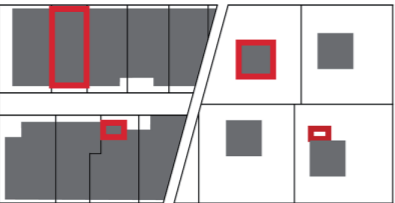
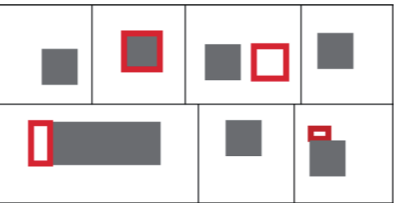
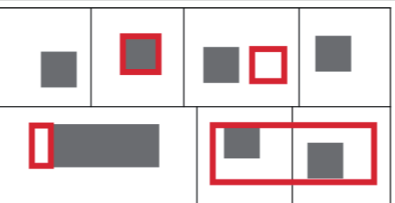
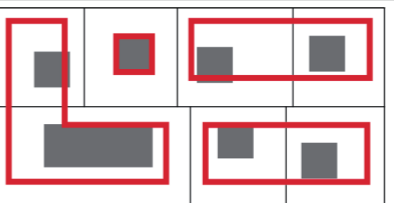
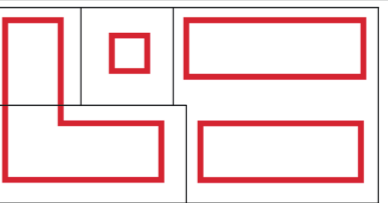


		bebaute Gebiete		bebaute Gebiete		nicht bebaute Gebiete
Strategieansätze		Erhalten	Erneuern	Weiterentwickeln	Umstrukturieren	Neuentwickeln
Beschreibung Strategieansatz	Skizze zu Veränderungsprozess					
	Charakterisierung	Es findet eine Entwicklung im Bestand statt durch geringfügige Anpassung der Baustruktur . Dies unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und historischen Bau- und Siedlungsstrukturen.	Die Innenentwicklung wird durch eine massvolle Veränderung an der Baustruktur im Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur umgesetzt. Die Entwicklungsreserven werden möglichst ausgenutzt.	Durch eine Veränderung an der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur wird die Innenentwicklung vorangetrieben. Die Entwicklungsreserven werden ausgenutzt oder das Nutzungsmass erhöht.	Die Innenentwicklung findet über einen Ersatz bestehender Baustrukturen und eine Transformation der Siedlungsstruktur statt. Das Nutzungsmass wird stark erhöht.	Hier wird die Innenentwicklung über die typologische Neudefinition eines Gebietes in Verbindung mit neuen Nutzungsansätzen (Nutzungsart und -mass) realisiert.
Ausgangslage Gebiet	aktuelle Nutzung	- Wohn- und Mischquartiere - Zentrums- und Dorfkerne	- Wohn- und Mischquartiere - Zentrums- und Dorfkerne - Arbeitsgebiete	- Wohn- und Mischquartiere - Zentrums- und Dorfkerne - Arbeitsgebiete	- Wohn- und Mischquartiere - Zentrums- und Dorfkerne - Arbeitsgebiete	- unüberbaute Bauzonen - Bahn-, Gewerbe- und Industriebrachen
Ziele	angestrebte Nutzung	- Erhalt der Ursprungsnutzung	- Erhalt der Ursprungsnutzung	- Erhalt, teilweise Erweiterung der Ursprungsnutzung <i>Erweiterung gewerbliche Nutzung durch Wohnnutzung</i>	- Erhalt, Erweiterung oder Änderung der Ursprungsnutzung <i>Wohnnutzung an bisherigen Gewerbestandorten</i>	- Nutzung abhängig von umgebender Nutzung und Erschliessung <i>Wohnnutzung auf Bahnareal</i>
	Bau- und Siedlungsstruktur	- Struktur: Schützen erhaltenswerter Bau- und Siedlungsstrukturen (z.B. historische Strukturen, Gartenquartiere) - Bauliche Entwicklung: behutsames Schaffen von gezielten Innenentwicklungsmöglichkeiten	- Struktur: teilweise Erneuerung bestehender Baustruktur mit weitgehendem Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur - Bauliche Entwicklung: punktuelle bauliche Anpassung (Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbauten)		- Struktur: Neustrukturierung eines Gebietes - Bauliche Entwicklung: städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen (Abbruch und Neubau) - Qualität: räumlichen Zusammenhang mit baulicher Umgebung schaffen identitätsstiftende Quartiere bilden (z.B. Freiräume, Nutzungsvielfalt) - Sanierung: -	- Struktur: Siedlungsstruktur abhängig von umgebender Struktur - Bauliche Entwicklung: städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen, ggf. Bruch mit orts- bzw. städtebaubaulichen Grundmustern - Qualität: räumlichen Zusammenhang mit baulicher Umgebung schaffen identitätsstiftende Quartiere bilden (z.B. Freiräume, Nutzungsvielfalt) - Sanierung: -
	Dichte	- keine quantitative bauliche Entwicklung - Nutzerdichte erhalten	- geringe bis moderate quantitative bauliche Entwicklung (Entwicklungsreserven aktivieren) - Nutzerdichte erhalten oder erhöhen	- moderate bis mittlere quantitative bauliche Entwicklung (Entwicklungsreserven aktivieren, Nutzungsmass erhöhen) - Nutzerdichte erhöhen	- i.d.R. grosse quantitative bauliche Entwicklung, projektabhängig (Nutzungsmass stark erhöhen) - Nutzerdichte stark erhöhen	- grosse quantitative Entwicklung, projektabhängig - hohe Nutzerdichte, projektabhängig
Umsetzungsprozess	Chancen	- qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmaßnahmen - Anpassung an heutige Wohn- und Arbeitsstandards	- Weiterentwicklung bisheriger Qualitäten sowie Neugestaltung	- Entwicklung unter Berücksichtigung bisheriger Qualitäten - Erhalt einzelner orts- und städtebaulich hochwertiger Strukturen	- Schaffung neuer ohn- und Arbeitsquartiere mit zeitgemässen Siedlungsstrukturen - Berücksichtigung orts- bzw. städtebaulich hochwertiger Strukturen mit hohem Identifikationswert (z.B. <i>Industriekamin</i>)	- Schaffung neuer ohn- und Arbeitsquartiere mit zeitgemässen Siedlungsstrukturen
	Herausforderungen	- Erhalt des Ortsbildes	- Identität des Raumes	- orts- und städtebauliche Integration - komplexe Eigentümerstruktur - Infrastrukturkapazitäten	- orts- und städtebauliche Integration - komplexe Eigentümerstruktur - Infrastrukturkapazitäten	- orts- und städtebauliche Integration - Infrastrukturkapazitäten - Blockadehaltungen und Hortung
	Rahmennutzungsplanung	- grundsätzlich keine Änderung	- allenfalls geringfügige Änderung Nutzungsmass	- Änderung Nutzungsmass und teilweise auch Nutzungsart	- Änderung Nutzungsmass und teilweise auch Nutzungsart	- Änderung Nutzungsmass und Nutzungsart