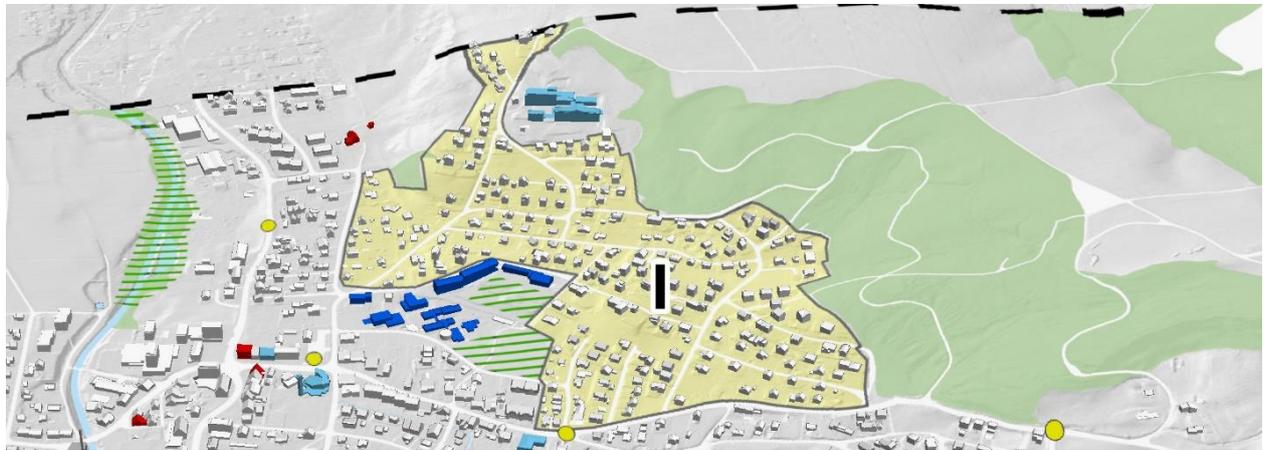


I Rohrrollen / Isebach / Mättenbiel

W2A / W2B / E2

Bild 1

Bild 2



Hanglage mit Süd-West-Ausrichtung. Lockere (heterogene) Einfamilien- bis Doppel­einfamilienhaus-Struktur mit hoher, bereits älterer Durchgrünung im privaten Freiraum. Atmosphärisch angenehme Strassenzüge, welche durch das Gartengrün begleitet werden. Das Quartier bildet ein Konglomerat ähnlicher Typologien verschiedener Geste­hungszeiten. Typischerweise sind die jüngeren Bauvorhaben auf verwerteten Streifenparzellen (Hosenträger-Parzellen) auf aufgereihten, ökonomischeren Parzellen realisiert.

Das Quartier ist geprägt von seiner Heterogenität und der guten Aussichtslage. Entlang der Fehrenstrasse, dem Dorfkern zugewandt sind Gebäude-Zeugen kleinbäuerlichen und kleingewerblichen Erwerbs gut erkennbar. Mehrere grössere unbebaute oder teilbebaute Parzellen.

Das Quartier ist im östlichen Teil nahe an den Wald herangebaut. Eine ökologische Pufferzone zwischen Wald und Siedlungsraum fehlt. Teilweise trennen Erschliessungstrassen den Siedlungsraum vom Wald ab.

Quantitative Aussagen

Realisierungszeitraum	1900 – 1950 ca. 40% / 1950 – 1980 ca. 30% / 1980 – 2000 ca. 20% / 2000 – heute ca. 10 %
Geschützte Bauten	Keine
Bevölkerungsdichte ¹	30 EW/ha (total 641 Einwohner)

¹ Angabe bezieht sich auf die überbauten Bereiche des Quartiers.

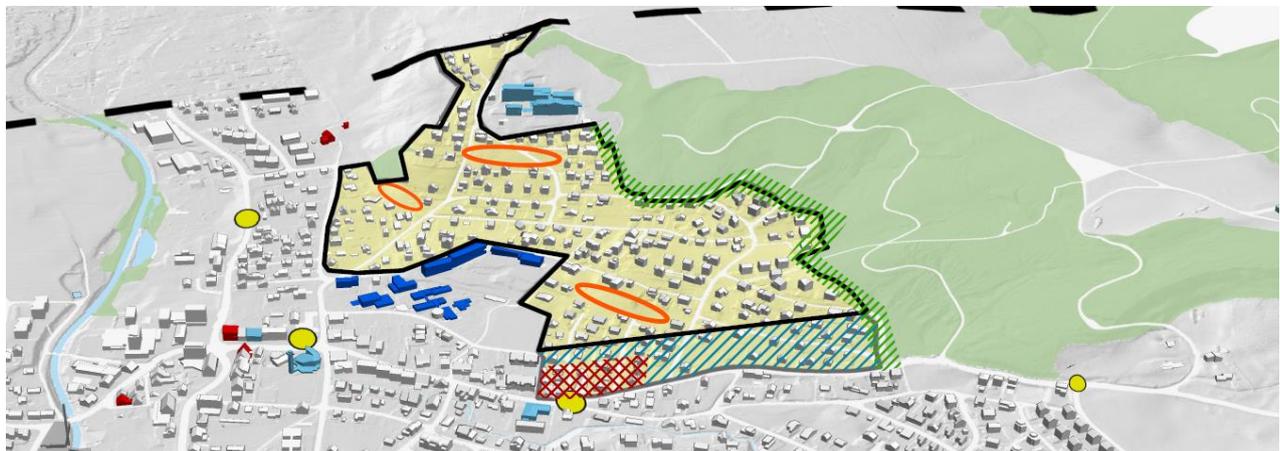
Realisierungszeitraum	1900 – 1950 ca. 40% / 1950 – 1980 ca. 30% / 1980 – 2000 ca. 20% / 2000 – heute ca. 10 %
Durchschn. Überbauungsziffer ¹	14.8 %

Stärken-/Schwächen-Profil / SWOT-Analyse

Stärken	Durchgrünt, Aussichtslagen
Schwächen	Fehlende gemeinschaftliche Flächen
Chancen	Erhalten des atmosphärischen Wertes
Risiken	Durch fälschliche Aufzoning Charakterverlust

Empfohlene Strategie(n) ERNEUERN UND VEREINZELT WEITERENTWICKELN.

Handlungsräume



Entwicklungsziele		Massnahmen
	Gebiete gemeinsam entwickeln	Gemeinsame Planung und Ziele anstreben. Neue Typologien (z.B. hochverdichtete REFH) anstreben oder gemeinschaftliche Freiräume usw. entwickeln. Die Zonierung verbleibt indes in der heutigen W2
	Erhöhte Anforderungen (Ortsbild)	Respektvoller Umgang mit dem Bestand; typologische Neubauten möglich. Beurteilung durch ein Fachgremium empfohlen. Ortsbild-Anforderungen können als Bonus-System abgefordert werden.
	Waldrand abtufen (Pufferzone)	Schaffen von ökologischen Ausgleichsflächen, Verschattung des Quartiers vermeiden
	Historische Struktur weiterentwickeln	Typologische Struktur / Volumen weiterentwickeln
	«Weiterbauen»	Sanfte Erhöhung der ÜZ bei gleichbleibender Grundnutzung; Neuregelung der Gebäudehöhen soll die Nutzung von Keller- / Sockelgeschossen an Hanglagen reglementarisch ermöglichen (Bemessungsweise anpassen)

II Müschmatt / Bättlerbrunnen / Margrieben

W2A / E2

Bild 1

Bild 2



Hanglage mit Süd-West-Ausrichtung. Mittlere bis hohe Dichte an Einfamilien- und Doppel-einfamilienhaus-Struktur. Trotz hoher Flächenbelegung ist das Quartier angemessen durchgrünt. Mit der Realisierung des Quartiers wurde in den 50er-Jahren begonnen. Die Parzellengrößen sind im mittleren bis kleinen Bereich angesiedelt.

Das Quartier ist geprägt von seiner Heterogenität und der guten Aussichtslage. Die Bebauungen entlang des Archwegs sind nahe an den Dorfbach realisiert. Der in den letzten Jahren entstandene Siedlungsabschluss zwischen dem Margriebenweg und dem Bettlerbrunnenweg zeigt eine repetitive, unspektakuläre Architektur, welche aufgrund der grossen Anzahl an Gebäuden den Siedlungsabschluss stark prägt.

Quantitative Aussagen

Realisierungszeitraum	1950 – 1980 ca. 30% / 1980 – 2000 ca. 35% / 2000 – heute ca. 35 %
Geschützte Bauten	Keine
Bevölkerungsdichte ¹	37 EW/ha (total 413 Einwohner)
Durchschn. Überbauungsziffer ¹	17.7 %

¹ Angabe bezieht sich auf die überbauten Bereiche des Quartiers.

Stärken-/Schwächen-Profil / SWOT-Analyse

Stärken	Durchgrünt
Schwächen	Nah am Gewässer gebaut, monokulturelle Architektur
Chancen	Potential für gemeinschaftliche Grünflächen (Bettlerbrunnenweg)
Risiken	MIV-orientierte Strassenzüge
Empfohlene Strategie(n)	ERNEUERN UND BEWAHREN

Handlungsräume



Entwicklungsziele	Massnahmen
 Erhöhte Anforderungen (Ortsbild)	Respektvoller Umgang mit dem Bestand; typologische Neubauten möglich. Beurteilung durch ein Fachgremium empfohlen. Ortsbild-Anforderungen können als Bonus -System abgefordert werden.
 «Weiterbauen»	Sanfte Erhöhung der ÜZ bei gleichbleibender Grundnutzung; Neuregelung der Gebäudehöhen soll die Nutzung von Keller- / Sockelgeschossen an Hanglagen reglementarisch ermöglichen (Bemessungsweise anpassen)

III Fürchmatt / Chrummacker / Ollen / Gehren

W2A / E2 / W2B / W3

Bild 1

Bild 2



Quartier an flacher Westlage. Es handelt sich um eine heterogene Bebauungsstruktur mit grösseren Parzellen und zahlreichen nicht bebauten, teils zusammenhängenden Parzellen. Durch einen Gestaltungsplan ist auf dem Ollenberg eine partielle Nutzungserhöhung zu W3, auf der in der Regelbauweise erlaubten zweigeschossigen Bauweise kleinflächig ermöglicht worden. Das Quartier wirkt in seiner inneren Struktur etwas willkürlich angelegt, was durch die Erschliessungsfragmente unterstrichen wird. Die Begrünung der bebauten Parzellen liegt im mittleren Rahmen. Entlang des Hügelwegs zeichnen grosse Bäume die Geländekante zum Ollenweg ab.

Die Bebauungen entlang dem Fürchmattweg wurden nahe an den Dorfbach realisiert. Durch die wenig steile Lage sind die Aussichtsöglichkeiten oft durch weitere Gebäude verstellt.

Quantitative Aussagen

Realisierungszeitraum	1900 – 1950 ca. 10 % / 1950 – 1980 ca. 30% / 1980 – 2000 ca. 30% / 2000 – heute ca. 30 %
Geschützte Bauten	Keine
Bevölkerungsdichte ¹	28 EW/ha (total 397 Einwohner)
Durchschn. Überbauungsziffer ¹	14.5 %

¹ Angabe bezieht sich auf die überbauten Bereiche des Quartiers.

Stärken-/Schwächen-Profil / SWOT-Analyse

Stärken	Gute Aussicht, Nähe zum Landwirtschaftsraum, durchgrünt
Schwächen	Wenig «Altgrün»; isolierte, individuelle Bauvorhaben, keine Plätze
Chancen	Strassenräume sind aufwertbar
Risiken	Gefahr der Anonymität
Empfohlene Strategie(n)	ERNEURN UND VEREINZELT WEITERENTWICKELN

Handlungsräume



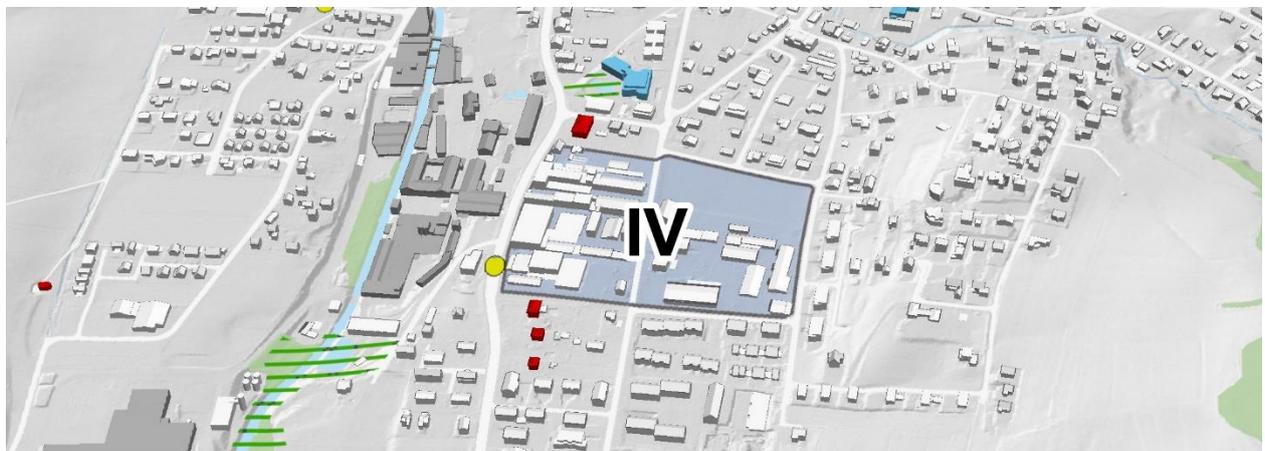
Entwicklungsziele	Massnahmen
 Gebiete gemeinsam entwickeln	Gemeinsame Planung und Ziele anstreben. Neue Typologien (z.B. hochverdichtete REFH anstreben oder gemeinschaftliche Grünräume etc.)
 «Weiterbauen»	Sanfte Erhöhung der ÜZ bei gleichbleibender Grundnutzung; Neuregelung der Gebäudehöhen soll die Nutzung von Keller- / Sockelgeschossen an Hanglagen ermöglichen
 Quartierfeinerschliessung ausbauen	Fuss- und Velo-Verbindungen ermöglichen, Netzlücken schliessen

IV Brac / Kreuzacker

Industrie- und Gewerbezone / reine Gewerbezone / spezielle Gewerbezone «Kreuzacker»

Bild 1

Bild 2



Nutzungstypische dichte Bebauungsstruktur mit Hallen-Anlagen und hohem Versiegelungsgrad der Aussenräumen.

Die Industrie- und Gewerbezone ist grösstenteils von der Firma Brac belegt. Die Nutzung der Hallen ist aus ökonomisch bedingten Umständen ungewiss. Im südlichen Bereich derselben Zone hat unlängst die Sanierung und Aktivierung eines Industriegebäudes mit schönem Sheddach erfolgreich stattgefunden. Das Gebiet zwischen Passwang- und Bodenackerstrasse befindet sich in einem unstrukturierten Transformationsprozess. Die bislang geduldete, informelle Fusswegbeziehung über den südlichen Bereich wurde sistiert.

Die Gewerbeflächen zwischen dem Gehrenweg und der Bodenackerstrasse sind mit vollständig genutzten, gut unterhaltenen Gebäuden belegt. Indes ist die spezielle Gewerbezone im Norden der Zone vollständig unbebaut. Als Abschluss zum Gehrenweg sind wenige rotlaubige Bäume gepflanzt. Der Übergang zu den Wohnzonen ist mit einer schmalen Strasse formuliert.

Die Erschliessung der beiden Zonen erfolgt ab der Hauptstrasse oder der Bodenackerstrasse, sowie dem Gehrenweg. Letztere Erschliessung quert Wohnquartiere.

Quantitative Aussagen

Realisierungszeitraum	1900 – 1950 ca. 40 % / 1950 – 1980 ca. 50% / 2000 – heute ca. 10 %
Geschützte Bauten	keine

Realisierungszeitraum	1900 – 1950 ca. 40 % / 1950 – 1980 ca. 50% / 2000 – heute ca. 10 %
Bevölkerungsdichte ¹	8 EW/ha (total 35 Einwohner)
Durchschn. Überbauungsziffer ¹	43.1 %

Stärken-/Schwächen-Profil / SWOT-Analyse

Stärken	Kompaktes Industrie- und Gewerbegebiet
Schwächen	Keine Durchwegung
Chancen	Unbebaute Fläche kann gemeinschaftlich genutzt werden
Risiken	Leerstände versus Zwischennutzungen
Empfohlene Strategie(n)	UMSTRUKTURIEREN, ERNEUERN UND NEUENTWICKELN

Handlungsräume



Entwicklungsziele	Massnahmen
 Gebiete gemeinsam entwickeln	Gemeinsame Planung und Ziele anstreben. Neue Typologien (z.B. hochverdichtete REFH anstreben oder gemeinschaftliche Freiräume u.a. Massnahmen.).
 Quartierfeinerschliessung ausbauen	Fuss- und Velo-Verbindungen ermöglichen, Netzlücken schliessen

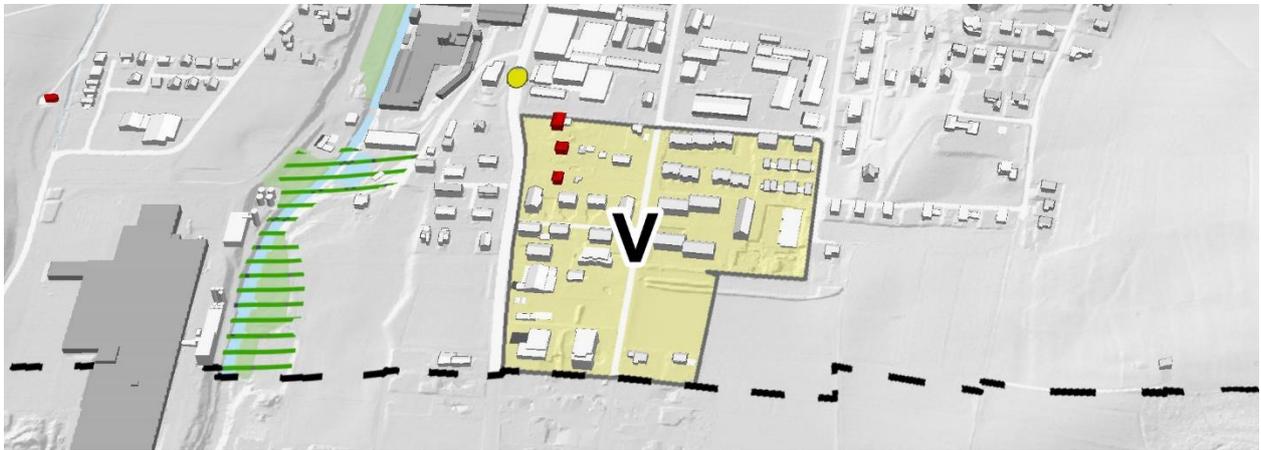
¹ Angabe bezieht sich auf die überbauten Bereiche des Quartiers.

V Haselmatt / Bodenacker

W2B / W3 / Reine Gewerbezone

Bild 1

Bild 2



Das Quartier zwischen Industrie- und Gewerbezone, sowie dem Siedlungsrand gegen Süden hin ist zu grossen Teilen der Wohnnutzung zugewiesen. Die Belegung ist heterogen und schwankt zwischen historischer Substanz, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern aus den Siebzigerjahren. Entlang der Passwangstrasse sind Gewerbenutzungen und die vorgenannten drei historischen Fabrikantenvillen angesiedelt. Die drei Gebäude sind unter kommunalen Schutz gestellt.

Durch die starke Riegelbildung der Industriezone und der Lage an der Hauptstrasse wirkt das Quartier von der Wohnstruktur Breitenbachs abgekoppelt, gar etwas isoliert.

Quantitative Aussagen

Realisierungszeitraum	1900 – 1950 ca. 10 % / 1950 – 1980 ca. 60% / 1980 – 2000 ca. 5% / 2000 – heute ca. 25 %
Erhaltenswerte Bauten	Drei Fabrikantenvillen
Bevölkerungsdichte ¹	96 EW/ha (total 566 Einwohner)
Durchschn. Überbauungsziffer ¹	20.3 %

¹ Angabe bezieht sich auf die überbauten Bereiche des Quartiers.

Stärken-/Schwächen-Profil / SWOT-Analyse

Stärken	Historische Substanz zur Stärkung des Ortsbildes (3 Villen)
Schwächen	Gross-Strukturen, Anonymität
Chancen	Bodenackerstrasse als Quartiermitte etablieren
Risiken	Manifestierte Struktur in Investorenhänden

Empfohlene Strategie(n) ERNEUERN UND VEREINZELT WEITERENTWICKELN

Handlungsräume



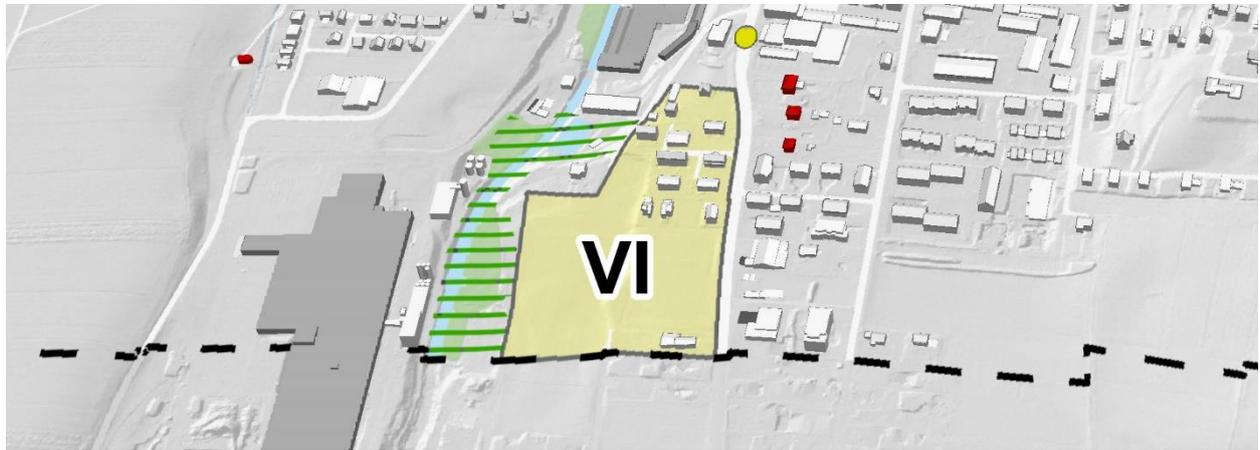
Entwicklungsziele		Massnahmen
	Gebiete gemeinsam entwickeln	Gemeinsame Planung und Ziele anstreben. Neue Typologien (z.B. hochverdichtete REFH anstreben oder gemeinschaftliche Grünräume etc.)
	Erhöhte Anforderungen (Ortsbild)	Respektvoller Umgang mit dem Bestand; typologische Neubauten möglich
	Historische Struktur weiterentwickeln	Typologische Struktur / Volumen weiterentwickeln. Schutzstatus inkl. Umgebungsschutz aufrechterhalten. Massvolle Annex-Bauten erlauben.
	Potentielle Auszonungsfläche	Vernetzung von Flora und Fauna stärken
	Strassenraum aufwerten	Bodenackerstrasse als Quartierplatzaufwerten (T20 / Strassenbäume)

VI Im Hängler / Frohmatt

Reine Gewerbezone / W2b

Bild 1

Bild 2



Das Quartier setzt sich aus einer sehr grossen unbebauten Fläche und einem kompakten, erschlossenen Baufeld mit rund 20 Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäusern zusammen. Gegen Westen grenzt das unbebaute Gebiet, welches der Gewerbezone zugewiesen ist, direkt an den Gewässerraum der Lüssel. Die Erschliessungen sind zu grossen Teilen im Kontext zum rechtsgültigen Zonenplan nicht realisiert.

Gemäss Auskunft der kommunalen Behörde sind Umzonungs- und Erschliessungsbemühungen in Gange.

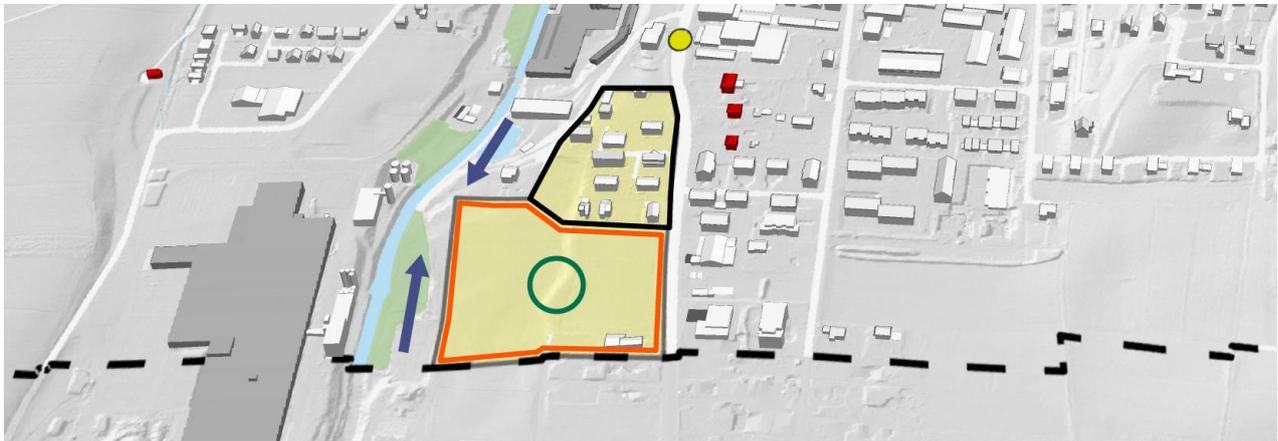
Quantitative Aussagen

Realisierungszeitraum	1950 – 1980 ca. 30% / 1980 – 2000 ca. 40% / 2000 – heute ca. 30 %
Geschützte Bauten	Keine
Bevölkerungsdichte ¹	34 EW/ha (total 58 Einwohner)
Durchschn. Überbauungsziffer ¹	18.4 %

¹ Angabe bezieht sich auf die überbauten Bereiche des Quartiers.

Stärken-/Schwächen-Profil / SWOT-Analyse

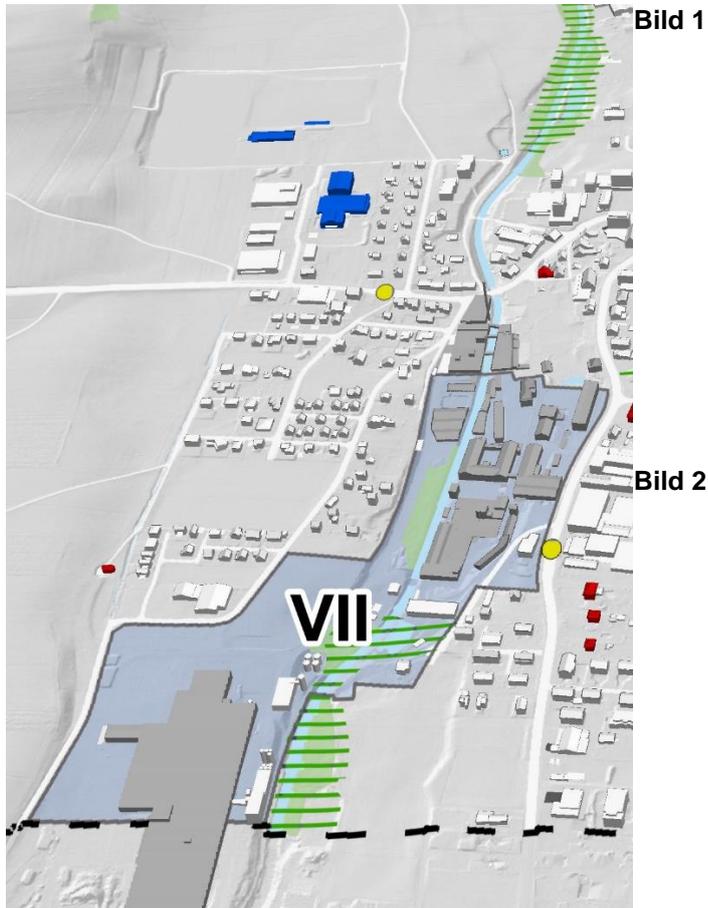
Stärken	Uferraum Lüssel
Schwächen	Manifestiertes Vorgehen, keine Investitionsmöglichkeiten
Chancen	Vorbildliche, identitätsstiftende Strukturen an Gewässerlage
Risiken	Investorengetriebene Planungen
Empfohlene Strategie(n)	ERNEuern UND NEU ENTWICKELN

Handlungsräume

Entwicklungsziele		Massnahmen
	«Weiterbauen»	Sanfte Erhöhung der ÜZ bei gleichbleibender Grundnutzung Neuregelung der Gebäudehöhen soll die Nutzung von Keller- / Sockelgeschossen an Hanglagen ermöglichen
	Gebiete gemeinsam entwickeln	Angesichts der Grösse des Gebiets ist eine gesamtheitliche Betrachtung (z.B. mittels Masterplanung) erstrebenswert. Neue Typologien (z.B. hochverdichtete REFH anstreben oder gemeinschaftliche Grünräume etc.)
	Quartierfeinerschliessung ausbauen	Fuss- und Velo-Verbindungen ermöglichen, Netzlücken schliessen
	Potentielle Auszonungsfläche	Vernetzung von Flora und Fauna stärken (entweder auszonen oder gesamthaft entwickeln)

VII Industriereal Isola / von Roll

Reine Gewerbezone / Industrie- und Gewerbezone / Industriezone



Die Gemeinden Büsserach und Breitenbach sind in der Vorbereitung einer gemeinsamen Betrachtung des gemeindeübergreifenden Industriegebiets. Dabei sollen die Fragen der künftigen Nutzung und zum Umgang mit dem zunehmenden Verkehr (Schwerverkehr) diskutiert werden und in die jeweiligen Revisionen der Zonenplanung einfließen.

Im Gebiet der ehemaligen Isola-Werke sind im nördlichen Bereich bereits neue Bebauungen und die Transformation bestehender Industriegebäude vorangeschritten (s. X). In den Abschnitten Isola Mitte und Süd befinden sich Gebäude mit hohem Potential für Zwischennutzungen oder Transformationen. Teilweise handelt es sich um hochwertige Industriearchitekturen, welche die typische Bauweise der jeweiligen Zeit aufzeigen (Laborgebäude, Verwaltungsgebäude der von Roll, Mensa, u.a.).

Durch das Gebiet führt die kanalisierte Lüssel. Die Gebäude liegen teilweise direkt am Gewässer. Einerseits sind die Flächen östlich der Lüssel stark versiegelt, andererseits ist auf der Westseite eine starke natürlich gewachsene Durchgrünung vorhanden.

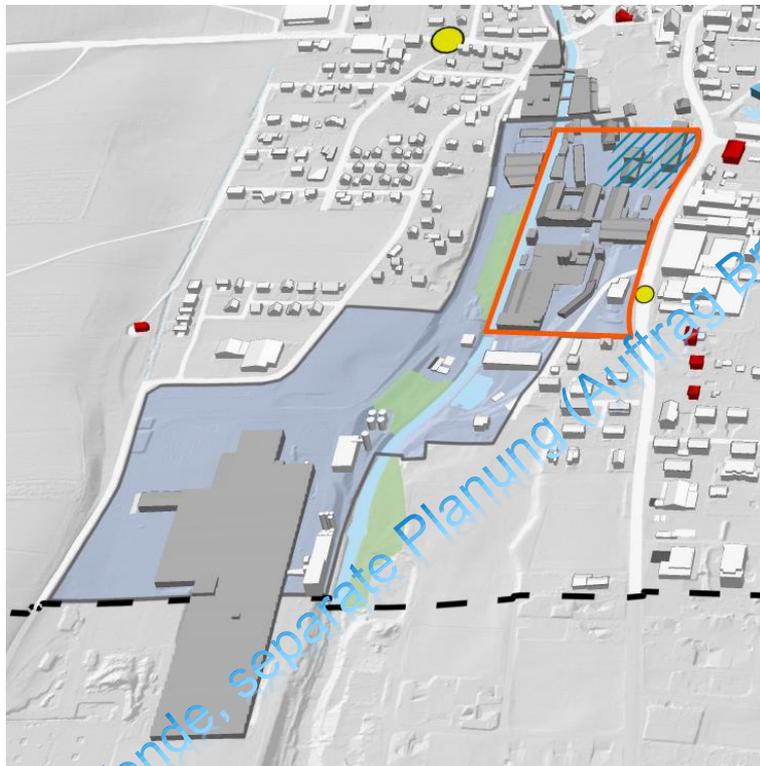
Quantitative Aussagen

Realisierungszeitraum	Keine Angaben im Baualtersplan. Gemäss Bericht zum Masterplan wurden die Isola-Werke 1903 gegründet.
Geschützte Bauten	
Bevölkerungsdichte ¹	0.3 EW/ha (total 3 Einwohner)
Durchschn. Überbauungsziffer ¹	29.8 %

Stärken-/Schwächen-Profil / SWOT-Analyse

Stärken
Schwächen
Chancen
Risiken

Handlungsräume

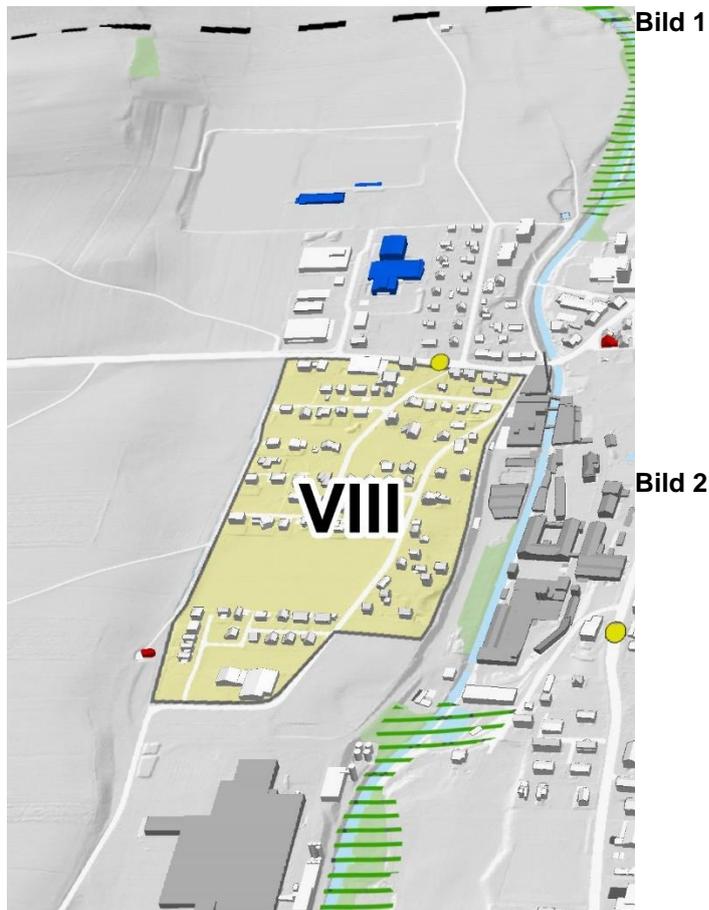


Entwicklungsziele	Massnahmen
 Gebiete gemeinsam entwickeln	Gemeinsame Planung und Ziele anstreben. Neue Typologien (z.B. hochverdichtete REFH anstreben oder gemeinschaftliche Grünräume etc.)
 Erhöhte Anforderungen (Ortsbild)	Respektvoller Umgang mit dem Bestand; typologische Neubauten möglich

¹ Angabe bezieht sich auf die überbauten Bereiche des Quartiers.

ERVIII Neumatt / Schemelacker

W2A / W2B



Jüngerer Wohnquartier mit vornehmlich Einfamilienhäusern und wenigen Doppel-Einfamilienhäusern. Zwei grössere, zusammenhängende unbebaute Flächen. Das Quartier liegt zwischen der Landwirtschaftszone und dem Industriegebiet am westlichen Rand der Siedlung auf einer ebenen Fläche mit Blick zu den Jura-Ausläufern Mättenbüel und Rohrholz. Die Erschliessung erfolgt über die Hauptstrasse nach Laufen. Eine zweite Erschliessung via Büsserach ist für den MIV mittels Fahrverbots untersagt. Die Strassen innerhalb des Quartiers haben ausschliesslich eine Erschliessungsfunktion. Quartiertreffpunkte (Plätze, Bänke, etc.) fehlen.

Südwestlich, unmittelbar am Rande des Quartiers, liegt – durch ein kleines Bächlein getrennt – die geschützte St. Fridolinskapelle.

Quantitative Aussagen

Realisierungszeitraum	1900 – 1950 ca. 5 % / 1950 – 1980 ca. 5% / 1980 – 2000 ca. 45% / 2000 – heute ca. 45 % Realisierungszeitraum Kapelle: ca. 13. / 14. Jahrhundert / erstmals erwähnt 1441 / belegter Neubau 16
Geschützte Bauten	Fridolinskapelle
Bevölkerungsdichte ¹	34 EW/ha (total 268 Einwohner)
Durchschn. Überbauungsziffer ¹	18.4 %

¹ Angaben beziehen sich auf die überbauten Bereiche des Quartiers.

Stärken-/Schwächen-Profil / SWOT-Analyse

Stärken	-
Schwächen	Fehlende Quartierfreiräume
Chancen	Schaffen einer Quartieridentität
Risiken	Anonymes Wohnen
Empfohlene Strategie(n)	ERNEuern UND WEITERENTWICKELN

Handlungsräume

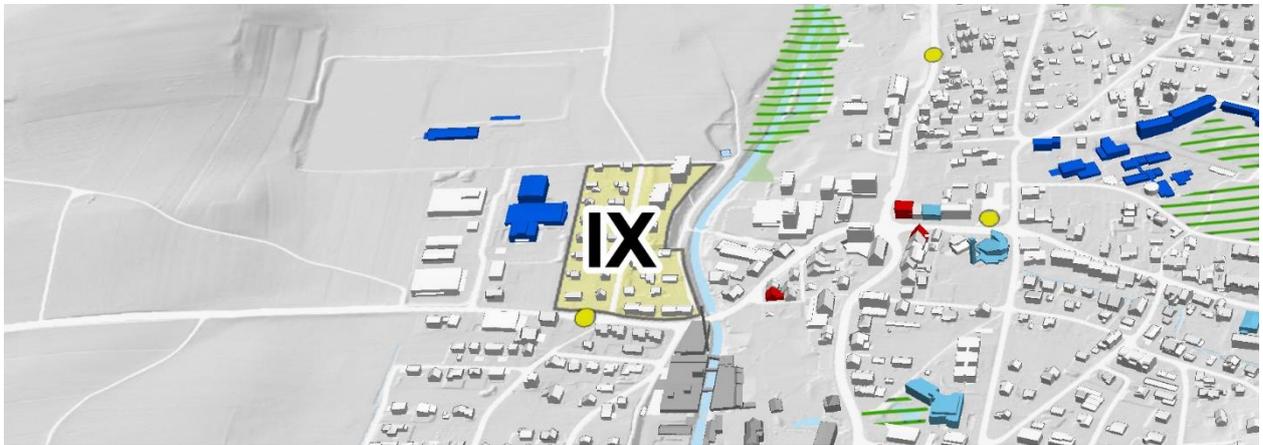
Entwicklungsziele	Massnahmen
 Gebiete gemeinsam entwickeln	Masteridee für das Quartier entwickeln
 «Weiterbauen»	Sanfte Erhöhung der ÜZ bei gleichbleibender Grundnutzung
 Strassenraum aufwerten	Strassenräume allen Nutzern gleichwertig zur Verfügung stellen. Durch Ausweitungen Kleinplätze schaffen.

IX Hirzengarten / Grien

W2A / W3

Bild 1

Bild 2



Ein kleines Quartier, welches zwischen dem Lüssel-Raum, der Laufenstrasse und der gemischten OeBA/Gewerbe-Zone liegt. Nordöstlich schliesst ein grossvolumiges 3 bis 4 geschossiges und verzahntes Mehrfamilienhaus das ansonsten mit Einfamilienhäusern bebaute Quartier zur Lüssel hin ab.

Quantitative Aussagen

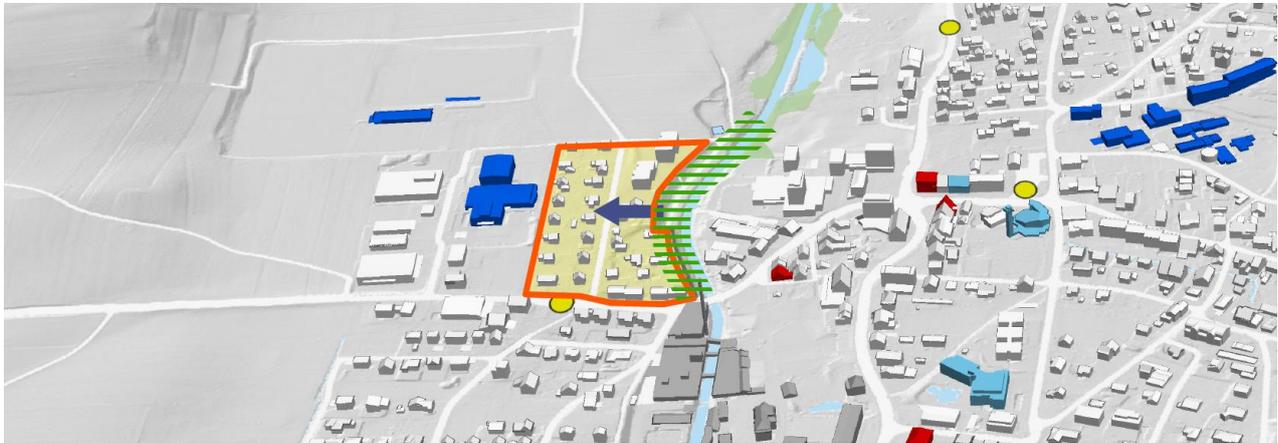
Realisierungszeitraum	1900 – 1950 ca. 40 % / 1950 – 1980 ca. 50% / 2000 – heute ca. 10 %
Geschützte Bauten	Keine
Bevölkerungsdichte ¹	50 EW/ha (insgesamt 133 Einwohner)
Überbauungsziffer ¹	15.7 %

¹ Angabe bezieht sich auf die überbauten Bereiche des Quartiers.

Stärken-/Schwächen-Profil / SWOT-Analyse

Stärken	Nähe zur Lüssel und dem Dorfkern
Schwächen	Nähe Sportanlagen (Lärm)
Chancen	Gesamtidentität durch Aufzoning schaffen (Masteridee)
Risiken	Anschluss an die Kernzone kritisch

>>

Handlungsräume

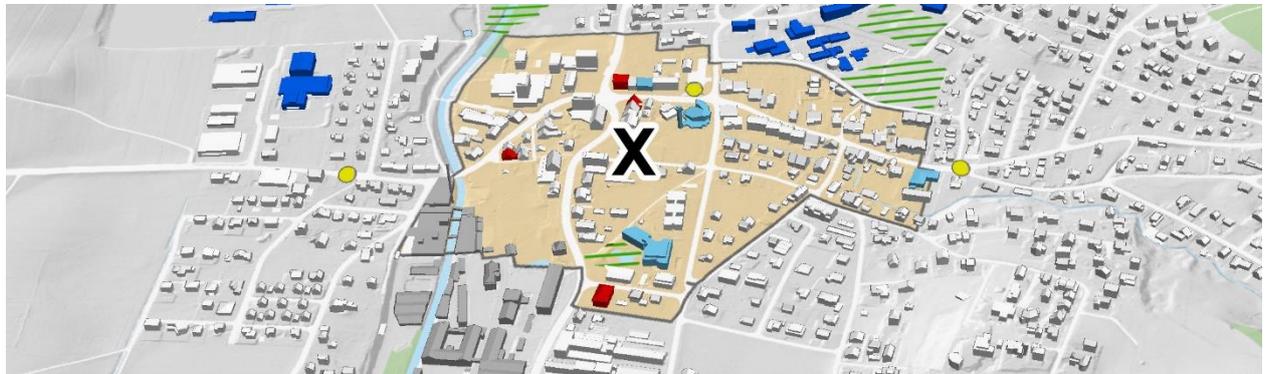
Entwicklungsziele		Massnahmen
	Gebiete gemeinsam entwickeln	Einheitliche Zone schaffen, Lüssel orientiert planen
	Gewässerraumabstufen (Pufferzone)	Pufferzone zwischen Siedlungsgebiet und Lüsselraum schaffen
	Quartierfeinerschliessung ausbauen	Quartierfeinerschliessung ausbauen

X Dorf / Oberdorf / Hof / Sägematt / Lüsselpark / Wydengarten

Kernzone A, Kernzone B, Kernzone Erneuerung (wenig OeBA)

Bild 1

Bild 2



Das in der Kernzone liegende Quartier prägt das Ortsbild von Breitenbach am Wesentlichsten. Eine dichte bis sehr dichte Körnung mit mittlerer Geschossigkeit zeigt die Eindeutigkeit eines Gemeindezentrums. Im Umfeld des lärmbelasteten Kreisels zeichnen zahlreiche Gebäude aus dem 18. / 19. Jahrhundert die gewachsenen Strukturen deutlich nach. Entlang der Passwang- und der Fehrenstrasse sind in geschlossener Bauweise verschiedene Restaurants, die Gemeindeverwaltung und kleines Gewerbe angesiedelt. Deren räumliche Wirkung ist trotz Zäsuren durch die neuzeitliche Kirche, dem Einkaufsgebäuden an der Wydenmatt und dem gut eingebetteten Bankgebäude im Niderdorf hoch. Der Busbahnhof bricht diese Struktur und zeigt einen unangemessenen Leerraum. Möglicherweise als Reaktion auf die Lärmbelastung im Kreiselsbereich hat sich zwischen den beiden Gebäuden Migros und Bank Valiant ein informeller Platz entwickelt. Im Gegensatz zum direkt am Kreisel neu angelegten Platz ist eine rege Nutzung zu erkennen. Auffallend sind die leicht ausgedrehten Fassaden der vormals gewerblichen oder landwirtschaftlichen genutzten Gebäude entlang der Fehrenstrasse. Im rückwärtigen Raum dieser Gebäude ist ein guter Vegetationsbestand an Bäumen und Gärten auszumachen. Im nördlichen Teil der Wydenmatte besteht eine grosse, unbebaute Fläche, welche der Bauzone zugewiesen ist. Derzeit wird diese landwirtschaftlich genutzt.

Quantitative Aussagen

Realisierungszeitraum	Vor 1900 ca. 25% / 1900 – 1950 ca. 20 % / 1950 – 1980 ca. 10% / 1980 – 2000 ca. 35% / 2000 – heute ca. 10%
Geschützte Bauten	Restaurant GB Nr. 2329, Wohn- und Gewerbehaus GB Nr. 1237
Schützenswerte Bauten	Restaurant GB Nr. 3050, Alte Post GB Nr. 2263

Bevölkerungsdichte ¹	45 EW/ha (total 831 Einwohner)
Überbauungsziffer ¹	25.9 %

Stärken-/Schwächen-Profil / SWOT-Analyse

Stärken	Gute, teils qualitätsvolle Durchmischung neu – alt (historisch)
Schwächen	Verkehrslärm belastet die Aussenraumqualität und -nutzung
Chancen	Mit wenigen Massnahmen rückt das Zentrum deutlich näher
Risiken	(Schwer-)Verkehr
Empfohlene Strategie(n)	BEWAHREN, ERNEUERN, VEREINZELT WEITER- UND NEUENTWICKELN

Handlungsräume



Entwicklungsziele		Massnahmen
	Gebiete gemeinsam entwickeln	Fassaden- und Platzabfolgen aufeinander abstimmen
	Erhöhte Anforderungen (Ortsbild)	Masteridee über alle, Planungen und Realisierungen mit Fachgutachten
	Strassenraum aufwerten	Bodenackerstrasse als Fuss- und Radverkehrsachse aufwerten, Quartiercharakter stärken

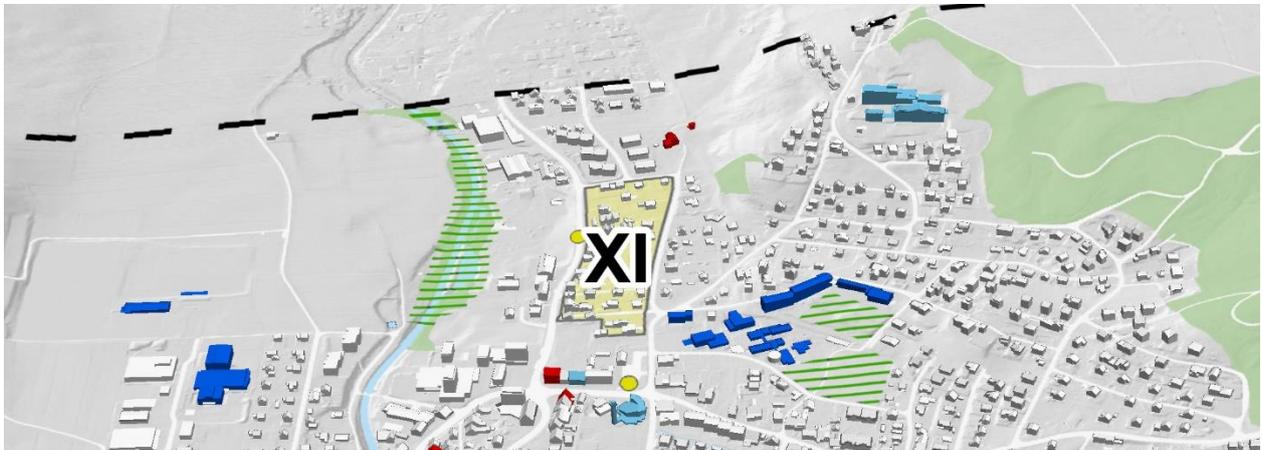
¹ Angabe bezieht sich auf die überbauten Bereiche des Quartiers.

XI Ebni / Rohrgasse

W2B

Bild 1

Bild 2



Das Quartier östlich der Brislachstrasse zeichnet sich durch seine Parzellierungen aus, welche weitgehend länglich und mit der Schmalseite zur Hauptstrasse hin angelegt sind. Das Resultat einer gewerblichen Nutzung mit vorgesezten, dem Publikum zugewandten Ladenflächen und den dahinterliegenden Werkstätten und Wohntrakten.

Gegen Norden hin löst sich diese Struktur zusehends auf. Dieser Quartierteil wurde primär mit Wohngebäuden belegt. Damit ist dieser Teil des Quartiers bedeutend stärker durchgrünt und weist zahlreiche grosse Bäume auf.

Quantitative Aussagen

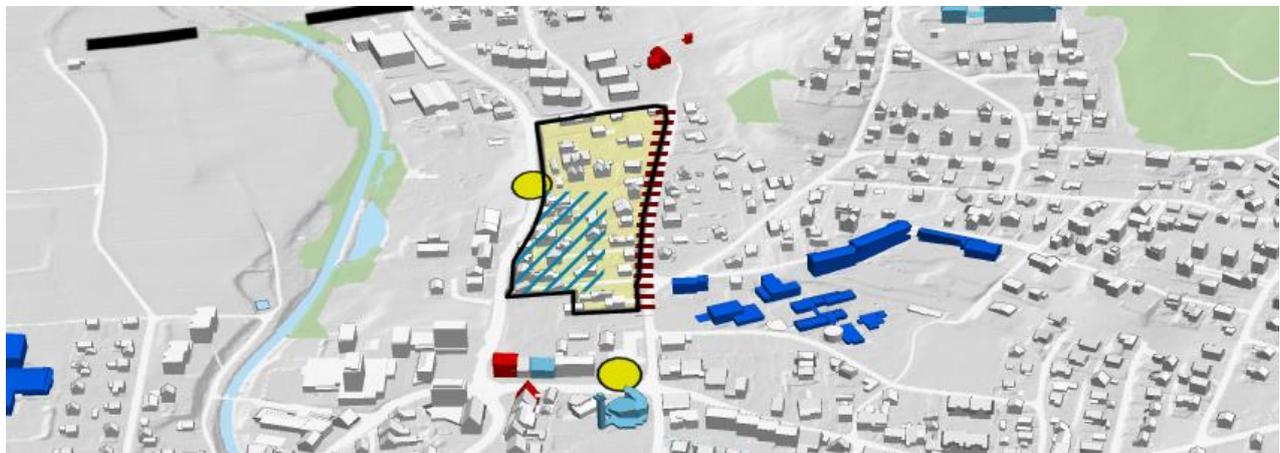
Realisierungszeitraum	1900 – 1950 ca. 45 % / 1950 – 1980 ca. 30% / 1980 – 2000 ca. 15% / 2000 – heute ca. 5%
Geschützte Bauten	Keine
Bevölkerungsdichte ¹	47 EW/ha (total 120 Einwohner)
Überbauungsziffer ¹	21.7 %

¹ Angabe bezieht sich auf die überbauten Bereiche des Quartiers.

Stärken-/Schwächen-Profil / SWOT-Analyse

Stärken	Identität durch lesbare Gewerbestruktur (Schaufenster, Werkstatt)
Schwächen	Fällt vom Zentrum ab
Chancen	Qualitätsvolle Kleinstrukturen, neue Atelier-Wohnformen
Risiken	Grossflächige Bebauungsstruktur (Investorengetrieben)a
Empfohlene Strategie(n)	ERNEUERN UND BEWAHREN

Handlungsräume



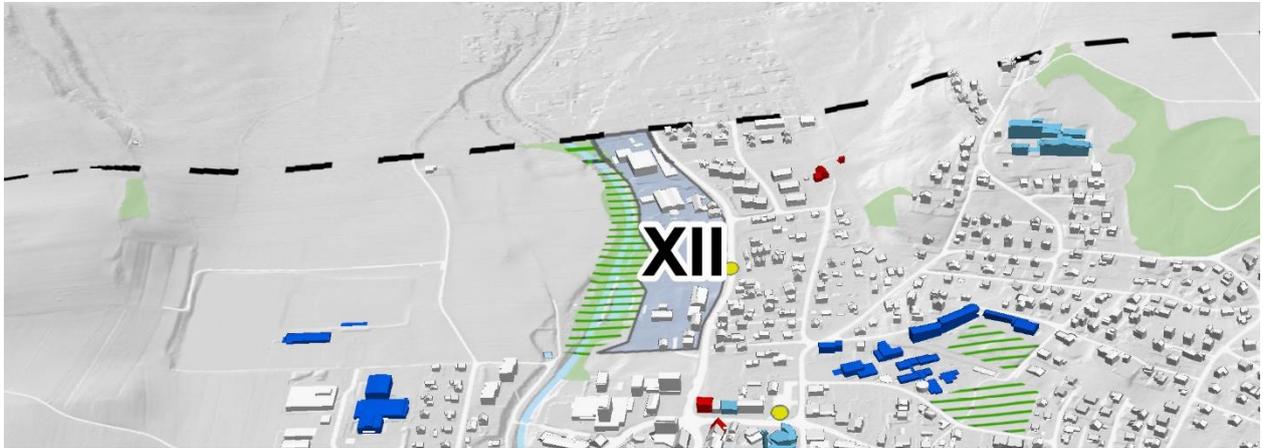
Entwicklungsziele	Massnahmen
 Erhöhte Anforderungen (Ortsbild)	Gewerbliche Altstruktur typologisiert weiterverfolgen
 «Weiterbauen»	Sanfte Erhöhung der ÜZ bei gleichbleibender Grundnutzung anstreben
 Strassenraum aufwerten	Zonenübergang mit Strassenbaum abfedern

XII Mättlen / Meier - Jäggi

Reine Gewerbezone

Bild 1

Bild 2



Das Quartier zwischen Lüssel und der Brislachstrasse, welche an leichter Hanglage liegt, wird ausschliesslich gewerblich genutzt. Die Lage entlang dem künstlich geschaffenen Auengebiet verspricht eine gute Umfeldnutzung. Das Gros der Flächen ist durch eine Betonfertigungs-Firma und von verschiedenen Autoverwertungs-Firmen belegt. Die Oberflächen sind grösstenteils unversiegelt. Verschiedene, landwirtschaftlich genutzte Flächen gliedern das Quartier.

Quantitative Aussagen

Realisierungszeitraum	1900 – 1950 ca. 15 % / 1950 – 1980 ca. 70% / 1980 – 2000 ca. 5% / 2000 – heute ca. 10%
Geschützte Bauten	Keine
Bevölkerungsdichte ¹	11 EW/ha (total 47 Einwohner)
Durchschn. Überbauungsziffer ¹	16.6 %

¹ Angabe bezieht sich auf die überbauten Bereiche des Quartiers.

Stärken-/Schwächen-Profil / SWOT-Analyse

Stärken	Lage an Lüsselraum
Schwächen	Unschöner Dorfauftritt
Chancen	Auenraum den Menschen näher bringen
Risiken	Bebauung bis an den Auenraum, keine Pufferzone
Empfohlene Strategie(n)	ERNEUERN UND NEUENTWICKELN

Handlungsräume



Entwicklungsziele		Massnahmen
	Gewässerraum abstufen (Pufferzone)	Pufferzone zwischen Aue und Industrie schaffen; Ausdohlung des Isenbachs – insbesondere im Mündungsbereich in die Lüssel – prüfen
	Quartierfeinerschliessung ausbauen	Anschluss an die Freizeitwege entlang der Lüssel schaffen

XIII Rohrrain / Kirchmatt

W2B / W3

Bild 1

Bild 2



Das Quartier am Fusse des Rohrrains und entlang der Brislachstrasse liegt am nördlichen Ende des kommunalen Siedlungsgebiets. Der Übergang zu den Häusern der Gemeinde Brislach erfolgt unmittelbar. Ein Siedlungstrenngurt ist nicht lesbar. Drei- bis viergeschossige Gebäude schliessen das Quartier zur Kantonsstrasse hin ab. Im östlichen Bereich liegt die Rohrkapelle und das ebenfalls geschützte Annex-Gebäude. Im unmittelbaren Umfeld dieser zwei Gebäude sind Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser realisiert worden.

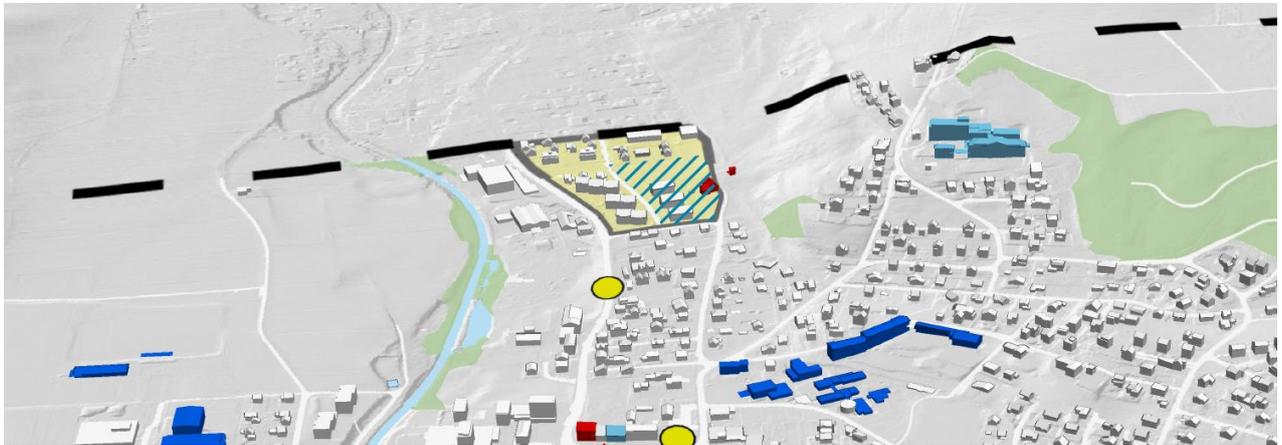
Quantitative Aussagen

Realisierungszeitraum	Vor 1900 ca. 5% / 1900 – 1950 ca. 5 % / 1950 – 1980 ca. 10% / 1980 – 2000 ca. 60% / 2000 – heute ca. 20% Realisierungszeitraum Rohrkapelle: 1866
Geschützte Bauten	Wohngebäude GB Nr. 2826, Rohrkapelle
Bevölkerungsdichte ¹	63 EW/ha (total 243 Einwohner)
Durchschn. Überbauungsziffer ¹	14.3 %

¹ Angabe bezieht sich auf die überbauten Bereiche des Quartiers.

Stärken-/Schwächen-Profil / SWOT-Analyse

Stärken	Starke Durchgrünung
Schwächen	Anschluss an das Dorf fehlt, keine gemeinsame Quartiernutzung
Chancen	Qualitätsvolles Umfeld Rohrkapelle
Risiken	-
Empfohlene Strategie(n)	ERNEuern UND VEREINZELT BEWAHREN.

Handlungsräume**Entwicklungsziele**

Erhöhte Anforderungen (Ortsbild)

Massnahmen

Respektvoller Umgang mit den historischen Gebäuden; Umgebungsschutz umsetzen