

Zentrumsentwicklung Hitzkirch

# Richtkonzept

Dokumentation, Mai 2021



## Inhalt

1. AUSGANGSLAGE	3
1.1 Erarbeitung	3
1.2 Ziel und Zweck	3
2. KONZEPT	4
2.1 Siedlungsstruktur	4
2.2 Erschliessung und Parkierung	6
2.3 Bebauung	7
3. ENTWICKLUNGSRÄUME	8
3.1 Luzernerstrasse - Musikschule - alter Coop	8
3.2 Chrüzplatz	9
3.2 Pauliplatz	10
3.3 Bahnhofstrasse Nord	11
3.4 Altgass	11
4. VARIANTEN	12
4.1 Musikschule/Bahnhofstrasse Süd	12
4.2 Alter Coop	15
4.3 Pauliplatz	16

### Abkürzungen:

- DG: Dachgeschoss
- EG: Erdgeschoss
- PP: Parkplätze
- VG: Vollgeschoss

### Quellennachweis:

- Variantenpläne und Skizzen: Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH
- Konzeptpläne und Fotos: Burkhalter Derungs AG

## Impressum

### Kontakt

Gemeinde Hitzkirch  
Luzernerstrasse 8  
Postfach 339  
6285 Hitzkirch

### Bearbeitung

Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
www.bdplan.ch  
Projekt-Nr. 91842

### Stand

Planungsstand: 26.05.2021  
Letzte Änderung: 13.06.2022

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.1 Erarbeitung

Das vorliegende Richtkonzept wurde im Rahmen der Zentrumsentwicklung Hitzkirch erarbeitet. Es ist das Ergebnis eines umfassenden Prozesses, welcher auf verschiedenen Ebenen verlief:

1. Planerische Ebene: Raumplanung, Verkehr, Städtebau, Standortmanagement => Analyse 2019, Konzepterarbeitung 2020
2. Politische Ebene: Start-Workshop mit Gemeinderat im April 2019, Beratung an GR-Sitzungen
3. Bedürfnisanalyse: Befragungen, Grundeigentümergegespräche Sommer 2019 und Sommer 2020 (2. Runde)
4. Öffentliche Mitwirkung: Zukunftswerkstatt vom 25.09.2019 und Planungsworkshop vom 02.11.2020

Die Erarbeitung erfolgte unter der Leitung des Bereichs Raumplanung der Gemeinde Hitzkirch durch die drei Planungsbüros Burkhalter Derungs AG, Luzern (Raumplanung), Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich (Städtebau), EBP AG, Zürich (Standortmanagement).

Die Erarbeitung wurde von der Zentrumskommission Hitzkirch begleitet und in 4 Sitzungen beraten.

## 1.2 Ziel und Zweck

Das Richtkonzept zeigt die grundsätzliche räumliche Entwicklungsabsicht auf, welche sich aus dem bisherigen Prozess der Zentrumsentwicklung und unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen (ISOS, Erschliessungsnetz, öffentliche und private Interessen, etc.) als zweckmässig und realistisch ergab.

Das Richtkonzept umfasst folgende Dokumente, welche für die weitere Planung wegleitenden Charakter haben:

- Plan 1: 500 vom 25.05.2021
- Dokumentation, Mai 2021

Diese Dokumente bilden die planerische Basis für die Festlegungen im Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften. Abweichende Festlegungen sind möglich, wenn sich deren Notwendigkeit aus dem weiteren Planungsprozess ergibt.

## 2. KONZEPT

### 2.1 Siedlungsstruktur



Abb. 1: Plan Richtkonzept

**Siedlungsstruktur:** Die gewachsene Siedlungsstruktur mit engen Gassen und kleinen Plätzen ist eine charakteristische Eigenheit des historischen Dorfkerns und massgebend für das Ortsbild und den von ihm ausgehenden Charme. Die vorhandenen Qualitäten sollen bewahrt und an geeigneten Stellen qualitativ ergänzt werden.

Auf strukturverändernde Eingriffe, wie sie z.B. mit der Strassenverlegung einst vorgesehen war, wird verzichtet. Die engen Raumverhältnisse entlang der Kantonsstrasse sind auch zukünftig in Kauf zu nehmen. Obwohl bzgl. Verkehrsfluss suboptimal, wären grössere Eingriffe zugunsten des Verkehrs nicht gerechtfertigt, da sie stark zulasten des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität gingen. Zudem trägt die bestehende Struktur entscheidend dazu bei, dass die Fahrgeschwindigkeiten im Dorfkern moderat und der siedlungsorientierte Charakter der Ortsdurchfahrt gewährleistet bleiben.

**Zentrumsraum:** Der Strassenraum wird zum eigentlichen Dorfplatz aufgewertet. Die ortsbildprägenden Bauten werden in Szene gesetzt und mit qualitatvollen Neu- und Ersatzbauten ergänzt. Die Fassaden definieren einen klar erkennbaren Zentrumsraum entlang der Bahnhof- und Luzernerstrasse. Im Plan (Abb. 1) sind sie als Normal- und Richtbaulinien eingezeichnet. Zur

Akzentuierung eines räumlichen Platzcharakters soll eine westliche Raumkante als «Platz-Abschluss» angedeutet werden, indem ein zukünftiger Ersatzbau der Musikschule deutlich näher an die Bahnhofstrasse gesetzt wird.

Die Freiräume und Vorplätze werden attraktiv gestaltet und laden zum Aufenthalt ein. Die Fahrbahn soll im Rahmen der nächsten Kantonsstrassensanierung umgestaltet und optisch besser in den öffentlichen Raum integriert werden.

Beim bestehenden Parkplatz auf Parz. 25 sind räumlich zwei Varianten denkbar:

- a. Neues Gebäude parallel zur Bahnhofstrasse mit einem attraktiven Vorplatz gem. Abb. 1. Das neue Gebäude ist auf die Bahnhofstrasse adressiert und bildet die südliche Raumkante der grossflächigen Platzsituation.
- b. Gestaltung eines grösseren Platzes gemäss den vorliegenden Raumverhältnissen. Dieser wird in einheitlicher Gestaltung, von der Bahnhofstrasse bis zum Restaurant Kreuz erstellt.

**Chrüzplatz:** Der Platz hat grosses Potenzial, um zu einem attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsort zu werden. Dieses gilt es zu nutzen und in Wert zu setzen. Die Anzahl PP wird auf das notwendige Minimum reduziert und optimal angeordnet, um Raum für die Platzgestaltung und Aufenthaltsqualität zu gewinnen.

Die West-Ost-Durchgängigkeit für den Langsamverkehr (Fussgänger und Radfahrer) wird verbessert. Der Kleinplatz vor der Gemeindeverwaltung wird ebenfalls aufgewertet und in den Chrüzplatz integriert.

**Pauliplatz:** Der Pauliplatz erhält an der Ostseite eine klare Raumkante und ein neues Gesicht. Dazu werden 2 bis 3 Neu- oder Ersatzbauten mit einer fussgängerfreundlichen Vorzone sowie ansprechender Platzgestaltung erstellt.

**Kleinplätze:** Die bestehenden Kleinplätze (Lindenplatz, Dorfbrunnen, Weinstrasse) werden aufgewertet und laden zum Verweilen ein. Zwischen Chrüzplatz und Bahnhofstrasse entsteht ein neuer Kleinplatz, auf welchen die Gartenwirtschaft Kreuz erweitert werden kann. Die Kleinplätze sind über attraktive und gut auffindbare/ausgeschilderte Fusswege miteinander vernetzt.

**Freiraum:** Freiraumgestaltung, Aufenthaltsqualität und Vernetzung der vorhandenen Plätze werden optimiert. Dazu sind die Oberflächen-PP zu reduzieren, um Raum für Gestaltung und Aufenthaltsplätze zu gewinnen

**Gestalteter Strassenraum:** Im Dorfzentrum wird eine attraktive, siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung von Fassade zu Fassade angestrebt. Die Gestaltung umfasst Fahrbahn und Vorplätze. Der Eintritt in den Zentrumsbereich wird gestalterisch markiert, z.B. über Belagswechsel (Farbgebung). Die negativen Auswirkungen des motorisierten Verkehrs werden durch Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungsmassnahmen deutlich reduziert.



Abb. 2: NW-Ansicht "Dorfplatz"



Abb. 3: Dorfplatz/Dorfbrunnen, Eckgebäude schützenswert



Abb. 4: E-Ansicht Chrüzplatz



Abb. 5: S-Ansicht Pauliplatz

## 2.2 Erschliessung und Parkierung

### Langsamverkehr

Das Wegnetz im Zentrum wird ausgebaut und aufgewertet. Auf den wichtigen Verbindungen sind die Wegquerschnitte genügend breit, so dass sie für Fussgänger und Velos im Mischverkehr genutzt werden können. Über gestalterische Massnahmen wird die Fahrradgeschwindigkeit beschränkt und die Fussgängersicherheit garantiert.

### MIV

Das Konzept sieht bei der Bahnhofstrasse eine leichte Verschiebung der Fahrbahn in Richtung Süden vor, um auf der Nordseite und insb. am Abzweiger zur Aargauerstrasse Platz zur Verbesserung des Kurvenradius zu gewinnen und zukünftiges Überfahren des Trottoirs zu verhindern.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sind auf den betroffenen Abschnitten der Bahnhofstrasse und der Kantonsstrasse gestalterische Massnahmen vorzusehen, welche den Verkehr beruhigen und eine Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten bewirken.

Beim Abzweiger Bahnhofstrasse können im Falle von Ersatzbauten kleinräumige Verbesserungen für die Verkehrssicherheit erfolgen. Ein allfälliger Ersatzbau in der Ecke Luzernerstrasse-Bahnhofstrasse würde ggü. heute leicht nach Westen abgedreht, so dass die Fassaden entlang der Luzernerstrasse parallel zueinanderstehen. Dadurch wird Platz für die Fussgänger gewonnen und die Übersichtlichkeit am Knoten verbessert (Vergrösserung der Sichtweiten für Fahrzeuge ab Bahnhofstrasse).

Im selben Sinne könnte ein allfälliger Ersatzbau in der Ecke Aargauerstrasse-Bahnhofstrasse leicht zurückversetzt werden, um die Übersichtlichkeit und Manövrierbarkeit am Knoten zu verbessern.

### Parkierung MIV

Für Kurzzeit-Parkierer steht eine Mindestzahl an Oberflächen-PP zur Verfügung. Die übrigen Parkplätze werden in zentralen Einstellhallen unterirdisch angeordnet. Die Anzahl Tiefgaragen-Zufahrten ist möglichst gering zu halten. Ein grosses Potenzial bietet sich bei der Entwicklung des Zentrums West. Hier könnte eine grosse Einstellhalle über mehrere Grundstücke und im Idealfall mit Zufahrt über die Cornelistrasse erstellt werden (ca. 90 PP).

Dorfplatz: Die Parkplätze Piri (10 Privat-PP) werden aufgehoben und zukünftig unterirdisch angeordnet. Oberflächlich ist die Erstellung von 2 – 3 PP entlang der Strasse denkbar.

Chrüzplatz: Durch die notwendige Umplatzierung der Parkplätze fallen mind. 4 PP weg. Eine weitere Reduktion ist anzustreben.

Pauliplatz: Das bestehende Angebot von 40 Oberflächen-PP (9 privat + 32 öffentlich) wird um 10 Stück reduziert. Die Differenz ist unterirdisch oder beim neuen PP der Polizeischule zu kompensieren. Die privaten PP bleiben bestehen.

### **Velo-Parkierung**

Im Zentrum und speziell im Bereich der Bushaltestelle wird ein ausreichendes Angebot an gedeckten Velo-Abstellplätzen erstellt, um die Umsteigebeziehungen zu verbessern (bike + ride). Bei Geschäften werden Kurzzeit-PP für Kunden erstellt.

### **ÖV**

Die Standorte der Bushaltestellen sollen möglichst zentral im Dorfkern gelegen sein. Dadurch bleiben die Gehdistanzen zu den Zielorten im Dorfkern kurz. Der ÖV ist attraktiv und die Haltestellen tragen zur Belebung des Zentrums bei.

Die Haltestellen sind behindertengerecht und benutzerfreundlich zu gestalten. Die Aufenthalts- und Wartebereiche werden optimiert und attraktiv gestaltet.

## **2.3 Bebauung**

Im historisch gewachsenen Dorfkern werden die massgebende Bausubstanz und der Charakter erhalten. Ersatzbauten gliedern sich ein, orientieren sich aber tendenziell an den höheren Gebäuden im Bestand. Die Firsthöhen, Dachformen und -Ausrichtung sind einzuhalten/anzugleichen. Bei den Traufhöhen soll Spielraum für eine Nutzungsoptimierung möglich sein.

Der Übergang zwischen historischem Dorfcharakter und modernerer Bauweise erfolgt wie bisher im Bereich Musikschule. Ab diesem Bereich sollen Flachdächer und grössere Gebäudehöhen zulässig sein.

### Erfolgsfaktoren:

- Historische Bauten müssen zeitgemäss genutzt werden können und bleiben so langfristig erhalten.
- Neu- und Ersatzbauten gliedern sich ein und stärken das Zentrum als bauliche Ergänzung und mit publikumsorientierten EG-Nutzungen.
- Umgestaltung + Attraktivierung Aussenraum: Historische Häuserfronten in Szene setzen, möglichst als öffentlicher Raum; keine Einfriedungen.
- Aufwertung Gartenwirtschaften Engel und Kreuz: keine Abtrennung, nach Möglichkeit Erweiterung.
- Attraktive und direkte Fussgängerführung entlang und über Strasse, Aufenthaltsgelegenheiten im Strassenbereich.

## 3. ENTWICKLUNGSRÄUME

### 3.1 Luzernerstrasse - Musikschule - alter Coop



Abb. 6: N-Ansicht



Abb. 7: Ausschnitt Plan Richtkonzept

#### Bedeutung:

Dieser Bereich hat kurz- bis mittelfristig das grösste bauliche Potenzial und ist daher der eigentliche "Hauptentwicklungsraum" im Dorfkern.

#### Raumstruktur:

Beim bestehenden Parkplatz auf Parz. 25 sind räumlich zwei Varianten denkbar: Neubau parallel zur Bahnhofstrasse mit öffentlichem Vorplatz oder grösserer Platz bis zum Restaurant Kreuz (vgl. Kap. 4.1). Für eine optimale Anordnung von Gebäuden, Plätzen, Gassen sowie Einstellhalle ist eine parzellenübergreifende Planung vorzusehen.

#### Erschliessung:

Zwischen Bahnhofstrasse und Chrüzplatz ist eine attraktive Verbindung für Fussgänger und Velos zu erstellen. Oberirdische Abstellplätze sind auf das notwendige Minimum (Kurz-Parkierer) zu reduzieren und unterirdisch in einer zentralen, unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Diese wird im Idealfall ab der Corneliustrasse erschlossen.

#### Typologie:

Parz. 25, 26 - Ersatzbau entweder als parzellenübergreifende Längsbaute (über Parz. 25 und 26) traufständig zur Luzernerstrasse oder als aneinandergebaute Einzelbauten, giebelständig auf



die Strasse ausgerichtet. Für die ortsbauliche Eingliederung massgebend ist die gegenüberliegende Baureihe mit dem Gasthof Engel.

- Satteldach, 3 VG + DG, EG ebenerdig auf Luzernerstrasse ausgerichtet.

Musikschule: - Ersatzbau mit Satteldach, 3 VG + DG, EG ebenerdig; Ev. 4 VG ermöglichen; Optional grosses EG/Sockelgeschoss für grössere Ladenfläche ermöglichen.

Alter Coop: - Erneuerung im Bestand oder Ersatzbau mit Flachdach, mind. 4 VG + UG



Abb. 8: Bauliches Ensemble: Kreuz, Luzernerstrasse 2 + 4; alle "erhaltenswert"

### 3.2 Chrüzplatz



Abb. 9: Aufwertung und räumliche Verbindung vorhandener Aufenthaltsflächen  
Abb. 10: Aufwertung Fussgängerachse zur Bahnhofstrasse

#### Bedeutung:

Der Platz ist aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Nutzungen für eine Aufwertung und vermehrte Nutzung als Aufenthalts- und Begegnungsort prädestiniert.

#### Freiraumgestaltung:

Der Kreuzplatz wird zu einem attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsraum aufgewertet. Die Anzahl Parkplätze wird soweit möglich reduziert, um Raum für Aufenthalt und Gestaltung zu gewinnen. Von der Bahnhofstrasse führt eine attraktive Fussgängerachse, welche auch für langsam fahrende Velos nutzbar sein soll, über den Chrüzplatz zum Pauliplatz.

### 3.2 Pauliplatz



Abb. 11: S-Ansicht



Abb. 12: Ausschnitt Plan Richtkonzept

#### Bedeutung:

Der Pauliplatz bleibt auch zukünftig multifunktional, wie er es schon heute ist. Im Alltag dient er als öffentlicher Parkplatz und kann bei Bedarf zum Veranstaltungsort für grössere Anlässe genutzt werden.

#### Erschliessung:

Die Erschliessung MIV erfolgt zentral im Norden und führt am Hangfuss in eine zentrale Einstellhalle/Tiefgarage. Der Platz erhält in alle Richtungen direkte und attraktive Fussgängeranbindungen.

#### Anordnung, Typologie:

- Satteldach, 3 VG + DG, EG ebenerdig.
- Bei Neu- und Ersatzbauten sind die Satteldächer auf den Platz ausgerichtet (Hangfuss, Platzabschluss Süd)

#### Erfolgsfaktoren:

- Die Funktion als öffentlicher Parkplatz sowie als Veranstaltungsort für Grossanlässe bleibt erhalten.
- Umgestaltung Platz: optische Aufwertung, attraktive Fussgängerbereiche, Fussgängerführung, Aufenthaltsmöglichkeiten.
- Bildung einer klaren Raumkante im Osten zur räumlichen Akzentuierung der Platzsituation.



Abb. 13: Aufwertung Platz und Fusswegverbindungen in alle Richtungen

### 3.3 Bahnhofstrasse Nord



Abb. 14: S-Ansicht



Abb. 15: Ausschnitt Plan Richtkonzept

Absicht: Die Lage soll gute Voraussetzungen für eine bauliche Erneuerung erhalten, welche den bestehenden Charakter erhält oder zumindest übernimmt und in die Neuzeit führt.

Typologie:

- Satteldach giebelständig, 3 VG + DG, EG ebenerdig

### 3.4 Altgass



Abb. 16: W-Ansicht Altgass



Abb. 17: Ausschnitt Plan Richtkonzept

Absicht: Die Lage soll gute Voraussetzungen für eine bauliche Erneuerung erhalten, welche die bestehenden baulichen Charakteristiken übernimmt. Die Altgass soll als Freiraum aufgewertet werden und zukünftig nur noch für Fussgänger durchgängig sein.

Typologie:

- Erhaltung der bestehenden Struktur, Formen und Volumen (Satteldach, Ausrichtung, Hauptfassade auf Aargauerstrasse, etc.). Dabei soll eine effiziente und zeitgemässe Nutzung ermöglicht werden (z.B. gute Belichtung der Dachgeschossflächen ermöglichen).

## 4. VARIANTEN

### 4.1 Musikschule/Bahnhofstrasse Süd

An dieser Lage sind im Richtkonzept zwei unterschiedliche, ortsbauliche Varianten denkbar. Aus der öffentlichen Mitwirkung ging klar hervor, dass in der Aufwertung des Chrüzplatzes das grösste Potenzial gesehen wird. In diesem Falle wäre ein zusätzlicher, grösserer Platz an der Bahnhofstrasse nicht notwendig und eine Bebauung gem. Variante 1 anzuvizieren. Sollte die Aufwertung des Chrüzplatzes nicht möglich sein, besteht der Wunsch nach einem Platz an der Bahnhofstrasse gem. Variante 2.

#### Variante 1

- Strassenraum als eigentlicher Dorfplatz, Ersatzbau Musikschule bildet westliche Raumkante
- Gebäude sind auf die Bahnhofstrasse ausgerichtet
- Ersatzbauten Luzernerstrasse 2/4 und Musikschule mit 3 VG

#### Variante 2

- Strassenraum als Dorfplatz, plus klar gefasster Platz beim heutigen Parkplatz Parz. 25
- Gebäude sind auf Luzernerstrasse und Platz ausgerichtet
- Ersatzbau Luzernerstrasse 2/4 mit 3 VG, Musikschule mit 4 VG und grossem EG/Sockelgeschoss

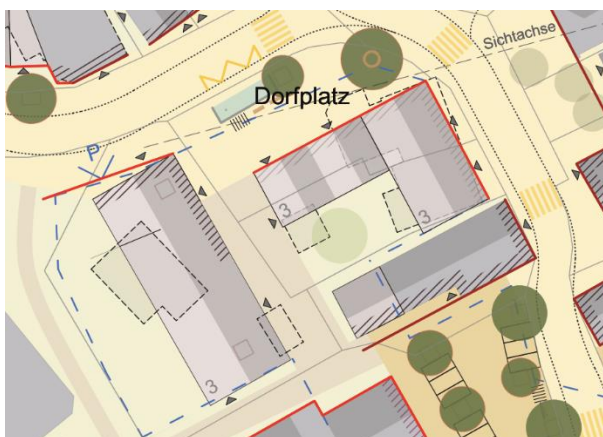


Abb. 18: Situation Var. 1

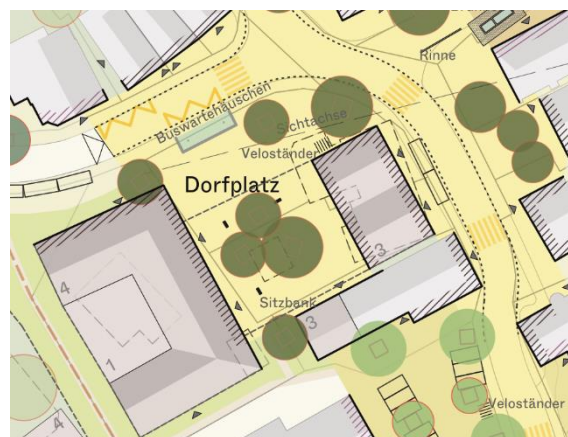


Abb. 19: Situation Var. 2

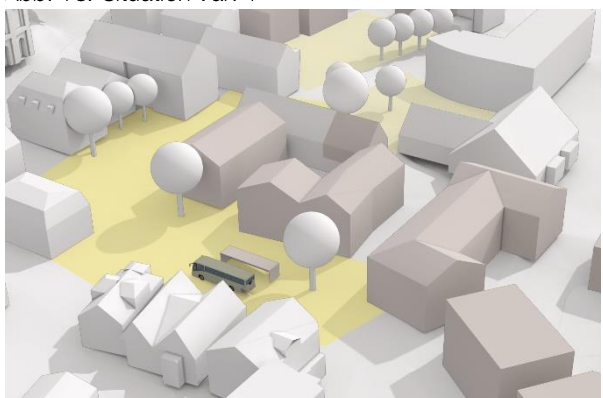


Abb. 20: N-Ansicht, Neubaute entlang Bahnhofstrasse

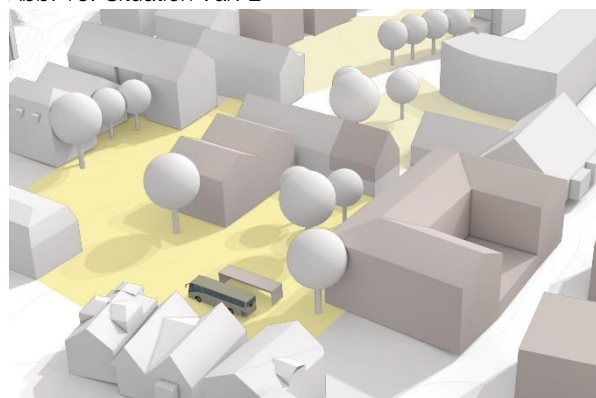


Abb. 21: Grössere Platz, Ersatz Musikschule mit 4 VG



Abb. 22: E-Ansicht, Luzernerstrasse

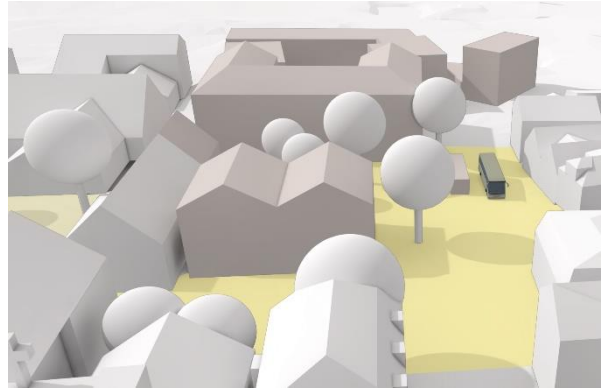


Abb. 23: Ersatzbauten giebelständig an Luzernerstrasse

Einschätzung:

- + Strassenraum Bahnhof- und Luzernerstrasse wird klar gefasst. Der Strassenraum wird zum Platz.
- + Dichtere Bebauung, Siedlungslücke wird gefüllt
- + Kleinplatz westlich Rest. Kreuz => Attraktive Erweiterung Gartenwirtschaft möglich

Einschätzung:

- + Bestehender Platz bleibt erhalten + wird aufgewertet
- Strassenraum Bahnhofstrasse wenig definiert
- Exposition/Besonnung des Platzes mässig attraktiv
- Platz braucht Belebung, Gartenwirtschaft Kreuz muss (auch) nach Norden ausgerichtet werden



Abb. 24: N-Ansicht, Luftbild 2019

Querschnitt Variante 1:



Querschnitt Variante 2:

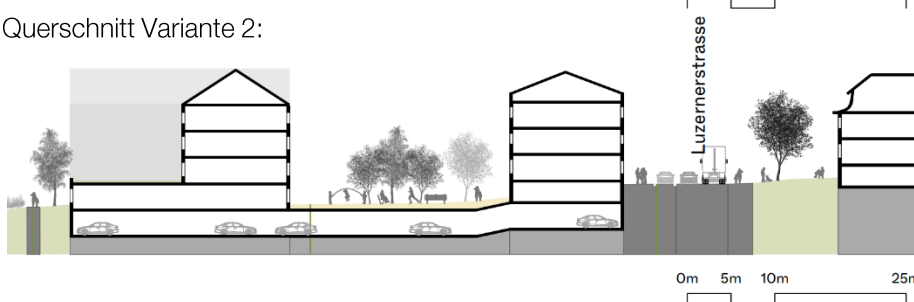


Abb. 25: W-E-Querschnitte, Ersatzbau Musikschule bis Seminarstrasse 2

Stimmungsbild Variante 1:



Abb. 26: Stimmungsbild Var. 1, N-Ansicht (H. Van de Wetering)

Stimmungsbild Variante 2:



Abb. 27: Stimmungsbild Var. 2, N-Ansicht (H. Van de Wetering)

Optionen:

- Möglichkeit für Erweiterung Gemeindeverwaltung auf Ersatzbau Musikschule, z.B. über Passerelle.
- Grosses EG-/Sockelgeschoss bei Ersatzbau Musikschule (z.B. für Grossverteiler) ermöglichen.

Erfolgsfaktoren für Variante 2:

- Klare Raumbefassung, Gebäude-Ausrichtung auf Platz;
- Belegung mit EG-Nutzungen und Aussennutzungen (Luzernerstrasse 2/4, Gartenrestaurant Kreuz, Ersatz Musikschule);
- Hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität, attraktive öffentliche Nutzung (Begegnungsplatz, Spielplatz).

## 4.2 Alter Coop

Beim alten Coop ist die Erneuerung im Bestand die wahrscheinlichste Option. Alternativ schlägt das Richtkonzept für den Fall eines Ersatzbaus zwei Varianten vor.

### Variante 1

- Parzellenübergreifende Bebauung
- Verbindung Bahnhofstrasse – Chrüz matt als untergeordneter Weg
- Ersatzbau Musikschule mit 3 VG und Satteldach, alter Coop mit 4 VG + UG

### Variante 2

- Parzellenweise Bebauung
- Direkte Fussgänger-Achse Bahnhofstrasse - Chrüz matt
- Ersatzbau Musikschule mit 4 VG und Satteldach, alter Coop mit 4 VG + UG



Abb. 28: Situationsplan



Abb. 29: Situationsplan



Abb. 30: N-Ansicht, Bahnhofstrasse

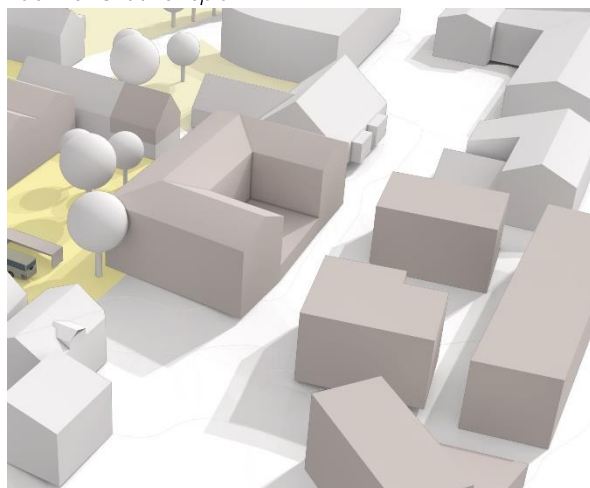


Abb. 31: Ersatz Musikschule mit 4 VG

Einschätzung:

+ Klares Bebauungsmuster als durchgängige Hofbebauung mit grosszügigem Innenhof



Abb. 32: S-Ansicht, Achse Chrüz matt- Bahnhofstrasse

Einschätzung:

+ Klare Achse Bahnhofstrasse – Chrüz matt  
- Baufeld alter Coop noch rel. unklar, wenig definiert



Abb. 33, alter Coop: Aufwertung FG-Achsen (grün), Potenzial für Erschliessung Einstellhalle ab Cornelistrasse (blau)

### 4.3 Pauliplatz

Beim Pauliplatz sind konzeptionell zwei ortsbaulich unterschiedliche Varianten denkbar, wobei der Platz bei Variante 1 eingekürzt und klarer gefasst würde. Aufgrund der Mitwirkung wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

**Variante 1**

- Platzabschluss im Süden mit Neubau



Abb. 34: Situationsplan

**Variante 2**

- Platzabschluss im Süden wie heute

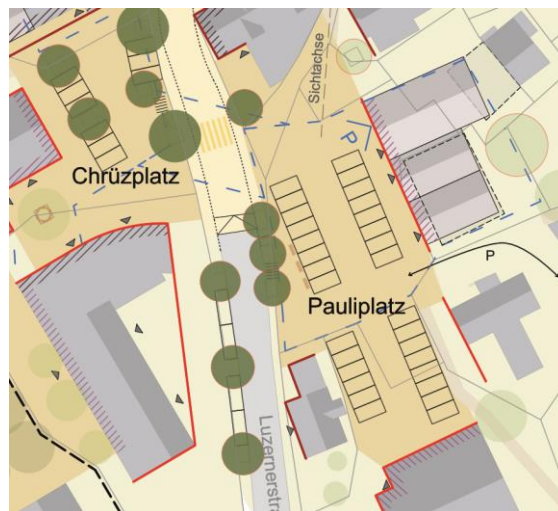


Abb. 35: Situationsplan



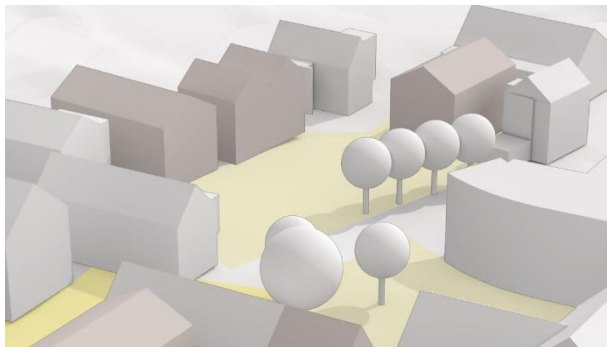


Abb. 36: N-Ansicht

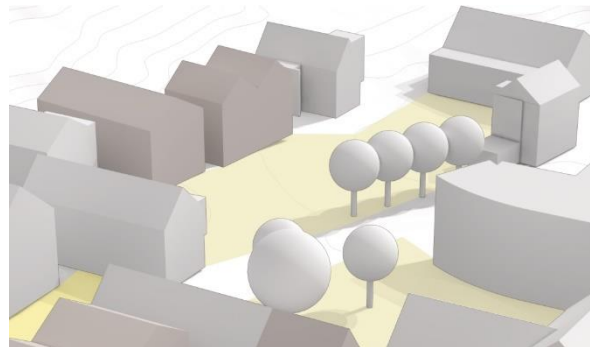


Abb. 37: Ansicht aus N

Einschätzung:

- + Platz wird auf gute Grösse reduziert und klar gefasst
- + Platz erhält eine attraktive Fassade im Süden
- Verlust an Privat-PP

Einschätzung:

- + Platz und Parkplätze bleiben erhalten
- Platz ist überdimensioniert
- Südlicher Platzabschluss wenig attraktiv



Abb. 38: W-Ansicht, Luftbild 2019; orange Linie = mögliche Baulinie für Neubauten gem. Var. 1