

Zentrumsentwicklung Hitzkirch

## Planungsgrundsätze

29.10.2019

Die nachfolgenden Planungsgrundsätze sind eine Synthese der Erkenntnisse aus der Analyse- und Mitwirkungsphase von Frühling bis Herbst 2019. Die Analysen erfolgten durch das Projektteam. Die Mitwirkung wurde auf unterschiedlichen Ebenen durchgeführt:

- Workshop Gemeinderat vom 30.04.2019
- Sitzungen der Zentrumskommission vom 24.06.2019 und 27.08.2019
- Zukunftswerkstatt (öffentliche Mitwirkungsveranstaltung) vom 25.09.2019
- Bedürfnisanalyse: Grundeigentümergepräche im Sommer 2019

Die strategischen Planungsgrundsätze sind in den grau hinterlegten Kästen formuliert. Diese werden mit Massnahmen-Stossrichtungen ergänzt und konkretisiert.

### Allgemein

Der historische Dorfkern soll in seinen Qualitäten grundsätzlich erhalten und gestärkt werden. Die vorhandenen Qualitäten werden sichtbar und erlebbar gemacht. Gleichzeitig soll Spielraum für eine zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung des baulichen Bestandes geschaffen werden.

### Nutzung

N1 Sowohl der Dorfkern wie auch der Bahnhof sollen sich ihren Stärken entsprechend entwickeln können. Die beiden Gebiete sollen sich ergänzen und gegenseitig stärken. Der Dorfkern ist der kleinstrukturierte Einkaufs- und Begegnungsort mit Charme sowie Standort für öffentliche Anlässe. Im Dorfkern wird die Entwicklung aktiv vorangetrieben, beim Bahnhof wird sie gelenkt.

Stossrichtung:

- Die Vernetzung zwischen Dorfkern und Bahnhof ist zu verbessern. Besucher sollen möglichst einfach und attraktiv vom Bahnhof ins Dorf gelangen bzw. gelockt werden.
- Im Dorfkern ist ein grösserer Platz für öffentliche Anlässe freizuhalten.

N2 Das Versorgungs-Angebot im Dorfkern (Geschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie, etc.) soll langfristig mindestens gehalten und möglichst ergänzt werden. Der Dorfkern ist als attraktiver Anziehungspunkt für alle Altersgruppen zu stärken. Eine Schlüsselrolle spielen die Restaurants. Hier gilt es, ein qualitatives Angebot zu sichern. Die Erreichbarkeit des Dorfkerns für Kunden muss sichergestellt sein.

Stossrichtung:

- Die Rahmenbedingungen für die bestehenden Geschäfte sind mind. zu halten und nach Möglichkeit zu verbessern. Dazu gehören die gute Erschliessung, genügend Parkplätze, kurze (Fuss-)Wege, ein breites Angebot (Geschäfte, Dienstleistung, Verwaltung, Gastronomie), Orte der Begegnung sowie eine hohe Aufenthaltsqualität.
- Liegenschaften sichern: Die Gemeinde geht aktiv auf die Liegenschaftsbesitzer zu und tritt als Vermittlerin (z.B. mit Kaufinteressenten, Pächtern) oder Käuferin auf. Interessant wäre auch der Erwerb

von strategischen Liegenschaften durch eine Dorf-AG oder Ähnliches, wie es in anderen Gemeinden bereits erfolgreich gemacht wurde.

- Die Erstellung neuer Gewerberäume im Dorfkern wird auf den Bedarf des Kleingewerbes ausgerichtet. Die Reservierung von grösseren Geschossflächen für spezifische Ansiedlungen ist aus heutiger Sicht nicht notwendig. Vor der Erstellung neuer Gewerbeflächen wird eine Umfrage/Nachfrageanalyse beim lokalen Gewerbe durchgeführt.
- Qualitätsvolle Gastronomiebetriebe fördern.
- Attraktive Freiräume schaffen, welche zum Verweilen einladen.

N3 Der Dorfkern und sein Angebot sollen eine klare Identität entwickeln und möglichst zu einer "Marke" werden, die sich von anderen Standorten abhebt.

Stossrichtung:

- Die Vernetzung und das Zusammenspiel der Anbieter im Dorfkern sind weiter zu verbessern. Die Gemeinde kann als Vermittlerin auftreten und gute Rahmenbedingungen schaffen.
- Angebotsergänzungen in bestehenden Geschäften oder durch neue Geschäfte, um das Profil zu schärfen.
- Marketing-Massnahmen und gemeinsame Aktivitäten, um das Angebot besser bekannt zu machen und neue Kunden ins Dorf zu bringen.

## Siedlung

S1 Der Dorfkern lebt von den historischen Bauten und Strukturen. Das historisch gewachsene Dorfbild wird erhalten und langfristig gesichert. Dazu sollen die Bauten bei Bedarf zeitgemäss saniert oder erneuert werden können.

Stossrichtung:

- Festlegung von klaren Rahmenbedingungen im Bebauungsplan. Diese sollen die grundsätzliche Erhaltung des Dorfbildes sicherstellen und gleichzeitig eine zeitgemässe Erneuerung von sanierungsbedürftigen Baugruppen und Einzelbauten ermöglichen. Damit sollen Planungssicherheit und Investitionsanreize geschaffen werden.
- Sicherung städtebaulicher und gestalterischer Eigenheiten im Bebauungsplan: Satteldächer, Gassen, Plätze, Gebäudevorbereiche/Gärten, etc.

S2 Neu- und Ersatzbauten konzentrieren sich auf geeignete Lagen am Rand zur "historischen Kernzone". Im Fokus stehen die Gebiete "alter Coop - Piri-Platz" sowie der Hangfuss beim Pauliplatz. Daneben soll bei den historischen Baugruppen am Auftakt der Aargauerstrasse eine Erneuerung ermöglicht werden.

Stossrichtung:

- im laufenden Prozess mögliche Varianten aufzeigen und Rahmenbedingungen festlegen.
- Festlegung von Baubereichen und Sicherung der Vorgaben im Bebauungsplan.

S3 Im Dorfkern werden die öffentlichen Räume, Plätze und Gassen optisch aufgewertet und ihre Aufenthaltsqualität gestärkt.

Stossrichtung:

- Raumsicherung und Vorgaben im Bebauungsplan zur Gestaltung der Freiräume und der angrenzenden Bauten.

S4 In Zentrumsnähe ist ein ausreichend grosser Platz für öffentliche Veranstaltung zu erhalten. Prädestiniert dafür ist der Pauliplatz.

Stossrichtung:

- Sicherung der notwendigen Fläche im Bebauungsplan (Platzbereich, Baulinien).

## Verkehr

V1 Die Luzernerstrasse soll ihre Funktion als Durchgangsstrasse beibehalten. Die negativen Auswirkungen sind zu reduzieren. Lkw-Fahrten durchs Dorfzentrum sind möglichst zu vermeiden.

Stossrichtung:

- Erstellung eines Verkehrskonzeptes mit Prüfung von Massnahmen zur Temporeduktion.
- Prüfung eines abschnittswisen Lkw-Verbotes (ev. auf eine Richtung beschränkt), Prüfung von Verkehrsleitmassnahmen.

V2 Die Strassenführung der Luzernerstrasse wird beibehalten. Die Verkehrsabwicklung und die Strassenraumgestaltung sollen siedlungsverträglicher werden. Die Strassenabschnitte im Dorfkern werden verkehrsberuhigt und stärker auf die Ansprüche des Langsamverkehrs (Fussgänger und Velo) ausgerichtet.

Stossrichtung:

- Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für die Luzernerstrasse. Strassenraum und Vorplätze werden in ihrer Gestaltung auf die Bedürfnisse der Fussgänger ausgerichtet und bewegen den MIV zu angepasstem Fahrverhalten.
- Verbesserung des Verkehrsflusses. Der Knoten Bahnhofstrasse – Luzernerstrasse und der Abzweiger Lindenstrasse sind bzgl. der Schleppkurven/Radien zu optimieren.
- Erstellung eines Verkehrskonzeptes mit Prüfung von Massnahmen zur Temporeduktion.

V3 Die Fussgängerverbindungen im Dorfkern und zum Dorfkern werden verbessert und aufgewertet. Das Fusswegnetz ist hindernisfrei.

Aufwertungspotenziale:

- Aufwertung der Anbindungen ins Zentrum ab Schulareal, Stöcklimatte und Bahnhofstrasse;
- Aufwertung von Gassen im Dorf;
- Erstellung neuer Verbindungen: Fussweg ab neuem Parkplatz IPH zum Pauli-Platz;
- Aufwertung der strassenbegleitenden Gehwege/Trottoirs bzgl. Sicherheit und Gestaltung.

Stossrichtung:

- Raumsicherung und Vorgaben im Bebauungsplan.
- Prüfung der Verkehrsführung in den Seitengassen: Kurze Abschnitte könnten verkehrsfrei gehalten oder als Einbahn signalisiert werden.
- Klares Signalisierungs-, Beschilderungs- und Informationskonzept.
- Die Fussgängerquerungen über die Kantons- und Gemeindestrassen werden bzgl. Sicherheit optimiert. Dies betrifft alle Fussgängerstreifen über die Kantonsstrasse sowie die Querung der Lindenbergrasse ab Weinstrasse (Parz. 35).

V4 Die Fussgängerverbindung zwischen Bahnhof und Dorfkern wird verbessert und aufgewertet.

Stossrichtung:

- Sicherung eines direkten Fussgängerzugangs ab Bahnhof auf die Bahnhofstrasse bei der Granador-Arealentwicklung.
- Gestalterische Aufwertung des Gehweges entlang der Bahnhofstrasse.
- Sicherung des Korridors für eine zukünftige, neue Fussgängerverbindung via Herrenmattstrasse - Turmacher zum Bahnhof.

V5 Die Verbindungen für Velofahrer werden sicherer und qualitativ aufgewertet.

Stossrichtung:

- Prüfung von Strassenumgestaltungen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Radfahrer.
- Optimierung der Radverbindungen auf dem Nebenstrassennetz. Schliessung von Lücken.

- Deutlichere Signalisierung und Kennzeichnung von geeigneten Radrouten (z.B. offizielle Radroute auf der alten Landstrasse).

V6 Die Anzahl öffentlicher Parkplätze im Zentrum soll grundsätzlich erhalten bleiben. Gleichzeitig sollen Flächen für eine Umgestaltung und bauliche Entwicklung frei werden. Die wegfallenden Parkplätze sind unterirdisch oder in unmittelbarer Nähe zu kompensieren. Für die Geschäfte muss eine angemessene Anzahl an Oberflächen-Parkplätzen vor Ort verfügbar sein.

Stossrichtung:

- Prüfung von geeigneten Einstellhallen-Standorten im laufenden Prozess und Sicherung im Bebauungsplan.
- Prüfung von Kompensationsmöglichkeiten beim neuen Parkplatz IPH.

V7 Die Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr wird erhalten und gesichert. Haltestellen werden nutzergerecht (u.a. behindertengerecht) gestaltet.

Stossrichtung:

- Im Rahmen von Aufwertungsprojekten im Dorfkern werden die Bushaltestellen bzgl. Lage und Qualität geprüft und optimiert.
- Gestalterische Aufwertung der Haltestellen an der Bahnhofstrasse.

## Freiraum

F1 Im Zentrum sind ausreichend Plätze vorhanden. Sie werden gestalterisch aufgewertet und können ihr Potenzial in Wert setzen.

Stossrichtung:

- Festlegungen zur Platzgestaltung im Bebauungsplan.
- Erstellung eines Freiraum-Gestaltungskonzepts über den Dorfkern.
- Aufwertung von einzelnen Plätzen im Rahmen von spezifischen Projekten. Der Pauli-Platz wird zu einem eigentlichen Multifunktions-Platz mit ansprechender Gestaltung aufgewertet.
- Möblierung von öffentlichen Plätzen mit Sitzbänken, Gestaltungselementen, Spielflächen und ev. Freizeitgeräten (z.B. Pétanque, Schach, Spielgeräte, etc.).

F2 Freiraum- bzw. Fussgänger-Korridore mit Potenzial sollen räumlich sichtbar, gestalterisch aufgewertet und verkehrsfrei gehalten werden.

Stossrichtung:

- Erarbeitung eines Freiraumkonzepts über den Dorfkern oder Teilräume.
- Sicherung im Rahmen des Bebauungsplanes, mit klaren Vorgaben zur Gestaltung.
- Lancierung eines Mehrjahres-Projekts "Aufwertung von Plätzen und Gassen".

F3 Die Siedlungsökologie wird an geeigneten Orten gefördert.

Stossrichtung:

- Wertvolle Grün- und Freiräume sichern.
- Bei der Um- oder Neugestaltung von öffentlichen Freiräumen sind ökologische Aspekte stark zu gewichten: Verwendung von standortgerechten Pflanzen, Nutzung der Möglichkeiten zur Schaffung von siedlungsökologisch wertvollen Kleinstrukturen und -flächen.
- Vorgaben zur Siedlungsökologie in den Sonderbauvorschriften.
- Ökologisches Entwicklungskonzept bzw. Berücksichtigung im Freiraum-Gestaltungskonzept.