GEMEINDE MALTERS

Gemeindeverwaltung Malters
Bahnhofstrasse 16 / Postfach 161 / 6102 Malters
041 499 66 66 / gemeinde@malters.ch

Siedlungsleitbild: Beilage 1

5. Oktober 2015

Impressum

Kontakt:
Gemeindeverwaltung Malters
Bahnhofstrasse 16
Postfach 161
6102 Malters
041 499 66 66 / gemeinde@malters.ch

Bearbeitung:
Burkhalter Derungs AG
Rüeggisingerstrasse 29
Postfach 1143
6021 Emmenbrücke
info@bdplan.ch

Stand:
Letzte Änderung: 5. Oktober 2015
Öffentliche Auflage: Juni 2015
Verabschiedung durch Gemeinderat:

Projekt: 91212 / Datei: Malters_Siedlungsleitbild_Beilage1_151005.indd

Inhaltsverzeichnis

Beilage 1.1: Quartieranalyse 4

Eischache 4

Halde 6

Gartenstrasse, Schachenstrasse, Bodematt 8

Muoshof 10

Dorfzentrum 12

Underfeld - Dangelbachmatte 14

Chappelmatt - Widacher 16

Widematt - Frohof - Luegete 18

Chällerhof - Feld 20

Beilage 1.2: SWOT-Analyse 22

Beilage 1.1: Quartieranalyse

Eischache



Abb. 1: Blick auf die Überbauung Eischachen mit Schulhaus

Lage:	Ebene nördlich der Kl. Emme und südexponierte, untere Hanglage am Emmenberg. Direkter Anschluss an Autostrasse H10. Rund 800 m Distanz zum Bahnhof.
Zone:	Drei- und viergeschossige Wohnzonen (W3, W4) entlang der Hellbühlstrasse, gemischte Zone WG3 an der Eistrasse, öffentliche Zone (OeZ) beim Schulhaus Eischache.
überlagert:	Gefahrenzone Hochwasser (GF2W).
Bebauung:	Drei- bis sechsgeschossige MFH, freistehende Längs- und Punktbauten. Eher lockere Bebauung am Hangfuss, in der Ebene dichter. Vorwiegend Walm- und Satteldächer, neuere Bauten mit Flachdächern.
Alter:	Älteste Bauten entlang Hellbühlstrasse (70er bis 80er); Überbauung Eischachen seit 1990er.
Nutzung:	Vorwiegend Wohnen; Arbeitsnutzung entlang Eistrasse (EG-Nutzung).

Kennzahlen:

	Bandbreite:	Durchschnitt:
Überbauungsziffer:	0.11 - 0.34	0.2
Gebäudelängen:	14 - 39 m	30 m
Gebäudehöhen:	9 - 21 m	<14 m

GP/BP: GP Hellbühlstrasse 41-47 (1973/82), GP Hellbühlstrasse 49-55 (1988), GP Eischachen (2007)

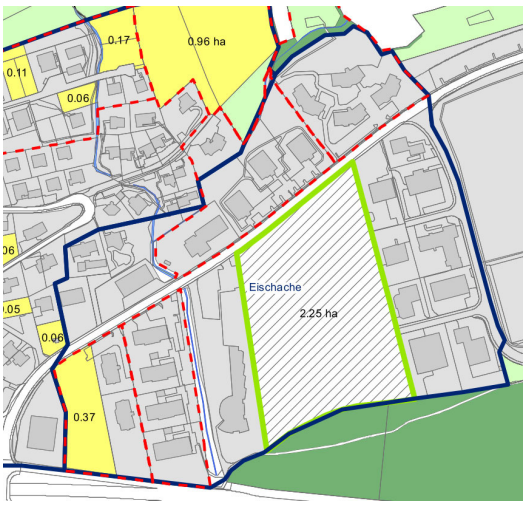


Abb. 2a: Analyseperimeter (blau umrandet)

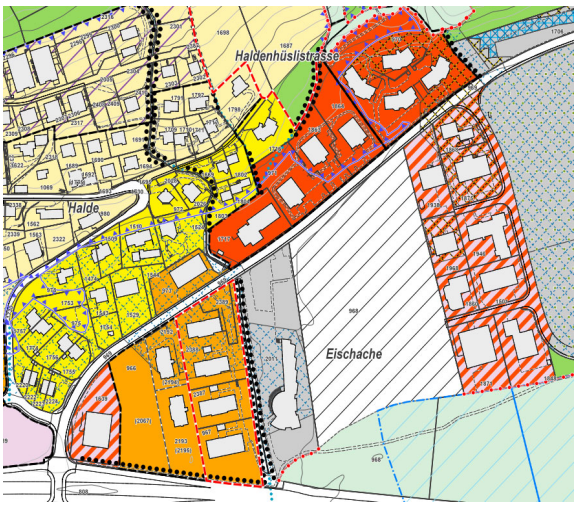


Abb. 2b: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 3: Hellbühlstrasse 41 bis 55

Entwicklungspotenziale

Entwicklungsstand: Unbebaute Bauzonen im Umfang von 0.37 ha.

Potenzial:

Innenentwicklung: - Bebauung der vorhandenen Reserven: Parz. 966 (0.37 ha, W3)
- Neuentwicklung Parz. 973 (altes Armee-Lagergebäude) => Erstellung Wohnbaute(n).

Erweiterung: Einzonung von Parz. 968 (2.25 ha, üG) und Bebauung mit MFH. Die Lage eignet sich für die viergeschossige Wohnzone.

Strategie und Massnahmen

Entwicklungsziel:	Langfristig Entwicklung zu einem grösseren, zusammenhängenden MFH-Quartier, welches attraktiven Wohnraum in zeitgemässer Ausprägung und Dichte bietet.
Strategie:	Die heutige Zonenzuteilung bleibt grundsätzlich bestehen. Das übrige Gebiet Eischache wird mittelfristig, in Etappen bebaut. Die Entwicklung soll sich an den höheren Gebäuden im Bestand orientieren. Die Fläche ist der viergeschossigen Wohnzone W4 zuzuweisen.
Massnahmen:	- Auf Parz. 1529 ist eine Aufzonung zu prüfen. Die bestehende Baute wird dadurch in einen rechtmässigen Zustand versetzt. Zudem ist die Lage für W3 gut geeignet. - Neuentwicklung von Parz. 973 (Lagergebäude) anstreben. - Bebauung der bestehenden Reserven, d.h. Parz. 966. - Mittel- bis langfristig etappierte Siedlungserweiterung auf GB Nr. 968. Einzonung in die viergeschossige Wohnzone W4. Die Einzonung erfolgt auf Grundlage eines Bebauungskonzeptes. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen der Einzonung ist angrenzend zum Schulhaus eine Fläche von rund 0.2 ha als öffentliche Zone für zukünftige schulische Bedürfnisse auszuscheiden.



Abb.4: Eistrasse

Halde

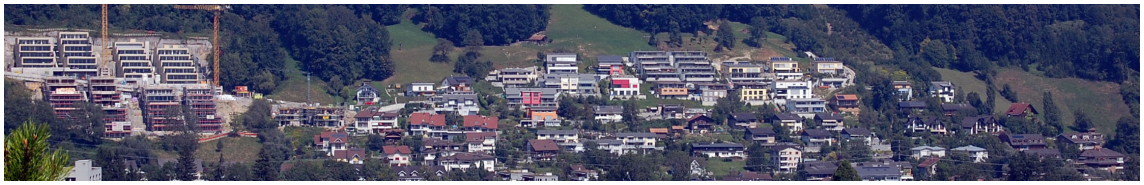


Abb. 5: Blick vom Gegenhang

Lage: Südexponierte Hanglage am Emmenberg. Direkter Anschluss an Autostrasse H10. Rund 800 m Distanz zum Bahnhof.

Zone: Zweigeschossige Wohnzone W2B am Hang, zwei- und dreigeschossige Wohnzonen (W2A und W3) am Hangfuss sowie Arbeitszone (AIII) entlang Autostrasse.

- überlagert: - Gefahrenzone Halde (v.a. Rutschprozesse) am Hang, Hochwasser (GF2W) in Ebene.
- Verdichtete Bauweise und Terrassenhäuser an oberen Hanglagen.

Bebauung: Am Hang hauptsächlich EFH in allen Formen und Ausprägungen, obere Hanglagen auch Terrassenhäuser. In der Ebene dreigeschossige MFH (dreigeschossig + Attika) sowie Reihen-EFH.

Alter: Überbauung am Hang seit 1960er, Sigristhalde und obere Hanglagen ab ca. 2000.

Nutzung: Vorwiegend Wohnen; wenig Arbeitsnutzung entlang Autostrasse.

Kennzahlen:

	Bandbreite:	Durchschnitt:
Überbauungsziffer:	0.09 - 0.31 (0.63)	0.23
Gebäudelängen:	9 - 35 m	15 m
Gebäudehöhen:	11 - 14 m	12 m

GP/BP: GP Halden (1993), GP Sigristhalde (1995/2005), GP Haldenhüsli (1996/2003), GP Sonnenrain (1994/2008) + (2007), GP Neuhushöhe (2003/2008), GP Haldenrain (2013)

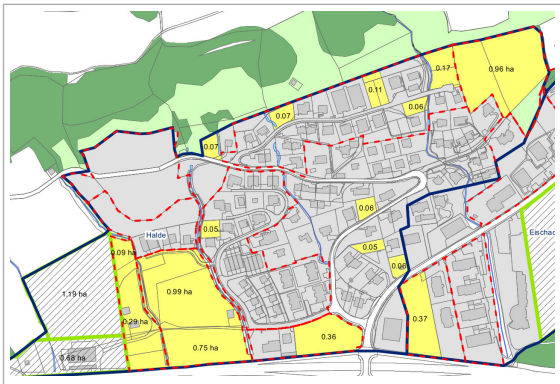


Abb. 6a: Analyseperimeter (blau umrandet)

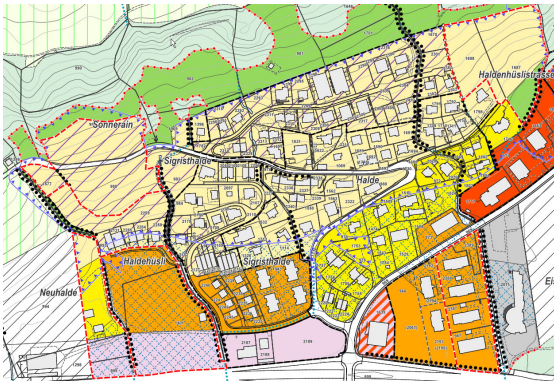


Abb. 6b: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 7a: EFH, untere Hanglage



Abb. 7b: Neuere Bebauung, obere Hanglagen

Entwicklungsstand und Potenziale

Entwicklungsstand: Gestaltungsplan Haldenrain (Parz. 999, 1401) liegt vor.

Bauzonenreserven: Haldenrain: Parz. 999 (0.75 ha, AIII), Parz. 1401 (0.99 ha W3)
Sigristhalde: Parz. 2189 (0.36 ha, AIII)
Haldenhüslistrasse: Parz. 1698 und 1687 (0.96ha W2B)

Potenzial:

Innenentwicklung: - Bebauung der vorhandenen Reserven im Haldenrain und Haldenhüslistrasse.
- Ausweitung der überlagerten Zone für die verdichtete Bauweise und den Bau von Terrassenhäusern auf die unteren Hanglagen.

Erweiterung: Einzonung Neuhalde: Parz. 994, 998 und 1298 (alle üG, 1.87 ha).

Strategie und Massnahmen

Entwicklungsziel:	Erhaltung und Weiterentwicklung eines attraktiven, am Hang eher kleinstrukturierten Quartiers mit guter Durchgrünung. In der Ebene dichtere Bebauung mit MFH, Arbeitsnutzung entlang der Autostrasse.
Strategie:	Der EFH-Quartiercharakter und die gute Durchgrünung sollen grundsätzlich erhalten werden. Die Zone für verdichtete Bauweise und den Bau von Terrassenhäusern wird nicht auf die unteren Hanglagen ausgeweitet. Die Siedlungserweiterung erfolgt in den nächsten Jahren auf den bereits eingezonten Flächen Haldehüsli und Haldenhüslistrasse. Mittelfristig wird das übrige Gebiet (üG) Neuhalde eingezont. Auf diesen Flächen ist der Nachweis einer guten Integration und Qualität im Gestaltungsplan zu erbringen.
Massnahmen:	- Bebauung der vorhandenen Bauzonenreserven. - Mittelfristig Einzonung des übrigen Gebietes Neuhalde in die Arbeitszone III im Talboden, sowie in die zweigeschossige Wohnzone W2A am Hang. Voraussetzung ist die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs. Die Einzonung erfolgt auf Grundlage eines Bebauungskonzeptes. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.



Abb. 8: Blick vom Gegenhang

Gartenstrasse, Schachenstrasse, Bodematt



Abb. 9: Blick auf Überbauung Gartenstrasse (links im Bild) und Daheim

Lage:	Ebene zwischen Kl. Emme und Bahnlinie. Rund 400 m Distanz zum Bahnhof.
Zone:	Zweigeschossige Wohnzone W2A im Gebiet Gartenstrasse, dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone WA3 beidseitig der Hellbühlstrasse, dreigeschossige Wohnzone W3 westlich davon. Zone für öffentliche Zwecke im Gebiet Bodematt.
- überlagert:	Gefahrenzone Hochwasser (GF2W); verdichtete Bauweise Zwing- und Gartenstrasse; Ortsbildschutzzone bei den Villen All`Aria und Ramstein.
Bebauung:	Mix aus EFH und meist dreigeschossigen MFH-Längsbauten; hauptsächlich Satteldächer. Prägende Bauten sind das viergeschossige Alterswohnheim, die alten Villen sowie das Daheim. Grünstrukturen und Parkanlagen unterstützen die räumliche Gliederung der Quartiere.
Schutzobjekte:	Die «Baugruppe Steinermühle» im Bauinventar umfasst die Arbeitersiedlung Daheim, die gesamte Mühlenanlage und die alten Villenbauten. Etliche Bauten gelten als schützenswert.
Alter:	Villa Ramstein 1876, Mühlebauten ab 1880, Daheim 1921; Bebauung Schachenstrasse ab ca. Mitte 20. Jh; Zwingstrasse ab 1960er, Überbauung Gartenstrasse ab 2000.
Nutzung:	Wohnen und Arbeiten entlang Hellbühlstrasse sowie im Gebiet Schachenstrasse; Im Gebiet Gartenstrasse reines Wohnen; Oberstufenschulhaus, Alterswohnheim und Kirche in der öffentlichen Zone.

Kennzahlen:

	Bandbreite:	Durchschnitt:	Gartenstrasse:
Überbauungsziffer:	0.03 - 0.36	0.22	0.15
Gebäudelängen:	8 - 50 m	22 - 32 m	22 - 32 m
Gebäudehöhen:	11 - 17 m	11 - 14 m	11 m

GP/BP: GP Chlosterbünt (1993), GP Gartenstrasse (1996/2001), Gestaltungsplan Daheim Zwiebacki (2011).

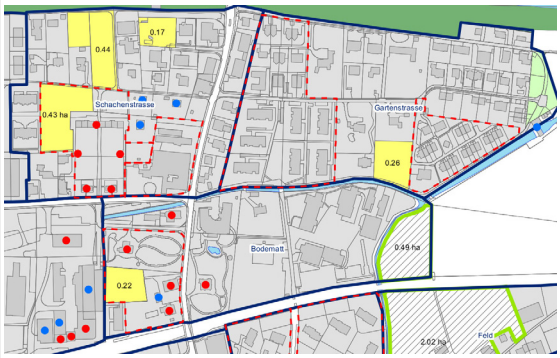


Abb. 10a: Analyseperimeter (blau umrandet). Die roten und blauen Punkte zeigen die schützenswerten bzw. erhaltenswerten Gebäude.

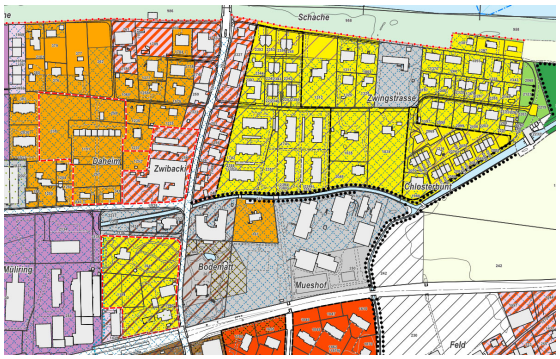


Abb. 10b: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 11a: MFH Gestaltungsplan Gartenstrasse



Abb. 11b: EFH-Quartier Gartenstrasse



Abb. 12a: Hellbühlstrasse



Abb. 12b: Hintere Schachenstrasse

Entwicklungsstand und Potenziale

Entwicklungsstand: Neuerstellung Kreisel und Umsetzung Gestaltungsplan Zwiebacki Daheim ab 2013.

Potenziale:

Innenentwicklung: Verdichtungspotenzial auf Brachflächen und Parkanlagen. Eine bedeutende Entwicklung erfolgt mit der Umsetzung des Gestaltungsplans Zwiebacki Daheim.



Abb. 13: Hellbühlstrasse, Alterswohnheim Bodematt



Abb. 13: Sportanlagen Muoshof

Strategie und Massnahmen

Entwicklungsziel:	Massvolle Weiterentwicklung in angemessener Dichte bei gleichzeitiger Erhaltung der heute hohen Freiraumqualitäten.
Strategie:	Die Parkanlagen im Bereich Bodematt-Mühle werden in ihrem heutigen Charakter langfristig erhalten. Auch im Gebiet Gartenstrasse soll ein gewisser «Gartencharakter» mit guter Durchgrünung grundsätzlich erhalten bleiben. Gleichzeitig wird längerfristig eine angemessene Verdichtung angestrebt. Bei zukünftigem Erweiterungsbedarf der Schulanlagen Muoshof ist eine Erweiterung nach Osten, auf das heutige üG, vorgesehen. Die entsprechende Fläche bleibt langfristig reserviert.
Massnahmen:	- Umsetzung Gestaltungsplan Zwiebacki Daheim. - In der zweigeschossigen Wohnzone W2A ist an geeigneten Lagen eine Erhöhung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoss zu prüfen. Mittelfristig is dies an der Zwingstrasse zu prüfen, auf lange Sicht kommt auch die Gartenstrasse (MFH-Bebauung) in Frage. - Umzonung Kindergarten-Grundstück in die dreigeschossige Wohnzone. - Bei (schulischem) Bedarf, Einzonung ÜG Parz. 242 in die Zone für öffentliche Zwecke.

Muoshof



Abb. 14: Muoshof

Lage:	Angrenzend an den Dorfkern, südlich der Bahnlinie. Distanz zum Bahnhof rund 200m.
Zone:	Viergeschossige Wohnzone W4.
- überlagert:	Gefahrenzone Hochwasser (GF2W) im Randbereich.
Bebauung:	Drei- bis viergeschossige MFH, gegliederte Längsbauten mit Satteldach; grosszügige Frei- und Grünräume.
Alter:	Überbauung aus den 1970ern und 80ern (Gestaltungsplan 1975).
Nutzung:	Wohnen.

Kennzahlen:

	Bandbreite:	Durchschnitt:
Überbauungsziffer:	0.14 - 0.28	0.17 - 0.20
Gebäudelängen:	20 - 37 m	21 m
Gebäudehöhen:	14 m	13 m

GP/BP: Gestaltungsplan Muoshof (1975/1982)

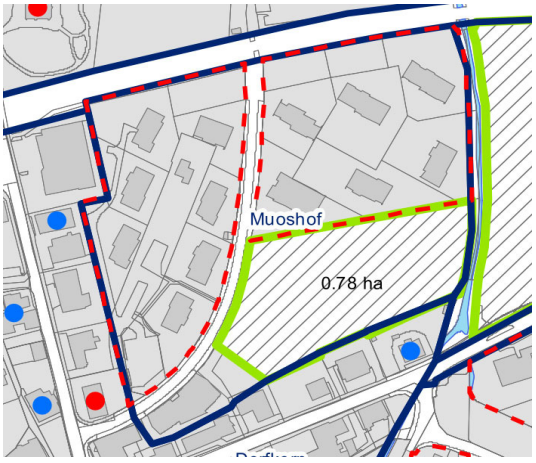


Abb. 15a: Analyseperimeter (blau umrandet)

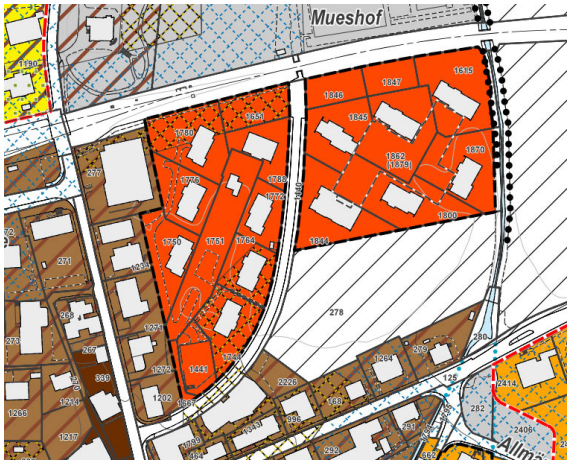


Abb. 15b: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 16a: Blick von Osten



Abb. 16b: Muoshof



Abb. 17: Muoshof, Überbauung Ost

Entwicklungsstand und Potenziale

Entwicklungsstand: Gebäude Muoshof Ost wurden saniert.

Potenziale:

Innenentwicklung: Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Freiräume. Theoretisches Verdichtungspotenzial bei Neu-/Umbauten.

Erweiterung: Einzonung von Parz. 278 (0.78 ha, üG) in die viergeschossige Wohnzone; Bebauung als Erweiterung der bestehenden Struktur. Im Vergleich zur bestehenden Bebauung ist eine leichte Erhöhung der Dichte denkbar.

Strategie und Massnahmen

Entwicklungsziel:	Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers. Nutzung des zentrumsnahen Lagepotenzials.
Strategie:	Das Dichtepotenzial kann längerfristig noch besser genutzt werden, z.B. durch teilweise Aufstockung auf vier Geschosse plus Dachgeschoss/Attika. Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen für zeitgemässe Erneuerung und Weiterentwicklung. Ausgezeichnete Lage für altersgerechtes Wohnen => Hindernisfreiheit ist zu optimieren. Das übrige Gebiet auf Parz. 278 soll langfristig ebenfalls in die viergeschossige Wohnzone W4 eingezont und als Fortsetzung des bestehenden Quartiers entwickelt werden.
Massnahmen:	- Überprüfung und ev. Anpassung Gestaltungsplan. - Ausnutzung des Dichtepotenzials. - Langfristig Einzonung des übrigen Gebietes in die viergeschossige Wohnzone W4.

Dorfzentrum

Lage:	Dorfkern zwischen Bahnlinie und Kirche, Hellbühlstrasse und Weiermatte.
Zone:	Dorfzone und Kernzone.
- überlagert:	Ortsbildschutzzone, Gefahrenzone Hochwasser (GF2W, GF1).
Bebauung:	Zwei- bis dreigeschossige MFH und EFH aus verschiedensten Epochen, vorwiegend Satteldächer; grosser Bestand an alten Bauten, grosszügige Frei- und Grünräume.
Schutzobjekte:	Das kant. Bauinventar bezeichnete die Baugruppen Dorf und Bahnhofstrasse, sowie etliche schützenswerte und viele erhaltenswerte Bauten.
Alter:	Historischer Dorfkern mit Bauten aus dem 18., 19. und 20. Jh.
Nutzung:	Wohnen, Einkaufen, Gastgewerbe, Verwaltung, Kirche.

Kennzahlen:

	Bandbreite:	Durchschnitt:
Überbauungsziffer:	0.11 - 0.53	0.32
Gebäudelängen:	12 - 36 m	20 m
Gebäudehöhen:	8 - 16 m	10 - 14 m

GP/BP:	BP Zentrum-Bahnhof-Weiermatte (2012), Bebauungsrichtplan Hellbühlstrasse (2000), Richtplan Bahnhofstrasse (1990/92)

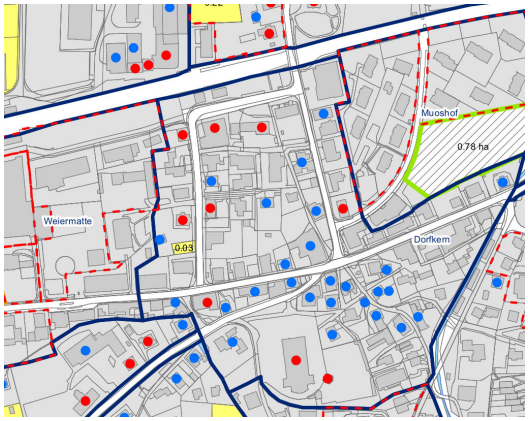


Abb. 18a: Analyseperimeter (blau umrandet). Die roten und blauen Punkte zeigen die schützenswerten bzw. erhaltenswerten Gebäude.

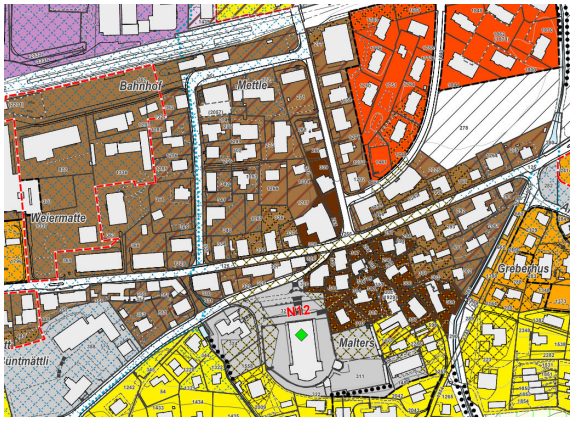


Abb. 18b: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 19a: Luzernstrasse, Abzweiger Hellbühlstrasse



Abb. 19b: Luzernstrasse, alter Postplatz

Entwicklungsstand und Potenziale

Entwicklungsstand:
- Der Bebauungsplan Zentrum-Bahnhof-Weiermatte ist rechtskräftig, die Baufelder wurden verkauft.
- Der Bahnhof wird erneuert. Der Bau der Unterführung und Perrons ist abgeschlossen.

Potenziale:

Innenentwicklung: Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Zentrum-Bahnhof-Weiermatte wird in den nächsten Jahren eine starke Entwicklung erfolgen, welche das Gebiet zu einer zeitgemässen Zentrumszone mit entsprechender Dichte, Gestaltung und Nutzung aufwerten wird.
Ein gewisses Verdichtungspotenzial besteht auch im Gebiet Mettle.

Erweiterung: --

Strategie und Massnahmen

Entwicklungsziel:	Erhaltung des heutigen Charakters und damit der charakteristischen Bauten und gut begrünten Aussenräume im Dorfkern. Gleichzeitig Weiterentwicklung an geeigneten Lagen, um die Nutzung, Gestaltung und Belebung des Dorfkerns zu optimieren und damit das Lagepotenzial zu nutzen.
Strategie:	Im Dorfkern Mettle und entlang der Bahnhof- und Luzernstrasse sollen die heutige Struktur und Körnung grundsätzlich gemäss geltender Zonenordnung erhalten werden. Weitergehende Verdichtungen sind nicht vorgesehen. Bauten, Anlagen und Freiräume sind in guter Qualität zu erstellen und müssen sich gut in das bestehende Ortsbild integrieren. Das Gebiet Bahnhof-Weiermatte wird nach den Vorgaben des Bebauungsplans Zentrum-Bahnhof-Weiermatte neuentwickelt. Dabei soll ein lebendiges Dorfzentrum in ansprechender Architektur sowie mit attraktiven Wohn- und Freiräumen entstehen. Im gesamten Dorfzentrum sind Bauten, Anlagen und Freiräume grundsätzlich hindernisfrei zu gestalten.
Massnahmen:	- Optimierung der Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer, sowie der Parkierung im Rahmen der laufenden + neuen Projekte. - Erhaltung und Aufwertung der öffentlichen Freiräume. Klare Vorgaben für eine qualitätsvolle Gestaltung von privaten Aussenräumen. - Optimierung der Hindernisfreiheit im öffentlichen Raum.



Abb. 20a: Bahnhofstrasse



Abb. 20b: Weiermatte

Underfeld - Dangelbachmatte



Abb. 21: Blick vom Ämmebärg, in der Mitte die Industriestrasse, Dangelbachmatte rechts im Bild

Lage:	Ebene zwischen Bahnlinie und Luzernstrasse, in unmittelbarer Nähe zum «neuen» Dorfzentrum Weiermatte. Distanz zum Bahnhof rund 400 m.		
Zone:	Dreigeschossige Wohnzone W3.		
- überlagert:	Gefahrenzone Hochwasser (GF2W).		
Bebauung:	Dreigeschossige MFH, Längsbauten mit Satteldach; grosszügige Freiräume.		
Alter:	MFH-Quartiere 90er-Jahre, ältere Bauten entlang Luzernstrasse.		
Nutzung:	Wohnen.		
Kennzahlen:		Bandbreite:	Durchschnitt:
	Überbauungsziffer:	0.09 - 0.42	0.17 - 0.18
	Gebäudelängen:	11 - 43 m	18 - 31 m
	Gebäudehöhen:	14 m	12 m
GP/BP:	GP Unterfeld (1991), GP Oberfeld (1992/1995), GP Luzernstrasse 33-37 (1993).		

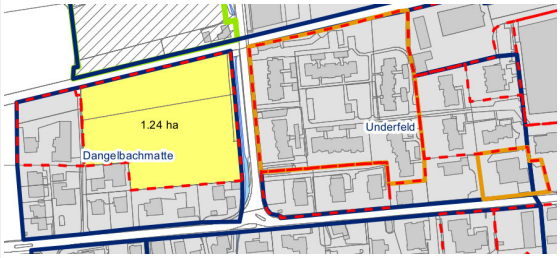


Abb. 22a: Analyseperimeter (blau umrandet)

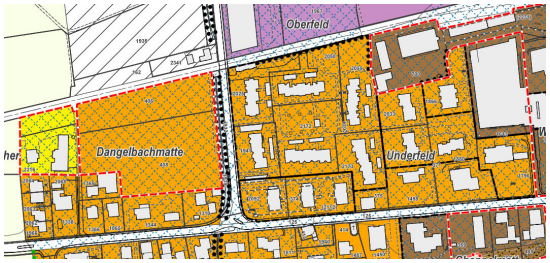


Abb. 22b: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 23a: Überbauung Unterfeld



Abb. 23b: Überbauung Oberfeld



Abb. 24a: Luzernstrasse 33 -37



Abb. 24b: Überbauung Oberfeld

Entwicklungsstand und Potenziale

Entwicklungsstand: Die MFH im Underfeld wurden 2013 saniert. Im Oberfeld hat die Grundeigentümerin eine Anfrage um Aufstockung der Gebäude um ein Vollgeschoss gemacht. Gestaltungsplan Dangelbachmatte ist in Arbeit. Eine Bebauung ist ab 2014 geplant.

Potenziale:

Innenentwicklung: Verdichtung durch Aufstockung, d.h. Erhöhung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoss. Voraussetzung ist die Umzonung in die viergeschossige Wohnzone W4.

Erweiterung: Bebauung der Dangelbachmatte (Parz. 406 + 408, 1.24 ha) mit drei- bis viergeschossigen MFH.

Strategie und Massnahmen

Entwicklungsziel:	Zwischen Dorfeingang und Weiermatte durchgehende MFH-Siedlung mit hoher Wohnqualität und in zeitgemässer Dichte. Das ganze Gebiet soll vergleichbare Dichten und Strukturen aufweisen, aber seine Unterteilung in Kleinquartiere behalten.
Strategie:	Die bestehende Körnung und Überbauungsziffer bleiben grundsätzlich erhalten. Es soll aber eine Verdichtung in die Höhe, d.h. eine Erhöhung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoss - und damit eine Aufzonung in die viergeschossige Wohnzone W4 - ermöglicht werden. Dies ist für das gesamte Gebiet, bis zur Dangelbachmatte, zu prüfen. Aufgrund der ausgezeichneten Lage für altersgerechtes Wohnen, sind Bauten und Aussenräume durchgehend hindernisfrei zu gestalten.
Massnahmen:	- Als Voraussetzung für eine Aufzonung sind durch die Grundeigentümer geeignete Nachweise zu erbringen (Gestaltungsplan, Konzept, Visualisierung, od. Ähnliches), welche eine gute Siedlungs- und Wohnqualität belegen. - Aufzonung in die viergeschossige Wohnzone W4. - Siedlungsquerender Fussweg bis Dangelbachmatte verlängern, inkl. geeignetem Übergang bei der Industriestrasse. - Umzonung Ärztezentrum (und anschliessende Parz.) in die Kernzone.

Chappelmatt - Widacher



Abb. 25: Blick vom Ämmebärg

Lage: Hangfuss südlich Luzernstrasse, Nord- bis Westexposition. Gute Nähe zum «neuen» Dorfzentrum Weiermatte. Distanz zum Bahnhof rund 600 m.

Zone: Dreigeschossige Wohnzone W3.

- überlagert: Gefahrenzone Hochwasser (GF2W).

Bebauung: Hauptsächlich drei- bis viergeschossige MFH, unterschiedlichste Dachformen; dazwischen v.a. ältere zweigeschossige Bauten. Die grossen MFH im Hirzli und Widacher entsprechen nicht den geltenden Zonenbestimmungen.

Alter: Erste MFH Widacher und Hirzli Ende 1960er, Erweiterungen 80er und 90er-Jahre.

Nutzung: Wohnen, wenig Gewerbe entlang Luzernstrasse.

Kennzahlen:

	Bandbreite:	Durchschnitt:	Widacher:
Überbauungsziffer:	0.04 - 0.37	0.19	0.21 - 0.23
Gebäudelängen:	12 - 53 m	22 - 25 m	22 - 25 m
Gebäudehöhen:	11 - 17 m	15 m	15 m

GP/BP: GP Chappelmatt (2006).

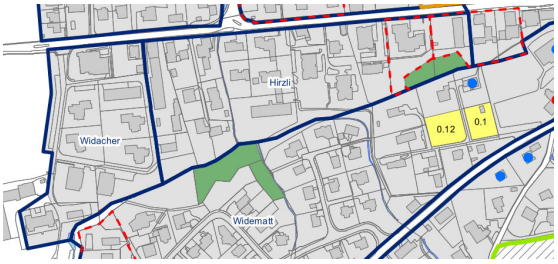


Abb. 26a: Analyseperimeter (blau umrandet)

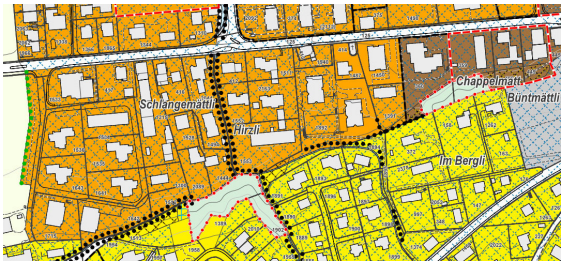


Abb. 26b: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 27a: Chappelmatt



Abb. 27b: Hirzli



Abb. 28a: Hirzli



Abb. 28: Luzernstrasse nach Abzweiger Industriestrasse



Abb. 29: Widacher

Entwicklungsstand und Potenziale

Entwicklungsstand: Teilweise ältere Bauten, welche Erneuerungs- oder Aufwertungspotenzial haben. Es findet jedoch eine stetige Erneuerung statt, welche in der Vergangenheit an verschiedenen Orten eine deutliche Verdichtung gebracht hat.

Potenziale:

Innenentwicklung:
- Verdichtung und Erneuerung im zweigeschossigen Siedlungsraum.
- Aufzonung der MFH-Quartiere in die viergeschossige Wohnzone W4.
- Das Areal der Firma Fankhauser eignet sich für eine zukünftige Wohnentwicklung.

Erweiterung: Siedlungserweiterung nach Westen, anschliessend an den Widacher. Aber: heutiger Siedlungrand ist im kant. Richtplan als übergeordnete Siedlungsgrenze eingetragen und das Land hat FFF-Qualität.

Strategie und Massnahmen

Entwicklungsziel:	Zwischen Widacher und Chappelmatt durchgehende MFH-Siedlung mit hoher Wohnqualität und eher hoher Dichte, analog den Überbauungen Widacher und Hirzli. Das ganze Gebiet darf langfristig vergleichbare Dichten und Strukturen aufweisen, soll aber seine Unterteilung in Kleinquartiere behalten.
Strategie:	Herstellung der baurechtlichen Rahmenbedingungen, damit das heutige Gefüge mit einem hohen Anteil an viergeschossigen MFH zonenkonform wird und langfristig erhalten und weiterentwickelt werden kann. Dazu wird die gesamte dreigeschossige Wohnzone zwischen Chappelmatt und Widacher in die viergeschossige Wohnzone W4 überführt. Die westliche Siedlungsgrenze wird nicht überschritten.
Massnahmen:	- Aufzonung in die viergeschossige Wohnzone W4. - Neuentwicklung auf dem Areal der Firma Fankhauser mit Wohnbauten.

Widematt - Frohof - Luegete



Abb. 30: Blick vom Ämmebärg

Lage:	Nordwest exponierte Hanglage, beidseitig der Schwarzenbergstrasse. Distanz zum Bahnhof 500 - 1000 m.
Zone:	Zweigeschossige Wohnzonen W2A und W2B, übriges Gebiet.
- überlagert:	Gefahrenzone Hochwasser (GF2W).
Bebauung:	Vorwiegend EFH, aber auch zweigeschossige MFH und DEFH
Alter:	Bebauung ab zweiter Hälfte 20.Jh., starke Entwicklung ab 80er; Erweiterung Rothärd ab ca. 2000.
Nutzung:	Wohnen.

Kennzahlen:

	Bandbreite:	Durchschnitt:
Überbauungsziffer:	0.08 - 0.32	0.16 - 0.21
Gebäudelängen:	9 - 25 m	15 m
Gebäudehöhen:	<11 m	10 m

GP/BP: GP Widenmatt (1988/1995), GP Rotherd (1994/2001), GP Chappelmättli (2009)

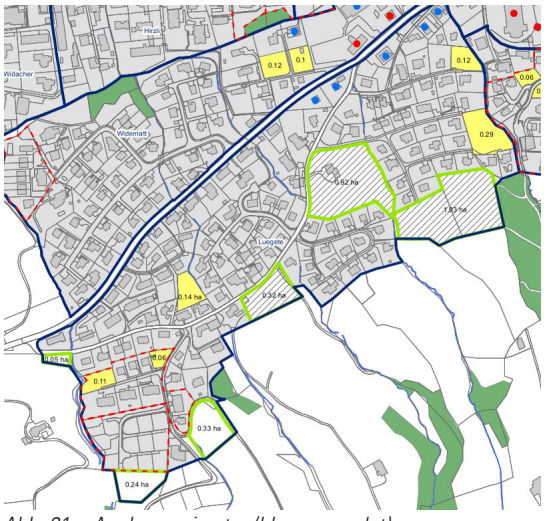


Abb. 31a: Analyseperimeter (blau umrandet)

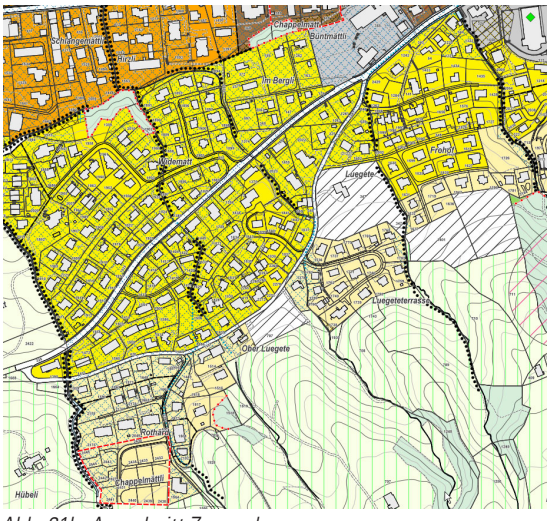


Abb. 31b: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 32a: Schwarzenbergstr., Abzweiger Widematt



Abb. 32b: Abzweiger Luegetenstrasse



Abb. 33a: Luegetenstrasse



Abb. 33b: Luegetenterrasse



Abb. 34a: MFH Rothärd



Abb. 34b: EFH Rothärd/Chappelmättli, oberste Bebauung

Entwicklungsstand und Potenziale

Entwicklungsstand: Die bestehenden Bauzonen sind mit wenigen Ausnahmen komplett überbaut. Die EFH-Überbauung Chappelmättli ist in Ausführung.
Trottoir Luegetenstrasse erstellt, neue Verkehrsführung gültig.
Für die Parz. 702, 1928 (Chappelmättli), 1664 (Luegetenstrasse) sowie 421 (Hinder Widematt) liegen Einzonungsgesuche vor.

Potenziale:

Innenentwicklung: Die nach Zonenplan erlaubte Ausnützung wird auf vielen Parzellen nich konsumiert. Ein gewisses Potenzial zur Verdichtung ist vorhanden.

Erweiterung:
- Einzonung der übrigen Gebiete (üG) Frohof, Luegete, Ober Luegete (total 2.25 ha).
- Einzonung von zwei Teilflächen im Rothärd (total 0.57 ha).
- Siedlungserweiterung Widematt nach Westen. Aber: heutiger Siedlungrand ist im kant. Richtplan als übergeordnete Siedlungsgrenze eingetragen

Strategie und Massnahmen

Entwicklungsziel:	Erhaltung und Weiterentwicklung eines attraktiven Quartiers mit seinen typischen EFH-Quartier-Eigenschaften.
Strategie:	Auf den wenigen, aktuell verfügbaren und geeigneten Flächen sollen mittelfristig kleine Einzonungen vorgenommen werden. Langfristig werden die bestehenden Siedlungslücken, welche heute hauptsächlich im übrigen Gebiet liegen, aufgefüllt und arrondiert. Die Grundstücke Nr. 347 und 1601 sind allerdings noch länger nicht verfügbar. Eine Erweiterung des Quartiers Widematt nach-Westen ist erst als langfristiges Entwicklungspotenzial, nach 2030 denkbar. Weitergehende Verdichtungen, als dies die heutigen Zonenvorschriften erlauben, sind nicht vorgesehen.
Massnahmen:	- Einzonungen aus der Landwirtschaftszone werden auf Basis geeigneter Bebauungskonzepte vorgenommen. Der Nachweis der landschaftlichen Eingliederung ist zu erbringen. - Mittelfristig Einzonung der üG-Fläche auf GB Nr. 707; Einzonungen auf GB Nr. 702, 705, 1664 und 1928 sind allenfalls nach 2030 möglich.

Chällerhof - Feld



Abb. 35: Östlicher Dorfeingang von Malters

Lage:	Ebene, Hangfuss und nord- bis westexponierte Hanglage am östlichen Dorfeingang. Distanz zum Bahnhof rund 700 m.
Zone:	Dreigeschossige Wohnzone W3 beim Markplatz, zweigeschossige Wohnzonen W2A und W2B am Hang, gemischte Zone WA3 und üG im Gebiet Feld.
- überlagert:	Gefahrenzone Hochwasser (GF2W); archäologische Zone.
Bebauung:	Im Feld ältere Wohnbauten, Gewerbegebäude und ein Bauernhof. Beim Chällerhof im unteren Bereich freistehende, dreigeschossige MFH mit Flach- und Satteldächern, am Hang EFH oder DEFH mit Sattel- oder Pultdächern.
Alter:	Feld Mitte 20. Jh.; Greberhus/Bachweg 70er und 90er; Bebauung Chällerhof ab ca. 2000.
Nutzung:	Feld: gemischt (Arbeiten, Wohnen) + Landwirtschaft; Chällerhof: Wohnen.
Kennzahlen:	

	Bandbreite:	Durchschnitt:
Überbauungsziffer:	0.07 - 0.31	0.20
Gebäudelängen:	10 - 24 m	17 m
Gebäudehöhen:	11 - 14 m	12 m

GP/BP:	GP Hofhalden (1969/1972, Rothenstrasse 33 ff), GP Gräberhaus (1996/1999), GP Oberkellerhof (1997), GP Ober Chällerhof (2001) + (2008) (1994/2001).

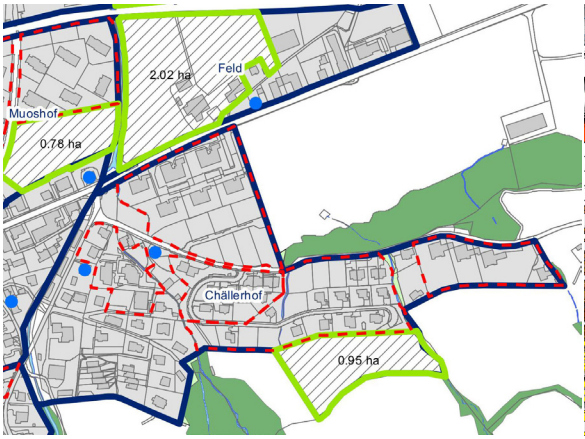


Abb. 36a: Analyseperimeter (blau umrandet)

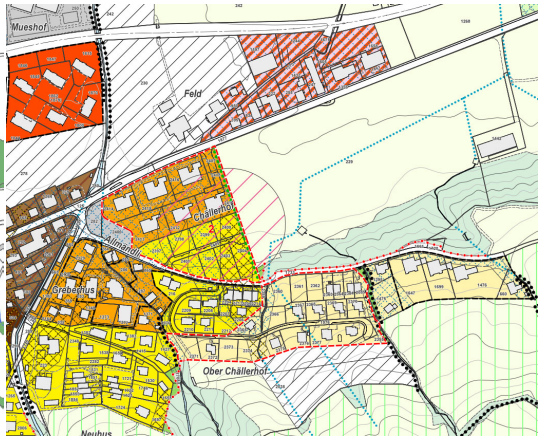


Abb. 36b: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 37: Gemischte Zone (WA3) Feld.



Abb. 38a: Marktplatz, Gräberhus



Abb. 38b: Ober Chällerhof

Entwicklungsstand und Potenziale

Entwicklungsstand: Die Bauzonen im Chällerhof und Ober-Chällerhof haben in den letzten Jahren eine starke Entwicklung erfahren und weisen heute nur noch wenige Lücken auf.

Potenziale:

Innenentwicklung: Neuorientierung Feld, d.h. Umnutzung zu Wohnen.

Erweiterung:
- Einzonung übriges Gebiet (üG) Ober-Chällerhof (0.63 ha).
- Einzonung Feld (Parz. 230, 2.0 ha)
- Einzonung Chällerhof (ca. 1.5 ha auf Parz. 229) und Erweiterung der MFH-Bebauung in Richtung Osten.

Strategie und Massnahmen

Entwicklungsziel:	Der östliche Dorfeingang wird zu einem grösseren Wohnstandort ausgebaut, der beidseits der Luzernstrasse attraktive MFH-Überbauungen bietet. Die EFH-Überbauung am Hang wird sinnvoll ergänzt und abgeschlossen.
Strategie:	Im Ober Chällerhof wird die bestehende EFH-Siedlung mittelfristig auf das übrige Gebiet erweitert. Im Feld wird eine Nutzungsentflechung und damit eine Konzentration auf die Wohnentwicklung angestrebt. Es ist eine Bebauung mit drei- oder allenfalls auch viergeschossigen MFH vorzusehen. Die Siedlung Chällerhof soll mittel- bis langfristig nach Osten erweitert werden, was ca. einer Verdopplung der heutigen Fläche entspricht.
Massnahmen:	- Mittelfristig Einzonung des übrigen Gebietes im Ober Chällerhof. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht. - Umzonung der gemischten Zone Feld in die Wohnzone - Herstellung der Zonenkonformität für die Wohnblöcke an der Rotenstrasse (W4). - Mittel- bis langfristig Einzonung einer ersten Etappe zur Erweiterung der Siedlung Chällerhof.



Abb. 39: Ober-Chällerhof -Greberhus - Neuhus, Blick vom Ämmebärg

Beilage 1.2: SWOT-Analyse

SWOT-Analyse: Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken

	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Wohnqualität:	– Kompaktes Dorf, gut überschaubar – Kurze Verbindungswege im Dorf – Leben auf dem Land – Attraktive Naherholung in guter Nähe, Natur, Emme – Attraktiv als Wohnort, Einheimische bleiben, Neue ziehen zu	– Weit verzweigte Gemeinde (Blatten – Dorf – Schachen – Emmenberg) – Wenig Fernsicht – Keine Top-Lagen für „gehobenes Wohnen"	– Erhaltung der vorhandenen Qualitäten – Erstellung von neuen Überbauungen mit hoher Wohnqualität	– Siedlungs- und Wohnqualität nimmt ab – Grünflächen im Dorf verschwinden
Dorfleben:	– Eigenständiges Dorf (kulturell, etc.) – Das Dorf lebt – Gutes Soziales Gefüge – Dorfvereine: breites Angebot, aktives Vereinsleben	– Die Anonymität in der Bevölkerung steigt	– Schaffung von günstigem Wohnraum: Einheimische bleiben – Demographie: Gute Altersverteilung und grosser Anteil an Jungen können erhalten werden	– Massloses Wachstum, Überfremdung – Schaffung von neuem Wohnraum: Bevölkerungsgleichgewicht in Gefahr?
Wirtschaft/Finanzen:	– Guter Branchenmix im Gewerbe – Vielfältige Arbeitsplätze und gutes Lehrstellenangebot	– Siedlungsdruck von der Stadt her => Boden- und Mietpreise steigen – Hoher Steuerfuss – Zu wenig innovativ (z.B. im Energiebereich); Keine Marke	– Dienstleistungssektor fördern – Gezielte Firmenansiedlung	– Wachstum und wachsende Zahl an Zuzügern schaffen neue Begehrlichkeiten – Schnelles Bevölkerungswachstum kann grossen Investitionsbedarf für Ausstattung (Schulen, etc.) und Infrastruktur nach sich ziehen
Verkehr:	– Gute ÖV-Verbindung nach Luzern – Gute Anbindung ans Strassennetz, Anschluss an Autostrasse – Rel. wenig Binnenverkehr	– Keine oder schlechte ÖV-Verbindungen nach Kriens und Emmen	– Verkehrsberuhigung (z.B. durch gutes Parkierungssystem)	– Verkehrszunahme, Überlastung der Verkehrsinfrastruktur, Immissionen
Ausstattung/ Infrastruktur:	– Gutes Bildungsangebot – Gute Ausstattung: Altersheim, Jugendhäuser, moderne Sportanlagen, etc.	– Zu wenig Einkaufsmöglichkeiten Gewisse Angebote fehlen: Hallenbad, Partylokal, etc.	– Mit der Zentrumsentwicklung verbessert sich das Einkaufsangebot; Das Zentrum wird attraktiver	– Bevölkerungswachstum erfordert neue Investitionen (Schulen, Verkehrsinfrastruktur, etc.)
Landschaft:	– Grüne, ländliche Umgebung – Viel Grün innerhalb der Siedlung	– Landschaftlich mässig attraktiv	– Landschaftliche Vorzüge erhalten	– Landwirtschaft wird eingeengt, Flächen gehen verloren – Naturgefahren
Siedlungsentwicklung:	– Es sind neue, attraktive Wohngebiete entstanden – Bisher gesundes Wachstum		– Grosse Nachfrage nach Wohnraum. Gemeinde kann das neu zu schaffende Angebot beeinflussen (Zielpublikum? =>Steuerzahler, Kinder, Alte,…?). – Bei Einzonungen: Möglichkeit grosse Projekte gesamtheitlich zu lösen	– Grünflächen im Dorf verschwinden