

1704 OLS; Masterplan «Dorfkern» Olsberg

Bianka Wirtz, Dominique Turzer, Aarau, 20. Juni 2018

Durch den Gemeinderat behördenverbindlich erklärt am 15. April 2019.



Abb. 1 Masterplan «Dorfkern» Olsberg | Quelle: Husistein und Partner AG

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Olsberg, vertreten durch den Gemeinderat

Bearbeitung Husistein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29
5000 Aarau

info@husistein.com
www.husistein.com

v.d. Philipp Husistein, Bianka Wirtz

Bearbeitung 20. Juni 2018

Inhalt

1. Ablauf	5
1.1. Ausgangslage	5
1.2. Ziel	5
1.3. Vorgehen und Methodik	5
1.4. Organisation und Beteiligte	6
1.5. Grundlagen	6
1.6. Perimeter	6
2. Untersuchungen und Resultate	7
2.1. Erkenntnisse der Analyse	7
2.2. Potentiale und Schwerpunkte der Innenentwicklung	10
2.3. Fazit der Untersuchungen	11
2.4. Masterplan «Dorfkern»	11
3. Planungsrechtliche Sicherung der Resultate für die BNO	16
3.1. Festsetzungen in der BNO	16
3.1.1. Anforderungen an Planung	16
3.1.2. Anforderungen an das Ortsbild	16
3.1.3. Baulinien	16
Beilagen	17
Analysepläne 1-9, Stand 31. Mai 2018	17
Teilplan Schutzgrade neu, Stand 31. Mai 2018	17
Teilplan Frei-, Grün- und Erschliessungsräume, Stand 31. Mai 2018	17
Teilplan Städtebau, Stand 31. Mai 2018	17
Masterplan «Dorfkern», Stand 31. Mai 2018	17



1. Ablauf

1.1. Ausgangslage

Die Revisionen von Bauzonenplan und BNO der Gemeinde Olsberg stehen bevor. Der heutige Zonenplan weist eine spezielle Form der Zonierung auf: im Bereich der sogenannten Kernbautenzone ist pro Haus eine Zone ausgeschieden, die zur Strasse hin mit einer Freihaltezone begrenzt ist. Diese strengen Festlegungen haben einerseits zu einer guten Bewahrung des historischen Ortskerns und einer stärkeren Umbautätigkeit in den z. T. stattlichen Ökonomiegebäuden geführt, andererseits wünscht der Kanton in seinen Grundlagen zur Gesamtrevision eine Vereinfachung und Standardisierung der Bauregeln.

1.2. Ziel

Aufgabe war es, eine Form zu finden, die die Qualitäten des Ortsbildes auch weiterhin sichert, die Umsetzung der Zonenordnung aber erleichtert. Die zentrale Fragestellung nach Entwicklungsschwerpunkten bezüglich Siedlung und Freiraum erfordert eine Untersuchung auf mehreren Ebenen.

1.3. Vorgehen und Methodik

Ausgehend von einer eingehenden geschichtlichen Analyse und einer Ortsbegehung wurden die spezifischen ortsbaulichen und räumlichen Qualitäten und Potentialräume herausgearbeitet. Neben der historischen Untersuchung von Kartenmaterial und Luftaufnahmen wurden die statistischen Daten des Kantons konsultiert und einbezogen. Wichtige Inventare wurden beigezogen und Randbedingungen wurden im kantonalen GIS überprüft. Ziel war es, die Qualitäten und ihre gegenseitigen Abhängigkeiten zu bewerten und zu sichern. Aufbauend auf den Analysen stellt der Masterplan «Dorfkern» die gewonnenen Erkenntnisse dar und setzt sie behördenverbindlich fest. Der Masterplan soll der Gemeinde ein Hilfsmittel sein, räumlich und ortsbaulich nachhaltige Entscheidungen zu fällen und dient als Grundlage der Gesamtrevision.

Um ein klares Bild der Qualitäten einzelner Freiräume und Bebauungen machen zu können, wurden die wichtigsten bei einer Begehung fotografisch dokumentiert. Die Erkenntnisse wurden in einer Serie von Analyseplänen festgehalten: wichtige Strassenräume mit ihrem spezifischen Charakter, die Dichte des Strassenraums mit seinen engen und weiten Räumen, Potentialflächen für Innenverdichtung etc. wurden gekennzeichnet. Die Beziehung vom Dorf zum Kloster und zur Landschaft sowie die mächtigen Dachflächen der Scheunen standen dabei im besonderem Fokus. Die Topographie und Körnigkeit wurde für die daran anschliessenden Dichtestudien am Modell analysiert und untersucht.

Es wurden drei Teilpläne, «Schutzgrade neu», «Frei-, Grün- und Erschliessungsräume» und «Städtebau» entwickelt, die im Masterplan zur Vermeidung von Widersprüchen zusammengefasst werden. Zusätzlich dokumentiert ein Plan den heutigen Schutzgrad durch den bestehenden Bauzonenplan.

1.4. Organisation und Beteiligte

Der Masterplan «Dorfkern» wurde von der Husistein & Partner AG, Büro für Architektur und Planung, in Zusammenarbeit Koch und Partner sowie dem Gemeinderat Olsberg erarbeitet.

1.5. Grundlagen

- Besprechung Gemeinderat, Hr. Giess (KOPA), Hr. Husistein (HPAP) vom 13. Dezember 2016
- Besprechung Gemeinderat, Hr. Giess (KOPA), Hr. Husistein (HPAP), Fr. Wirtz (HPAP) vom 07. November 2017
- Besprechung Gemeinderat, Hr. Giess (KOPA), Hr. Husistein (HPAP), Fr. Wirtz (HPAP) vom 06. Februar 2018
- Besprechung Gemeinderat, Hr. Giess (KOPA), Hr. Husistein (HPAP), Fr. Wirtz (HPAP) vom 26. April 2018
- Fachliche Stellungnahme BVU vom 24. Juni 2016
- Aufbereiteter Bauzonenplan, Koch und Partner vom 09. November 2016

1.6. Perimeter

Der Betrachtungsperimeter erstreckte sich über das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde, wobei im Planungsperimeter insbesondere die Bereiche der heutigen Kernbautenzonen und ihr Übergang in die Neubautenzonen untersucht und bearbeitet wurden.



Abb. 2 Zonenplan heute | Quelle: Gemeinde Olsberg

2. Untersuchungen und Resultate

2.1. Erkenntnisse der Analyse

Das Tal des Violenbachs wurde wohl schon seit der römischen Zeit bewohnt. Olsberg, das um einen Meierhof als lose Ansammlung von Höfen entstand und sich über den Violenbach ausdehnte, erweiterte sich in der Folge gegen Osten um die Vorstadt. Seine Situierung in der Hügellandschaft des Tafeljuras ist auch heute noch wichtig für den Ort Olsberg. Der Violenbach bildet die Grenze der Kantone Baselland und Aargau.¹

Die beiden Dorfteile, Mitteldorf und Vorstadt, blieben, wie die ersten Luftaufnahmen zeigen, bis über die Mitte des 20. Jahrhunderts in direktem Bezug zur Landschaft und deutlich als Ortsteile ablesbar. Aus dem Strassenraum erlebt man entlang der Hangflanke zwischen den Häusern einen direkten Sichtbezug zu den umgebenden Hügeln.



Abb. 3 Historische Flugaufnahmen | Quelle: map.geo.admin.ch

«Das Besondere an Olsberg ist seine Beziehung zum Stift. Die langgestreckte Wiese steigert die gegenseitige Wirkung der mächtigen, grossvolumigen Bauten des Stifts, und den als geschlossene Front erscheinenden, durch tief heruntergezogene Dachflächen geprägte Rückfassaden der bäuerlichen Siedlung. Dieses Bezugsfeld ist heute durch neue Einfamilienhäuser beeinträchtigt und stark gefährdet.»²

¹ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), 23. Juli 1976

² Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), 23. Juli 1976

Der Abbruch eines zentralen Bauernhofs in den 1960er Jahren, wahrscheinlich ausgelöst durch ein Strassenbauprojekt, lockerte das sonst dichte Raumgefüge entlang der Strasse von Magden nach Augst deutlich auf, bildet jedoch auch einen ungefassten Strassenabschnitt im Zentrum von Olsberg. Diese Leerstelle kann zu einem Anknüpfungspunkt für die Innenentwicklung werden.

Untersucht man den Dorfkerne weiter, lassen sich auch heute noch die beiden Dorfteile Mitteldorf und Vorstadt, mit ihren jeweils charakteristischen Strassenräumen ablesen. Sind es im Mitteldorf mehr die Fassaden und Dächer, die eine dichte Atmosphäre erzeugen, wird der «Innenraum der Strasse» in der Vorstadt stärker durch die Vegetation geprägt.



Abb. 4 Analyse der erweiterten Strassenräume – gelb: durch Gebäude geprägt; grün: durch Vegetation geprägt, Luftbild mit abgebrochenem zentralen Bauernhof | Quelle: Husistein und Partner AG



Abb. 5 Vergleich Strassenräume Vorstadt (links) und Mitteldorf (rechts) | Quelle: Husistein und Partner AG

Auch wenn der direkte Bezug von Dorf und Stift heute nicht mehr gegeben ist, so sind die grossflächigen Dachflächen ein prägendes Moment für Olsberg. So gibt es neuere Anbauten, die dieses Charakteristikum weiterführen.

Die Traufen der Dächer richten sich primär nach der Strasse, die Strassenfluchten werden in der Regel durch eine Giebelwand abgeschlossen. Die Giebelwände sind dabei oft nur mit wenig Öffnungen versehen.

Anhand der vorhandenen Gebäudetypologien lässt sich der bäuerliche Kern der Ansiedlung noch deutlich ablesen. Diese Ablesbarkeit ist nicht zuletzt durch das «Abstand nehmen» der neueren Gebäude durch den heutigen Zonenplan erreicht worden.



Abb. 6 Strassenräume, Dachflächen und Horizontlinie | Bilder: Google streetView Bearbeitung Husstein und Partner AG

2.2. Potentiale und Schwerpunkte der Innenentwicklung

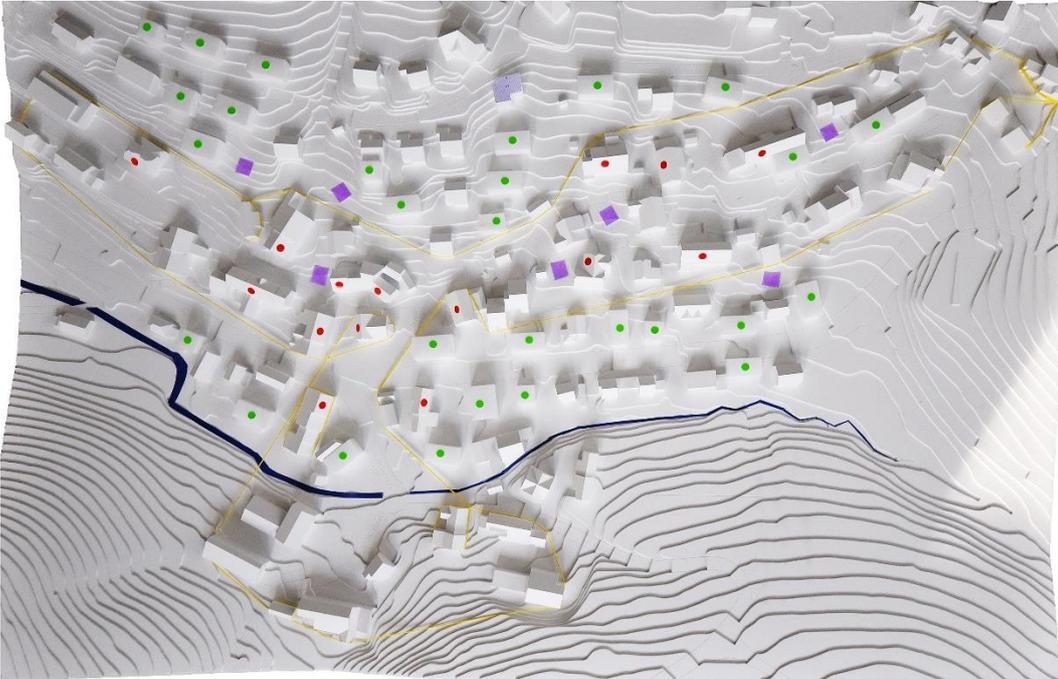


Abb. 7 Arbeitsmodell - grün: Gebäudepotential; lila: erhaltenswerte Freiräume; rot: Schutz prüfen | Quelle: Husstein und Partner AG

Als Ergebnis der Begehung, der ortsbaulichen Analyse und einer Serie von Modellstudien konnten potentielle Entwicklungsgebiete eruiert werden.

Die vorgeschlagene Verdichtung bewahrt den **Abstand zu den historischen Dorfteilen** und setzt mit Neubauten an den bestehenden Einfamilienhausquartieren an. Insbesondere das Mitteldorf bleibt als Einheit ablesbar.

Die **Vorstadt** wird gezielt ergänzt, ohne ihren Charakter zu verändern.

Die stärkste Verdichtung scheint in der Talsohle im **Bereich Innere Etmatt** und im Übergang zum Mitteldorf möglich zu sein. Eine ursprünglich für ein Strassenprojekt vorbehaltene Strassenfläche kann heute wieder eingengt und zu einer neuen Quartierstrasse umgebaut werden.

Eine **Verengung der Durchgangsstrasse** im Übergang zur Etmatt könnte den Charakter des Dorfkerns stärken und eine neue, gefasste Platzsituation entstehen lassen.

Ein weiteres Entwicklungspotential sehen wir **oberhalb des Schulhauses** am Hang, solange die Ablesbarkeit/Begrenzung des Mitteldorfes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

2.3. Fazit der Untersuchungen

Eine zentrale Erkenntnis der Analyse stellen die verschiedenartigen Charakter der Strassenräume im Mitteldorf (durch Gebäude gefasst) und Vorstadt (durch Vegetation und Gebäude gefasst) dar, die es zu erhalten und zu festigen gilt.

Eine weitere Qualität ist die Durchlässigkeit zwischen den Häusern und der enge Bezug zu den umliegenden Hügeln.

2.4. Masterplan «Dorfkern»

Der Masterplan «Dorfkern» enthält neben dem Gesamtplan noch die Teilpläne «Schutzgrade neu», «Frei- Grün- und Erschliessungsräume FRV» und «Städtebau». Im Gesamtplan werden die wichtigsten Aspekte aller Teilpläne zusammengeführt um Widersprüche zu vermeiden. Ein zentrales Anliegen des Masterplans ist es, die historische Struktur zu stärken und weiterzuentwickeln.

Zusätzlich zum Planinhalt wurden folgende ortsbauliche Leitlinien formuliert. Diese beschreiben sowohl die städtebaulichen als auch die freiräumlichen Grundlagen und Ziele.

Mitteldorf

«Dichtes Gefüge historischer Bauernhäuser, die um einen Meierhof entstanden sind und den ältesten Teil der Siedlung bilden. Die heute noch gute Ablesbarkeit der Kerngruppe ist durch sanfte Verdichtung nur an den Rändern der sie umgebenden Bauzonen zu erhalten. **Die Landschaft soll um die Häusergruppe fließen und durch gezielte Durchlässigkeit die Dichte der Kerngruppe erlebbar lassen.** Der zentrale Bereich entlang der Kantonsstrasse bietet **Potential für einen Platz.** Das Zentrum ist gestalterisch aufzuwerten und mit einer gezielten ortsbaulichen Setzung zu entwickeln. »

Vorstadt

«Die Vorstadt ist die Erweiterung der ursprünglichen Siedlung entlang der Strasse nach Magden. Während das Mitteldorf fast ausschliesslich von grossen Dachflächen geprägt wird, kommen in den mäandrierenden Strassenräumen der Vorstadt noch verdichtende Grünkörper, wie z.B. der geschützte Obstgarten (Naturobjekt 19) als raumbildende Elemente hinzu. Die Struktur ist offener aber durch die extremen Engstellen auch mit dem Mitteldorf vergleichbar. **Im östlichen Teil besteht die Möglichkeit zur gezielten Innenentwicklung.** Die Durchlässigkeit zur Hügellandschaft ist zu erhalten. »

Etmatt

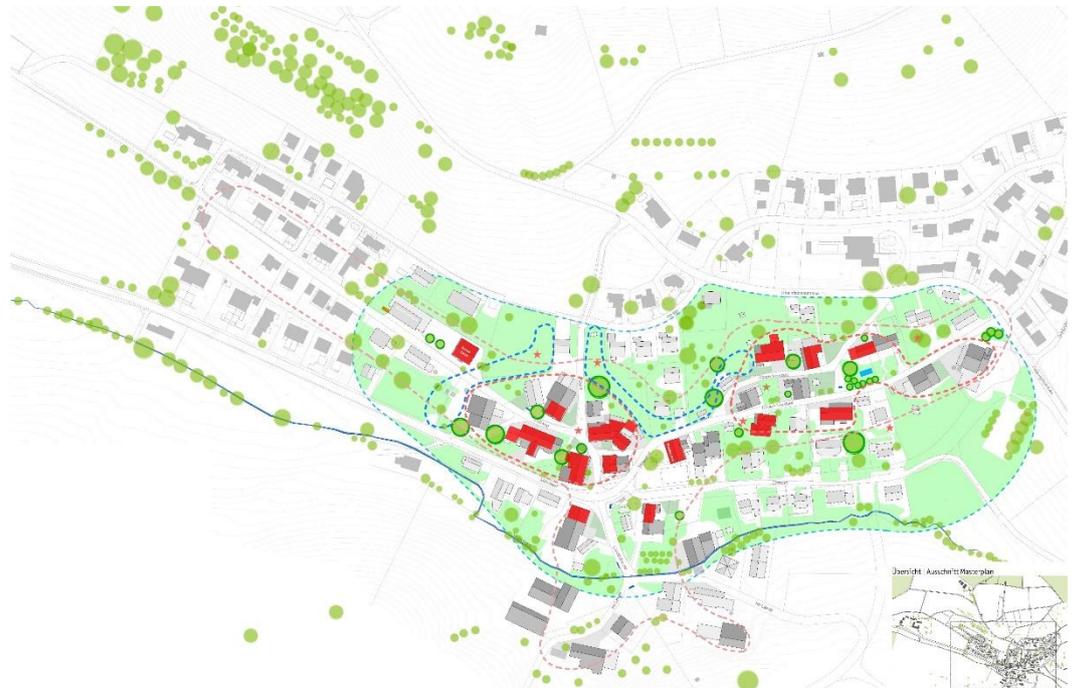
«Die ehemals für eine neue Führung der Kantonsstrasse vorgesehene Etmatt, eine Ebene zwischen Violenbach und Vorstadt, kann heute **entwickelt und verdichtet** werden. Eine mäandrierende Bebauung entlang der Strasse ist genauso wie die dargestellte lineare Bebauung denkbar. Nach Osten ist ein klarer **Siedlungsabschluss** zu gestalten. »



Legende | Masterplan

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Bearbeitungsperimeter | | Erhalten / Sichern, Strassenabstand als Grünkörper |
| | Bushaltestelle | | Erhalten / Sichern, Gebäude und Freiraum sind identitätsstiftend |
| | Brunnen / Violenbach | | Ruhen lassen, wichtiger Freiraum im Baugebiet |
| | Bäume | | räumlich erweiterter Strassenraum - durch Vegetation geprägt |
| | geschützte Naturobjekte innerhalb Baugebiet | | räumlich erweiterter Strassenraum - durch Gebäude geprägt |
| | ISOS Gebiete und Umgebungszonen | | untergeordnete Bauten und Scheunen (1-3 Geschosse inkl. Dachgeschoss) |
| | öffentliche Fuss- und Radwegverbindung (FRV) | | räumlich prägende Bauten (3-4 Geschosse inkl. Dachgeschoss) |
| | privater Fusspfad | | Rasenfläche |
| | Fokusraum - bestehende Struktur stärken
historischer Strassenverlauf und erste Bautiefe | | aktiv genutzter Garten |
| | Erhalten / Sichern, Schwerpunkt: Freiraum | | befestigte und z.T. überdachte Vorplätze |
| | | | Potential für Platzsituation |
| | | | Bebauungspotential, Entwurf HPAP |
| | | | wichtiger Strassenraum |

Abb. 8 Masterplan «Dorfkern» Olsberg | Quelle: Husstein und Partner AG



- Legende | Teilplan Schutzgrade neu
- Bearbeitungsperimeter
 - Brunnen / Violonbach
 - Bäume
 - geschützte Naturobjekte innerhalb Baugebiet
 - Index geschützte Naturobjekte innerhalb Baugebiet
 - Erhalten / Sichern, Schwerpunkt Freiraum
 - Erhalten / Sichern, Gebäude und Freiraum sind identitätsstiftend
 - Ruhenszonen, wichtiger Freiraum im Baugebiet
 - Fokusraum - bestehende Struktur stärken
 - Kurzinventar, Stand 2002, wird im Rahmen der Gesamtrevision verifiziert

Abb. 9 Masterplan «Dorfkern» Olsberg – Teilplan Schutzgrade Neu | Quelle: Husstein und Partner AG

Teilplan «Schutzgrade Neu»

Aufbauend auf der Ortserkundung, den Analysen und einer vorläufigen Bauinventarliste der kantonalen Denkmalpflege (das neue Inventar wird in Rahmen der Gesamtrevision erstellt) wurden erhaltenswerte Bereiche (Mitteldorf und Vorstadt) definiert. Diese Bereiche sollen gleichwohl Gebäude und Freiräume umfassen und diese sichern.

Oberhalb des Mitteldorfes soll ein Freiraumgürtel bis zur Vorstadt belassen werden.

Der Perimeter entlang der historischen Verkehrsverbindungen soll in seiner Struktur gestärkt werden. Weite Teile der heutigen Freihaltezone wurden mit dem Perimeter «wichtiger Strassenraum» bezeichnet. Im weiteren Planungsprozess müssen die geeigneten Instrumente für die Sicherung des qualitativvollen und identitätsstiftenden Strassenraums etabliert werden.



Legende | Teilplan Frei-, Grün- und Erschliessungsräume

	Bearbeitungsperimeter		Erhalten / Sichern, Schwerpunkt Freiraum
	Bushaltestelle		untergeordnete Bauten und Scheunen (1-3 Geschosse inkl. Dachgeschoss)
	Brunnen / Violenbach		räumlich prägende Bauten (3-4 Geschosse inkl. Dachgeschoss)
	Bäume		Rasenfläche
	geschützte Naturobjekte innerhalb Baugebiet		aktiv genutzter Garten
	Erschliessung von Wohnhäusern in der ersten Bautiefe		befestigte und z.T. überdachte Vorplätze
	öffentliche Fuss- und Radwegverbindung (FRV)		Potential für Platzsituation
	privater Fusspfad		Bebauungspotential, Entwurf HPAP
	Strassenverlauf 1840, Michaeliskarte		

Abb. 10 Masterplan «Dorfkern» Olsberg – Teilplan Frei-, Grün- und Erschliessungsräume | Quelle: Husstein und Partner AG

Teilplan «Frei-, Grün- und Erschliessungsräume»

Der Fokus des Teilplans «Frei-, Grün- und Erschliessungsräume» liegt auf der Vernetzung und Materialität der Strassenräume. Es werden neben den historischen Wegen, die entlang der Höhenlinien verlaufen auch die fussläufigen Querverbindungen verzeichnet. Daraus ergibt sich ein feinmaschiges Netz von Verbindungen. Die Kartierung der versiegelten Flächen respektive der Rasen- und Gartenflächen zeigt den unterschiedlichen Charakter der Strassen im Mitteldorf und der Vorstadt. Der Plan definiert qualitätsvolle Freiräume, die es zu sichern und erhalten gilt. Aus der Setzung der Gebäude, am Übergang vom Mitteldorf zur Etmatt, ergibt sich ein Potential für die Gestaltung eines Platzes.



Legende | Teilplan Städtebau

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - - - - Bearbeitungsperimeter ■ Brunnen / Violenbach ● Bäume ○ geschützte Naturobjekte innerhalb Baugebiet - - - - Fokusraum - bestehende Struktur stärken
historischer Strassenverlauf und erste Bautiefe → visuelle Durchlässigkeit zur Landschaft erhalten - · - · Erhalten / Sichern, Strassenabstand als Grünkörper - - - - Erhalten / Sichern, Gebäude und Freiraum sind identitätsstiftend - - - - Ruhen lassen, wichtiger Freiraum im Baugebiet | <ul style="list-style-type: none"> räumlich erweiterter Strassenraum - durch Vegetation geprägt räumlich erweiterter Strassenraum - durch Gebäude geprägt abgebrochene historische Bauten (nach 1953) untergeordnete Bauten und Scheunen (1-3 Geschosse inkl. Dachgeschoss) räumlich prägende Bauten (3-4 Geschosse inkl. Dachgeschoss) Rasenfläche aktiv genutzter Garten befestigte und z.T. überdachte Vorplätze Bebauungspotential, Entwurf HPAP wichtiger Strassenraum |
|---|--|

Abb. 11 Masterplan «Dorfkern» Olsberg – Teilplan Städtebau | Quelle: Husstein und Partner AG

Teilplan «Städtebau»

Der Teilplan «Städtebau» fasst verschiedene räumlich und ortsplanerisch wirksame Faktoren und Vorgaben zusammen. Ausgehend von der Wichtigkeit die die Dachflächen für das Ortsbild von Olsberg spielen, wurde die Stellung der räumlich prägenden Gebäude zueinander herausgearbeitet und ins Verhältnis zu den Nebengebäuden gesetzt. Aus dem Teilplan «Schutzgrade» sind die Bereiche «Erhalten / Sichern» und «Ruhen lassen» übernommen. Die Durchlässigkeit zwischen den Häusern zur Landschaft entlang der historischen Verkehrswege wurde als charakteristische Qualität markiert. Sie wurden aus den Analyseplänen um die wichtigen räumlich erweiterten Strassenräume ergänzt.

Der Abbruch des zentralen Bauernhofs in den 1960er Jahren bildet einen ungefassten Strassenabschnitt im Zentrum von Olsberg. Diese Leerstelle kann zu einem Anknüpfungspunkt für die Innenentwicklung werden.

3. Planungsrechtliche Sicherung der Resultate für die BNO

Die Bereiche «Erhalten / Sichern» des Masterplans bilden die Grundlage für den in der Gesamtrevision zu verankernden Bereich der Bebauungen mit Satteldach in der ersten Bautiefe. Diese sind mit geeigneten qualitätssichernden Massnahmen zu schützen. Die genaue Ausdehnung dieses Bereichs ist von den beteiligten Planern mit der Arbeitsgruppe Siedlung gemeinsam festzulegen.

Zusätzlich gibt der Plan eine Empfehlung für die neue Ausdehnung der Kernzone ab.

Die nachstehenden Festlegungen sind in Form von Handlungsempfehlungen zu verstehen und im Zuge der weiteren Konkretisierung in ihrer Aussage zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Die aufgeführten Planungshinweise sind bewusst in einigen Teilen generell gehalten, um den nötigen Spielraum bei den weiteren Schritten zu wahren. In ihrer Gesamtheit sind sie in ihrer Aussage und Wirkung aufeinander abgestimmt und unterstützen die beabsichtigte Entwicklung.

3.1. Festsetzungen in der BNO

3.1.1. Anforderungen an Planung

Mit dem Masterplan soll die Voraussetzung geschaffen werden für einen städtebaulich und architektonisch hochwertigen Dorfkerne und zur Sicherung der qualitativen Freiräume.

Der Masterplan ist als behördenverbindliches, informelles Planungsinstrument festzulegen. Er ist Steuerungs- und Führungselement für die Entwicklung der Kernzone und strategische Grundlage für die Nutzungsplanung.

Der Gemeinderat lässt Baugesuche im Perimeter durch eine versierte Fachkommission und mittels Fachgutachten auf Kosten des Gesuchstellers auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Masterplans begutachten.

3.1.2. Anforderungen an das Ortsbild

Die Überbauungen und Freiräume haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Nach ortsbaulichen Gesichtspunkten festgelegte Anordnung der Bauten
- b) Eine architektonisch hochwertige Gestaltung, angelehnt an die Dorfkernezone zur Erhaltung der Strassenräume

3.1.3. Baulinien

Die bestehenden Baulinien können erst nach einer Überprüfung in einem gesonderten Verfahren aufgehoben werden, dasselbe gilt für die Sondernutzungspläne deren Inhalt sie bilden.

Beilagen

Analysepläne 1-9, Stand 31. Mai 2018

Teilplan Schutzgrade neu, Stand 31. Mai 2018

Teilplan Frei-, Grün- und Erschließungsräume, Stand 31. Mai 2018

Teilplan Städtebau, Stand 31. Mai 2018

Masterplan «Dorfkern», Stand 31. Mai 2018