



Ziele

- Sie erhalten einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen.
- Sie sind über die weiterführenden Überlegungen und Entwicklungsmöglichkeiten informiert.
- Sie haben Ihre Ideen und Möglichkeiten einer weiteren Entwicklung des Innengebietes untereinander ausgetauscht und festgehalten.
- Sie geben ein Commitment (Zustimmung) für gemeinsamen, phasenweisen Prozess.

Programm

18.00	Begrüssung und Ziele	Wolfgang Giella
18.05	Einführung und Standortbestimmung	Moderation
18.20	Input I Aktuelle Rahmenbedingungen und rechtliche Aspekte	Georg L'Homme
18.40	Dialogrunde I Wie kommt das bei uns an? Was ist uns für die Zukunft wichtig?	Kleingruppen mit Tischmoderation
19.10	Verpflegungspause	
19.40	Input II Was wäre möglich: Varianten aufzeigen	Martin Klauser und Werner Binotto
20.10	Dialogrunde II Wie kommt das bei uns an? Was begrüßen wir, was sehen wir kritisch?	Kleingruppen mit Tischmoderation
20.35	Dialogrunde III Was sind unsere wichtigsten Rückmeldungen?	Kleingruppen mit Tischmoderation
21.00	Präsentation der wichtigsten Rückmeldungen	Gruppensprecherinnen
21.30	Ende	

Wichtiges für den Dialog

- **Alle Meinungen sind berechtigt und gefragt.**
- **Zukunft steht im Fokus, nicht Probleme.**
- **Das Gesamtinteresse steht vor Einzelinteressen.**
- **Heute werden keine Entscheide gefällt.**

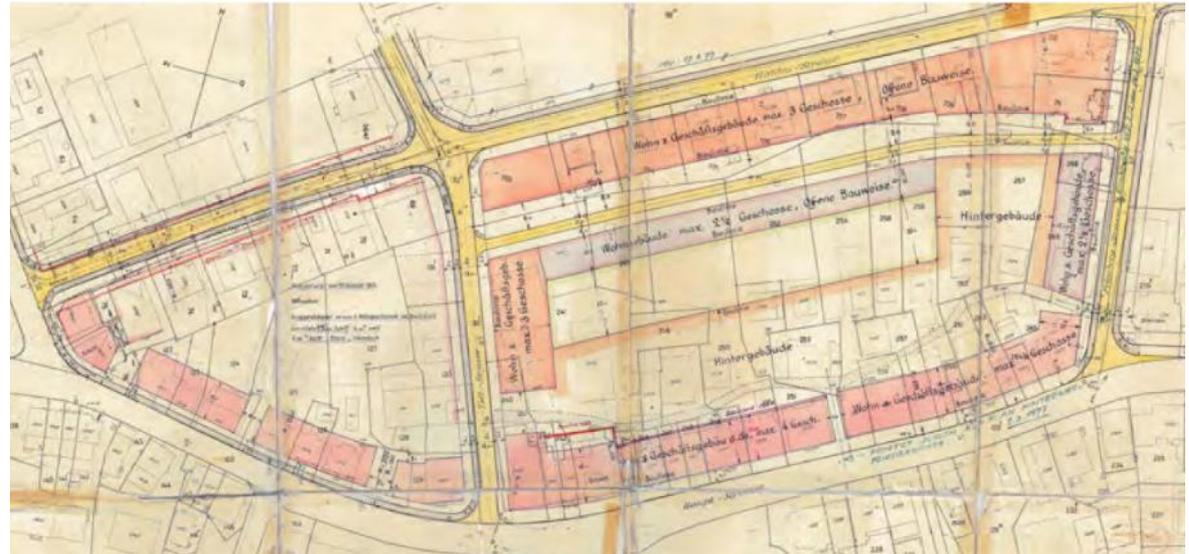
Kurze Standortbestimmung

- Wie bin ich heute da?
 - Skeptisch – neugierig – offen - kritisch
- Welche Erwartungen habe ich an den Prozess?
 - Dass, wir einen gemeinsamen Nenner finden – Dass wir das Parkplatzproblem lösen – Dass wir wissen, was möglich ist und mit wem – Dass sich die Stadt beteiligt – Dass der Sondernutzungsplan angepasst wird

Aktuelle Rahmenbedingungen

Überbauungsplan Hauptstrasse (Nordseite) Halden - Friedbergstrasse Änderung, 1952:

- Strasse
- Wohngebäude,
2,5Gesch., offen
- Hintergebäude
(4m Geb.-, 5,5m
Firsthöhe; 55m²)
- uäm.



Aktuelle Rahmenbedingungen

Neuere Baulinien- und Überbauungspläne

- **Baulinienplan Hinterweg – Friedbergstrasse, 1977**
- **Gestaltungsplan Tellstrasse – Ost, 1993**
- **Überbauungsplan Friedbergstrasse, 1979, Änderung, 2014**



Aktuelle Rahmenbedingungen

ISOS (1989)

- **Ortsbild von kantonaler Bedeutung**

- IV Privat genutzter Freiraum:

Hartplätze, Rasen, Bäume,

Kleingärten, mit Wohn- Neben-,

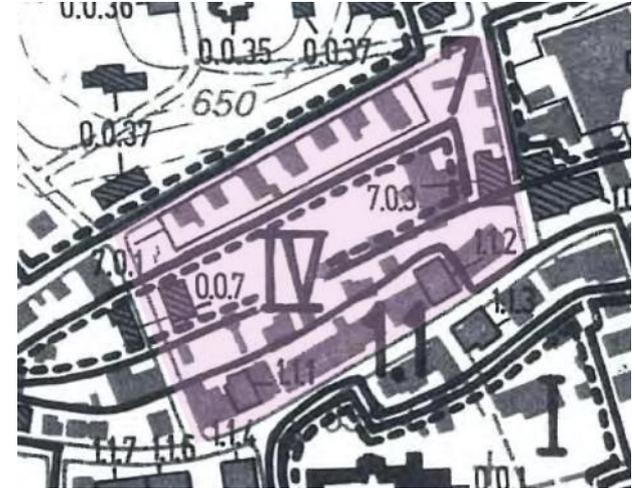
und Kleingewerbebauten

Aufnahmekategorie a b (Ursprüngliche Substanz oder Struktur)

Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder

Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten

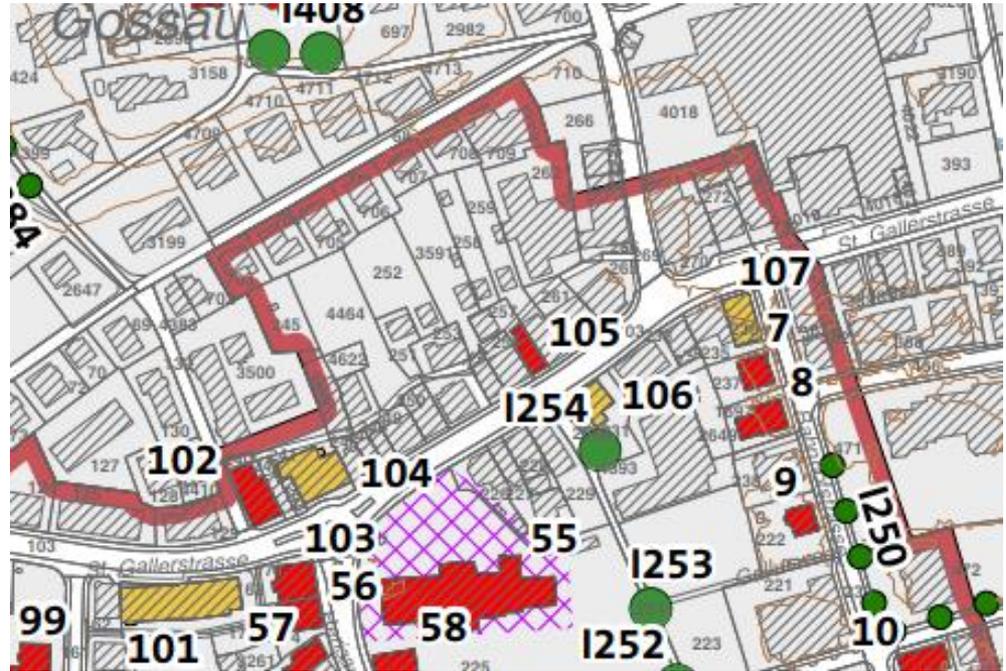
bewahren, störende Veränderungen beseitigen.)



Aktuelle Rahmenbedingungen

Ortsbildschutzzone

- Substanzschutz kantonal
- Ex-Lege-Schutz, da aktuelle kommunale Schutzverordnung 15+J.



Bestehende Erschliessung

- Aktuell ungenügende Erschliessung
- Blaue Linie bei 3m Abstand
- Strassenabstand von Neubauten einzuhalten
- Strasse «zu schmal»



Möglichkeiten «ISOS»

Ex-lege-Schutz

Gemäss Übergangsbestimmungen und den Anliegen des kantonalen Inventars («ISOS») besteht für schutzwürdige Baudenkmäler (wie Ortsbilder) im Grundsatz ein gesetzlicher Schutz nach Art. 115 ff. PBG. Solche Objekte dürfen nur beseitigt oder beeinträchtigt werden, wenn ein gewichtiges das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.

Eingriffe, die eine Beseitigung oder Beeinträchtigung bewirken, unterliegen demnach einer Abwägung sämtlicher privater und öffentlicher Interessen (in Abhängigkeit zur Eingriffsintensität).

Möglichkeiten: SNP

- Gemeinsames Anliegen: alten Überbauungsplan ersetzen
- Mittels neuem Sondernutzungsplan geltende Baulinien- und Überbauungspläne ersetzen
- Erschliessung sicherstellen
- Rahmenbedingungen je für Bereiche
- «Geringfügig beeinträchtigende» Bebauung ermöglichen

- Gegenseitig auf Grenzabstand verzichten

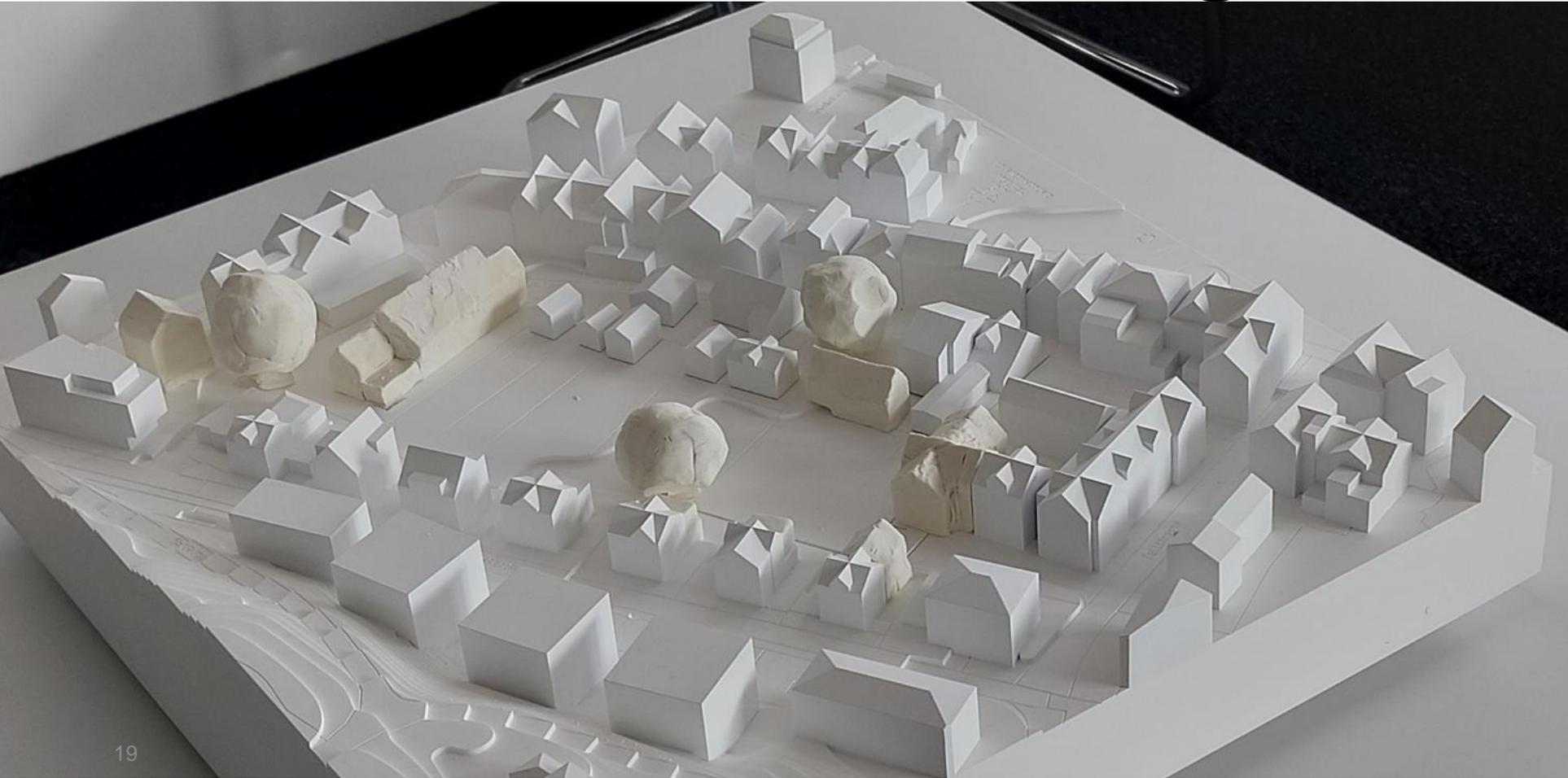
Möglichkeiten: Stand Weiterentwickeln



Möglichkeiten

- 2 Neubauvolumen, 2-geschossig plus Dachausbau in Ost und West
- Neubau bei Baulücke Friedbergstr.
- Hinterhofbauten erneuern, benachbarte Bauten zusammenfassen
- Parkierung in ergänzte Parkieranlagen
- Parkplatzpflicht dank Zentrums Lage reduzieren
- Grossteil des Grünraumes bleibt erhalten (nicht über-, unterbauen)

Skizze: Entwicklung



Skizze: Entwicklung

Grundsätze für das Gebiet:

- Ortsbauliche und räumliche Qualität des bestehenden Gevierts besitzt eine hohe Qualität, deshalb massvolle Entwicklung.
- Wohnungen entlang der St. Gallerstrasse profitieren von der ruhigen Nordseite.
- Bereits bestehende hohe Dichte im Geviert.
- An diesem Ort ist spezielles, individuelles Wohnen gefragt.
- Funktion des bestehenden Grünraues für das Geviert und Biodiversität (Wasserhaushalt).
- Basis für die Entwicklung: ISOS und Ortsbild

Skizze: Entwicklung

Quantitative und qualitative Entwicklungsziele

- Gärten weiterhin privat zu nutzen. Deren Abgrenzungen (Grünstrukturen), vielfältige Ausgestaltungen, Nutzungen wichtig.
- Grünflächen sollen mit Ausnahme der in Konzeptskizze bezeichneten Orte nicht über- resp. unterbaut werden.
- Raumabfolge (Hinterweg) mit den drei grösseren Freiräumen zu bewahren. Die Flächen sind öffentlich nutzbar zu machen.
- Parkierung gemeinschaftlich in den Ergänzungsbauten anzuordnen.

Skizze: Entwicklung

- Parkplatzpflicht aufgrund der Zentrumslage zu reduzieren.
- Im Osten und Westen zwei grössere Neubauvolumen (mit zentralen Parkieranlagen) gemäss den Angaben im Modell (2-geschossig mit Dachausbau) auch im Sinne der Stadtreparatur zu erstellen.
- Die Baulücke Parzelle 266 kann mit einem noch zu definierenden Bau geschlossen werden.

Skizze: Entwicklung

- Mehrheitlich gewerblich genutzte «Hinterhof»-Bauten nördlich des Hinterwegs können in ihrem bestehenden Volumen umgenutzt und sorgfältig erneuert werden.
- Dabei können auch zwei benachbarte kleinere Bauten zusammengefasst werden, entsprechend dem vorgeschlagenen Neubauvolumen auf der Parzelle 4622/4464.
- Bestehende Bäume erhalten und neue Hochstämme fördern.

Dialogrunden

Dialogrunde 1

Sie haben nun die aktuellen Rahmenbedingungen und rechtlichen Aspekte gehört. Diskutieren Sie in Ihrer Gruppe:

«Wie kommt das bei uns an?»

«Was ist uns für die Zukunft wichtig?»

Dialogrunde 2

Diskutieren Sie wiederum in Ihrer neuen Gruppe, den Input von Martin Klauser und Werner Binotto:

«Wie kommt das bei uns an?»

« Was begrüßen wir, was sehen wir kritisch?»

Dialogrunde 3

Diskutieren Sie nun in Ihrer Gruppe:

«Was sind nun unsere wichtigsten Rückmeldungen?»

Dialogrunden

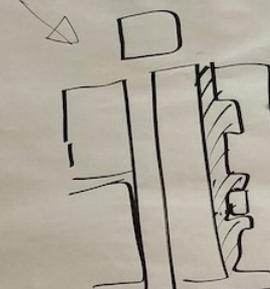
- AUFHEBUNG BEST. ÜBERBAUUNGSPLAN (1950)
- HINTERWEG SOLL ERHALTEN BLEIBEN (ALS WEG!!)
ZUBRINGENDER DIENST
- KANN REGELUNG IM SNP GEREGLT WERDEN
- ISOS AUFHEBEN (MÖGLICH?)
- WAS IST ISOS
- WIESO WIRD DER BODEN IMMER HÖHERGESCHÜTZT TROTZ BAUVERBOT

- SCHLECHTE BELICHTUNG
NÖRDLICHE BEBAUUNG
HINTERWEG
- GRÜNRAUM BLEIBT PRIVAT. WAS IST DAS ÖFFENTLICHE INTERESSE?
VOLLSTÄNDIG

Dialoggrundlagen

- DAS IST EINE KATASTROPHE!
- SCHÖNER KOMPROMIS
- SCHLECHTE BESONNUNG AM HINTERWEG
- JEDER SOLL Bauen KÖNNEN, WO ER WILL
- PARKPLATZ KONZENT 'INNENSTADT'
- RUHIGER, ZENTRALER WOHORT

- WEITERES VORGEHEN: ZEITHORIZONT?
- BERÜCKSICHTIGT + FÖRDERT GEMISCHTE STRUKTUREN

- 
- EIGNET SICH ALS WOHN-QUARTIER
 - ZENTRAL GUT ERSCHL.
 - PENDLER KONFOR
 - ZU STRENGE BEBAUUNG
 - ZU GERINGE Δz
 - SNP (MIT TEILGEBIETEN)

Dialogrunden

I

Für uns relativ klar

(1) Erster Schritt: abklären, welches Gebiet/
Gebäude schutzwürdig/veränderbar

(2) Randbedingung: Erschließungsmöglichkeiten

(3) innerer nützlicher/angemessener Zeit
überbauen (benötigt Ertüchtigung/Modernisierung)

(4) Zeitablauf ist kritisch

(5) Lesendiges Quartier vorwiegend Wohnnutzung

(6) Durchmischung (Nutzer, Angebot)

II

+ Baulich: grosses Frage-
zeichen betreffend Überbauung
Friedbergstrasse (Wandswis für
Erschließung)

⇒ Lösung nicht ausgeschlossen
aber noch zu diskutieren.

(Lösung: unterirdische bzw.
Durchfahrt in/unter Gebäuden)

+ Platzgestaltung Einlenker
Friedberg/Wandswis ⇒ Verlust
Parkplätze

+ damit verbunden mit Finanzierungs-
fragen

+ Vertäulter Blick auf
Private Gartennutzung
wer hat heute noch Zeit
für "Bewirtschaftung" der
Gärten + Ausmühen
+ Besonnung (Bebauung nach Norden)

Dialoggrundlagen

- SNP Aufheben
 + ersetzen
 - ES GEHT NUR ZUSAMMEN!
 - WIRTSCHAFTSUNTER
 ERSCHLIESSUNG
 - WIRTSCHAFTSUNTER
 ERSCHLIESSUNG
 - OPTIMIERUNG
 - UNGEGENSYMMETRIE?

HINTERWEG
 GLEITEND
 RAUMLICHE QUALITÄT
 ÜBERBEWERTET
 (SCHERFE)
 HOHES POTENTIAL

KEINE WEITERE
 VERWISSENDUNG
 ETWAS MACHEN, VON
 DEM ALLE PROFITIEREN

WIRD ERSPRECHT
 ELIMINIEREN
 WIRD ERSPRECHT
 ELIMINIEREN
 WIRD ERSPRECHT
 ELIMINIEREN

WIR KEINE
 SPEKULANTEN
 WOLLEN
 BLEIBEN
 DURCH DIE NEUEN
 HAUSER AN DER STRASSE
 & D. FÄHIG IM HAUSEN

SCHAFFEN DURCH
 HAUSER AN DER STRASSE
 & D. FÄHIG IM HAUSEN

WIRTSCHAFTLICHKEIT

SHASSE 1952
 SHASSE 1952

blockiert!
 Notlösungen
 beschrankte
 aktuell: sehr

2 case
 off

Fokussierung

Die wichtigsten

- SNP's AUFHEBEN UND ERSETZEN
- Neue Regelung erwünscht
- SNP (MIT TEILGEB.)
- bestehender Zustand Hinterweg (westlicher Bereich) verbessern
- ZU STRENGE BEWAHUNG

Rückmeldungen

- OPTIMIERUNGS MÖGLICHKEITEN IM UMGANG MIT ISO5 ABTAUSCH GRÜNRAUM
- WIRTSCHAFTLICHKEIT MUSS STIMMEN
- ZU GERINGE AZ
- stärkere Berücksichtigung der Bauantrag bei Überholung
- Gewisser zusammenhängender Grünraum erhalten (Masse + Vorortung noch zu klären)
- ES GEHT NUR ZUSAMMEN
- "GEBEN + NEHMEN"
- KOMPROMISS KEIN KOMPROMISS

Nächste Schritte

- Auswertung heutiger Workshop
- Fotoprotokoll an alle
- Commitment der GE
- Planung der weiteren Schritte