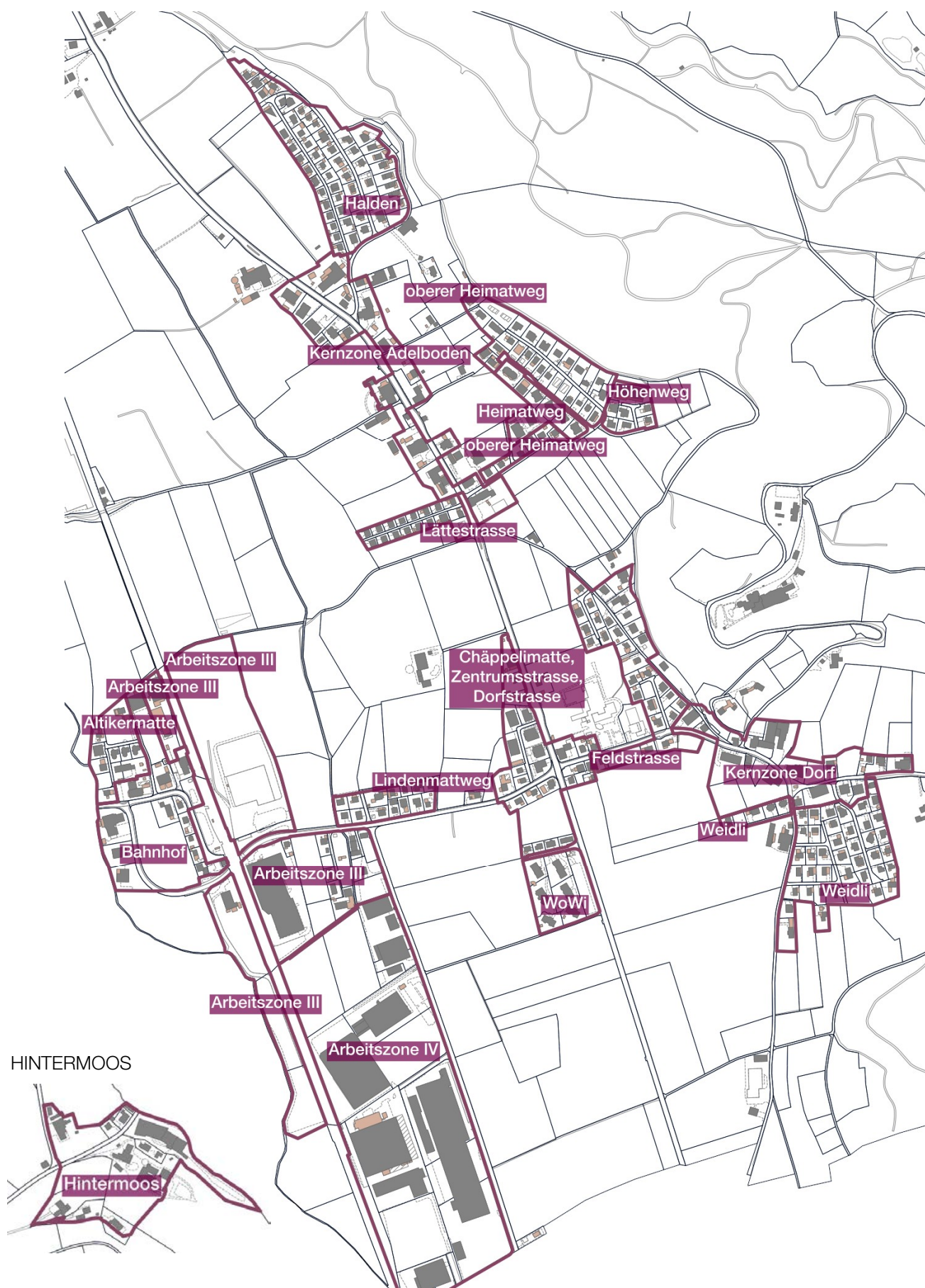
1.4. Haupt – und Nebenbauten

In der Analyse werden die ÜZ-Werte ab den amtlichen Vermessungsdaten ermittelt. Dabei werden die Nebenbauten (Gebäudeteile < 4.5 m) abgetrennt und separat ausgewiesen. Die ÜZ-Werte der Hauptbauten decken auch die Aussengeschossflächen wie Balkone (sofern tiefer als 1.5 m) und Loggien ab.

Hinweis zur ÜZ-Verteilung im Balkendiagramm: Variieren die einzelnen ÜZ-Werte sehr stark, so werden die höchsten Werte als ÜZ von 1.0 zusammengefasst. Dies hat keinen Einfluss auf die Festlegung der Quantile. In den ÜZ-Plänen werden die ÜZ-Werte auf zwei Stellen hinter dem Komma gerundet. Dies führt dazu, dass ein Wert von z. B. 0.16 im dazugehörigen Balkendiagramm dem nächst grösseren Wert zugeteilt wird.

1.5. Quartiereinteilung

Folgender Übersichtplan zeigt die Quartiereinteilung, auf welcher die Auswertung beruht.



2. QUARTIERANALYSE

2.1. Halden

Fotodokumentation



Orthofoto



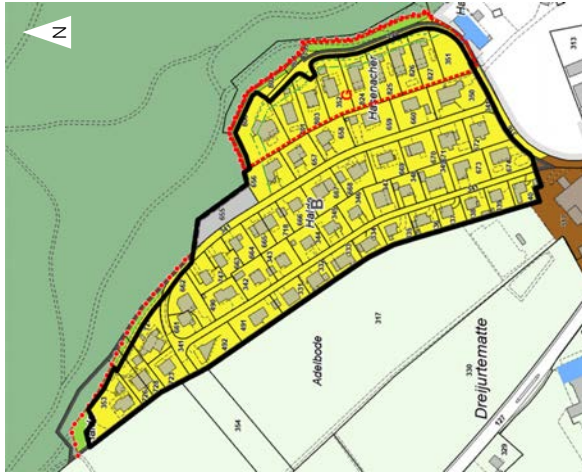
Übersicht



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Adelboden/Hanglage
Erschliessung:	Ca. 7 Gehminuten zur Bushaltestelle, 25 min zum Bahnhof
Parkierung:	gedeckte Parkfelder, Garagen, oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	Historisch, Modern, EFH
Anzahl Vollgeschosse:	2-3
Baujahr/Gebäudezustand:	1960-1970, 1985-1995, 2010-2015, Zustand unterschiedlich
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten
Sondernutzungsplan:	GP Hasenacher, BP Haldengebiet

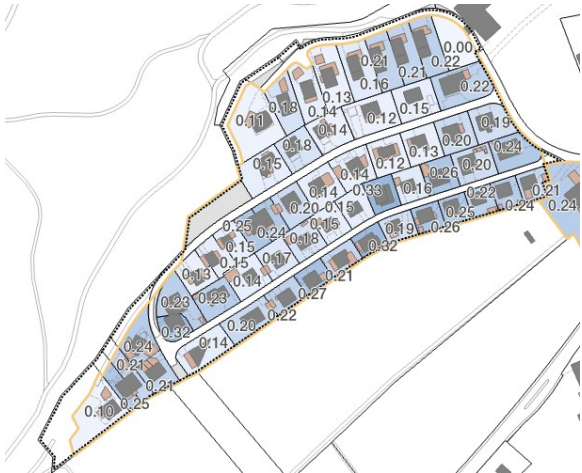
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



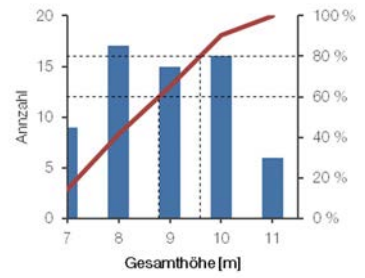
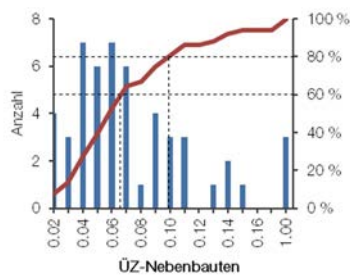
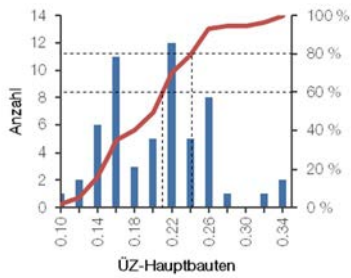
Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebengebäude



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2B	W2 normal	b	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0	11.0	25.0
ÖZ	ÖZ	-	-	-	-	-	-	-	-

Weitere Anpassungen

- Gestaltungsplan Hasenacher aufheben
- Gestaltungsplanpflicht aufheben
- Bebauungsplan Haldengebiet aufheben
- Verkehrszonen ausscheiden
- Oberste Bautiefe Erhöhung Grundwert talseitig

2.2. Kernzone Adelboden

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Luzernerstrasse, Tankstelle



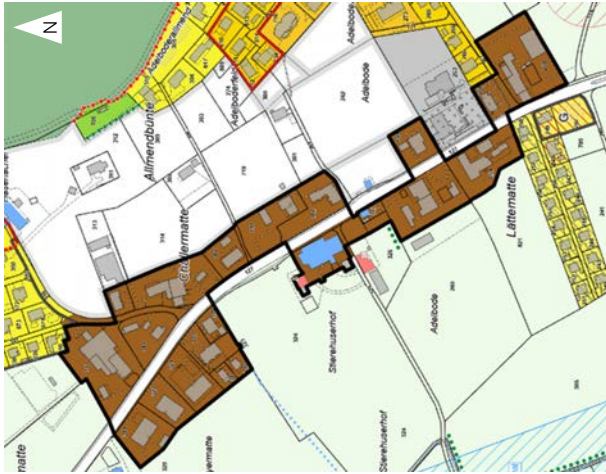
Luzernerstrasse, Hotel/Rest. Adelboden



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Dorfkern/Talboden
Erschliessung:	Bushaltestelle Hotel Adelboden, ca. 20 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Private Parkplätze, öffentliche Parkieranlagen
Versorgung:	Feuerwehr, Verwaltung, Restaurant, Hotel, Brocki, Tankstelle, Hofladen
Gebäudestruktur:	Historisch, Modern, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	2-4
Baujahr/Gebäudezustand:	grösstenteils < 1900, Zustand unterschiedlich
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Restaurant, Tankstelle
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



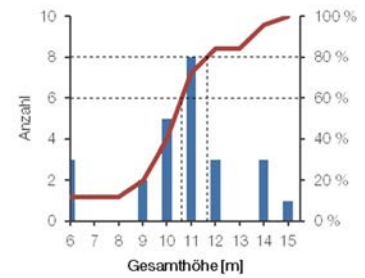
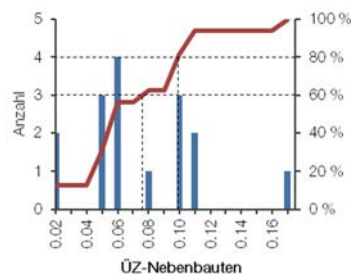
Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebengebäude



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern, Entwicklungspotential für Zentrumsnutzungen schaffen

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
DZ	Kernzone Adelboden	a, b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	35.0

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausscheiden
- Vorschriften Kernzone überarbeiten:
 - Gestalterische Vorgaben
 - Anreiz für Zentrumsnutzungen

2.3. Heimatweg

Fotodokumentation



Orthofoto



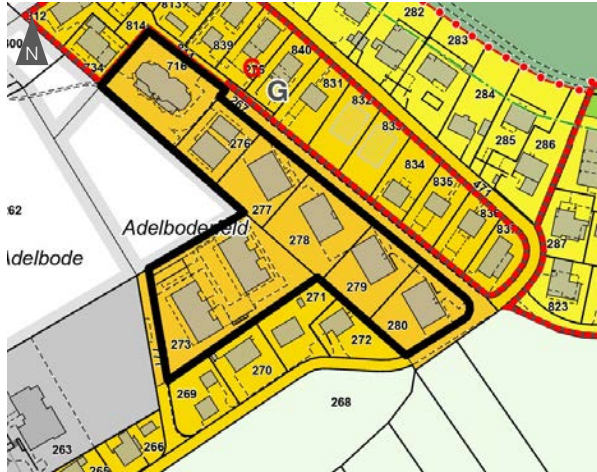
Übersicht



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Dorfkern/flach
Erschliessung:	Ca. 5 Gehmin. Zur Bushaltestelle Hotel Adelboden, ca. 20 Gehmin. Zum Bhf.
Parkierung:	Tiefgarage, oberirdische Parkplätze
Versorgung:	keine (Wohnquartier), Verwaltung in unmittelbarer Nähe
Gebäudestruktur:	Modern, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	3-4
Baujahr/Gebäudezustand:	1970, nach 2015, Zustand unterschiedlich
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten
Sondernutzungsplan:	-

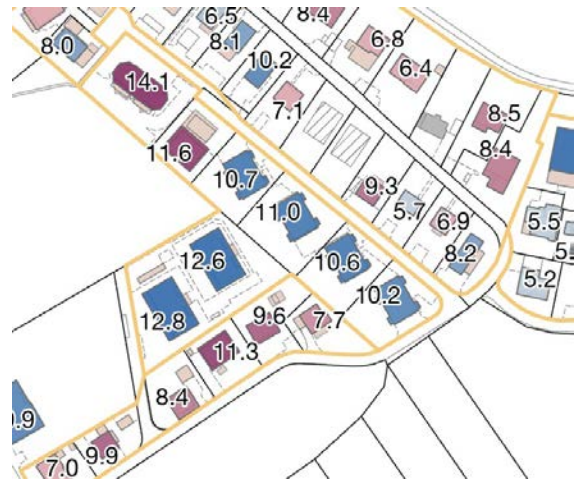
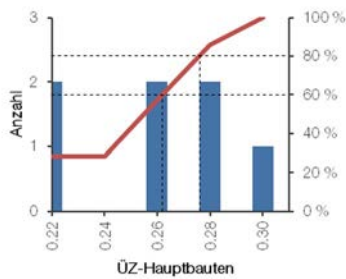
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



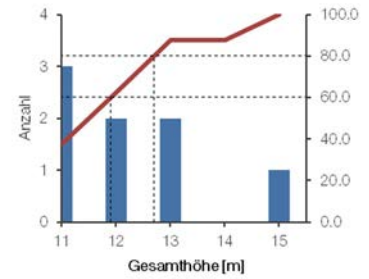
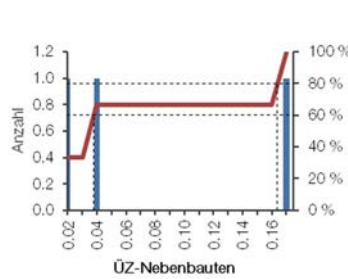
ÜZ - Hauptbauten



Gebäudehöhen



ÜZ - Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern, Entwicklungspotential schaffen

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3	W3 dicht	b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	40.0

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausscheiden

2.4. Oberer Heimatweg

Fotodokumentation



Orthofoto



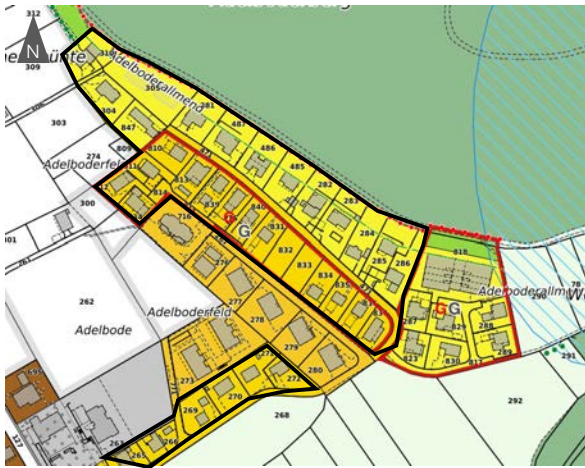
Übersicht



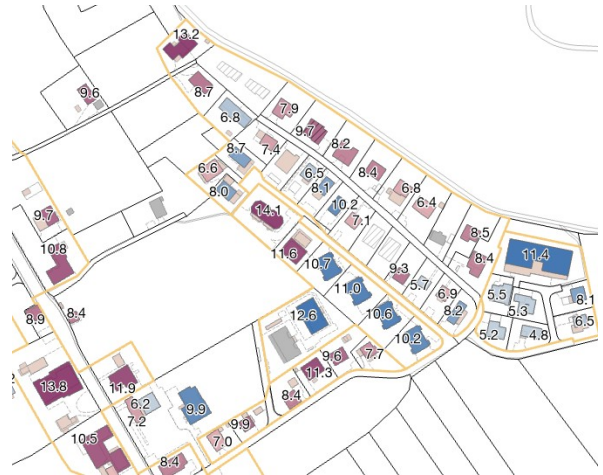
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Nördlich Adelboden/Hanglage
Erschliessung:	Ca. 6 Gehminuten zur Bushaltestelle Hotel Adelboden, 25 Min. zum Bahnhof
Parkierung:	Tiefgarage, oberirdische Parkplätze
Versorgung:	keine (Wohnquartier), Verwaltung in unmittelbarer Nähe
Gebäudestruktur:	Historisch, Modern, EFH
Anzahl Vollgeschosse:	1 – 4
Baujahr/Gebäudezustand:	1980-1985, ab 2010, grösstenteils neue Gebäude in gutem Zustand
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten
Sondernutzungsplan:	GP Heimatweg

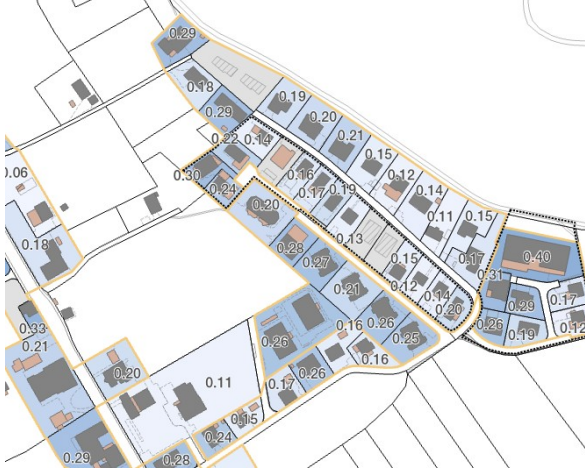
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



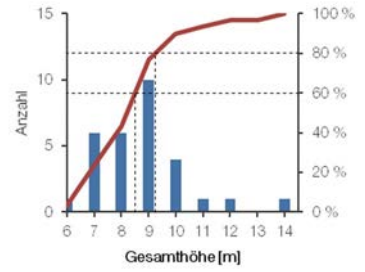
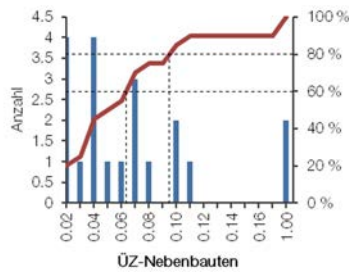
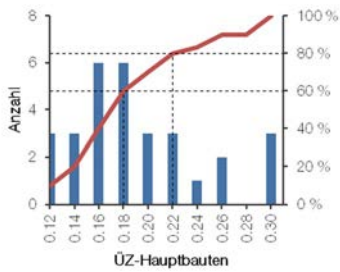
Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebengebäude



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern, Entwicklungspotential schaffen

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A, W2B	W2 normal	a, b, c	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausscheiden
- Gestaltungsplan Heimatweg aufheben
- Gestaltungsplanpflicht aufheben
- Oberste Bautiefe Erhöhung Grundwert talseitig

2.5. Höhenweg

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Nördlich Adelboden/Hanglage
Erschliessung:	Ca. 6 Gehmin. zur Bushaltestelle Hotel Adelboden, ca. 25 Gehmin. zum Bhf.
Parkierung:	Tiefgarage, oberirdische Parkplätze
Versorgung:	keine (Wohnquartier), Verwaltung in unmittelbarer Nähe
Gebäudestruktur:	Modern, Terrassensiedlung, EFH
Anzahl Vollgeschosse:	2 – 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Neubauten nach 2010, guter Zustand
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten
Sondernutzungsplan:	GP Adelboderallmend

Bauziffern und -masse



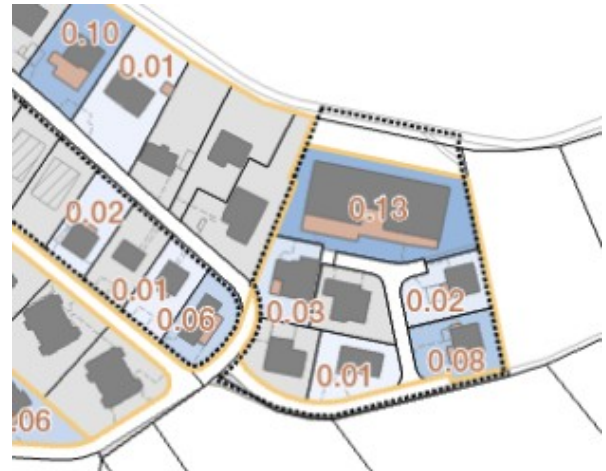
Rechtsgültiger Zonenplan



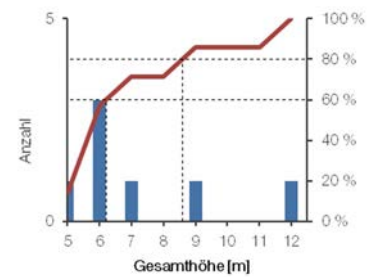
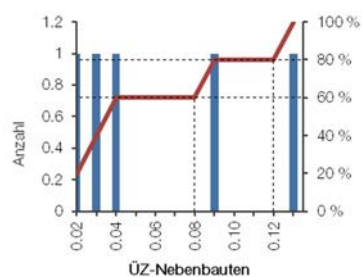
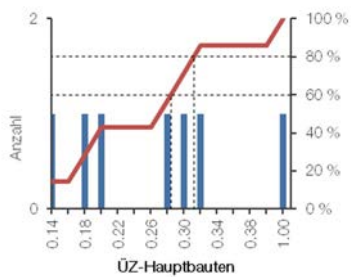
Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern, Entwicklungspotential schaffen

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2B	W2 normal		0.21	0.24	0.27	0.06	9.0	11.0	25

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausscheiden
- Gestaltungsplanpflicht aufheben
- Gestaltungsplan Adelboderallmend beibehalten
- Oberste Bautiefe Erhöhung Grundwert talseitig

2.6. Lättestrasse

Fotodokumentation



Orthofoto



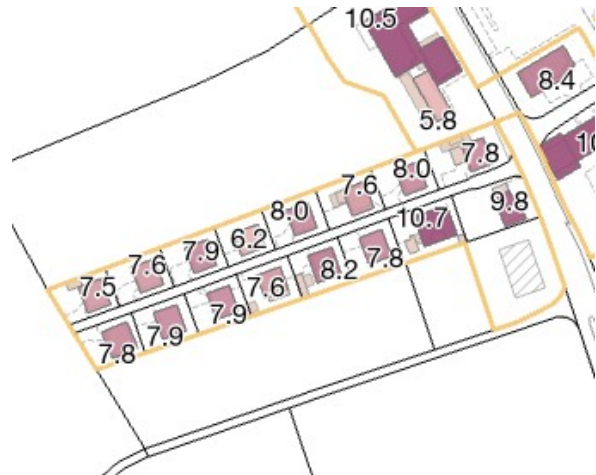
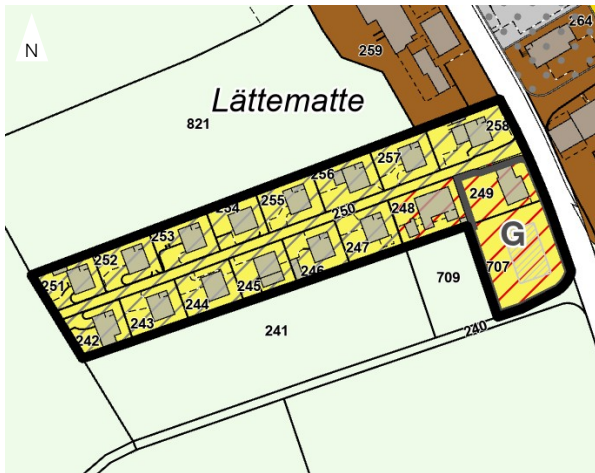
Übersicht



Merkmale Quartier

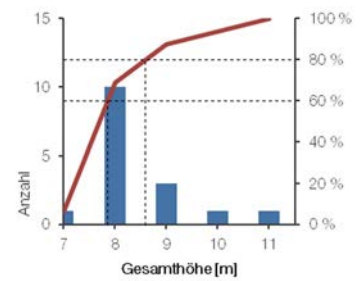
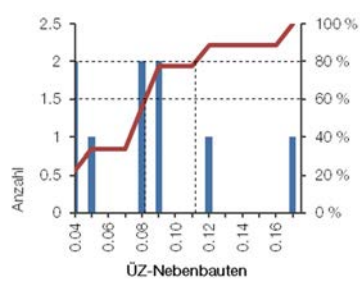
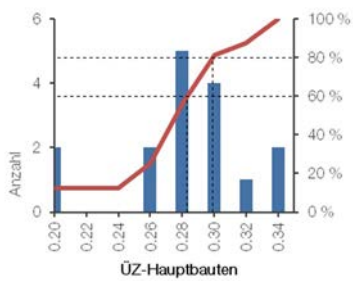
Lage/Topografie:	südlich Adelboden/Talboden
Erschliessung:	Ca. 3 Gehmin. zur Bushaltestelle Hotel Adelboden, ca. 15 Gehmin. zum Bhf.
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Öffentliche Parkieranlagen beim Restaurant
Versorgung:	Restaurant
Gebäudestruktur:	MFH, EFH
Anzahl Vollgeschosse:	2-3
Baujahr/Gebäudezustand:	1960-1965
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten, Restaurant
Sondernutzungsplan:	GP Lättematte

Bauziffern und -masse



ÜZ - Hauptbauten

ÜZ - Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern, Entwicklungspotential schaffen

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2C, W2D	W2 dicht	a, b, c	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausscheiden
- Gestaltungsplan Lättematte bis zur Realisierung beibehalten

2.7. Feldstrasse

Fotodokumentation



Orthofoto



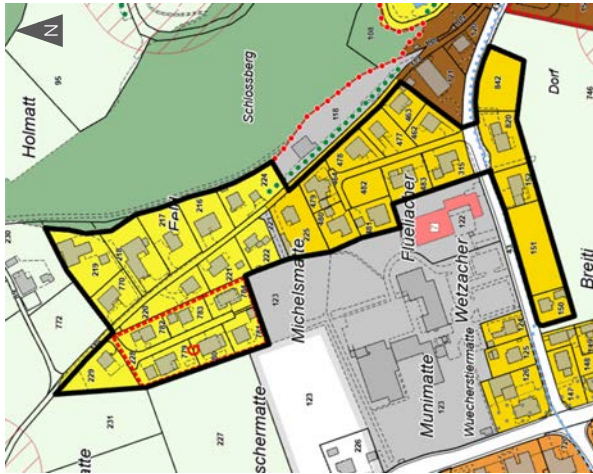
Übersicht



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Westlich vom Dorfkern/leichte Hanglage
Erschliessung:	Ca. 6 Gehminuten zur Bushaltestelle Schlossberg, ca. 15 Gehmin. zum Bhf.
Parkierung:	gedeckte Parkfelder, Garage, oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Kirche und Schule in unmittelbarer Nähe
Gebäudestruktur:	EFH, ZFH, Modern, Historisch
Anzahl Vollgeschosse:	2-3
Baujahr/Gebäudezustand:	grösstenteils ab 1980-1990 und Neubauten nach 2015
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten, Wanderweg
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



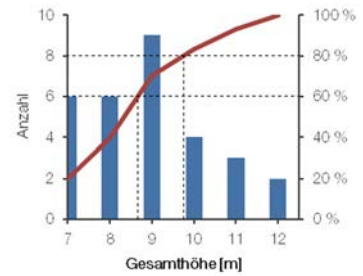
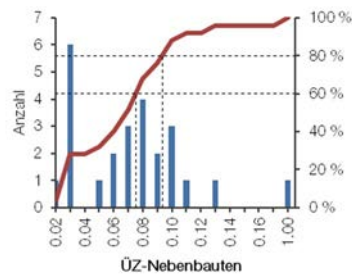
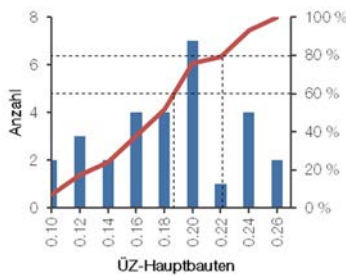
Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebengebäude



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern, Entwicklungspotential schaffen

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A, W2B	W2 normal	a, b, c	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausscheiden
- Gestaltungsplan Michelsmatte aufheben
- Gestaltungsplanpflicht aufheben

2.8. Kernzone Dorf, Wohnzone Schlossweg

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Dorfkern/leichte Hanglage
Erschliessung:	Bushaltestelle Schlossberg, Ca. 15 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Tiefgarage, öffentliche Parkplätze bei Restaurant, oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Restaurant, Schule und Kirche in unmittelbarer Nähe
Gebäudestruktur:	Historisch, Modern, EFH, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	2-4
Baujahr/Gebäudezustand:	< 1900, einzelne Neubauten nach 2015, Zustand unterschiedlich
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Restaurant
Sondernutzungsplan:	GP Schlossberg

Bauziffern und -masse



Rechtsgütiger Zonenplan



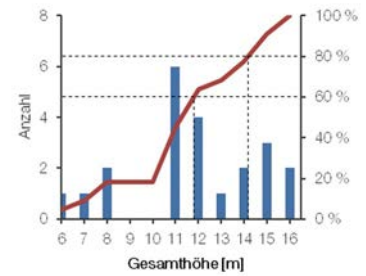
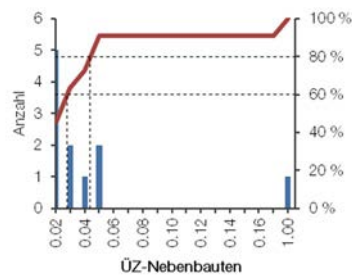
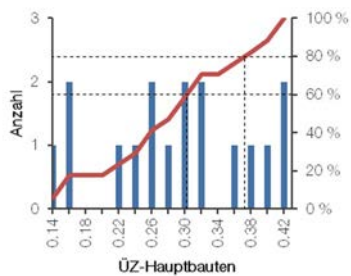
Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern, Neuentwickeln

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
DZ	Kernzone Dorf		--	--	--	--	11.0	15.0	25.0
W2B	W2 normal	a, b, c	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausscheiden
- Gestaltungsplan Schlossberg bis zur Realisierung beibehalten, evtl. Anpassung im vereinfachten Verfahren im Rahmen der Gesamtrevision.

2.9. Weidli

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Nördlich Dorfkern/flach
Erschliessung:	Ca. 3-5 Gehmin. zur Bushaltestelle Schlossberg, ca. 16 Gehmin. zum Bahnhof
Parkierung:	oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier), Kirche und Schule in der Nähe
Gebäudestruktur:	EFH, ZFH, Modern
Anzahl Vollgeschosse:	1-2
Baujahr/Gebäudezustand:	1985-1990, ab 2005, Zustand unterschiedlich
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten
Sondernutzungsplan:	GP Weidli, GP Schlossberg Oberdorf

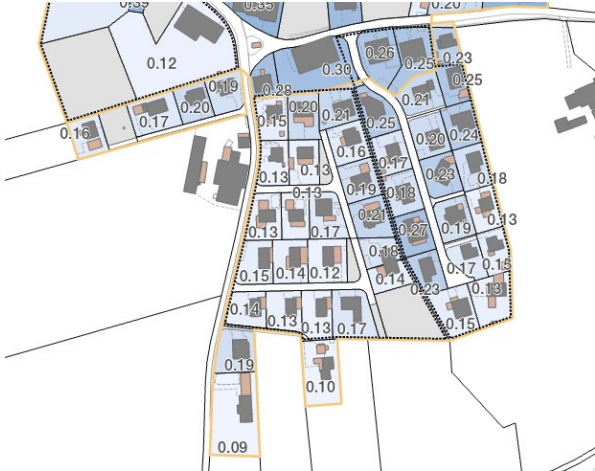
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



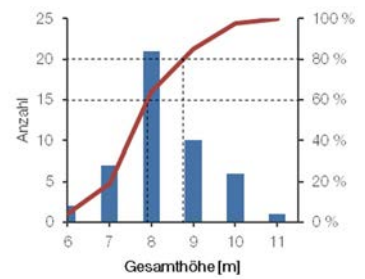
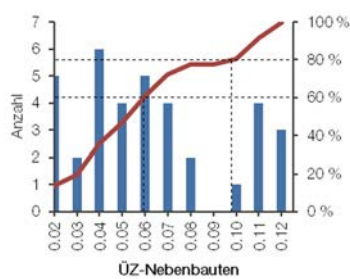
Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebengebäude



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A, W2B	W2 normal		0.21	0.24	0.27	0.06	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausscheiden
- Gestaltungsplan Schlossberg Oberdorf aufheben
- Gestaltungsplan Weidli aufheben

2.10. Chäppelmatte, Zentrumsstrasse, Dorfstrasse

Fotodokumentation



Orthofoto



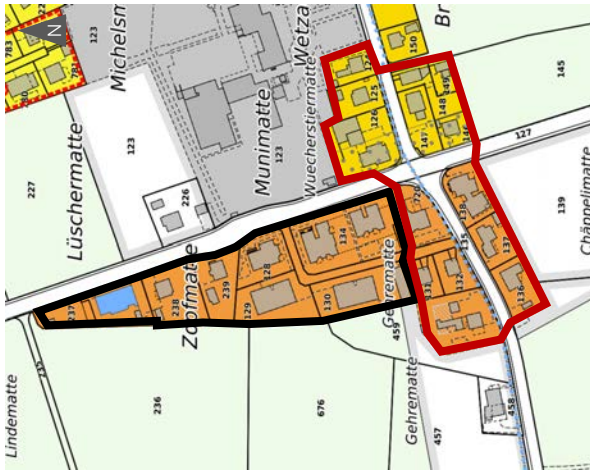
Übersicht



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Kantonsstrasse/flach
Erschliessung:	Ca. 1-2 Gehminuten zur Bushaltestelle Kreuzung, ca. 10 Gehmin. zum Bhf.
Parkierung:	Parkierungsanlagen bei der Schule und Kirche, Private Parkplätze
Versorgung:	Kirche und Schule in unmittelbarer Nähe
Gebäudestruktur:	Historisch, Modern, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	2-4
Baujahr/Gebäudezustand:	1930-1950, 1990-1995, Zustand unterschiedlich
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten, Schulhof und Sportanlage
Sondernutzungsplan:	-

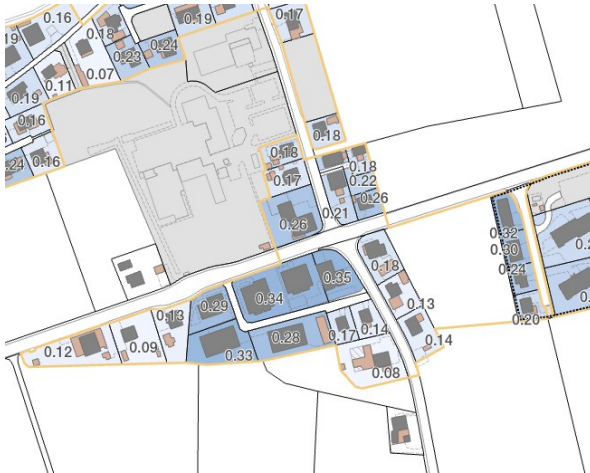
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



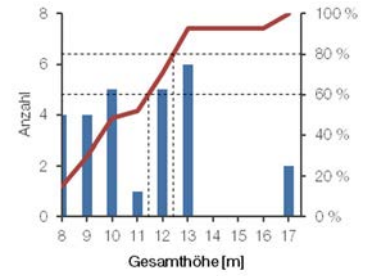
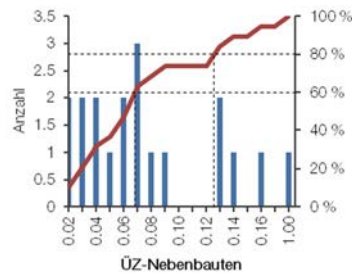
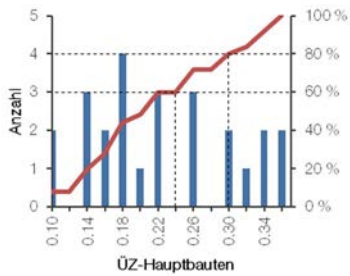
Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebengebäude



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern, Entwicklungspotential schaffen

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W4, W3, W2A	Kernzone Zopfmatte	-	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	35.0
W4	W3 dicht	a, b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	40.0

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausscheiden

2.11. WoWi

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Westlich vom Dorfkern und Schlossberg/Talboden
Erschliessung:	Ca. 3-4 Gehminuten zur Bushaltestelle Kreuzung, ca. 12 Gehmin. zum Bhf.
Parkierung:	Oberirdische Parkierungsanlage
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	MFH
Anzahl Vollgeschosse:	4 – 5
Baujahr/Gebäudezustand:	1960-1970, 1980-1995
Begegnungsorte:	Spielplatz, Rasen
Sondernutzungsplan:	GP Chäppelmatte

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



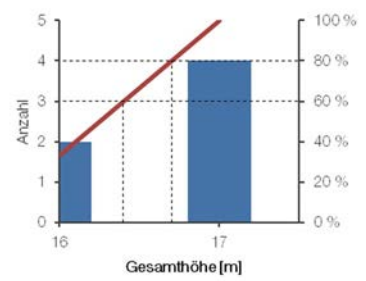
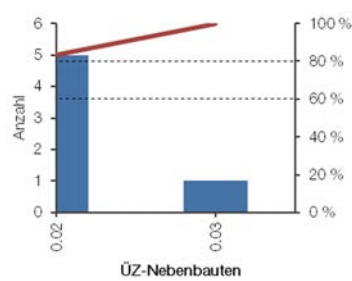
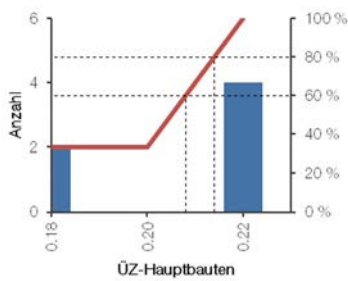
Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern, Entwicklungspotential schaffen

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W4	W4	a, b	0.21	0.24	0.27	0.06	15.0	17.0	40.0
W4	W3 dicht	b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	40.0

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausscheiden (ohne Parkplätze)
- Evtl. überlagerte Grünzone
- Gestaltungsplan Chäppelmatte aufheben

2.12. Lindenmattweg

Fotodokumentation



Orthofoto



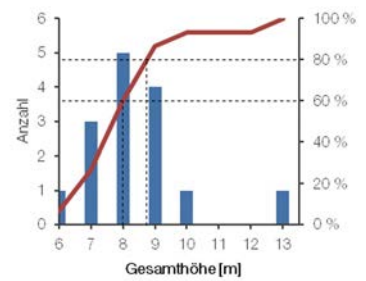
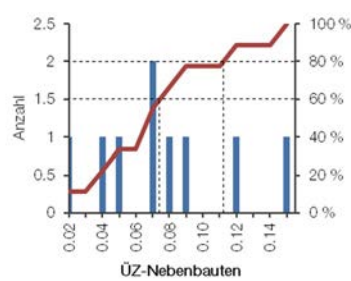
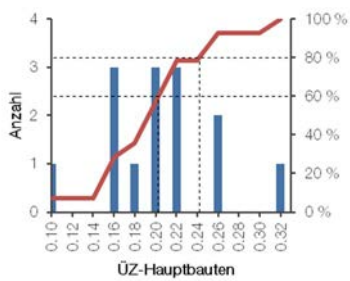
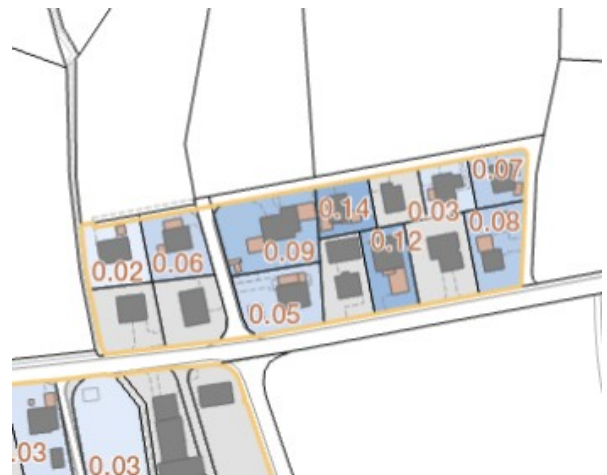
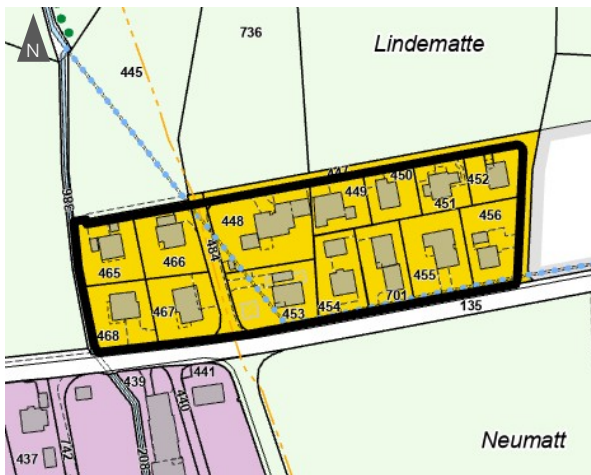
Übersicht



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Östlich der Bahnanlage/Talboden
Erschliessung:	Ca. 8 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische private Parkplätze und Garagen
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH
Anzahl Vollgeschosse:	2-3
Baujahr/Gebäudezustand:	1960-1965, 1980-1990, Zustand unterschiedlich
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W2 normal	b	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausscheiden

2.13. Bahnhof

Fotodokumentation



Orthofoto



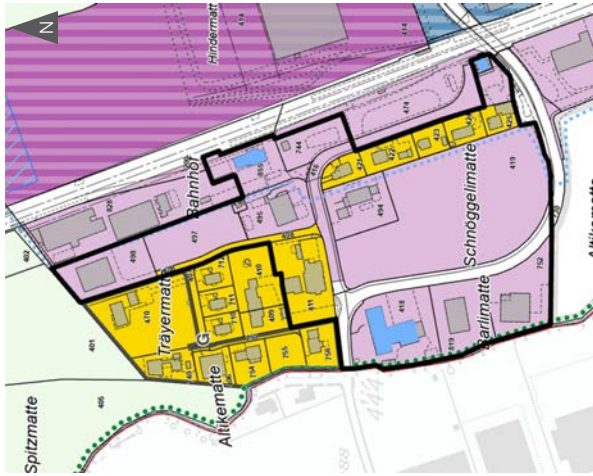
Übersicht



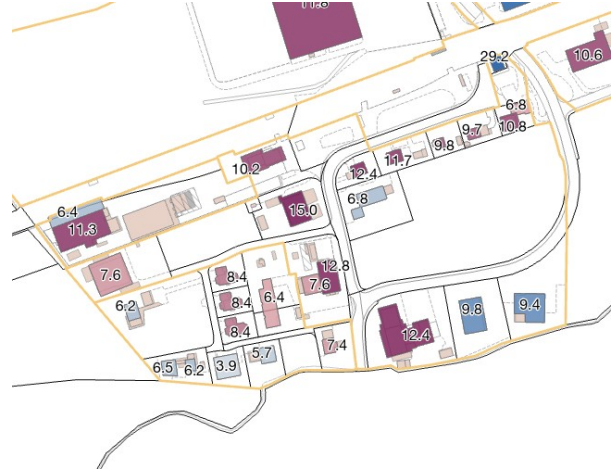
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Bahnhof/flach
Erschliessung:	Bahnhof, Bushaltestelle Brittnau-Wikon Bahnhof
Parkierung:	Öffentliche Parkierungsanlagen beim Bahnhof und Tankstelle
Versorgung:	-
Gebäudestruktur:	Wohn und Arbeitszone, klein strukturiert
Anzahl Vollgeschosse:	2-3
Baujahr/Gebäudezustand:	1930-1940, 1980-1990, Zustand unterschiedlich
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Bahnhof
Sondernutzungsplan:	-

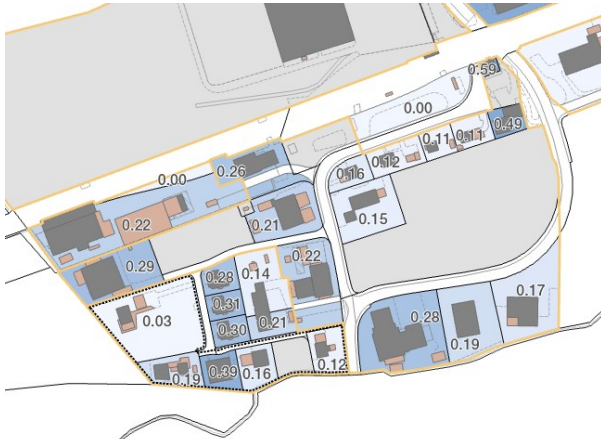
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



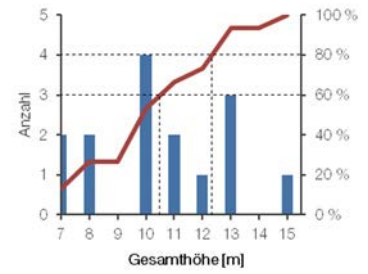
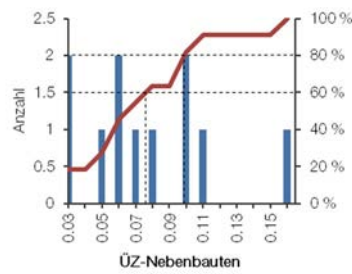
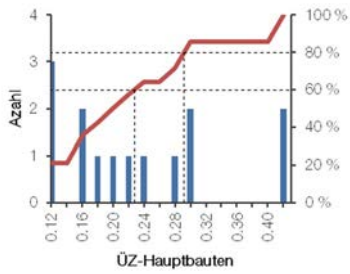
Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebengebäude



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern, Neuentwickeln

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A, AIII	Wohn- und Arbeitszone	-	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	40.0

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausschneiden
- Parz. Nr. 474 in Zone für öffentliche Zwecke umzonen
- GP-Pflicht über Parz. Nr. 419
- Bestimmungen Wohn- und Arbeitszone mit sinnvollen Vorgaben für Gewerbeanteil

2.14. Altikermatte

Fotodokumentation



Orthofoto



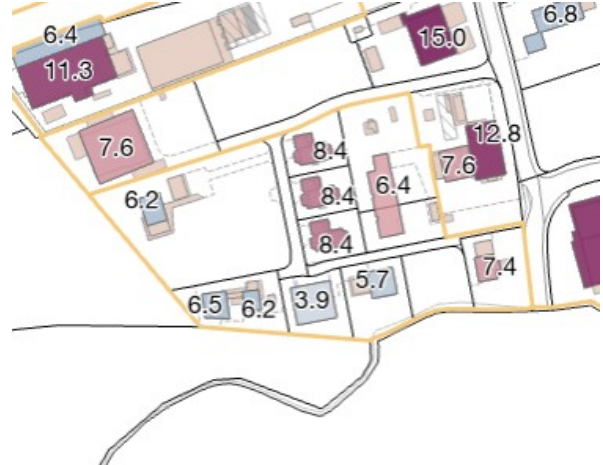
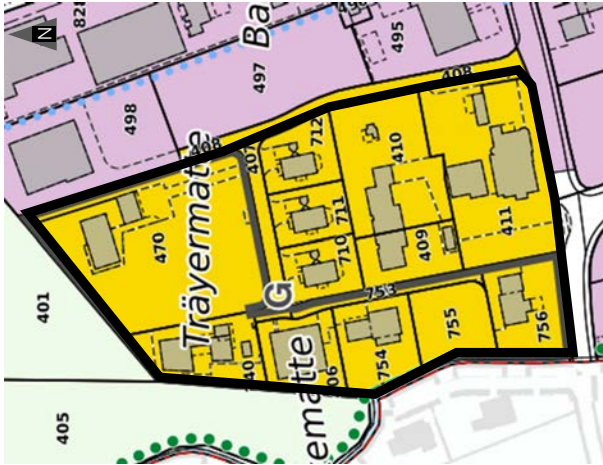
Übersicht



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Westlich vom Bahnhof/flach
Erschliessung:	Ca. 2-3 Gehminuten zum Bahnhof und zur Bushaltestelle
Parkierung:	gedeckte Parkfelder, Garage, oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	2-3.5
Baujahr/Gebäudezustand:	< 1940, 1980-2000, ab 2005, Zustand unterschiedlich
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten
Sondernutzungsplan:	GP Altikermatte

Bauziffern und -masse



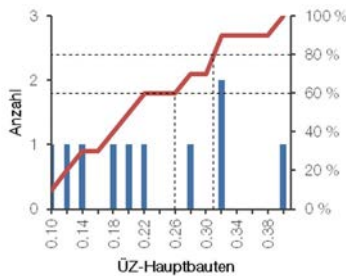
Rechtsgültiger Zonenplan



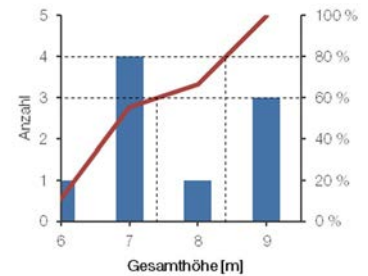
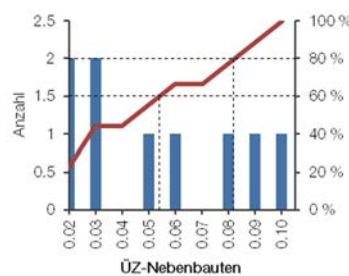
Gebäudehöhen



ÜZ – Hauptbauten



ÜZ – Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

Bewahren/Erneuern

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ – a	ÜZ – b	ÜZ – c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W2 normal	b	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen
- Gestaltungsplanpflicht Altikermatte aufheben

2.15. Arbeitszone III

Fotodokumentation



Orthofoto



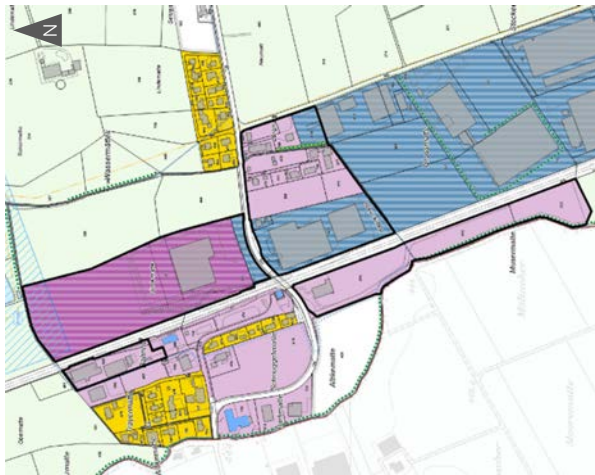
Übersicht



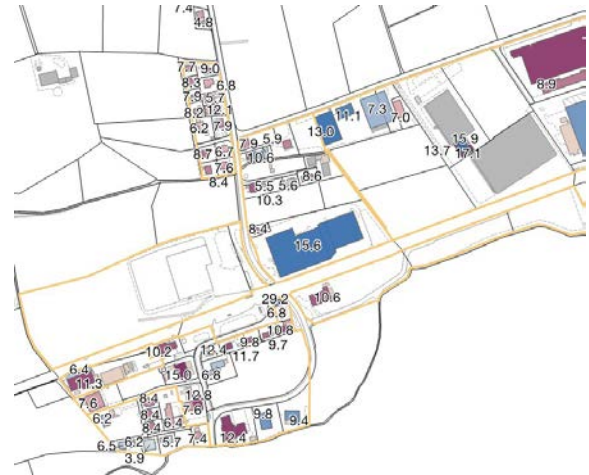
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	östlich, westlich und südlich vom Bahnhof/flach
Erschliessung:	Ca. 2-10 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Besucherparkplätze, oberirdisch und gedeckte Parkplätze
Versorgung:	Garage, diverse Gewerbe
Gebäudestruktur:	Grossflächig, Fabrikhallen, MFH, Freiflächen
Anzahl Vollgeschosse:	2-4
Baujahr/Gebäudezustand:	ab 1980
Begegnungsorte:	-
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



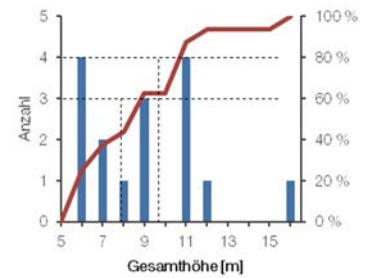
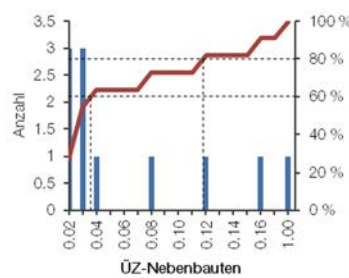
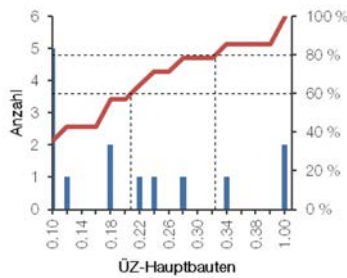
Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebengebäude



Entwicklungsstrategie

- Erneuern, weiterentwickeln

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
A III, Allla, AIV	AIII	--	--	--	--	--	--	--	--

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausscheiden
- Evtl. neue Fusswegverbindung schaffen

2.16. Arbeitszone IV

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südlich vom Bahnhof/flach
Erschliessung:	Ca. 10-15 Gehminuten zum Bahnhof, keine ÖV-Erschliessung
Parkierung:	Besucherparkplätze, oberirdische und gedeckte Parkplätze
Versorgung:	diverse Gewerbe
Gebäudestruktur:	Grossflächig, Industrie und Fabrikhallen, Freiflächen
Anzahl Vollgeschosse:	2-4
Baujahr/Gebäudezustand:	ab 1980
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	GP Grossmatte

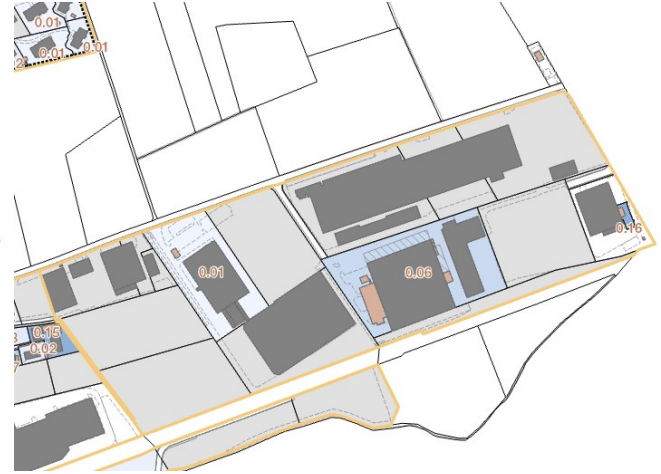
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan

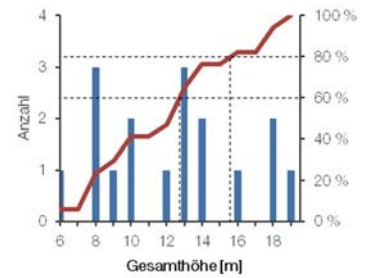
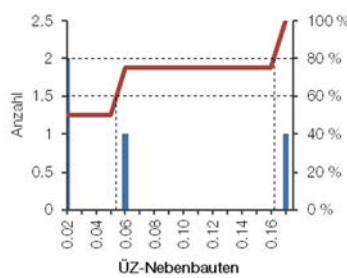
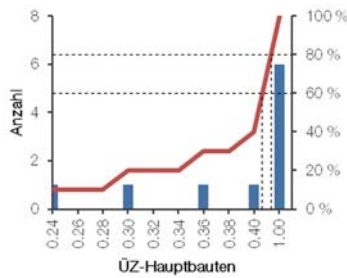


Gebäudehöhen



ÜZ – Hauptbauten

ÜZ – Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- Erneuern, weiterentwickeln

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ – a	ÜZ – b	ÜZ – c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
A IV	AIV	--	--	--	--	--	--	--	--

Weitere Anpassungen

- Gestaltungsplan Grossmatte beibehalten

2.17. Hintermoos

Fotodokumentation



Orthofoto



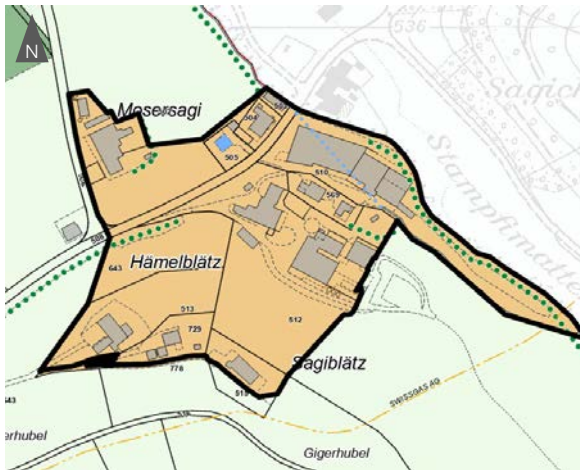
Übersicht



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Weiler östlich von Wikon, liegt auf der Kantonsgrenze zum Aargau/Hanglage
Erschliessung:	Ca. 10 Fahrminuten zum Bahnhof Wikon, keinen öff. Verkehrsanschluss
Parkierung:	Privat, auf der Strasse, Parkierungsanlage beim Restaurant (Nachbargmd.)
Versorgung:	Reiterhof, produzierendes Gewerbe, Restaurant (Nachbargemeinde)
Gebäudestruktur:	Historisch, Modern, EFH, MFH und Produktionshalle
Anzahl Vollgeschosse:	1 – 3
Baujahr/Gebäudezustand:	vieles vor 1900
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Restaurant
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan

Entwicklungsstrategie

Bewahren

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Bestimmungen im BZR festlegen

Weitere Anpassungen

- Verkehrszonen ausscheiden
- Weilerzonen sind neu Nichtbauzonen, Umnutzungen sollen jedoch grosszügig ermöglicht werden.