

Gemeinde Kriens

# Revision der Ortsplanung

Arbeitspapier Nr. 9 / Quartieranalyse

12. Mai 2011



# 1 Ausgangslage

- Gestützt auf die Strategie der räumlichen Entwicklung soll mittels einer Quartieranalyse die angestrebte (räumliche) Quartierentwicklung quartierweise festgelegt und die Ortsplanung bei Bedarf angepasst werden (vgl. S3a).
- In einem ersten Arbeitsschritt wurde die Bau- und Renovationsperiode der Siedlungssubstanz von Kriens analysiert. Zusätzlich wurde die Ausnützungszifferreserve in den Wohnzonen eruiert.
- Die OPK hat beschlossen, gestützt auf den vermuteten Handlungsbedarf die Quartieranalyse insbesondere auf die Quartiere Sonnenberg, Kehrhof und Kuonimatt zu fokussieren.

# 2 Art und Methodik der Quartieranalyse

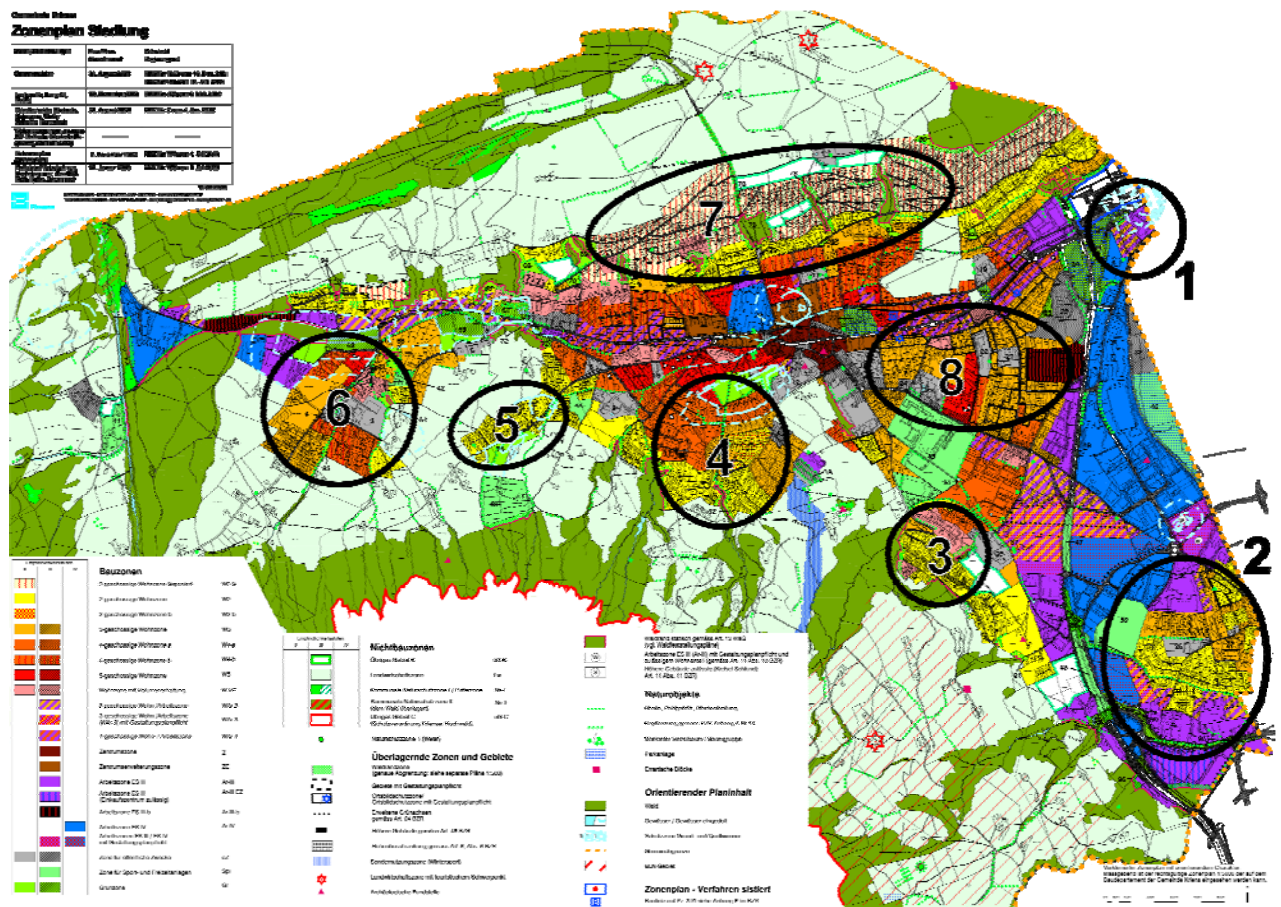
- Die Quartieranalyse erfolgt *nicht* als *ganzheitliche Analyse*, in der raumplanerische, städtebauliche, sozialräumliche und ökologische Merkmale analysiert werden (keine Analyse im Sinne der vom ARE geförderten nachhaltigen Quartierentwicklung).
- In einem pragmatischen Ansatz wird eine spezifisch *raumplanerische Analyse der Quartiere* vorgenommen. Sie erfolgt als *quartierbezogene Zonenplan-Analyse (inkl. Auswertung Luftbilder, Begehung)*.
- Im Zentrum der Analyse steht die Frage, in welchen Quartieren *räumliches Entwicklungspotential* vorhanden ist und wo sich das Siedlungsgebiet räumlich weiterentwickeln kann (Bauzonen-/Verdichtungsgebiet).
- Als Analyseansatz für das räumliche Entwicklungspotential werden folgende Typen unterschieden:
  - *Nachverdichtung für Neu-/Ersatz-/Erweiterungsbauten (entsprechend neuem Nachverdichtungsartikel BZR)*
  - *Umnutzung der öffentlichen Zone*
  - *Umzonungsgebiete (mit Quartierplan-Pflicht)*
  - *Neubaugebiete (heute eingezonte, aber noch unbebaute Gebiete)*
  - *für Einzonung geeignete Gebiete (z.B. ÜG-B)*
- Folgenden Fragen wird in der Quartieranalyse nachgegangen (Auswahl):
  - Welches sind typische Quartiermerkmale (aufgrund ZP/BZR)?
  - Welches sind homogene bzw. heterogene Quartiere?
  - Welches sind Erneuerungsquartiere?
  - Stimmen die bestehenden Zonenbestimmungen?
  - Ist der bestehende Zonentyp korrekt?
  - In welchen Quartieren kann eine innere Verdichtung/Nachverdichtung stattfinden?
  - In welchen Quartieren ist eine Aufzonung richtig bzw. sinnvoll?

### 3 Ergebnisse der Quartieranalyse

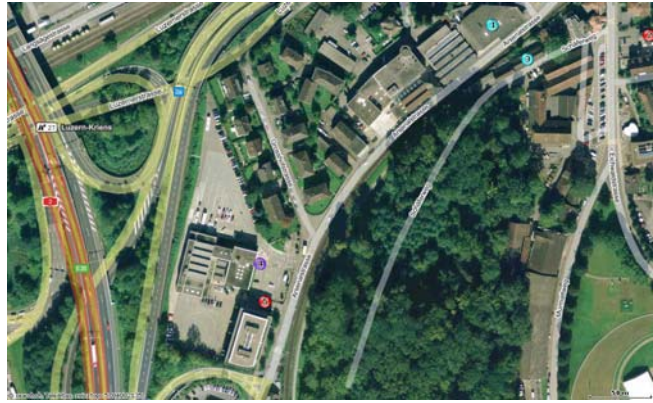
#### 3.1 Merkmale der Analyse-Quartiere

In der Quartieranalyse werden acht verschiedene „Quartier“ im Hinblick auf das räumliche Entwicklungspotential untersucht. Es handelt sich um folgende Quartiere:

- 1 Grosshofstrasse
- 2 Kuonimatt
- 3 Wiggenhalde/Vorderschlund
- 4 Spitzmatt/Houelbach
- 5 Hackenrain
- 6 Obernau
- 7 Sonnenberg
- 8 Kehrhof



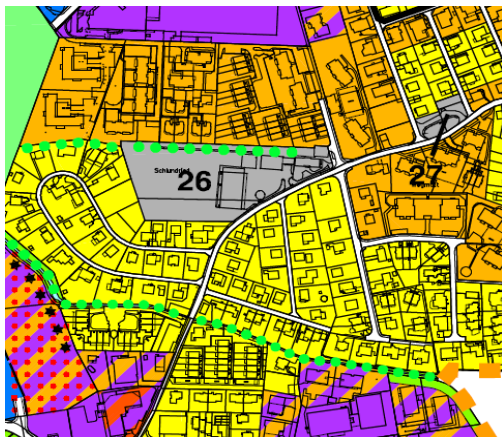
## Nr. 1 Grosshofstrasse



- einheitliche Zonenstruktur: WAR-3 ES III
- 3-geschossige Häuser, wenig Arbeitsplätze (trotz WAR-3-Zone) => ist die Zonenart richtig? Zonenkonformität?

⇒ kein Handlungsbedarf bzw. -möglichkeiten im Hinblick auf räumliches Entwicklungspotential

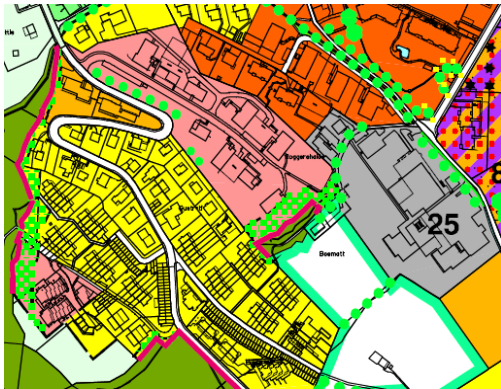
## Nr. 2 Kuonimatt



- differenzierte Zonenstruktur: W2 , W3, WAR-3 mit Gestaltungsplanpflicht, ÖZ (Schulhaus Kuonimatt)
- kleinparzellierte Siedlungsstruktur, heterogenes Quartier, idealtypische Quartierstruktur um Kuonimattschulhaus, ältere Bausubstanz/Renovationen/Ersatzbauten + Neubauten, hohe Quartieridentität (hohes Pflege- und Unterhaltsbewusstsein)

⇒ betr. räumliches Entwicklungspotential ist die Nachverdichtung zu prüfen (aber Vorsicht betr. Quartierstrukturen): Nachverdichtungsbonus von 20% oder 30%?, Umzonung von W2 auf W3? W3 weist mit 0.45 eine tiefe AZ auf?

### Nr. 3 Wiggenthalde/Vorderschlund



- differenzierte Zonenstruktur: W2, W-VE, W4a, ÖZ (Schulhaus Roggern), ÜG-B
  - Hanglage am Schattenberg (schöne Sicht auf Kriens, insbes. Sonnenberg), relativ homogene Quartierstruktur, ältere Bauperiode/teilweise vor 1945/inzwischen renoviert (vor allem nördliche Himmelrichstrasse) und neuere Bauten (vor allem Sidhalde), teilweise kleinparzellierte Siedlungsstruktur (vor allem an nördlicher Himmelrichstrasse)
- ⇒ räumliche Entwicklungsmöglichkeit betr. ÜG-B (Einzonungsgebiet)

### Nr. 4 Spitzmatt/Houelbach



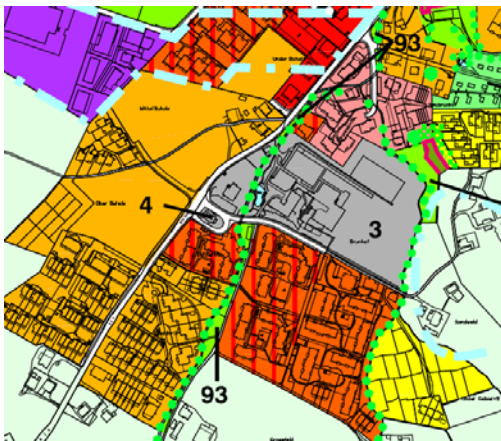
- homogene Zonenstruktur: W2 und W2-b, W3, W4a
  - qualitativ hochwertige Quartierstrukturen, ältere (Bauperiode 1946-1960 bzw. 1960-1970, Schauenseestrasse/Spitzmattstrasse) und neuere, verdichtete Bausubstanz (Houelbachstrasse), teilweise Genossenschaftsbau, wenige unbebaute Bauzonen
  - teilweise erhebliche AZ-Reserven in Wohnzonen (vor allem Schauenseestrasse/Spitzmattstrasse), aber Prüfung der Erhöhung der AZ sinnvoll
- ⇒ kein Handlungsbedarf bzw. -möglichkeiten im Hinblick auf räumliches Entwicklungspotential (Verdichtungsmassnahmen sind sehr sensibel)

## Nr. 5 Hackenrain



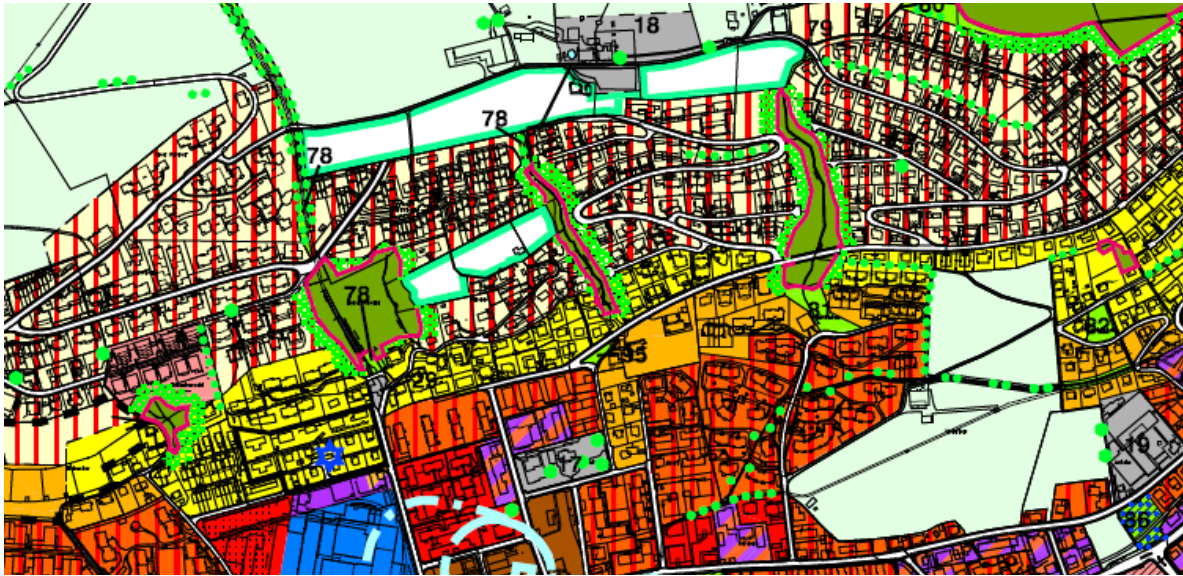
- einheitliche Zonenstruktur: W2 (typisches Einfamilien-/Zweifamilienhausquartier)
  - homogenes und hochwertiges Wohnquartier (sehr gepflegt), sehr familienfreundlich, höherer Sozialstatus, neuwertiges Quartier, hohe Lebensqualität
- ⇒ kein Handlungsbedarf bzw. –möglichkeiten im Hinblick auf räumliches Entwicklungspotential

## Nr. 6 Obernau



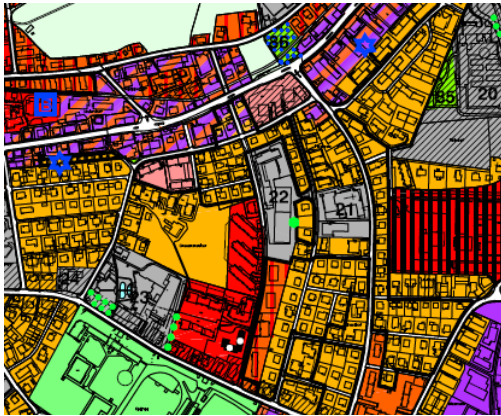
- Zonenstruktur: W2 (praktisch unbebaut), W3, W4, W5, W-VE, ÖZ (Schulhaus Obernau)
  - idealtypisches Quartier mit Schulhaus, ÖV-Infrastruktur, idealtypische Wohnquartiere, mehrheitlich neue bzw. neuere Bausubstanz, EFH und Geschosswohnungsbau, teilweise verdichteter Wohnungsbau, aktuell rege Bautätigkeit v.a. am Juchweg/Sonnefeld, diverse noch unbebaute Bauzonen
- ⇒ räumliches Entwicklungspotential einzig in Form der noch unbebauten Bauzonen

## Nr. 7 Sonnenberg



- differenzierte Zonenstruktur: v.a. W2-E, W2, W3, W4, ÖZ, diverse ÜG-B
  - südexponierte Hanglage mit toller Alpensicht (Aussicht als hoher Lebensqualitätsfaktor), klassisches EFH-, DEFH- und Terrassenhausquartier, sehr gepflegtes Quartier, grosser Anteil neuerer Bausubstanz/1. Baugeneration (seit 1981), aktuell rege Bautätigkeit (Neu-/Umbau i.S. 2. Baugeneration), hoher Sozialstatus, hohe Lebensqualität, diverse noch unbebaute Bauzonen
- ⇒ Handlungsbedarf bzw. –möglichkeiten im Hinblick auf räumliches Entwicklungspotential vor allem in Form von diversen noch unbebauten Bauzonen, problematische Einzugsgebiete ÜG-B Mühlerain (Hochspannungsleitung) und Wyhalde (Erschliessung)

## Nr. 8 Kehrhof



- differenzierte Zonenstruktur: mehrheitlich W3 und W5, diverse ÖZ, diverse Ortsbildschutzzonen
  - mehrheitlich ältere Bausubstanz (grosser Anteil aus Bauperiode 1920-1945 bzw. 1945-1970), „Gartenstadt“-Quartier, diverse öffentliche Zonen (Schule, Alters- und Pflegeheim Zunacher, Sport und Freizeit), idealtypische Quartierstrukturen (u.a. auch gute Erreichbarkeit bzw. Erschliessung), trotz differenzierter Zonenstruktur homogener Quartiercharakter, grosser Anteil an Kleinparzellen, dichte Bebauungsstruktur, gepflegtes und familienfreundliches Quartier, diverse Renovationen bzw. Umbauten (Strukturwandel des Quartiers: von der 1. zur 2. bzw. 3. Baugeneration), grosse unbebaute Bauzone zwischen Zunacherstrasse/Brunnmattstrasse
- ⇒ Handlungsbedarf bzw. -möglichkeiten im Hinblick auf räumliches Entwicklungspotential v.a. betreffend unbebaute Bauzone zwischen Zunacherstrasse/Brunnmattstrasse, ansonsten kein Entwicklungspotential (Gründe: u.a. grosse Anteil an Ortsbildschutzzonen, intakte Quartierstrukturen etc.),



## 3.2 Fazit

- Die quartierbezogene ZP-Analyse (inkl. Begehung) zeigt auf, dass der Handlungsbedarf und die Handlungsmöglichkeiten betreffend räumliches Entwicklungspotential von Kriens minimal ist.
- Gründe für das minimale räumliche Entwicklungspotential sind: „Kriens ist gebaut“, Schutzzonen (z.B. Ortsbildschutzzone), erhaltenswerte Quartierstrukturen, Genossenschaftswohnungsbau, Neubaugebiete etc.
- Einzig das Quartier Kuonimatt weist Handlungsmöglichkeiten betreffend räumliches Entwicklungspotential auf: Zu prüfen ist, ob eine Aufzonung von der W2- in eine W3-Zone richtig bzw. sinnvoll ist.
- Die für eine Einzonung denkbaren ÜG-B-Gebiete weisen unterschiedliche limitierende Faktoren auf: Müllrain (Hochspannungsleitung), Wyhalde (ungeklärte Erschliessung, Bosmatt (steiles Gelände).
- Ansonsten weist Kriens verschiedene, grössere unbebaute Bauzonen auf (z.B. im Quartier Sonnenberg, Kehrhof und Obernau.