

## Beschrieb

Das Quartier Chrüzfeld-Rain ist ein grossflächiges Wohnquartier südlich des Zentrums, am Siedlungsrand Richtung Boningen. Trotz des direkten Anschlusses an den historischen Kern und das Nachbarquartier Zentrum, kann es funktional wie auch räumlich nicht zum Dorfzentrum gezählt werden - es liegt erhöht in einiger Distanz zu diesem. Eine belebte Topographie mit beachtlicher Hangneigung prägt das Quartier (Ausdehnung der Hangneigung von Nordwest, über West nach Südwesten). Als periphere Sammelstrasse erschliesst die Boningerstrasse das Quartier. Sämtliche weitere Strassen sind Erschliessungsstrassen und orientieren sich an der wechselnden Hangneigung. Entlang des südlichen Siedlungsrandes stösst das Quartier an die offene Agrar-Landschaft und den Waldrand des Borns. Der Ausblick in die offene Landschaft sowie die enge Verzahnung mit dem Waldrand sind quartierprägende Qualitäten.

Ein recht homogenes Bild prägt das Quartier, sowohl in Bezug auf die Nutzungen als auch auf die dazugehörige Bebauungsstruktur und Typologie. Das Quartier dient hauptsächlich dem Wohnen im zweigeschossigen Einfamilienhaus im Eigentum mit feiner Körnigkeit. Es ergibt sich insgesamt für Kappel eine unterdurchschnittliche bauliche

Dichte und die Bebauungsstruktur wird als homogen jedoch wenig kompakt wahrgenommen. Die bauliche Dynamik nach dem Jahre 2004 war im Quartier Chrüzfeld-Rain vergleichsweise hoch.

Die Durchgrünung ist aufgrund der Privatgärten hoch. Das Quartier weist einige unbebaute Flächen aus, welche für die Innenentwicklung genutzt werden können. Der Siedlungsrand ist wenig kompakt. Mehrheitlich herrschen im Quartier, durch die Hanglage, attraktive Aussichtsqualitäten. Die ausgeprägte Bucht und Verzahnung des Siedlungsrandes mit dem Wald ist charakteristisch.

Das ganze Quartier liegt vollständig in der zweigeschossigen Einfamilienhauszone E2. Die homogene Wohnnutzung differiert in ihrer Körnigkeit zwischen fein bis mittel, die Typologie wird durch das Einfamilienhaus dominiert, mit wenigen eingestreuten Doppelhäusern. Der Mittelgäubach fliesst von West nach Ost entlang des nördlichen Quartierlands. Die Boningerstrasse bildet die klare Westgrenze zum Nachbarquartier Tieracker-Oberlon.

Das Quartier besteht hauptsächlich aus zweigeschossigen Einzelhäusern aus unterschiedlichen Erstellungsjahren. Im Quartier Chrüzfeld-Rain befinden sich heute keine Gebäude mit Schutzstatus.

## Chancen und Risiken, Empfehlungen

Das Quartier Chrüzfeld-Rain weist recht homogene Strukturen auf und ist sensibel gegenüber Nachverdichtungen im Bestand. Die Grenzen des Siedlungsgebietes nach Aussen könnten im Bereich Hügiacker arrondiert werden - eine weitere Ausdehnung ist nicht vorzusehen, sodass eine Verdichtung/ bauliche Entwicklung prioritär auf den bereits eingezonten Parzellen erfolgen sollte. Im Quartier sind einige unbebaute Parzellen zur Innenentwicklung vorhanden. Entsprechend den Parzellengrössen und dem Quartiercharakter sind eher feinkörnige Wohnüberbauungen zu wählen. Die langfristige Siedlungsgrenze fällt mit der heute rechtskräftigen Bauzonengrenze zusammen (Ausnahme Hügiacker). Der Waldrand definiert die Siedlungsgrenze auf

einem langen Abschnitt. Der gebuchtete Waldrand schränkt die Bebaubarkeit gewisser Parzellen ein - der heute bestehende Waldabstand soll jedoch nicht weiter reduziert werden, um das Siedlungsgebiet vom Wald klar abzugrenzen.

Die Nachverdichtung auf bereits bebauten Wohnparzellen in kompakteren Strukturen ist zu fördern. Private Freiräume sind im Quartier Chrüzfeld-Rain mitunter quartierprägend, was bei der Nachverdichtung im Bestand zu berücksichtigen ist und das Verdichtungsmass eingrenzt.

Reservezonen sind im Quartier Chrüzfeld-Rain keine ausgeschieden.

## Verdichtungspotenzial: gering (Ausschlussgebiet)

Es sind unbebaute Parzellen im Bereich Chrüzfeld (GB 1405, 1406 und 2566), Gartenstrasse (GB 1224 und 2243) und Rain (GB 954) vorhanden. Deren Überbauung kann als Baulücken erfolgen; sie bieten ein gewisses Innenentwicklungspotenzial. Bei Neubauvolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren. Den bestehenden Parzellengrössen und dem Quartiercharakter entsprechend sind in der Wohnnutzung eher feinkörnige Überbauungen angezeigt. Längerfristig könnte im Hügiacker (GB 628, 725, 730) eine Einzonung weiterer Flächen das Siedlungsgebiet arrondieren.

Im Allgemeinen sind im Quartier Chrüzfeld-Rain eher Parzellen mit unterdurchschnittlichen Überbauungsziffern vorhanden, welche ein geringes bis durchschnittliches Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen. Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen sind punktuell denkbar. Anbauten sind

gegenüber Zubauten zu bevorzugen. Infolge der Homogenität der Quartierstruktur sind diese Eingriffe jedoch sensibel und quartierverträglich zu gestalten. Private Gärten sollten zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte nur in beschränktem Mass verkleinert werden, da sie quartierprägend in Erscheinung treten.

Als Ausschlussgebiet gilt das Quartier Chrüzfeld-Rain als stabiles Quartier, welches in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Zustand mehrheitlich erhalten bleiben und erneuert werden sollte.

Bei Nachverdichtungen im Bestand erweist sich das Quartier und die Freiräume generell als sensibel. Insbesondere ist dem Umgang betreffend der Ausgestaltung des Siedlungsrandes zum Wald als quartierprägendes Merkmal entsprechende Aufmerksamkeit zu schenken.

Empfohlene Überbauungsziffer (ÜZ): 25%

## Entwicklungspotenzial Hügiacker

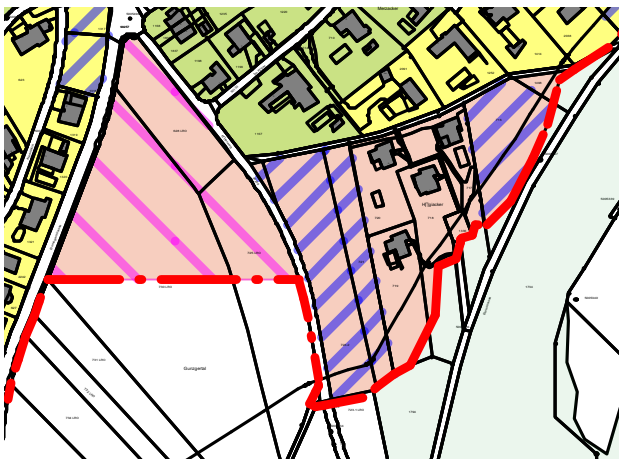
Auf den Parzellen GB Nr. 716, 721 und 723.2 könnte längerfristig zur Innenentwicklung des Quartiers ein wesentlicher Beitrag an bevorzugter Wohnlage geleistet werden, der in verdichteter Bauweise den Quartiercharakter und die Körnigkeit respektiert und das Quartier qualitativ ergänzt.

Das räumliche Leitbild bezeichnet das Gebiet als Siedlungsentwicklungspotenzial in zweiter Priorität. Die Parzellen LRO 628, 725 und 730 könnten somit in 2. Priorität für eine Einzonung geprüft und dieses künftige Entwicklungspotenzial aktiviert werden.

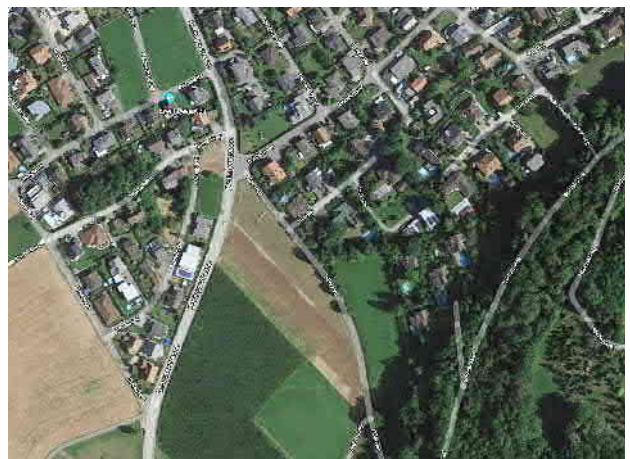
Eine Arrondierung des Siedlungsgebiets an dieser gut erschlossenen, jedoch eher dezentralen Lage erscheint grundsätzlich denkbar - eine ortsbauliche Klärung des

Dorfauftakts und Siedlungsrandes Richtung Boningen wünschenswert. Ein zweistufiges, qualitätssicherndes Verfahren (Studienauftrag mit Richtprojekt/ Gestaltungsplan) ist aufgrund der Lage und Grösse des Areals zu empfehlen.

Eine Konzeption als kompakte Siedlung mit Sammelparkierung erscheint sinnvoll. Die bauliche Lösung muss einen intelligenten Umgang mit der anspruchsvollen Geometrie der Parzellen sowie mit der Beeinträchtigung der Lagequalitäten durch die westlich anschliessende Boningerstrasse finden. Die Haupteinschliessung hat ab dem Füllerweg zu erfolgen. Die ortsbaulich prominente Lage am südlichen Dorfeingang ist zu beachten und baulich darauf zu reagieren.



Ausschnitt Potenzialplan



Orthofoto

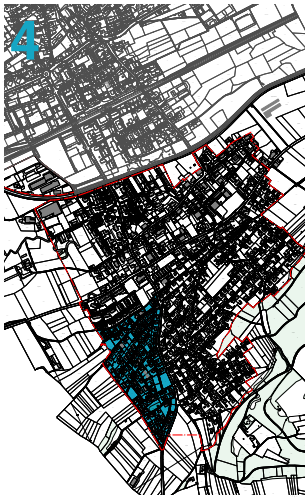


Hügiacker



Boningerstrasse - Blick Richtung Südosten

## Quartier 4 I Tieracker- Oberlon



### Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	Wohnquartier mit EFH
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	feine Körnigkeit mit Einzelbauten
<b>Geschossigkeit:</b>	1-2 Geschosse
<b>Bauliche Dichte:</b>	unterdurchschnittlich
<b>Statistische Werte WMZ:</b>	ÜZ: 20%, Einwohner: 347, Einwohnerdichte: 33 EW/ ha
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	gering bis durchschnittlich, Innenentwicklungspotenzial
<b>Veränderungsstrategie:</b>	Ausschlussgebiet
<b>Homogenität:</b>	eher homogen,
<b>Durchgrünung:</b>	hoch: Privatgärten, Anschluss an Landwirtschaftsflächen
<b>Topographie:</b>	Hanglage nach Nordwesten
<b>Lagequalität:</b>	gute Wohnlage mit Aussichtsqualitäten
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	ruhig und mehrheitlich immissionsarm
<b>Hauptnutzung:</b>	Wohnnutzung im Einzelhaus



Belchenstrasse



Büntenweg



Belchenstrasse



Tieracker





## Beschrieb

Das Quartier Tieracker-Oberlon liegt südwestlich vom Zentrum. Trotz des direkten Anschlusses an den historischen Kern und das Nachbarquartier Zentrum, kann es funktional wie auch räumlich nicht mehr zum Dorfkern gezählt werden. Eine belebte Topographie mit unterschiedlicher Hangneigung prägt das Quartier. Als Hauptverkehrsachse dient die periphere Boningerstrasse, welche gleichzeitig auch die nordöstliche Begrenzung des Quartiers bildet. Sämtliche weitere Strassen sind Erschliessungsstrassen und sie verlaufen in der Mehrzahl hangparallel. Entlang des westlichen Siedlungsrandes stösst das Quartier an die offene Agrar-Landschaft des Siedlungstrenngürtels Richtung Gunzgen.

Ein recht homogenes Bild prägt das Quartier, sowohl in Bezug auf die Nutzungen als auch auf die dazugehörige Bebauungsstruktur und Typologie. Das Quartier dient hauptsächlich dem Wohnen im zweigeschossigen Einfamilienhaus im Eigentum mit feiner Körnigkeit. Es ergibt sich insgesamt für Kappel eine leicht unterdurchschnittliche bauliche Dichte. Die Bebauungsstruktur wird als eher homogen jedoch wenig kompakt, abschnittsweise lückig wahrgenommen. Die bauliche Dynamik nach dem Jahre 2004 war im

Quartier Tieracker-Oberlon vergleichsweise hoch.

Die Durchgrünung ist aufgrund der Privatgärten und bestehenden Baulücken hoch. Das Quartier weist eine Anzahl unbebauter Parzellen aus, welche für die Innenentwicklung genutzt werden können. Das Quartier hat eine ländliche Prägung. Der Siedlungsrand Richtung Westen ist gradlinig und eher kompakt. Mehrheitlich herrschen im Quartier, durch die Nordwesthanglage, attraktive Aussichtsqualitäten. Ab praktisch jedem Punkt ist die Sicht in die offene Landschaft des Gäu's möglich.

Das ganze Quartier liegt vollständig in der zweigeschossigen Einfamilienhauszone E2. Die homogene Wohnnutzung differiert in ihrer Körnigkeit zwischen fein bis mittel, die Typologie wird durch das Einfamilienhaus dominiert, mit wenigen eingestreuten Doppel- und Dreifamilienhäusern. Der Mittelgäubach fliesst von West nach Ost entlang der Nordgrenze des Quartiers.

Das Quartier besteht hauptsächlich aus zweigeschossigen Einzelhäusern mit unterschiedlichen Erstellungsjahren. Im Quartier Tieracker-Oberlon befinden sich heute keine Gebäude mit Schutzstatus.

## Chancen und Risiken, Empfehlungen

Das Quartier Tieracker-Oberlon weist recht homogene Strukturen auf und ist sensibel gegenüber Nachverdichtungen im Bestand. Die Grenzen des Siedlungsgebietes Richtung Westen in die offene Agrar-Landschaft sollen nicht weiter ausgedehnt werden und eine Verdichtung/ bauliche Entwicklung prioritär auf den bereits eingezonten Parzellen erfolgen. Im Quartier gibt es einige unbebaute Parzellen zur Innenentwicklung. Insbesondere im Oberlonfeld bestehen mehrere zusammenhängende, unbebaute Parzellen von bedeutender Gesamtfläche.

Entsprechend der Parzellengrössen und dem Quartiercharakter sind bei der Innenentwicklung eher feinkörnige

Wohnüberbauungen zu wählen. Die langfristige Siedlungsgrenze fällt mit der heute rechtskräftigen Bauzonengrenze zusammen.

Die Nachverdichtung auf bereits bebauten Wohnparzellen in kompakteren Strukturen ist zu fördern. Private Freiräume sind im Quartier Tieracker-Oberlon mitunter quartierprägend, was bei der Nachverdichtung im Bestand zu berücksichtigen ist und das Verdichtungsmass eingrenzt.

Reservezonen sind im Quartier Tieracker-Oberlon keine ausgeschieden.

## Verdichtungspotenzial: durchschnittlich (Ausschlussgebiet)

Es sind unbebaute Parzellen im Bereich Oberlonfeld (GB 613, 614 und 1582), Tieracker (GB 438.2, 602 und 1986) und Alpenblick (GB 1317 und 1318) vorhanden. Deren Überbauung kann prioritär erfolgen, sie bieten ein beachtliches Verdichtungspotential und Innenentwicklungsmöglichkeiten. Bei Neubauvolumen soll zwingend darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren. Den bestehenden Parzellengrössen und dem Quartiercharakter entsprechend sind in der Wohnnutzung eher feinkörnige Überbauungen angezeigt.

Im Allgemeinen sind im Quartier Tieracker-Oberlon eher Parzellen mit unterdurchschnittlichen Überbauungsziffern vorhanden, welche ein geringes bis durchschnittliches Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen. Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen sind punktuell denkbar. Ausbauten und kleinere Anbauten sind gegenüber Zubauten zu bevorzugen.

Durch die recht hohe Homogenität der Quartierstruktur sind diese Eingriffe jedoch sensibel und quartierverträglich zu gestalten. Aufstockungen und der Zusammenbau mehrerer Gebäude sind aufgrund der Topographie und Körnung im Quartier nicht zu empfehlen. Private Gärten sollten zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte in nur beschränktem Mass verkleinert werden, da sie quartierprägend in Erscheinung treten.

Als Ausschlussgebiet gilt das Quartier Tieracker-Oberlon als stabiles Quartier, welches in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Zustand mehrheitlich erhalten bleiben und erneuert werden sollte.

Bei Nachverdichtungen im Bestand erweist sich das Quartier und die Freiräume generell als sensibel.

Empfohlene Überbauungsziffer (ÜZ): 25%



## Entwicklungspotenzial Oberlonfeld

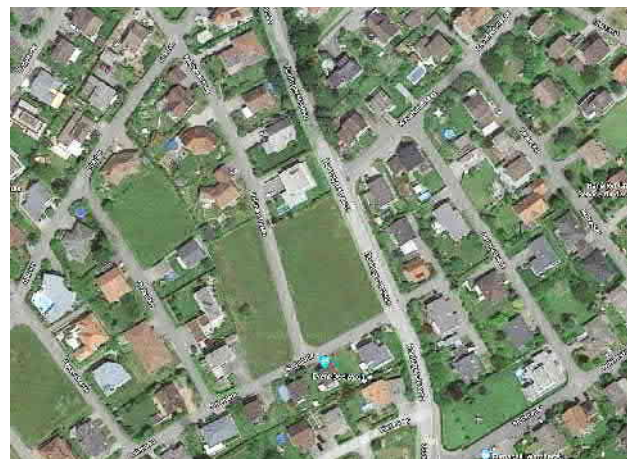
Auf den Parzellen GB Nr. 613, 614 und 1582 kann zur Innenentwicklung des Quartiers ein wesentlicher Beitrag an guter Wohnlage geleistet werden, der in verdichteter Bauweise den Quartiercharakter respektiert und das Quartier qualitativ ergänzt. Das räumliche Leitbild bezeichnet das Gebiet als Siedlungsentwicklungspotenzial in erster Priorität.

Eine Gestaltungsplanpflicht oder ein vorgeschaltetes Konkurrenzverfahren zur Qualitätssicherung wäre aus unserer Sicht prüfenswert - eine Bebauung nach Normbaureglement jedoch ebenfalls denkbar. In Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Gebietes ist eine Verbesserung des Langsamverkehrs (Querung der Boningerstrasse) zu prüfen.

Eine Konzeption mittels Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise erscheint im Kontext der bestehenden Bebauung westseitig der Boningerstrasse sinnvoll. Die bauliche Lösung soll zudem einen intelligenten Umgang mit dem Strassenanstoß an die östlich anschliessende Boningerstrasse finden. Die HAUPTerschliessung hat ab der Belchenstrasse zu erfolgen.



Ausschnitt Potenzialplan



Orthofoto



Oberlonfeld - Blick Richtung Norden



Oberlonfeld - Belchenstrasse