Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 38 (1981)

Heft: 4

Artikel: Kernplanung Oftringen

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-783903

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Kernplanung Oftringen

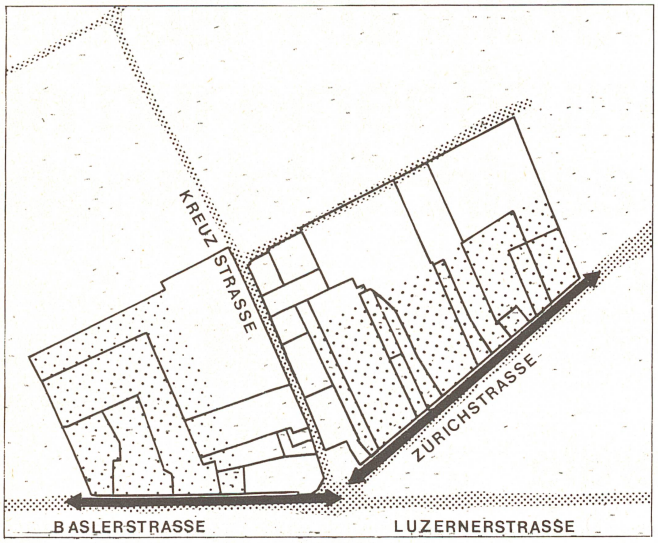
Auftraggeber: Gemeinderat Oftringen
Bearbeiter: Atelier 5, Architekten und Planer, Bern;
SNZ Ingenieurbüro AG, Verkehrsplaner, Zürich

Wo die Eingangszonen grosser Mietblöcke monotone Reihungen und gleiche Bauelemente zeigen, eine auf den Fussgänger bezogene Raumbildung vermissen lassen, bleiben als letztes Mittel der Unterscheidung Zahlen (= Hausnummern) und mit Signalfarbe gestrichene Flächen. U. Conrads

1. Aufgabe und Ziele

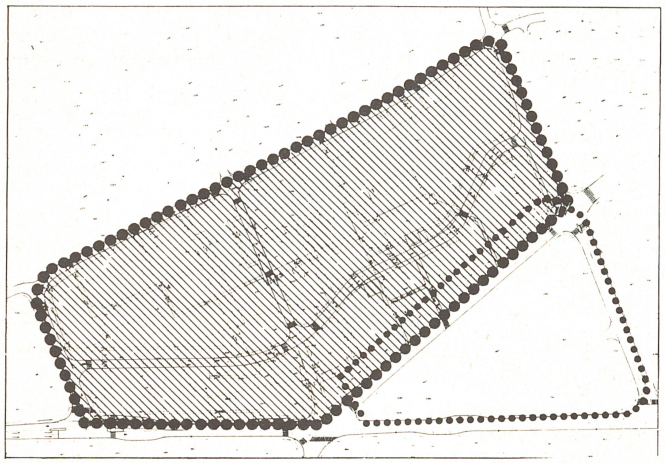
Gemeinderat, Einwohnerrat und die Bürger von Oftringen stehen vor wichtigen planerischen Entscheidungen über Ortsplanungsrevision und Kernplanung.
Die Richtpläne, das Modell, der Überbauungsplan und die Spezialbauvorschriften der Kernplanung liegen im Entwurf vor. Nach der Vernehmlassung bei den politischen Parteien und der Orientierung der Grundeigentümer soll die Planung anschliessend die endgültige Fassung erhalten.

Die Notwendigkeit einer vertieften Bearbeitung des Kerngebietes ergab sich aus der Revision des Zonenplanes. Dabei zeigte sich, dass die Lage der Bauten für öffentliche Dienstleistungen und für ein Einkaufszentrum durch kaum noch beeinflussbare Vorgaben bestimmt war.
Diese Vorgaben folgten aus dem Verkehrskonzept, der Verteilung der Geschäfte sowie der Gesamtstruktur Oftringens.
Es wurde auch deutlich, dass eine Zonenzuteilung und entsprechende Artikel in der Bauordnung nicht genügen, einen attraktiven Dorfkern zu planen. Dies besonders deshalb nicht, weil bei blosser Zonenausscheidung die fehlende rückwärtige Erschliessung, die Parzellenstruktur sowie die bestehenden Gebäude die Bautätigkeit im Kern erschwert und sogar verhindert hätten *(Abb. 1)*.



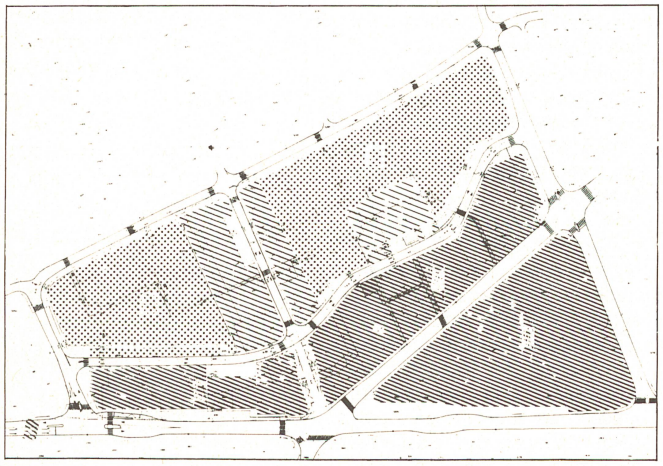
bestehende Parzellengrenzen
bestehende Strassen
Erschliessung der Parzellen ab Kantonsstrasse nicht möglich
für neue Bauvorhaben nicht erschlossene Bereiche

Abb. 1



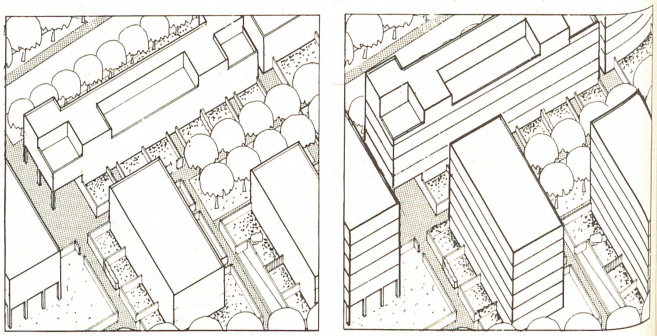
Perimeter Richtplan I
Perimeter Richtplan II
Bereich Ueberbauungsplan

Abb. 2



Gebiet mit gemischter Nutzung Ausnützungsziffer 1.2
Gebiet mit gemischter Nutzung Ausnützungsziffer 1.0
Gebiet mit vorwiegend Wohnnutzung Ausnützungsziffer 0.8

Abb. 3



1 Ausnützung: 0.8 (gemäss Kernplanung) Gebäudehöhe: ca. 10.60 m

2 Ausnützung: 1.75 (gemäss heute noch gültigem Recht) Gebäudehöhe: ca. 19.00 m

Abb. 4

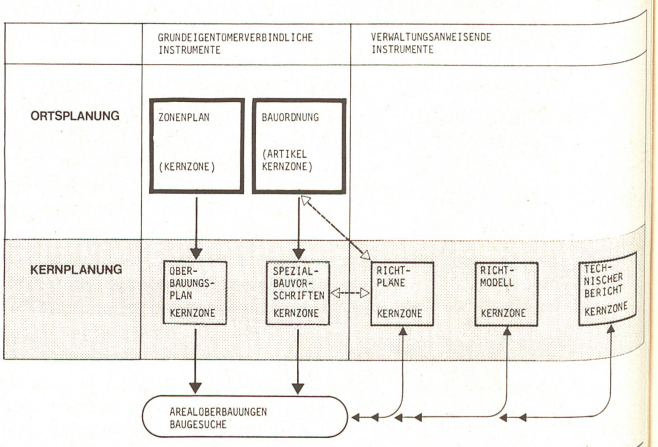


Abb. 5. Darstellung über die rechtliche Bedeutung der zur Anwendung gelangenden Planungsmittel.

Ziele
Entstehen soll ein Dorfkern – eigenständig und erkennbar fürs Wohnen und zum Einkaufen. Bauten und Geschäfte, die hier schon stehen, und Strassen, die das Gebiet durchqueren und erschliessen, werden das Neue mitbestimmen. Dies gilt als Grundsatz.
Dann aber geht es um

- eine wirtschaftliche Erschliessung für Verkehr und Parkierung,
- Fussgängerbereiche,
- Konzentration von Läden an den richtigen Orten,
- eine attraktive Einkaufssituation,
- Quartierplätze und Dorfplatz,
- Wohngebiet mit hoher Wohnqualität,
- langfristige Einbindung des «EO» in ein sich entwickelndes Dorfzentrum (zweite Planungsstufe),
- eine etappenweise, wirtschaftliche Realisierung,
- einen Massstab, der der Stituation Oftringens gerecht wird und einem dörflich-kleinstädtischen Zentrum entspricht.

2. Randbedingungen

Der Planungsperimeter (Abb. 2)
Bauordnungsentwurf
Der Bauordnungsentwurf 1980 behandelt in Artikel 32 die Kernzone. Als einschneidende Änderung zur bestehenden Bauordnung ist das Herabsetzen der Ausnutzung von 1,75 auf 0,8–1,2 zu erwähnen *(Abb. 3)*. Eine noch weitere Reduzierung dürfte wahrscheinlich an der Entschädigungsfrage scheitern.
Vorgesehene Nutzung und Ausnützung
Die Untersuchung über den Detailhandel hat uns gezeigt, dass nicht über das ganze Gebiet der Kernzone eine Nutzung mit Geschäftsflächen erwartet werden darf. Die Bauordnung sieht zwei Nutzungszonen vor *(Abb. 4)*.

3. Kernzone als sichtbare Einheit, Zugänge

Das Dorfkerngebiet zeigt sich in unverwechselbarer Art als geschlossene Einheit. Die Zugänge für den Fussgänger wie auch die Zufahrt für den Automobilisten lassen sich leicht und frühzeitig erkennen *(Abb. 6)*.

4. Strassen und Parkplätze

Die Strassenführung baut auf dem Verkehrsrichtplan der Ortsplanung auf. Die Bearbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Amtsstellen.

In der ersten Phase besteht die Zürichstrasse im Bereich der Kernzone weiter. Eine Sammelstrasse umfasst das Planungsgebiet. Die Kreuzstrasse bleibt erhalten. Sie schliesst an eine neue Erschliessungsstrasse an, deren Erstellung eine Überbauung längs der Basler- und Zürichstrasse erst möglich macht.

An drei Stellen werden Parkplätze und Einstellhallen von der Sammelstrasse aus erschlossen: der grosse Parkplatz des «EO» (provisorisch, bis weitere Bauetappen folgen) sowie zwei gleich gestaltete Anlagen für die Wohnbebauungen. Über die Erschliessungsstrasse und die Kreuzstrasse werden, verteilt auf das ganze Gebiet, überschaubare öffentliche und private Parkplätze sowie verschiedene Einstellhallen erreicht *(Abb. 7)*.

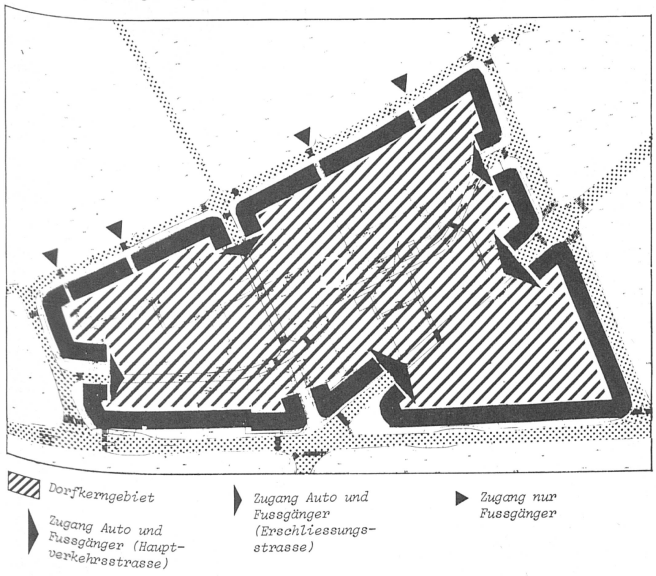


Abb. 6

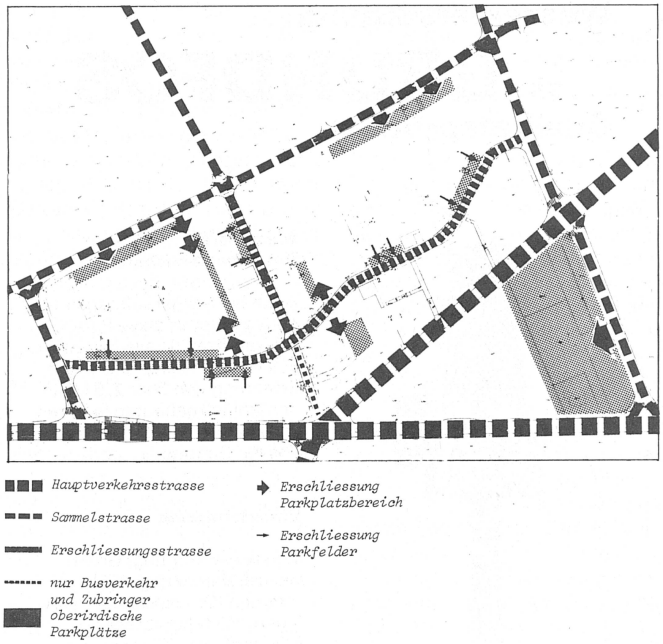


Abb. 7

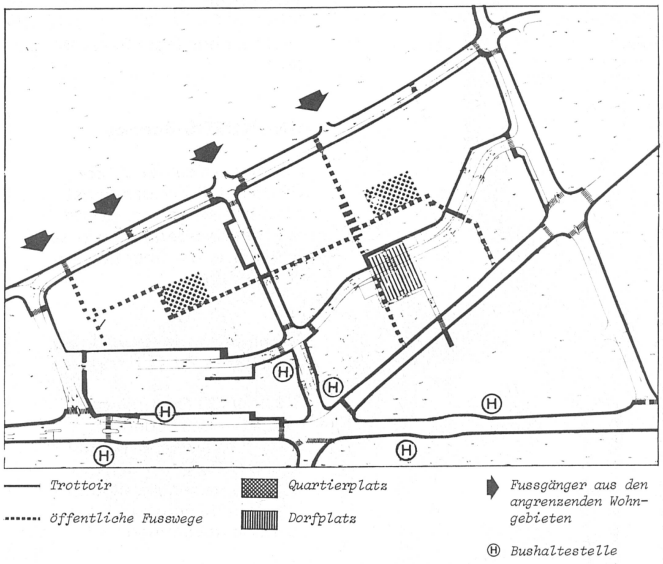


Abb. 8

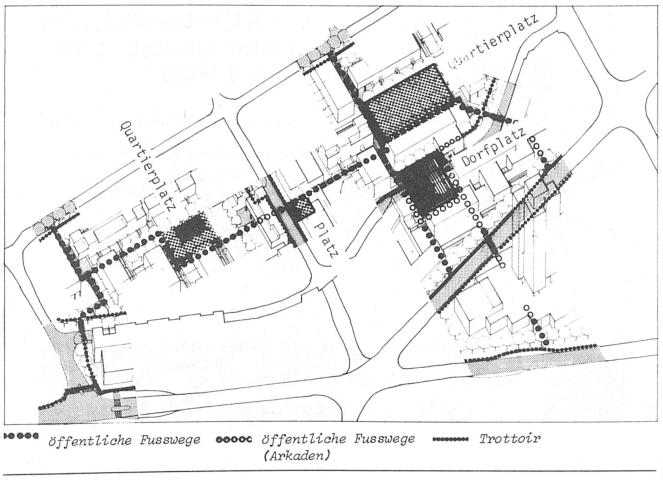
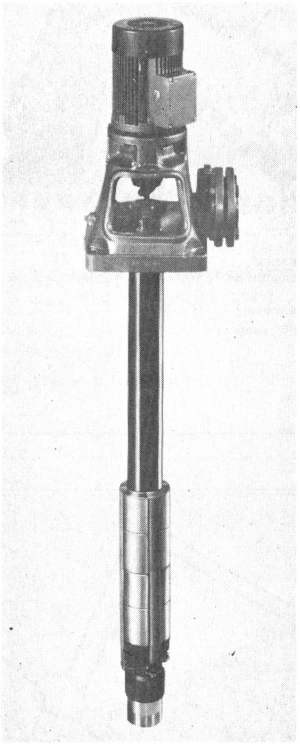


Abb. 9

Die Rostfreistahlpumpe für die Wasserversorgung . . .

. . . ein GRUNDFOS

Qualitätsprodukt



Maximale Betriebssicherheit

Auch bei höchster Beanspruchung arbeitet diese Pumpe einwandfrei, da alle Innenteile aus Chrom-Nickel-Stahl. Die Erfahrung von über 2,5 Millionen jährlich gebauten Pumpen kommt auch bei diesen Typen voll zur Geltung.

Einsatzbereich

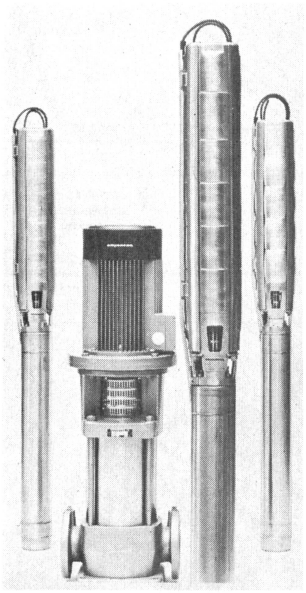
Wasserversorgung, Grundwasserabsenkung, Springbrunnen, Druckerhöhungsanlagen, Verfahrenstechnik, Klimaanlagen, Gärtnereien.

Fördergut

Wasser ohne feste Bestandteile.

GRUNDFOS-Service

Der modern eingerichtete GRUNDFOS-Kundendienst gewährleistet prompte und zuverlässige Betreuung in der Schweiz und in über 80 Ländern der Welt.



Tonangebende Qualität zu günstigem Preis

GRUNDFOS-Rostfreistahlpumpen – das bedeutet zukunftsweisende Technik zu einem Preis, für den Sie nicht einmal jede herrkömmliche Pumpe vergleichbarer Leistung bekommen.

Grundfos Pumpen AG
Industriestrasse 31
CH-8305 Dietlikon ZH
Telefon 01-833 33 77
Telex 59 928

Filialen in Bern und Lausanne

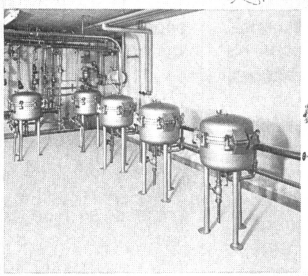
Verkaufsstellen mit Kundendienst überall in der Schweiz, Schwesterfirmen in Dänemark, Deutschland, England, Frankreich, Holland, Österreich, Belgien/Luxemburg, Schweden und den USA.

GRUNDFOS
. . . die richtige Pumpe

Katadyn ist besorgt für Lebensmittel № 1 – unser tägliches Wasser

Silber – die edle Wasser-Entkeimung

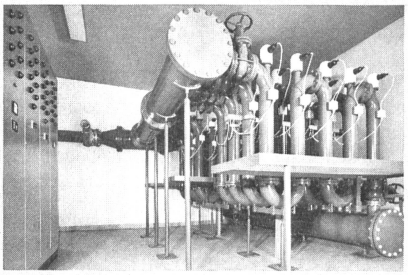
Ausgangspunkt für die über 50jährige Katadyn-Methode ist Silber, das keimtötend wirkt.
Bei Katadyn-Filterung desinfizieren sich daher die silberhaltigen Keramik-Kerzen selbst, wie sie auch das Wasser (auf mechanische Weise) garantiert entkeimen.



Ausschnitt aus einer Gruppe von 11 Entkeimungsfiltern MF 31, Mineralquelle Eglisau, Leistung: 1000 l/min.

Wenn Sonnen-Energie durchs Wasser strahlt

Ebenso ideal entkeimen Ultraviolett-Strahlen das Trinkwasser sofort und zuverlässig. «Multus»-UV-Anlagen von Katadyn versorgen schon weltweit Privathäuser, Gemeinden, Industrien und Schiffe mit keimfreiem Wasser.



«Multus»-UV, Wasserversorgung Buchs SG, Leistung: 4000 l/min.

Katadyn – weil Wasser wieder wertvoll wird

Ob Silberionen-, Filter- oder Ultraviolett-Methode – alle Katadyn-Systeme sorgen für gesundes Wasser, ohne dieses mit Chemikalien zu belasten oder gar seinen Geruch und Geschmack zu verändern.

Dank der einfachen und wirksamen Entkeimungs-Prinzipien sowie der anspruchslosen Wartung sind Katadyn-Produkte auf der ganzen Welt zu unentbehrlichen «Helfern» geworden.

Katadyn Produkte AG
Industriestrasse 27
CH-8304 Wallisellen
Telefon 01 – 830 36 77

50 Jahre KATADYN Methode
weil Wasser wertvoll bleibt

5. Fusswege
Die Trottoirs entlang der Sammel- und Erschliessungsstrassen ergänzt ein sicherer, erlebnisreich durch die Wohngebiete geführter Fussweg. Er verbindet die öffentlichen Plätze und Anlagen der Kernzone bis zum Dorfplatz. Aus diesem Bereich führen Arkaden und gedeckte Passagen zur Zürichstrasse. Die bestehenden und geplanten Bushaltestellen sind gut an das Fussgängernetz angeschlossen *(Abb. 8 und 9)*.

6. Verkehrslärm wird eingedämmt
Vor allem die Basler- und Luzernerstrasse tragen durch ihre grosse Verkehrsbelastung erheblichen Lärm in das Kerngebiet.
Mit der geschlossenen Bauweise entlang dieser Strassen werden die dahinter liegenden Wohngebiete vom Lärm abgeschirmt *(Abb. 10)*.

7. Gliederung der Kernzone
Die in der Bauordnung formulierten unterschiedlichen Nutzungen werden auch als verschiedene Bauformen sichtbar. Das Konzept unterstützt dies durch die Stellung und den Massstab der Bauvolumen sowie durch die Anordnung der Grünflächen. So entstehen auch im Innern des Kerngebietes klare Verhältnisse und ablesbare Strukturen *(Abb. 11)*.

8. Teilgebiet
Kreuzstrasse
Die Wohn- und Geschäftshäuser an der Kreuzstrasse fügen sich gut in die Wohngebiete als zugleich verbindende und gliedernde Elemente ein. Der dörfliche Charakter des Strassenraumes bleibt gewahrt.
Als bestehende und neue Einkaufsstrasse mit ihrer eigenen Stimmung, ihrem kleinen Platz und dem bekannten Kastanienbaum vor der «Traube» gewinnt die Kreuzstrasse an Bedeutung. Sie wird noch lange Zeit durch bestehende Bauten geprägt sein *(Abb. 12)*.

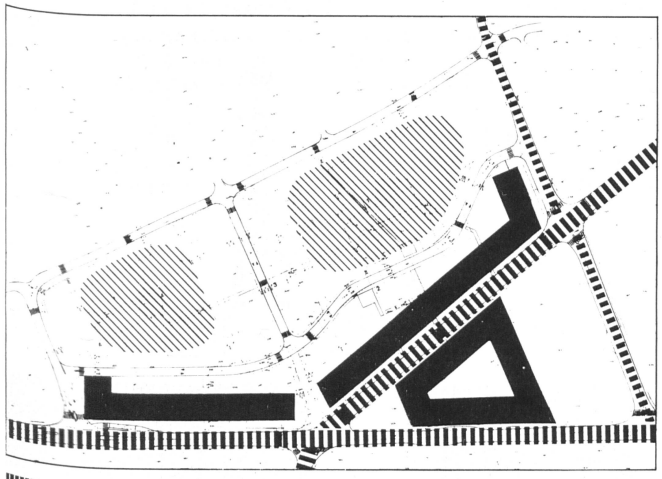
Zürichstrasse
Die Ausbildung der Bauflucht an der Zürichstrasse hat zum Ziel, das «EO» langfristig in die Bausubstanz des Dorfkerns einzugliedern. Von der Zürichstrasse abgerückt, doch mit gedeckten Passagen und Gassen eng mit ihr und dem «EO» verbunden, liegen die zukünftigen Läden am Dorfplatz. Dieser soll mit seinen Arkaden und gedeckten Plätzen die Besucher zum Verweilen einladen. Auch hier – wie an der Baslerstrasse – werden in den Obergeschossen Wohnungen erstellt, welche vor allem in der bevorzugten Lage um den Dorfplatz besondere Qualitäten aufweisen werden *(Abb. 13)*.

Baslerstrasse
Eingangshöfe gliedern die Baukörper an der Baslerstrasse. Diese gestalterische Massnahme, unterstützt durch die Bepflanzung, soll eine massstäbliche Verbindung zu den Häusern auf der Gegenseite schaffen. Auf beiden Seiten orientieren sich die Geschäfte zur Baslerstrasse hin und fördern gegenseitig die Belebung dieser Bereiche. Lieferungen und Parkierung erfolgen von der Erschliessungsstrasse.

Die Bautiefe erlaubt es, in den Obergeschossen vor Lärm geschützte Wohnungen zu erstellen *(Abb. 14)*.

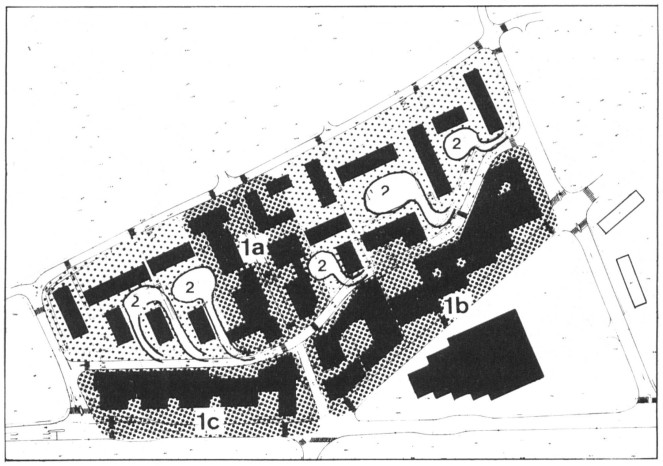
Wohngebiete
Die dreigeschossigen Häuser der Wohngebiete gruppieren sich um den Fussweg und die Quartierplätze, wo die Bewohner ungestört gehen und die Kinder ruhig spielen können. Da fährt kein Auto mehr. Die Vorgärten der Wohnungen sind durch Zäune, Mauern oder Hecken gegen den öffentlichen Raum begrenzt *(Abb. 15)*.

9. Wachstum – Bauetappen
Wie die Kernzone wachsen wird, ist nicht abzuschätzen. Ein Wachstum in Teilen, die auch für sich alleine bestehen müssen, ist Voraussetzung, ebenso die Möglichkeit, dass die Häuser durch verschiedene Grundeigentümer und Architekten gebaut werden. Wir schlagen vor, die Kernzone in Einheiten zu gliedern, die sich entsprechend der Parzellenstruktur für eine Arealüberbauung oder ein Baugesuch eignen. Grenzkorrek-



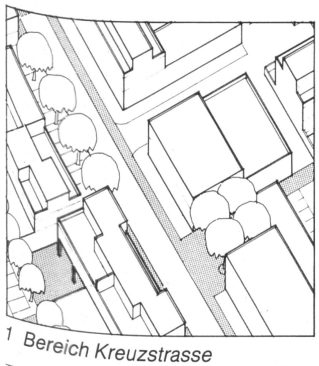
starke Lärmimmissionen auf Hauptverkehrsstrasse
reduzierte Lärmimmissionen auf Sammelstrasse
geschlossene Bauweise Schallschutz
Wohngebiete

Abb. 10

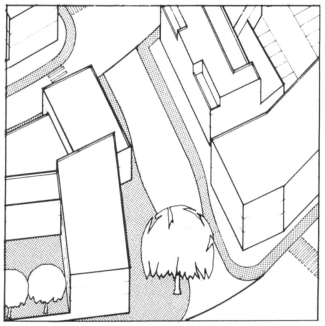


Gewerbegebiet
1a Teilgebiet Kreuzstrasse
1b Teilgebiet Zürichstrasse
1c Teilgebiet Baslerstrasse
Wohngebiete
2 Grünflächen

Abb. 11

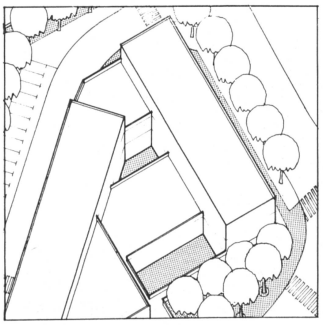


1 Bereich Kreuzstrasse

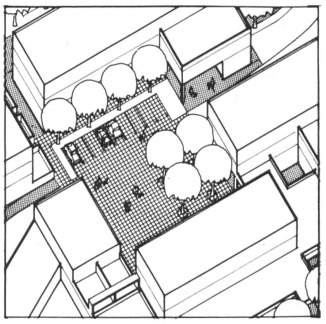


2 Bereich «Traube»

Abb. 12



1 Bereich Ost



2 Bereich Dorfplatz

Abb. 13

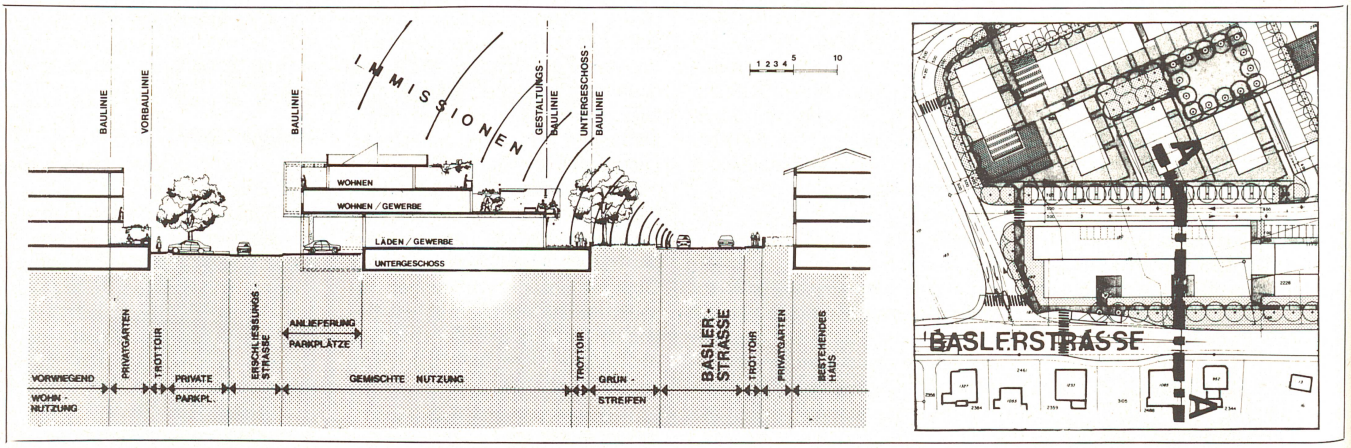
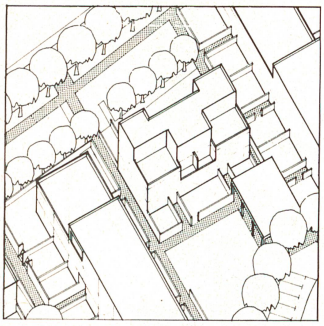


Abb. 14

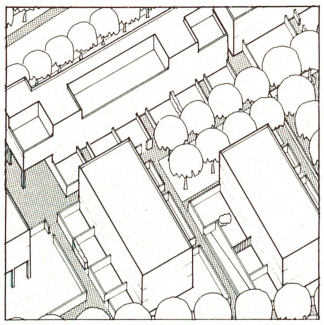
turen und Umlegungen sind im Interesse aller an der Kernplanung Beteiligten nach Abschluss der Planung durchzuführen. Die Planung legt weder eine verbindliche Etappenfolge noch Etappengrösse fest.

10. Bestimmtes und Unbestimmtes

Die zukünftige Kernzone soll ein unverwechselbares Gesicht erhalten. Also müssen wesentliche Teile eine vorbestimmte Form erhalten. Gut gestaltete Strassenräume und Plätze entstehen nicht von selbst. Öffentliche Räume, die den besonderen Charakter der Gesamtanlage prägen, werden durch Baulinien und Vorschriften bestimmt. Vieles andere kann offen bleiben. Hier lässt der Überbauungsplan unterschiedliche Lösungen offen *(Abb. 16)*.

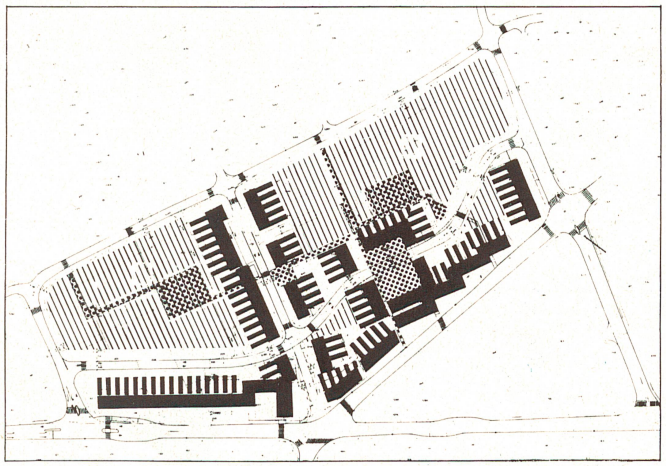


1 Wohngebiet Ost



2 Wohngebiet West

Abb. 15



öffentliche Aussenräume, deren Form und Ausbildung bestimmt sind

in ihrer Stellung und Grösse im Plan festgelegte Baukörper

Teile, in welchen Aussenraum und Baukörper im Rahmen gegebener Spielregeln offenbleiben

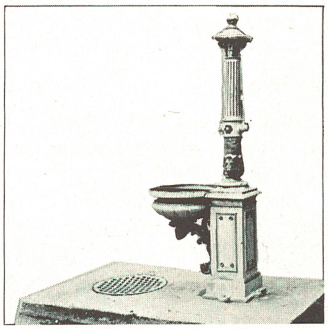
Abb. 16.

11. Einzelheiten bestimmen das Gesamtbild

Das Aussehen, die Erlebnisdichte des Dorfkerns werden durch die Qualität seiner einzelnen Elemente beeinflusst, der grössern räumlichen, aber auch der kleinern der Gegenstände seiner Ausstattung. Seine Stimmung, seine Atmosphäre lebt oder scheitert mit deren Gestaltung.

Es geht hier um

- die Strassen, die Grünstreifen mit Bäumen und Fusswegen, die Art, Grösse, Stellung und Einpflanzung der Bäume;
- die Plätze, ihre Beläge, ihre Bepflanzung, ihre Bäume, ihre Form und Bestimmung, ihre Bänke und Spielgeräte;
- die Fusswege und wie sie aussehen;
- die Arkaden und Passagen, ihre Grösse, die Beläge, die Regeln



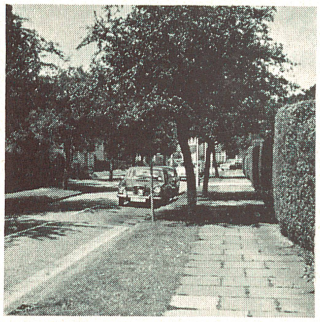


Abb. 17

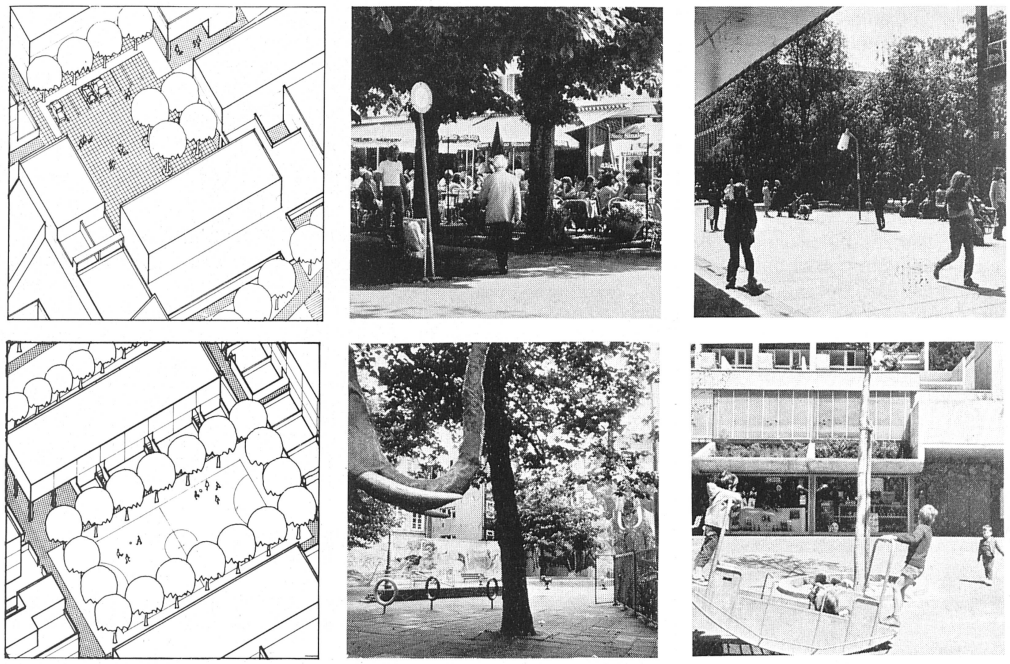


Abb. 18

für die Reklamen;
- die Begrenzung der privaten Vorgärten zum öffentlichen Raum hin, um Material, um Ausbildung und Charakter;
- die Parkplätze, ihren Belag, ihre Bepflanzung und Markierung;
- alle die einzelnen sich wiederholenden Elemente – wie die Beleuchtung etwa –, denen die Einwohner und Besucher im Kerngebiet begegnen.

12. Qualität an verschiedenen Orten

Wohnen, Einkaufen und Spielen soll an verschiedenen Orten anders sein, unverwechselbar.
- Man wohnt an der Kreuzstrasse, am Dorfplatz, wo viel Betrieb ist, wo Leute aus der Umgebung einkaufen; oder man wohnt am «grünen» Quartierplatz, wo es ruhiger ist, wo Bäume und Vorgärten den Aussenraum bestimmen.
- Die eigene Haustür braucht man nicht abzuzählen, denn es ist immer klar, wo man zuhause ist – am Dorfplatz, an der Kreuzstrasse, am «grünen» Quartierplatz.
- Was hier für das Wohnen gesagt ist, gilt auch für das Einkaufen, gilt auch für die Quartierplätze, wo man sich aufhält, wo die Kinder spielen.

Alles in allem durchaus altbewährte Rezepte, die aber leider allzu oft vergessen werden.

Zuverlässig isolieren mit Isolier-Spritz-schaum

AMINOTHERM Isolierungen

Energiesparen

beginnt mit der Beratung durch die Aminotherm-Fachfirmen mit ihrer langjährigen Erfahrung

in allen Sparten der Wärmedämmung

Graenicher AG
3604 Thun ✆ 033 36 06 06
4057 Basel ✆ 061 26 46 43
2000 Neuchâtel ✆ 038 25 25 12

Polisol AG
8005 Zürich ✆ 01 44 66 88
7000 Chur ✆ 081 27 49 29

Büchler AG
9034 Eggersriet
St. Gallen ✆ 071 95 25 62

Wir sind an der Muba, Halle 23, Stand 347