GWJ

17307
Hundwil
Ueberbauungsplan

Machbarkeitsstudie

Datum 11.08.2021

Inhalt

1 Gemeinde

2 Zentren

3 Stand der Erschliessung

4 Points of Interest

5 kantonale Richtplankarte

6 Schutz gemäss NHG

7 Zonenplan-Gemeinde

8 Streusiedlung

9 Hundwil: ISOS Ortsbild

10 Gewässernetz

11 Kataster Hundwil & Katzenbüel

12 Dachfirst

13 Impressionen

14 Luftbild

15 Grünräume

16 Topografie

17 Adressen & Erschliessung

18 Stand der Erschliessung

19 Gruppen / Weiler

20 Nutzungen

21 Das Appenzeller Haus

22 Architekturprojekte in beiden Appenzell

23 Zonenplan

24 Baureglement Hundwil

25 Baugesetz, Kanton Appenzell A.Rh.

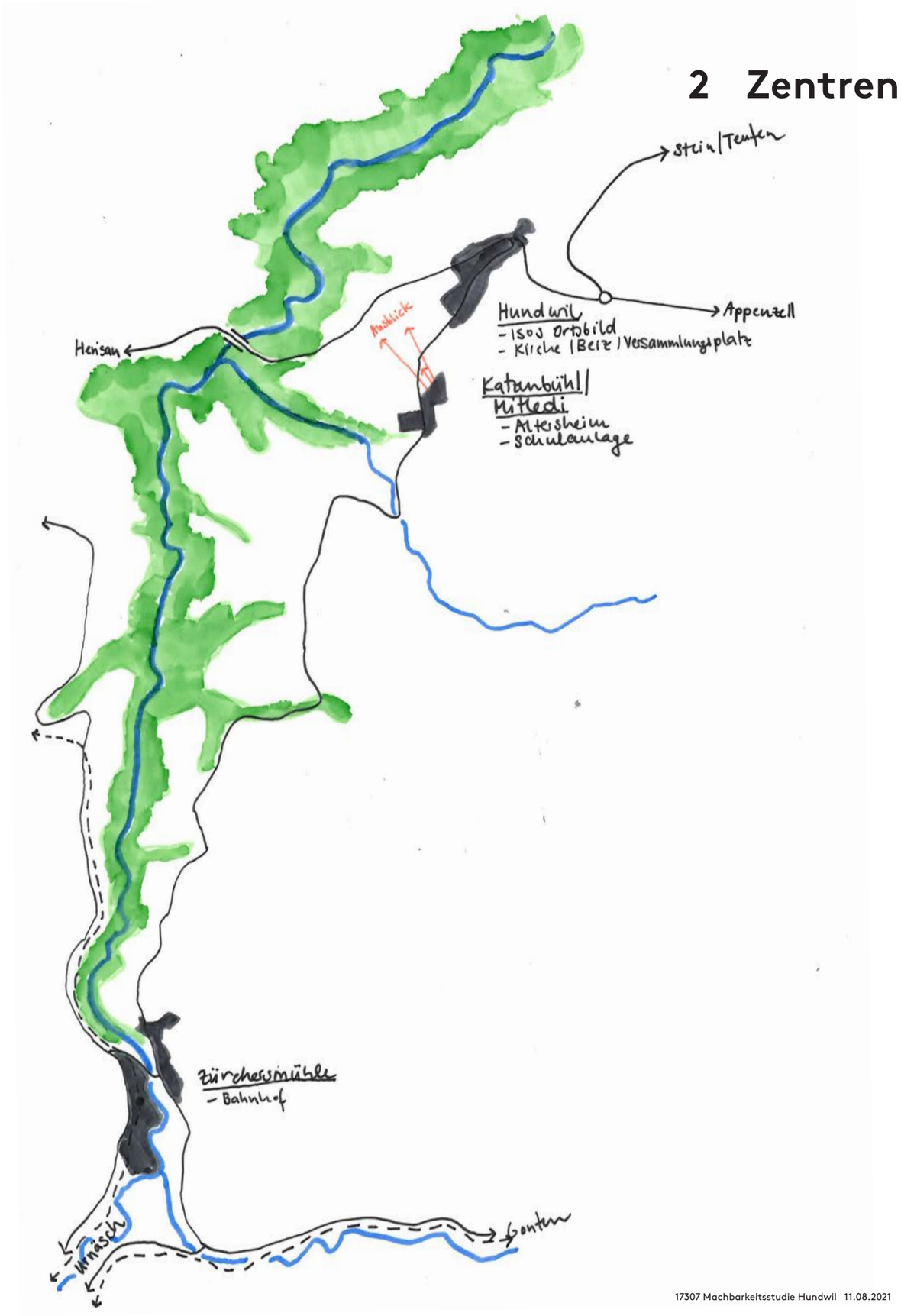
26 Strategie: WEILER

1 Gemeinde

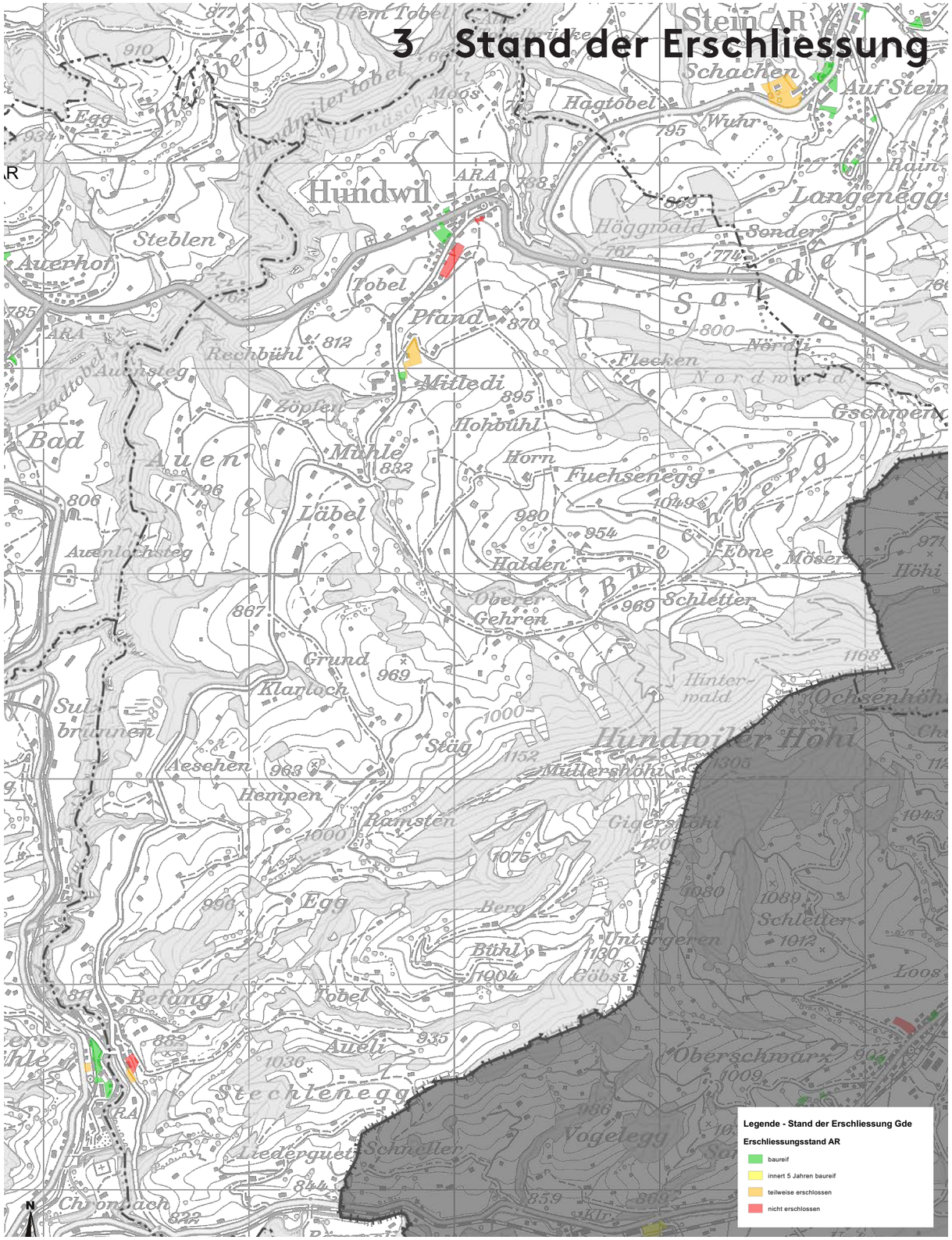
Bodensee
Säntis
Braunau
Wuppenau
THURGAU
ST. GALLEN
Bischofszell
Roggwil
Steinach
Rorschach
Thal
Zuzwil
Niederhelfenschwil
Hauptwil-Gottshaus
Waldkirch
Wittenbach
Wil
Rickenbach
Oberbüren
Uzwil
Andwil
Gaiserwald
St. Gallen
St. Margrethen
Au
Oberuzwil
Jonschwil
Kirchberg
Flawil
Gossau
Speicher
Trogen
Widnau
Rebstein
Marbach
Teufen
Herisau
Ganterschwil
Degersheim
Stein
Hundwil
Altstätten
Mosnang
Bütschwil
Mogelsberg
Waldstatt
Schwellbrunn
Gais
Altach
Hundwiler Höhi
Wilkethöchi
Eichberg
Appenzell
Götzis
Koblach
Lichtensteig
Gonten
Rüte
Oberriet
Krinau
Urnäsch
Weissbad
Rhein
Weiler
Wattwil
Hemberg
Meiningen
Rüthi
Röthis
Sulz
Hoher Kasten
Altenalptürm
Rankweil
Ricken
Ebnat-Kappel
Sennwald
APPENZELL INNERRHODEN

GWJ

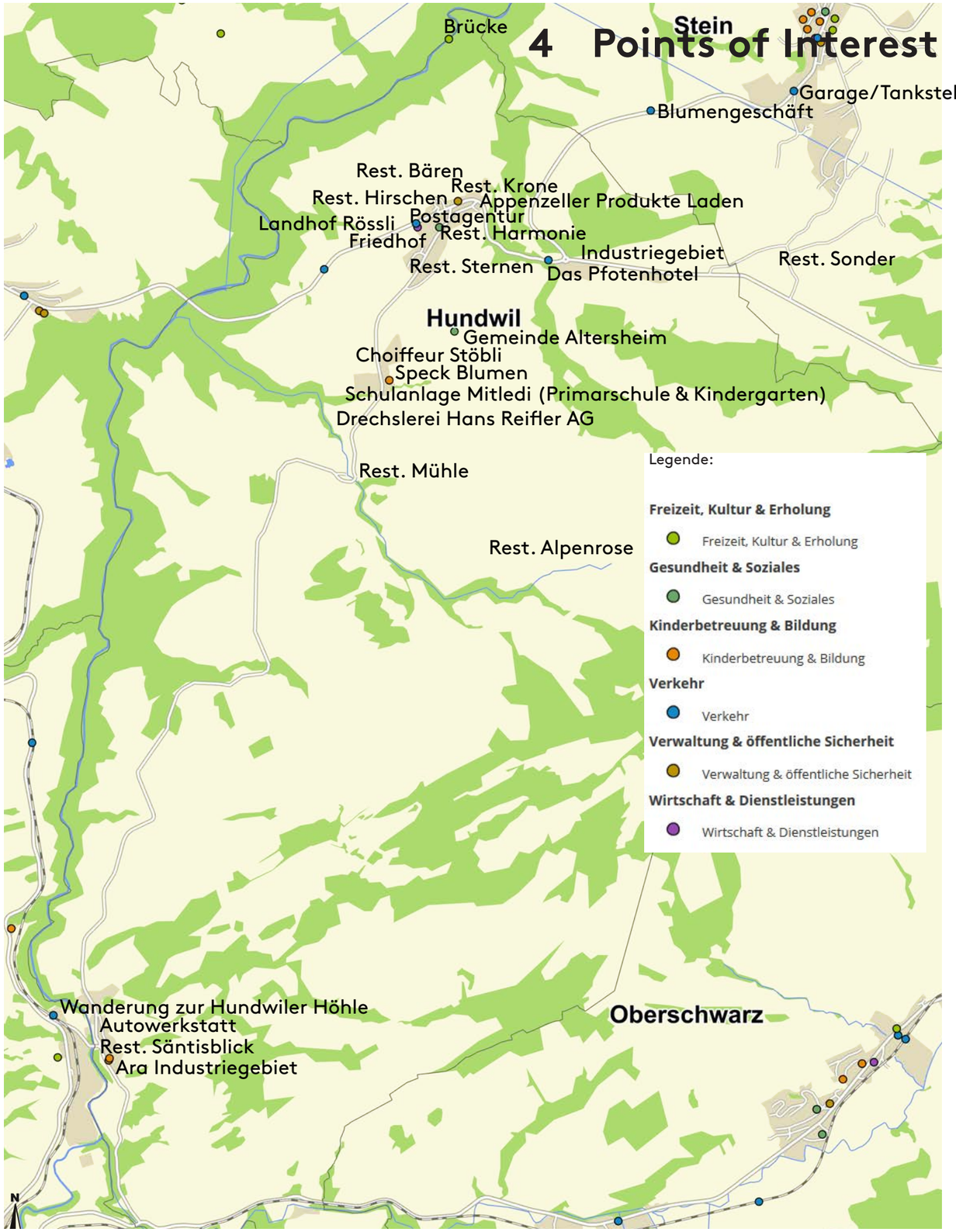
2 Zentren



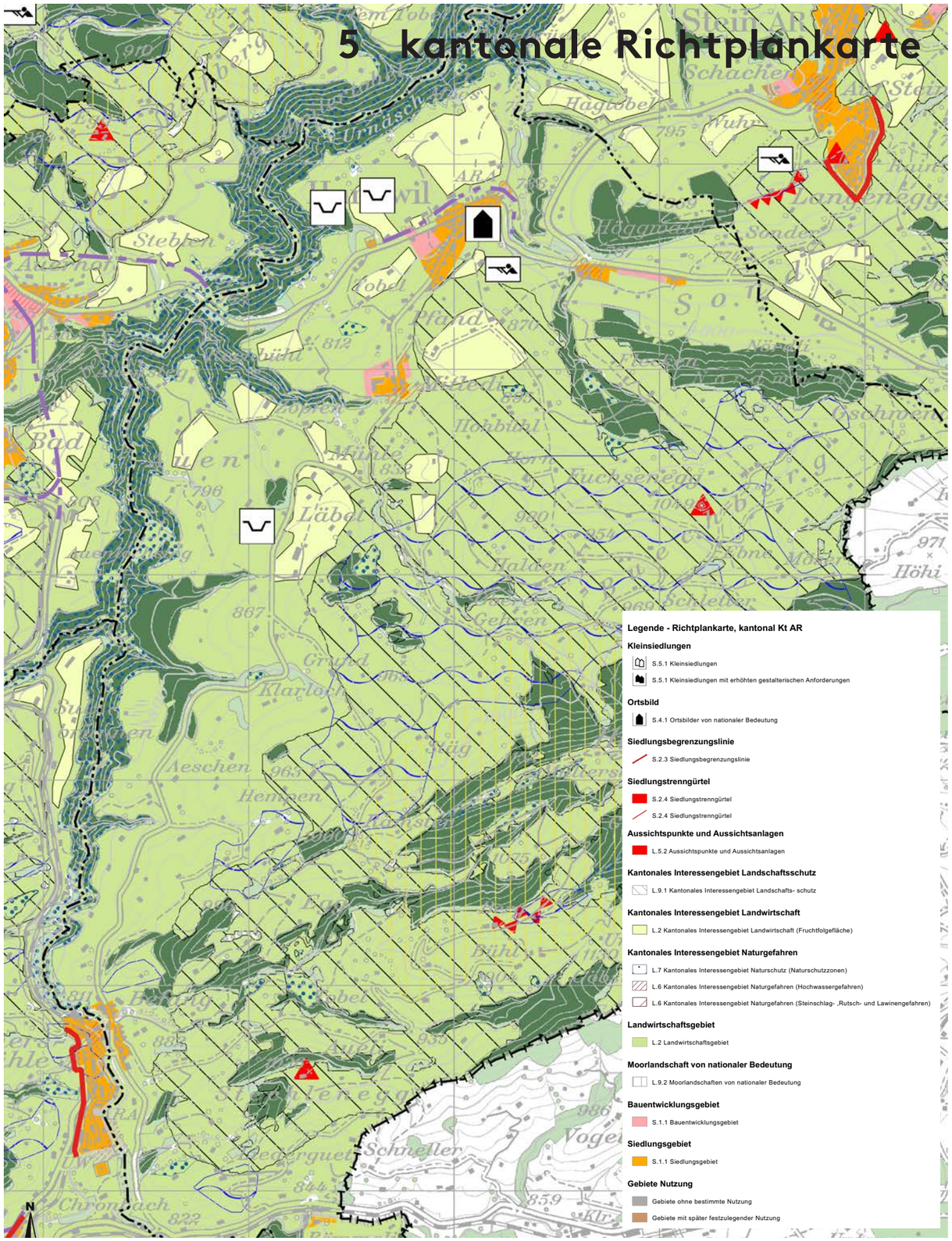
3 Stand der Erschliessung



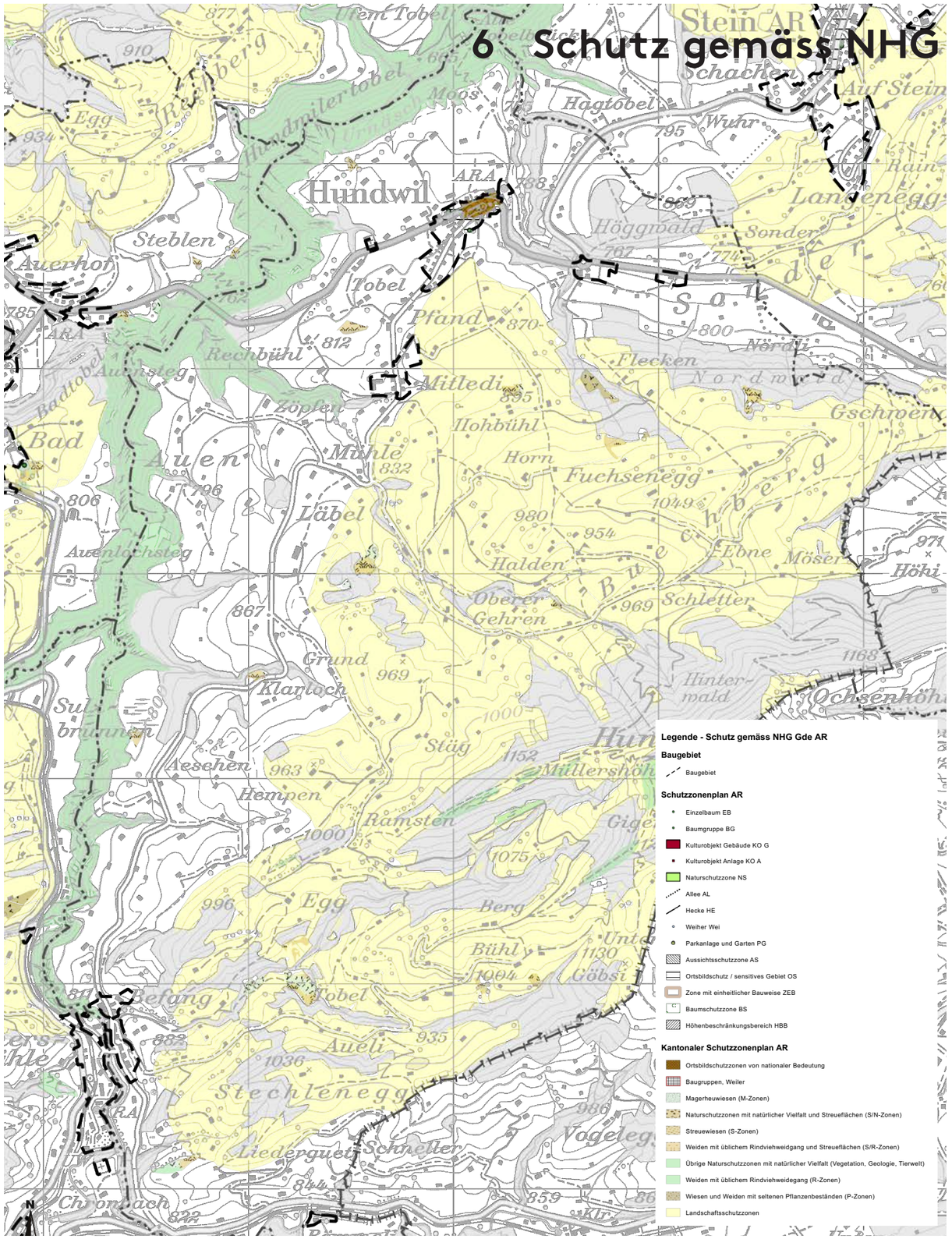
4 Points of Interest



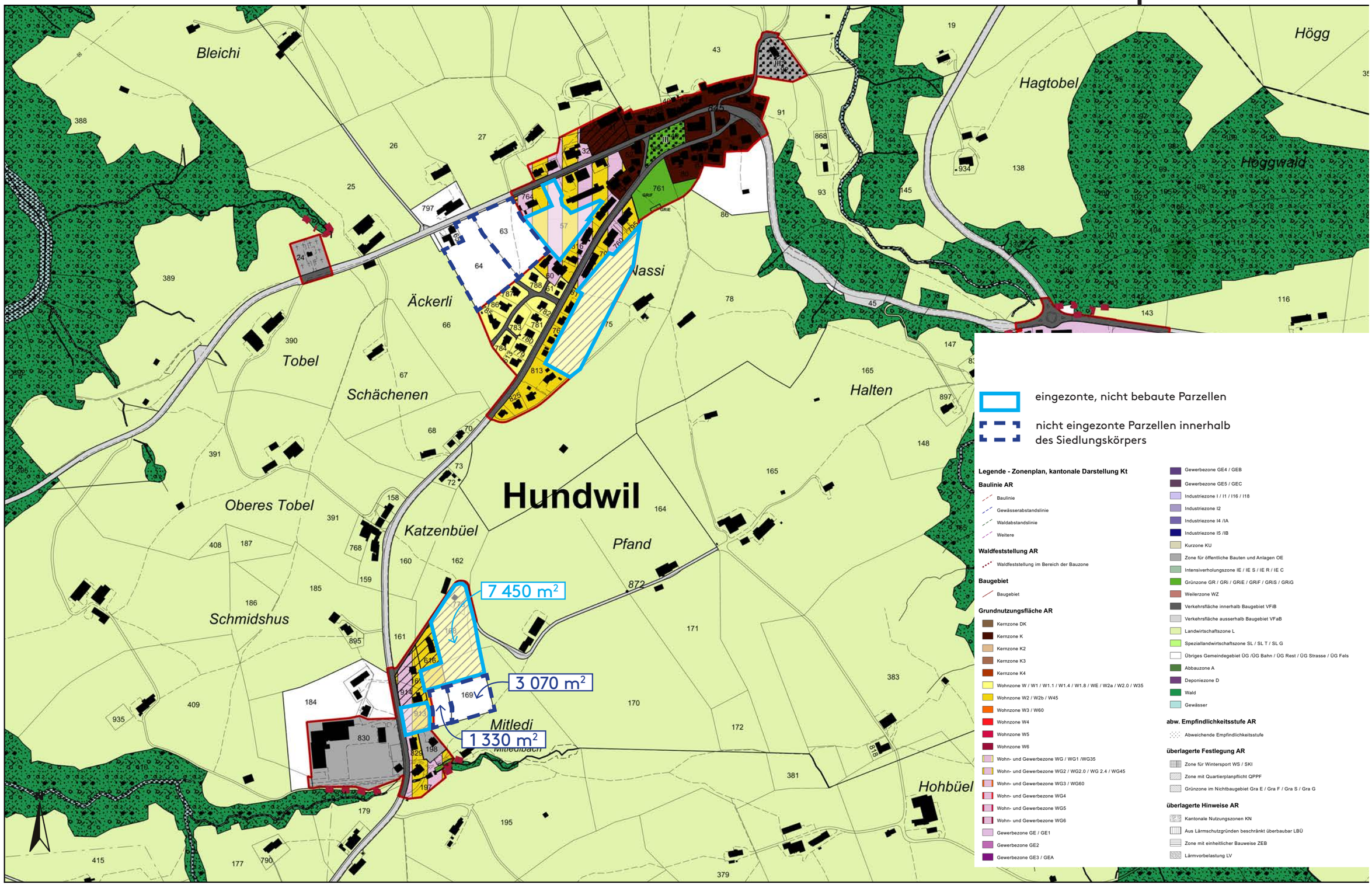
5 kantonale Richtplankarte



6 Schutz gemäss NHG

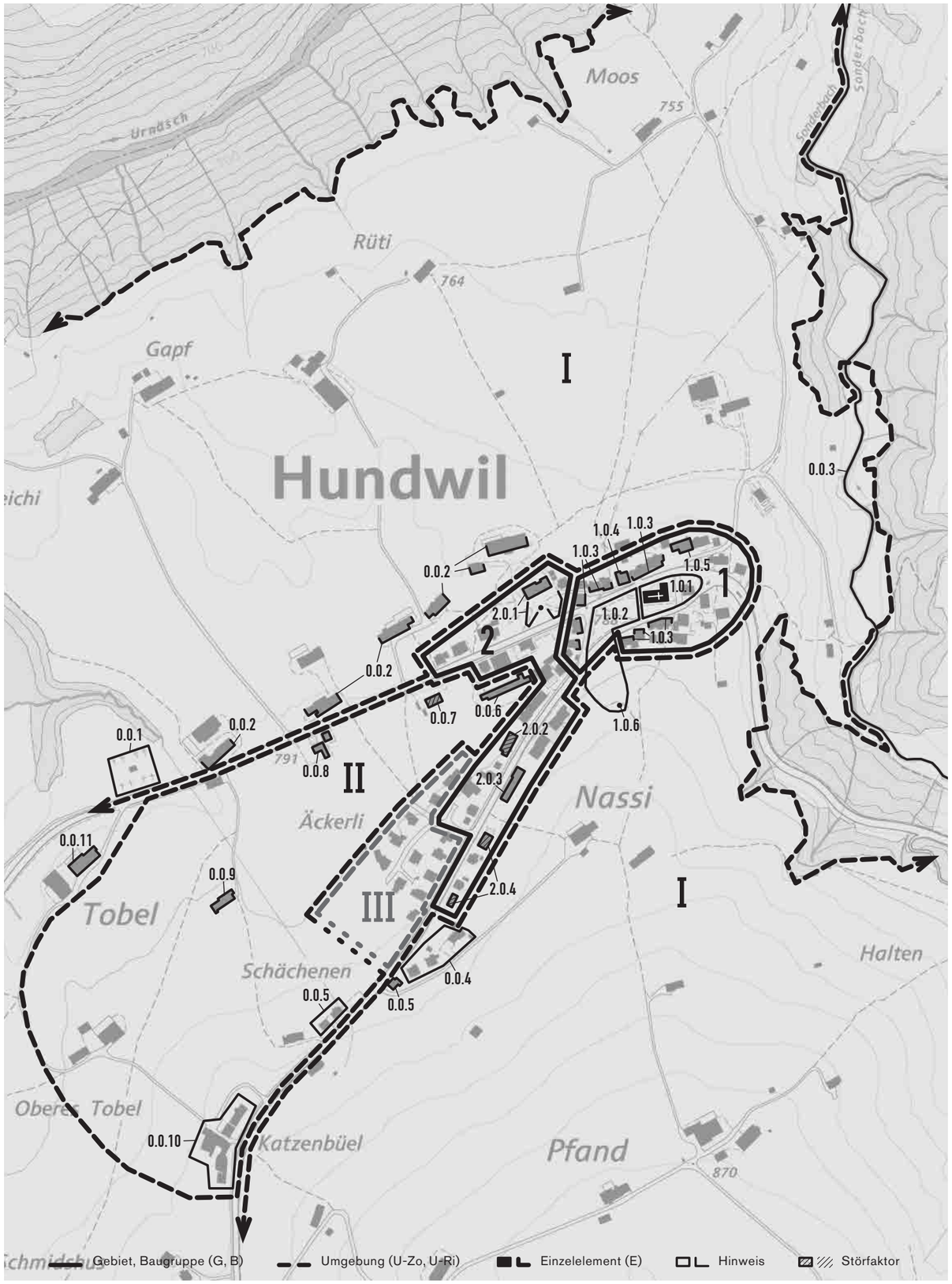


7 Zonenplan-Gemeinde



8 Streusiedlung

Hauptfassade (überwiegend) in Süd-Ost-Ausrichtung.



9

10

13 Die Landsgemeindewiese mit der vor 1297 erbauten Kirche

9 Hundwil: ISOS Ortsbild

Ehemaliger Landsgemeindeort auf weitläufiger Geländeterrasse mit dreiseitig eindrücklich umbautem und auf Wiesenhang endendem einstigem Versammlungsplatz.
Zwei auf das Ortszentrum zuführende typische Strassenbebauungen des 19. Jahrhunderts.

Dorf ●

⊠⊠/	Lagequalitäten
⊠⊠/	Räumliche Qualitäten
⊠⊠/	Architekturhistorische Qualitäten

Empfehlungen

Siehe auch die kategorisierten Erhaltungsziele

Massnahmen zur Verlangsamung des Strassenverkehrs würden den ehemaligen Landsgemeindeplatz besser erkennbar machen, was seiner historischen Bedeutung entspricht.

Bei Umbauten und Erweiterungen der historischen Bausubstanz sind unbedingt Fachleute der Denkmalpflege beizuziehen.

Die Gärten und v. a. ihre Umzäunungen in der Ortserweiterung (2) verdienen als wichtige Elemente für den lockeren Charakter des Strassenzugs sorgfältige Pflege.

Das Fabrikgebäude (2.0.3) sollte erhalten werden.

Neue Wohnbauten sind auf das bereits bestehende Einfamilienhausquartier (III) zu konzentrieren.

Bewertung

Qualifikation des Dorfs im regionalen Vergleich

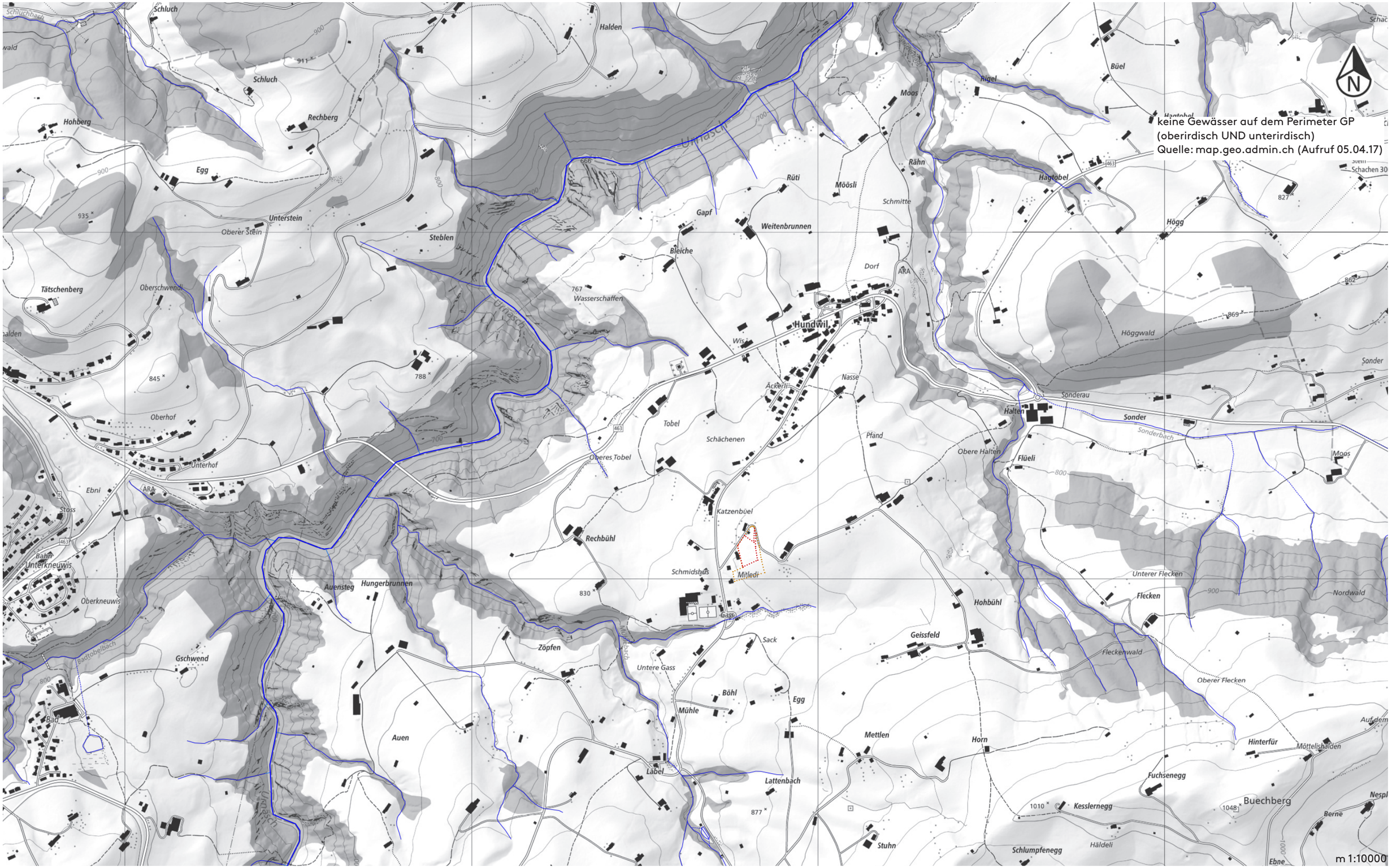
⊠⊠/	Lagequalitäten

Hohe Lagequalitäten durch die Situation am Terrassenrand in einer ursprünglichen Streusiedlungslandschaft, welche von einer bewaldeten Schlucht und vom Hügelzug der Hundwiler Höhi begrenzt wird. Wichtige Lage am Treffpunkt alter Strassenrouten, die das ganze Appenzellerland erschliessen.

⊠⊠/	Räumliche Qualitäten

Gute räumliche Qualitäten, vor allem im ältesten Ortsteil, durch die Situation der Kirche im Strassenzwickel und des ehemaligen Landsgemeindeplatzes daneben, der von auf ihn ausgerichteten Gebäudereihen umschlossenen wird. Aussergewöhnliches Wechselspiel des Landsgemeindeplatzes und der kleinen, flankierenden Platzräume mit den auf den Dorfkern hinführenden Einfallstrassen, zwischen denen grosse Freiräume den Eindruck von Weitläufigkeit bewirken.

10 Gewässernetz



11 Kataster Hundwil & Katzenbüel

12 Dachfirst

13 Impressionen

Ausblicke

Appenzeller Haus

Landwirtschaft

Nutzgarten

EFH-Haus

Hauptfassade

Bauernhaus

Beiz

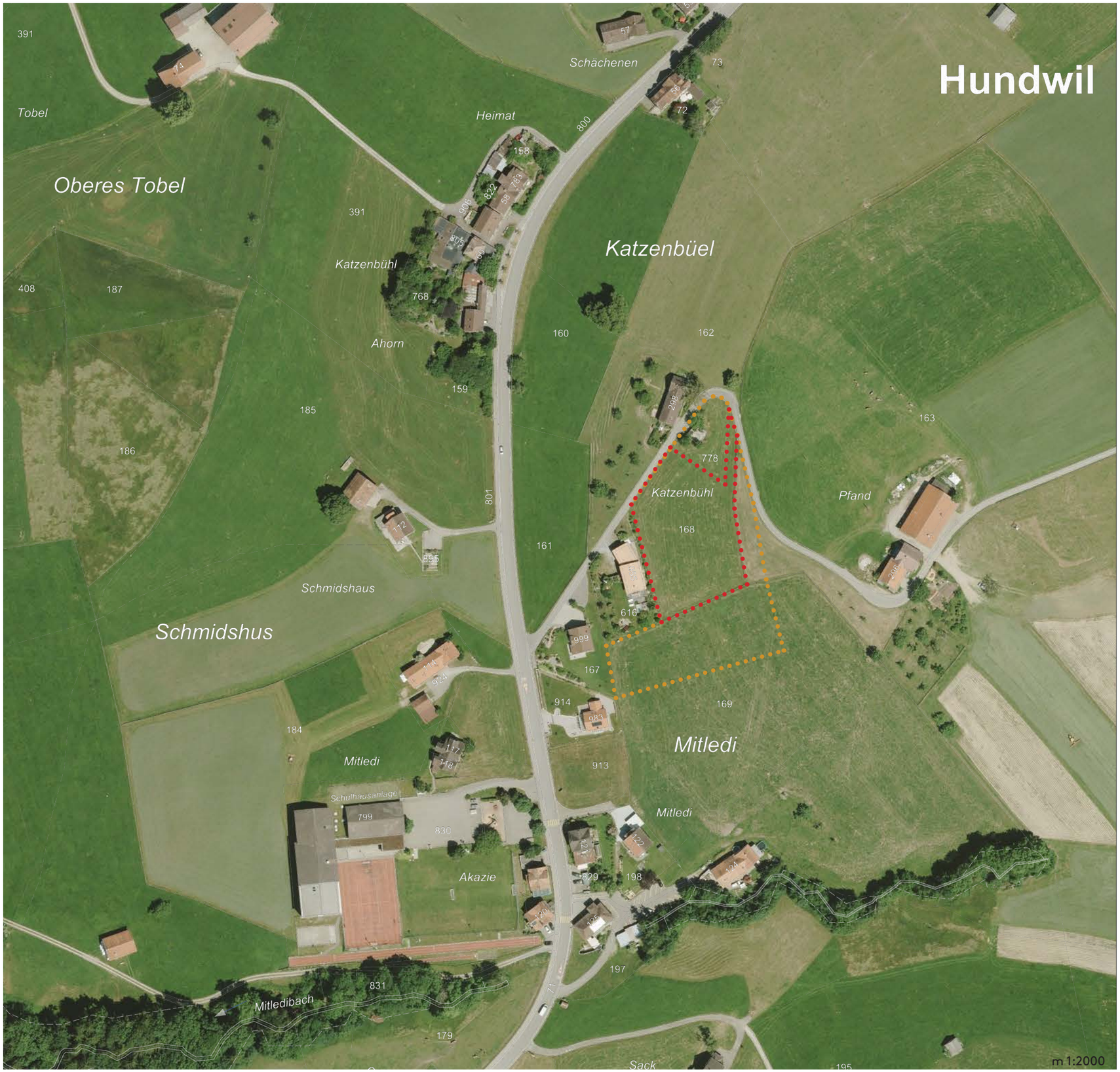
Brunnen

Fensterbänder

Schulhaus

Hügel

14 Luftbild

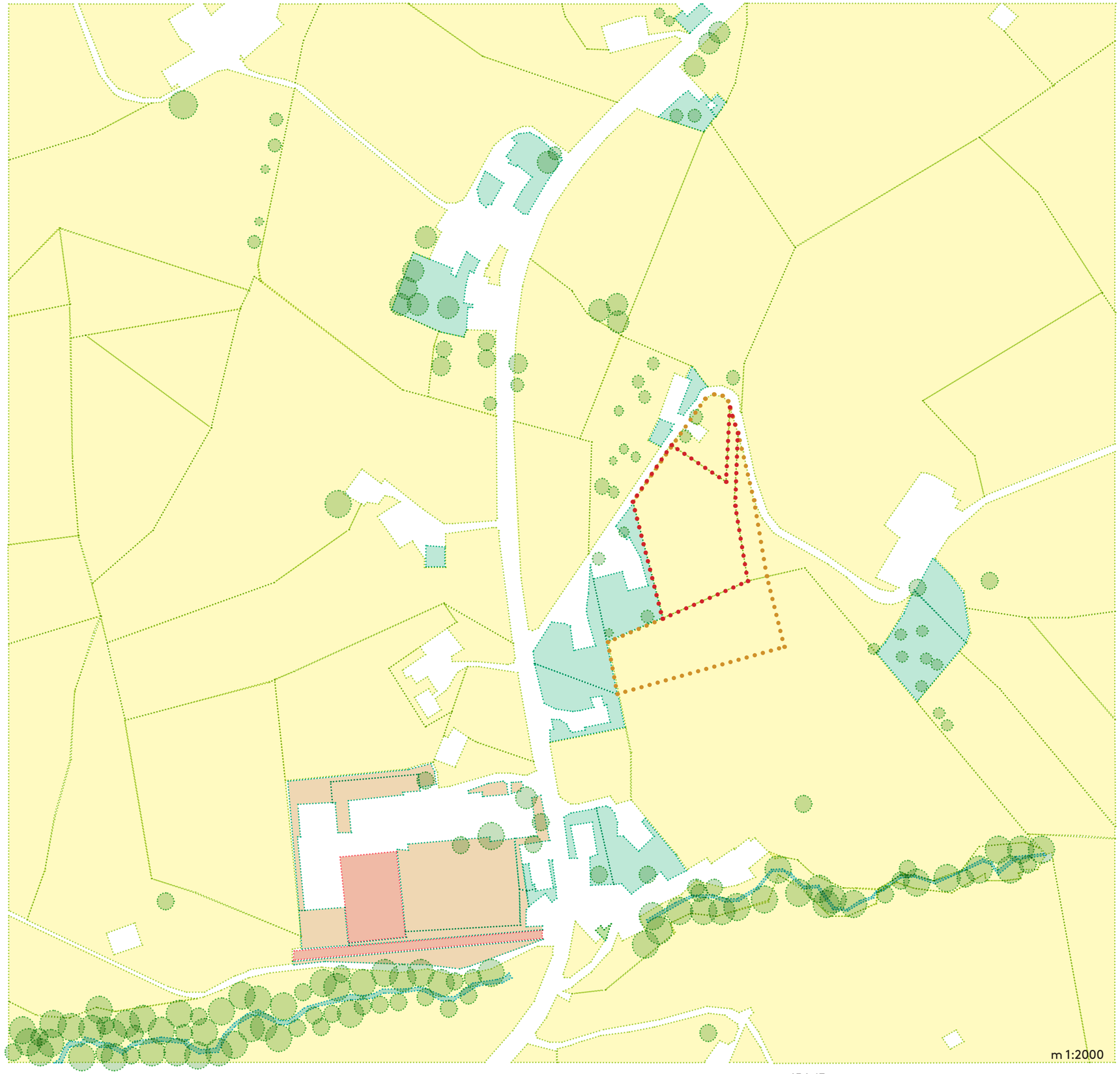

Hundwil
Tobel
Oberes Tobel
Heimat
Schächenen
Katzenbüel
Katzenbühl
Ahorn
Schmidshaus
Schmidshus
Mitledi
Akazie
Pfand
Mitledibach
Schulhausanlage
391
408
187
768
160
162
159
185
186
163
778
168
161
616
167
914
169
913
184
831
179
197
198
m 1:2000

15 Grünräume

«An der Wolf-Halden», Bernhard Freuler

Eigenschaften des Landschaftsraums:

- grossflächig Wiesenflächen als Landwirtschaftsraum
- Gärten stehen traditionell als freistehender Körper neben dem Haus
- Einzelbäume werden traditionell zum Schutz neben die Gebäude gestellt
- Bachlauf «Mitleidibach» als markantes Landschaftselement südlich vom Grundstück
- öffentlicher Freiraum (Platz, Wiese und Sportanlagen) bei der Schulanlage Mitleidi

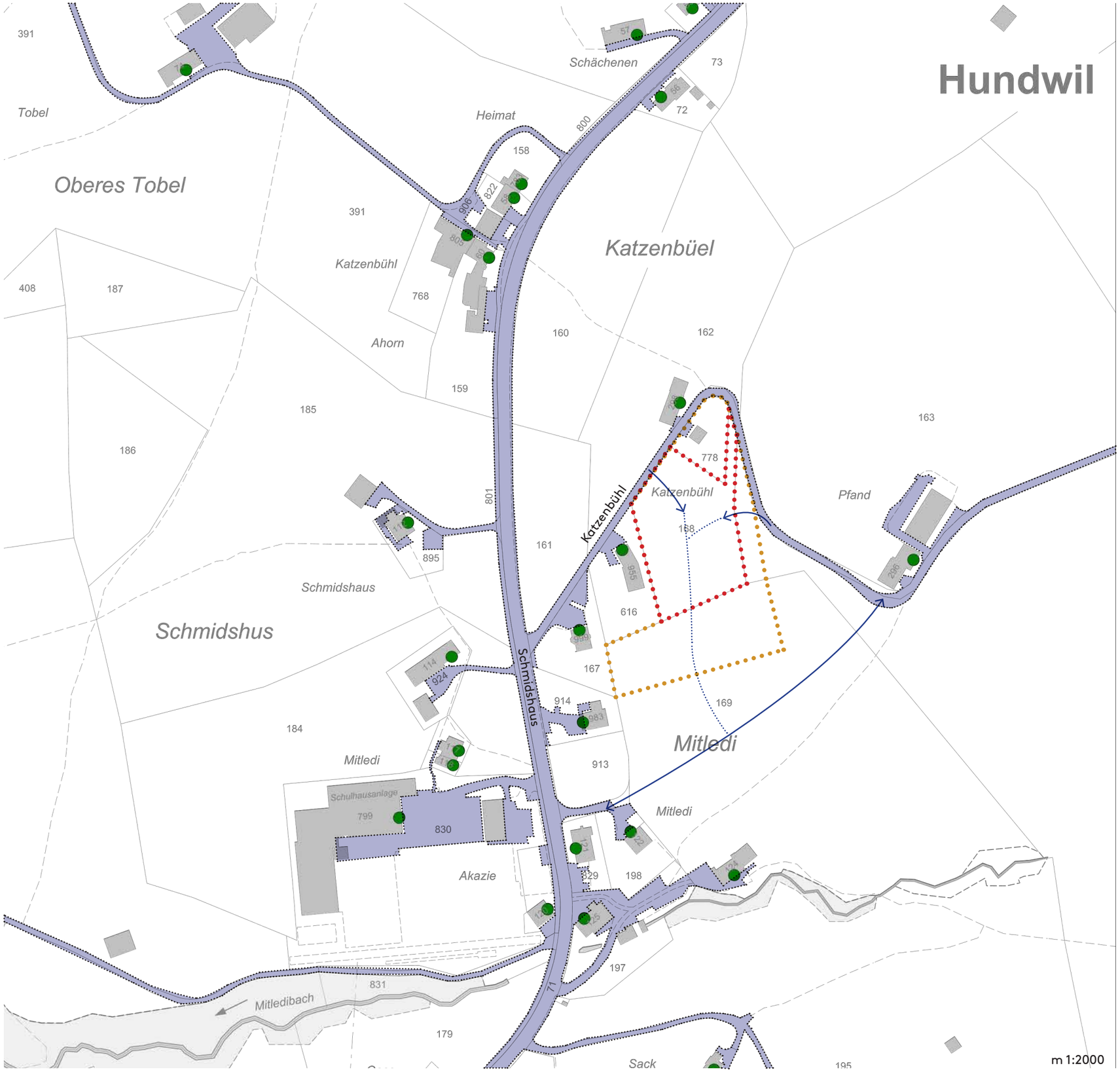


Baum
Wiese/Ackerland
privater Garten (umzäunt)
Bach
öffentlicher Grünraum
Sportplatz

16 Topografie

Die Topografie ist markantes Landschaftselement in Hundwil, das sich auf die Strassenführung und die Ausrichtung der Gebäude auswirkt. Vom Katzenbühl gibt es eine spektakuläre Aussicht in Richtung Bodensee (Norden).

Ausblick in die Hügellangschaft (Verortung Foto *)



17 Adressen & Erschliessung

Distanzen mit ÖV:

ca. 10-15 min zu Fuss bis zur Bushaltestelle «Hundwil Post»

-> +14 min bis Herisau Bahnhof (Buslinie 180)
-> +6 min bis Stein AR Post (Buslinie 180)
-> +24 min bis Appenzell Bahnhof (Buslinie 180, Umstieg in Stein auf 193)
-> +25 min bis St.Gallen Bahnhof (Buslinie 180)

Distanzen mit MIV:

-> 13 min bis Herisau Bahnhof (8km)
-> 6 min bis Stein AR Post (4km)
-> 10 min bis Appenzell Bahnhof (10km)
-> 20 min bis St.Gallen Bahnhof (12km)

Erschliessungsfläche
Adressen
Anschlusspunkte Katzenbühl

18 Stand der Erschliessung

Quelle: https://www.geoportal.ch/hundwil (Aufruf 17.03.17)

Hundwil

Tobel
Oberes Tobel
Heimat
Schächenen
Katzenbühl
Katzenbüel
Ahorn
Schmidshaus
Schmidshus
Mitledi
Akazie
Schulhausanlage
Mitledibach
Pfand
Sack

391 74 57 73 56 72 158 800 906 822 58 784 805 80 768 408 187 160 162 159 185 186 163 286 778 168 801 112 895 161 616 999 167 914 983 169 924 114 117 118 184 913 830 799 829 198 197 123 124 125 120 831 179 71 296 195

m 1:2000

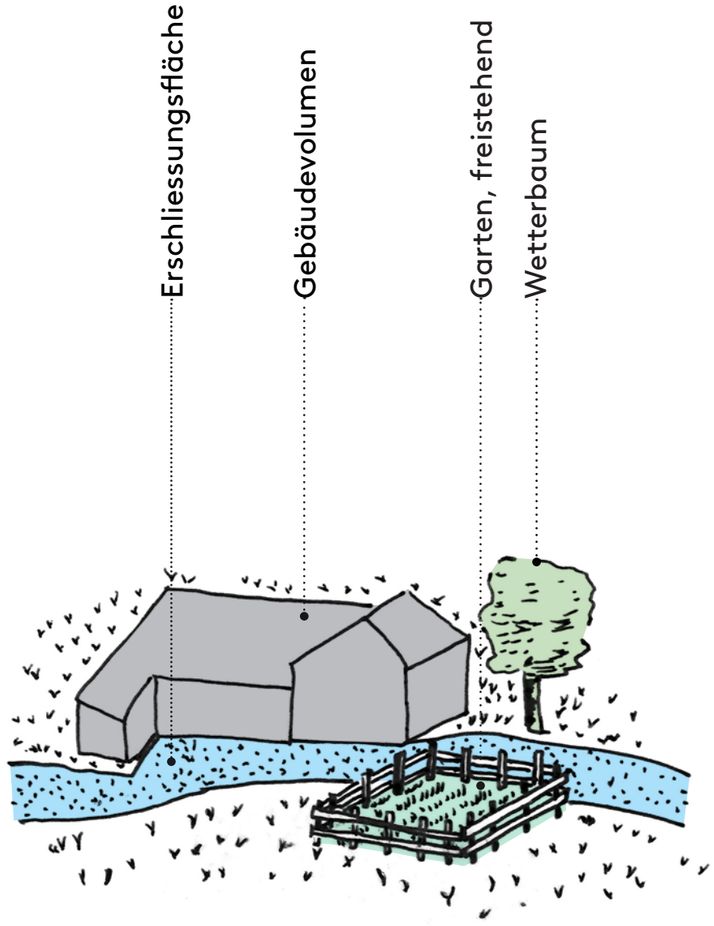
Legende - Stand der Erschliessung Gde

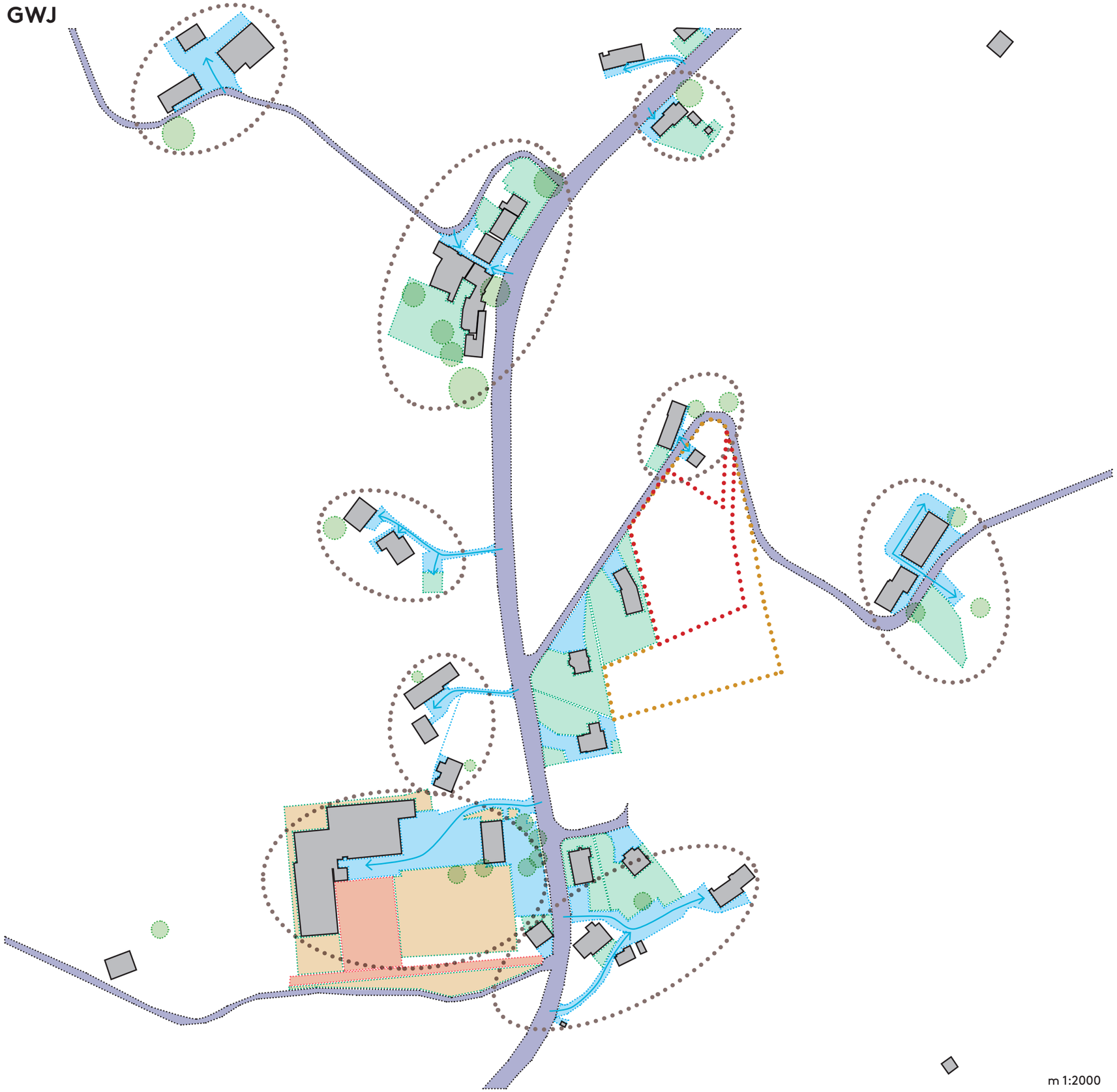
Erschliessungsstand AR

- Wohnzone, Wohn- und Gewerbezone, Kernzone, Gewerbe- und Industriezo Grünzone
- baureife Wohnzone
- baureife Wohn- und Gewerbezone, Kernzone
- baureife Gewerbe- und Industriezone
- baureife Zone für öffentl. Bauten und Anlagen, Grünzone
- innert 5 Jahren baureife Wohnzone
- innert 5 Jahren baureife Wohn- und Gewerbezone, Kernzone
- innert 5 Jahren baureife Gewerbe- und Industriezone
- innert 5 Jahren baureife Zone für öffentl. Bauten und Anlagen, Grünzone
- teilweise erschlossene Wohnzone
- teilweise erschlossene Wohn- und Gewerbezone, Kernzone
- teilweise erschlossene Gewerbe- und Industriezone
- teilweise erschlossene Zone für öffentl. Bauten und Anlagen, Grünzone
- nicht erschlossene Wohnzone
- nicht erschlossene Wohn- und Gewerbezone, Kernzone
- nicht erschlossene Gewerbe- und Industriezone
- nicht erschlossene Zone für öffentl. Bauten und Anlagen, Grünzone

GWJ

19 Gruppen / Weiler



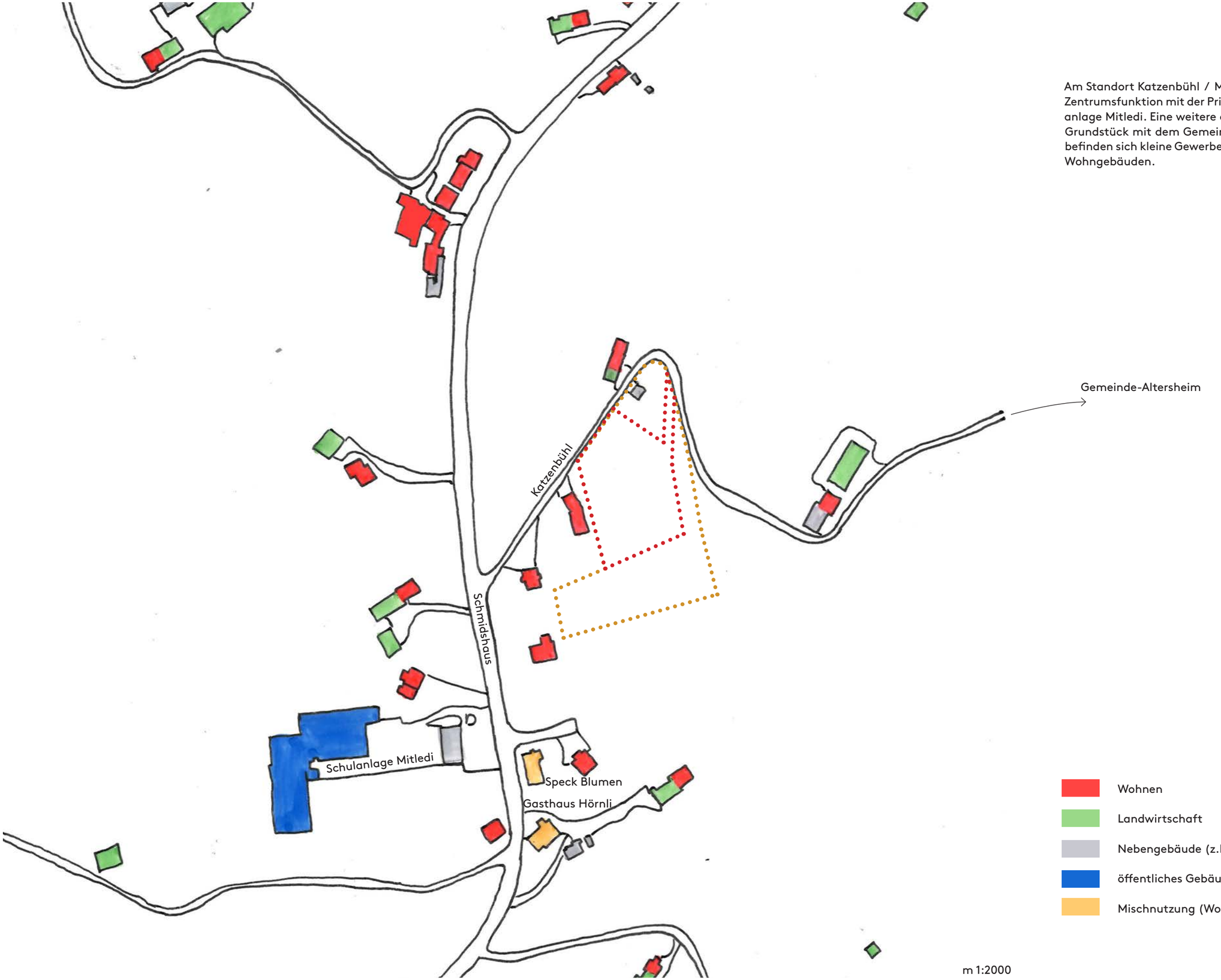


Baum
Bauvolumen
privater Garten
Strasse, öffentlich
Erschliessung, privat/halböffentlich
öffentlicher Grünraum
Sportplatz

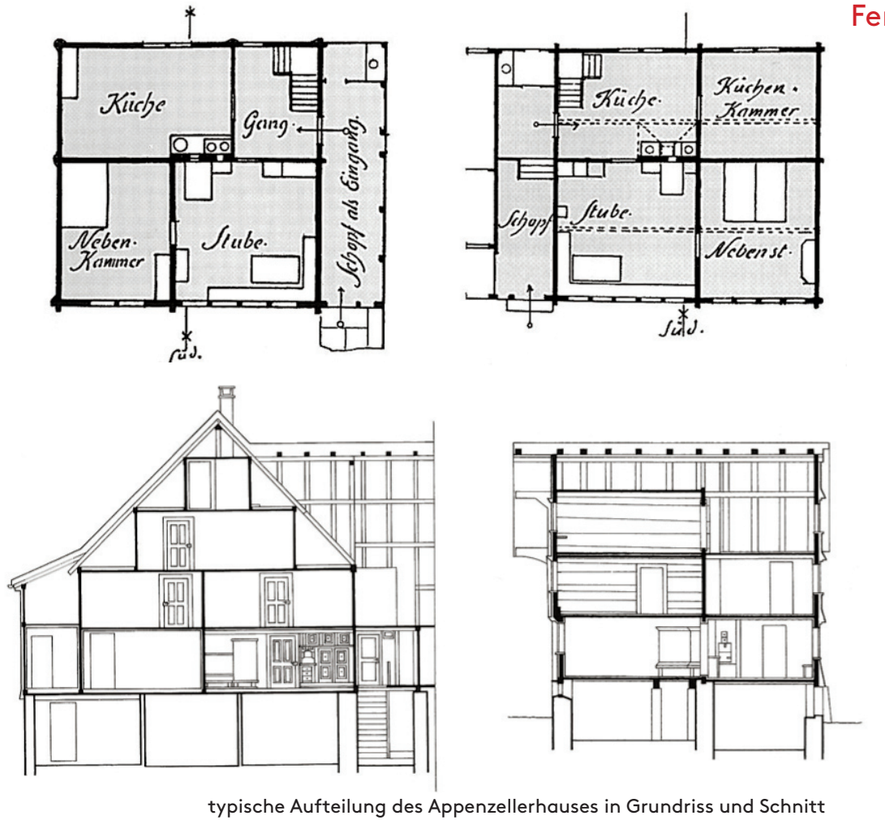
m 1:2000

20 Nutzungen

Am Standort Katzenbühl / Mitledi besteht eine für die Gemeinde wichtige Zentrumsfunktion mit der Primarschule und dem Kindergarten in der Schulanlage Mitledi. Eine weitere öffentliche Nutzung befindet sich östlich vom Grundstück mit dem Gemeinde-Altersheim. An der Strasse Schmiedshaus befinden sich kleine Gewerbe und Gastronomiebetriebe im Erdgeschoss von Wohngebäuden.



m 1:2000



typische Aufteilung des Appenzellerhauses in Grundriss und Schnitt

21 Das Appenzeller Haus

ortsbauliche Eigenschaften:

Serienmässiges Bauen ist in der appenzellischen Bautradition nicht üblich. Alle Häuser haben ihren individuellen Charakter.

Eine vernetze Betrachtung von Landschaft und Siedlung ist erforderlich.

Die Streusiedlung ist stark ausgeprägt. Siedlungsgrenzen sind weniger stark zu erkennen als in anderen Landesteilen der Schweiz.

Architektonische Eigenschaften:

Ein grosser Detailreichtum der Hauptfassaden (individuell aber ähnlich durch eine beschränkte Anzahl an Möglichkeiten oder Werkzeuge). Die Hauptfassade ist nach Südosten ausgerichtet.

Das Appenzellerhaus ist durch eine stetige Veränderung und Anpassung geprägt. Um 1540 begann der Wandel vom typischen Bauernhaus zum kombinierten Bauern- und Weberhaus.

Tätsch- und Giebelhaus sowie das Heidenhaus sind früheste bekannte Hausbauformen der Region. Ab 1572 entsteht das typische Appenzeller Bauernhaus, bei dem Stall und Wohnhaus mit einem markanten Kreuzfirst verbunden sind.

Bandfenster an der Hauptfassade. Holz als Baumaterial.

Das Erdgeschoss ist erhöht für eine Belichtung des Webkellers, ebenfalls mit Bandfenstern.

Ein Anbau mit Flachdach und grossen Fenstern findet sich ab 1900 (Industrialisierung), als Strickmaschienen in die Häuser geholt wurden. Dieses Sticklokal wurde später häufig für Restaurantbetriebe umgenutzt.

Die Gebäude werden in Strickbauweise erstellt (=Blockbau) und dann mit einem Schindelschirm oder einer Täferverkleidung verkleidet. Die Konstruktion ist so von aussen nicht sichtbar.

Die rauen klimatischen Bedingungen erfordern einen Windfang oder einen abgeschirmten Eingangsbereich.

Die Dächer sind geneigt, ab dem 18.JH (Eisennagel) mit einer Neigung von 40 bis 45 Grad. Ein Dachvorsprung schützt die Fassade vor dem rauen Klima. Die Vordächer der Hauptfronten sind in der Regel 1m tief (bis zu 1.8m), während zu den anderen Fassaden ein knapper Dachvorsprung ausgeführt wird.

22 Architekturprojekte in beiden Appenzell

Forschungsprojekt zum Zukunftspotential zeitgenössischer Appenzeller Baukultur von der Ausserrhodischen Kulturstiftung.

Forum Appenzellerhaus

Seite 1/2

Gemeinde: Teufen
Nutzung: Wohnhaus
Bauvorhaben: Neubau
Bauzone:
Standort:
Schutz:
Baujahr:
Umbaujahr:
Bauteil:
Weitere Infos: info@appenzellerhaus-ar.ch

Forum Appenzellerhaus

Seite 1/2

Gemeinde: Wald
Nutzung: Bauernhaus
Bauvorhaben: Umbau / Wiederaufbau
Bauzone:
Standort:
Schutz:
Baujahr:
Umbaujahr:
Bauteil: Fassade
Weitere Infos: info@appenzellerhaus-ar.ch

Forum Appenzellerhaus

Seite 1/3

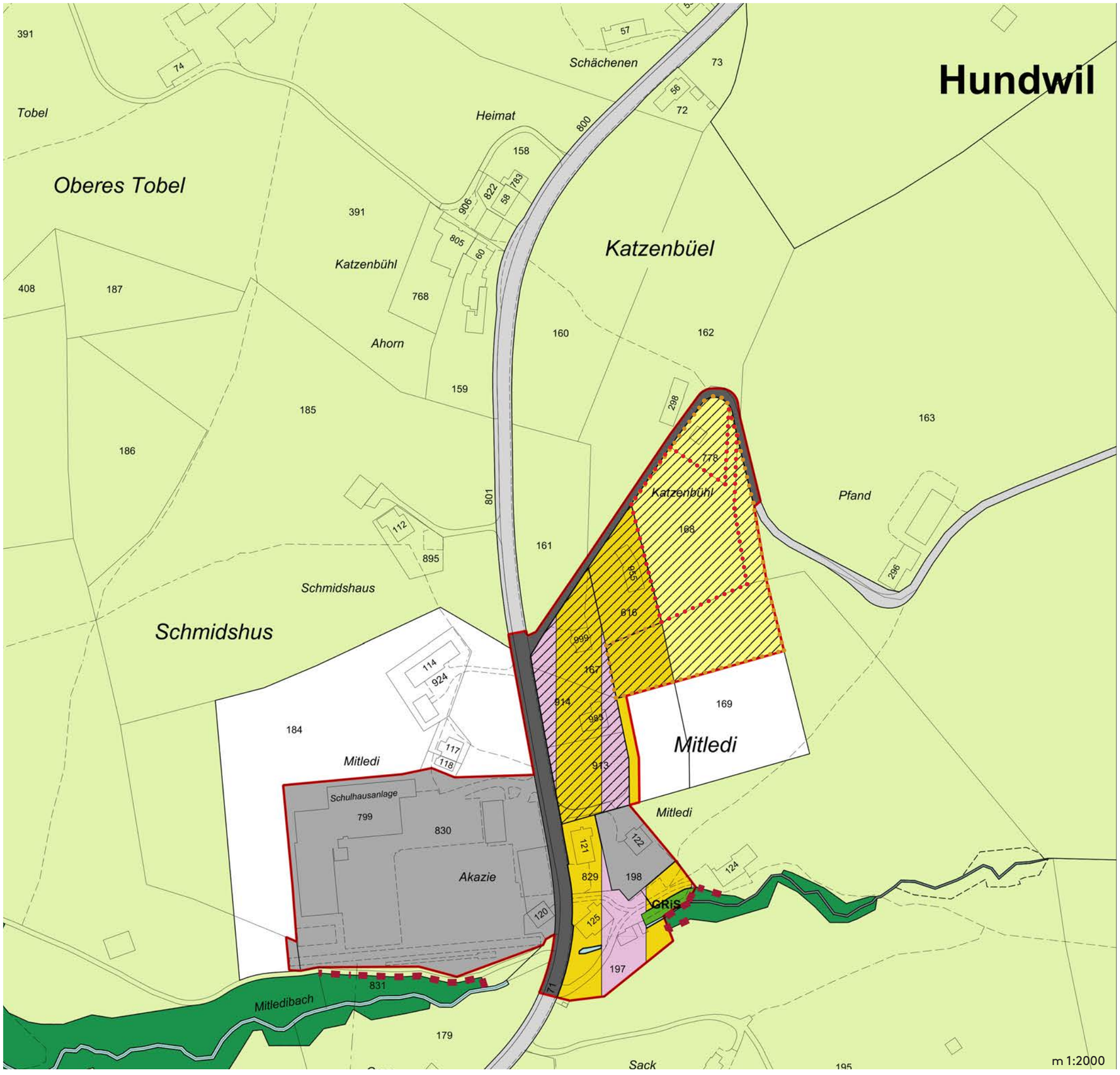
Gemeinde: Teufen
Nutzung: öffentliches Gebäude
Bauvorhaben: Neubau
Bauzone:
Standort:
Schutz:
Baujahr:
Umbaujahr:
Bauteil: Fassade
Weitere Infos: info@appenzellerhaus-ar.ch

Forum Appenzellerhaus

Seite 1/2

Gemeinde: Wolfhalden
Nutzung: Wohnhaus
Bauvorhaben: Wiederaufbau
Bauzone:
Standort:
Schutz:
Baujahr:
Umbaujahr:
Bauteil:
Weitere Infos: info@appenzellerhaus-ar.ch

23 Zonenplan



Legende - Zonenplan, kantonale Darstellung Kt

Baulinie AR
- Baulinie
- Gewässerabstandslinie
- Waldabstandslinie
- Weitere

Waldfeststellung AR
- Waldfeststellung im Bereich der Bauzone

Baugebiet
- Baugebiet

Grundnutzungsfläche AR
- Kernzone DK
- Kernzone K
- Kernzone K2
- Kernzone K3
- Kernzone K4
- Wohnzone W / W1 / W1.1 / W1.4 / W1.8 / WE / W2a / W2.0 / W35
- Wohnzone W2 / W2b / W45
- Wohnzone W3 / W60
- Wohnzone W4
- Wohnzone W5
- Wohnzone W6
- Wohn- und Gewerbezone WG / WG1 /WG35
- Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG2.0 / WG 2.4 / WG45
- Wohn- und Gewerbezone WG3 / WG60
- Wohn- und Gewerbezone WG4
- Wohn- und Gewerbezone WG5
- Wohn- und Gewerbezone WG6
- Gewerbezone GE / GE1
- Gewerbezone GE2
- Gewerbezone GE3 / GEA
- Gewerbezone GE4 / GEB
- Gewerbezone GE5 / GEC
- Industriezone I / I1 / I16 / I18
- Industriezone I2
- Industriezone I4 /IA
- Industriezone I5 /IB
- Kurzone KU
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- Intensiverholungszone IE / IE S / IE R / IE C
- Grünzone GR / GRi / GRiE / GRiF / GRiS / GRiG
- Weilerzone WZ
- Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet VFiB
- Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet VFaB
- Landwirtschaftszone L
- Speziallandwirtschaftszone SL / SL T / SL G
- Übriges Gemeindegebiet ÜG /ÜG Bahn / ÜG Rest / ÜG Strasse / ÜG Fels
- Abbauzone A
- Deponiezone D
- Wald
- Gewässer

abw. Empfindlichkeitsstufe AR
- Abweichende Empfindlichkeitsstufe

überlagerte Festlegung AR
- Zone für Wintersport WS / SKI
- Zone mit Quartierplanpflicht QPPF
- Grünzone im Nichtbaugebiet Gra E / Gra F / Gra S / Gra G

überlagerte Hinweise AR
- Kantonale Nutzungszonen KN
- Aus Lärmschutzgründen beschränkt überbaubar LBÜ
- Zone mit einheitlicher Bauweise ZEB
- Lärmvorbelastung LV

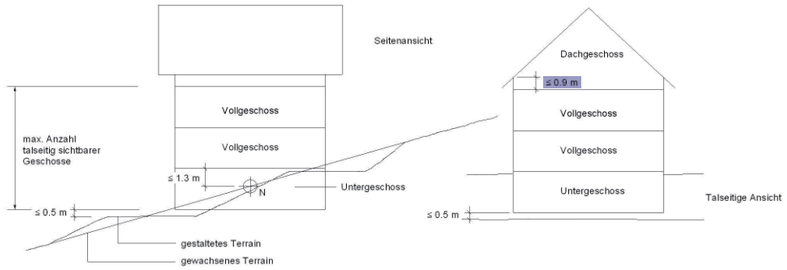
Art. 8 Geschosszahl

[1] Der Ausbau des Dach- und des talseits freiliegenden Untergeschosses zu Wohn- oder Arbeitsräumen ist im Rahmen der Gestaltungs- und Wohnhygieneanforderungen gestattet.

[2] In Hanglagen darf das Untergeschoss talseits als Sockelgeschoss ausgebildet werden. Die maximale Anzahl talseits sichtbarer Geschosse gemäss Tabelle der Regelbauvorschriften darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

[3] Als talseits sichtbare Geschosse werden alle Vollgeschosse und die in voller Höhe und Breite in Erscheinung tretenden Untergeschosse gezählt. Das gestaltete Terrain darf in der Regel nicht tiefer als 0.5 m unter oberkant Fussboden des Sockelgeschosses zu liegen kommen.

[4] Die Freilegung zusätzlicher Untergeschosse oder Teile davon sowie die Vorstaffelung von weiteren talseits freiliegenden Untergeschossen ist nicht zulässig.
Bei speziellen Geländeverhältnissen kann die Baubewilligungsbehörde die zusätzliche Freilegung von Garagen und Eingängen gestatten, sofern durch die höhere Fassadenwirkung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.



Art. 9 Grenzabstand

[1] Der grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten gegen die südliche Himmelshälfte gerichteten Hauptwohnseite einzuhalten.

[2] Weist eine Baute nach Ost oder West orientierte Hauptwohnseiten auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.

[3] Bei quadratischen Bauten oder bei gleichwertigem Anteil der Fassaden an der Hauptwohnseite kann die Baubewilligungsbehörde die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

Art. 11 Strassenabstand

[1] Gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen gelten, sofern durch Baulinien kein anderes Mass festgelegt wird, folgende Strassenabstände:

- gegenüber Staatsstrassen: Abstände gemäss Strassengesetz
- gegenüber Gemeindestrassen gemäss Strassenreglement: 4.5 m
- gegenüber dem allgemeinen Verkehr geöffneten Strassen und Wege (Flurgenossenschafts-, Korporations- und Privatstrassen): 4.0 m

Sofern öffentliche Interessen dies erfordern kann die Baubewilligungsbehörde auch gegenüber allen übrigen Strassen und Wegen einen Abstand von höchstens 4.0 m verlangen.

[2] Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, in sinngemässer Anwendung der Art. 73 ff des Gesetzes über die Staatsstrassen, Abweichungen von den Strassenabständen zu gestatten oder zu verlangen und Auflagen über die Nutzung des Baulinien- resp. Strassenabstandsbereiches zu machen.

[3] Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand vor und wird ab der äusseren Strassenkante resp. ab dem strassenseitigen Rand des Trottoirs gemessen.

Art. 17 Tabelle der Regelbauvorschriften

[1] Sofern in diesem Baureglement oder in Sondernutzungsplänen nichts anderes bestimmt wird, gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

Bauzonendefinitionen gemäss kant. Baugesetz	Kernzonen (Art. 20 BauG)	Wohnzonen (Art. 21 BauG)		Wohn- und Gewerbezone (Art. 22 Bau)	Gewerbezone (Art. 23 BauG)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 26 BauG)	Grünzonen innerhalb Baugebiet (Art. 28 BauG)	Landwirtschaftszone (Art. 31 BauG)	Übriges Gemeindegebiet (Art. 33 BauG)
	K*)	W1	W2	WG	GE	OE	GR i	L / UeG	
Ausnützungsziffer max.	---	0.4	0.5	0.55 / 0.65 1)	---	---	---	---	
Anzahl Vollgeschosse max.	3	2	2	2 / 3 1)	---	---2)	---	---	
Talseitig sichtbare Geschosse max.	3	2	3	3 / 3 1)	---	---2)	---	---	
Gebäudehöhe GH max. m	10.0	7.0	7.5	8.0 / 10.0 1)	10.0	---2)	---	---	
Firsthöhe FH max. m	14.0	10.0	11.5	12.0 / 14.0 1)	14.0	---2)	---	---	
Gebäudelänge:									
Für Hauptbauten	---	20.0	30.0	30.0 / 40.0 1)	40.0	---2)	---	---	
Für Hauptbauten inkl. Anbauten	---	27.0	37.0	37.0 / 47.0 1)	47.0	---2)	---	---	
Grenzabstand:									
- klein min. m	3.0	4.0	4.0	4.0 / 5.0 3)	5.0	5.0	3.0	5.0	
- gross min. m	---	6.0	8.0	8.0 / 9.0 3)	---	---	---	---	
Mehrlängenzuschlag (Anwendung ja / nein) (1/5 der Mehrlänge, max. 4.0 m)	nein	ja	ja	ja	nein	nein	nein	nein	
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	III	III	II 4)	II 4)	III	

Legende

---) findet keine Anwendung
1) Sofern mindestens 30 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden.
2) In Abstimmung auf die Baustruktur in der Umgebung
3) Bei dreigeschossiger Bauweise
4) Soweit im Zonenplan nicht andere Empfindlichkeitsstufen festgelegt sind.
*) Die Regelbauvorschriften der Kernzone kommen nur zur Anwendung, soweit der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert. Auf den Parzellen nördlich der Staatsstrasse, westlich der Ankerstrasse und südlich der Urnäscherstrasse können die Gebäude seitlich mit einem verminderten Grenzabstand oder zusammengebaut erstellt werden, wenn beide anstossenden Fassaden keine Fenster von Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen sowie Küchen aufweisen, die feuerpolizeilichen Voraussetzungen erfüllt sind und das Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen wird. Beim Wiederaufbau ist die Gewährung eines Näherbaurechtes solange nicht erforderlich, als Art. 94 BauG zur Anwendung gelangt.

Art. 25 Ausfahrten und Vorplätze

[1] Ausfahrten sind auf einer Länge von 6.0 m von der Strassenlinie mit einem maximalen Gefälle von 5 %, im übrigen mit einem Gefälle von höchstens 15 % und die Fahrbahnränder mit einem Radius von mindestens 3.0 m auszubilden.
Gegenüber Staatsstrassen sind die Vorschriften des Gesetzes über die Staatsstrasse massgebend.

[2] Garagenvorplätze sind so anzulegen, dass das Fahrzeug auch beim Öffnen und Schliessen des Tores vor der Garage Platz hat, ohne in das Trottoir oder die Strasse hineinzuragen. Die Vorplatztiefe hat mindestens 5.0 m zu betragen. Für Garageneinbauten in bestehende Gebäude sowie Garagen parallel zur Strasse können Ausnahmen bewilligt werden.

Art. 26 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

[1] Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten, Erweiterungen sowie Zweck- oder Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen mit Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen, sind auf privatem Grund für deren Benützer, Besucher, Lieferanten etc. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.
Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 85 des Gesetzes über die Staatsstrassen (StrG) zur Anwendung. Bestehende Abstellplätze müssen, soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.

[2] Die Baubewilligungsbehörde setzt ihre Zahl im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung nach folgenden Richtlinien fest:
a) Bei Wohnbauten: ein Ein- oder Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche, jedoch mindestens ein Platz pro Wohnung;
b) Bei Geschäftshäusern, gewerblichen Betrieben, Gaststätten und anderen besonderen Nutzungen: gemäss den Richtwerten anerkannter Verbände (insbesondere VSS).

[3] Ein- und Ausfahrten sowie Vorplätze bei Garagen von Mehrfamilienhäusern werden nicht als Autoabstellplatz angerechnet.

[4] Ist die Errichtung von Ein- oder Abstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich, so kann der Gesuchsteller verpflichtet werden, die erforderliche Ein- oder Abstellfläche auf einem in der Nähe der Liegenschaft befindlichen Grundstück bereitzustellen oder sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen. Die Beteiligungspflicht ist als Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 29 Dachform

[1] Es sind nur Schrägdächer mit ortstypischer Dachneigung zugelassen.

[2] Ausnahmsweise können andere Dachformen in Gebieten mit Quartierplanpflicht und bei Klein- oder Gewerbebauten bewilligt werden, sofern das Orts-, Landschafts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 30 Dachaufbauten

[1] Dachaufbauten wie Schleppgauben, Lukarnen, etc. sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen gesamthaft höchstens einen Drittel, Dachflächenfenster aber höchstens einen Sechstel der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen. Material und Farbe sind dem Hauptdach anzupassen.

[2] Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

[3] Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und andere Bauteile in der Dachfläche sind sorgfältig einzupassen und dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, im Einzelfall Auflagen bezüglich Grösse und Gestaltung zu erlassen.

[4] Kamine, Ventilationszüge, Lift- und Treppenhausköpfe dürfen mit dem technisch notwendigen Mindestmass über die Dachfläche hinaus geführt werden; solche Aufbauten sind so weit möglich zu geschlossenen Bauteilen zusammenzufassen.

Art. 33 Umgebungs- und Terraingestaltung

[1] Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind ansprechend zu gestalten.

[2] Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Grenze sind in der Regel nicht steiler als 2:3 anzuböschen. An der Grenze ist ein Bankett von 0.5 m Breite anzulegen. Mit Zustimmung des Nachbarn und der Baubewilligungsbehörde können andere Regelungen getroffen werden.

[3] Böschungsfüsse müssen gegen Verkehrsanlagen folgende Abstände aufweisen:
a) 0.5 m bei senkrecht gemessenen Böschungshöhen bis 2.0 m
b) 1.0 m bei senkrecht gemessenen Böschungshöhen über 2.0 m
Böschungskronen müssen gegen Verkehrsanlagen einen Abstand von mindestens 0.5 m aufweisen.
Die Neigung von Böschungen gegen Verkehrsanlagen darf das Verhältnis 2:3 nicht übersteigen.

[4] Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen nur so weit vorgenommen werden, als dies der zonengemässen Erscheinung der Baute entspricht und auf die bauliche Umgebung abgestimmt ist.

Art. 34 Kinderspielplätze

[1] Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Kinderspielplätze zu erstellen.

[2] Werden direkt mit dem Bauvorhaben in Bezug stehende Erschliessungsstrassen und Zufahrten mit dem Charakter einer Begegnungszone (gemäss Art. 22b SSV, SR 741.21, resp. Verordnung SR 741.213.3) ausgeführt, können diese bis zur Hälfte der notwendigen Spielplatzfläche angerechnet werden.

Art. 35 Zonen mit Quartierplanpflicht

[1] Als Zone mit Quartierplanpflicht können zusammenhängende Teilgebiete ausgeschieden werden, deren Überbauung und Erschliessung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden sollen oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind (z.B. Hanglagen, Kuppen, Ortskerne, grössere Neubaugebiete).

[2] Die Erstellung von Bauten und Anlagen in Zonen mit Quartierplanpflicht setzt einen rechtskräftigen Quartier- oder Gestaltungsplan voraus, welcher mindestens Angaben macht über:

a) die Erschliessung sowie die einzuhaltenden Abstände von Bauten zu Erschliessungsanlagen;
b) die Baubereiche und die Freiräume;
c) die Bauweise (offen oder geschlossen).

IV. Sondernutzungsplanung der Gemeinden (2.3.4.)

Art. 37 Allgemeines

[1] Sondernutzungspläne regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Gemeinde in Ergänzung oder Verfeinerung der ortsplanerischen Grundordnung.

[2] Als Sondernutzungspläne gelten:

a) Baulinienpläne;
b) Quartierpläne;
c) Gestaltungspläne.

[3] In Sondernutzungsplänen kann auch die Grenzbereinigung oder die Landumlegung vorgesehen werden.

[4] Sondernutzungspläne können Kostenregelungen, insbesondere über Perimeterbeiträge für Gemeinschaftsanlagen, beinhalten.

[5] Werden Quartier- und Gestaltungspläne nicht innert zehn Jahren verwirklicht, so ordnet der Gemeinderat deren Überprüfung und, falls notwendig, eine Anpassung an geänderte Verhältnisse an. Der Gemeinderat kann eine Anpassung bestehender Quartier- und Gestaltungspläne verlangen oder selber durchführen, wenn sich die planerischen Voraussetzungen wesentlich geändert haben.

[6] Rechtskräftige Sondernutzungspläne können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 39 Zweck, Form und Inhalt des Quartierplans

[1] Der Quartierplan regelt die Erschliessung und die besondere Bauweise eines Teilgebietes mit Sonderbauvorschriften.

[2] Der Quartierplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilagenplänen, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Der Planungsbericht zeigt mindestens die Ziele sowie die Schritte zur Realisierung der Sondernutzungsplanung auf. Art. 47 RPV gilt sinngemäss.

[3] Durch Sonderbauvorschriften können insbesondere geregelt werden:

a) Bauweise (offen, geschlossen);
b) Anordnung und Gliederung der Bauten;
c) Grösse und Abstände der Bauten;
d) Firstrichtung und Dachformen;
e) Materialwahl und Fassadengestaltung;
f) Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen, Parkplätzen und Kinderspielplätzen;
g) Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume;
h) Freihaltung von Aussichtspunkten und -lagen;
i) Nutzungsintensität, soweit nicht in den Zonenvorschriften festgelegt.

[4] Der Quartierplan kann gemeinsame Zivilschutzräume und Gemeinschafts-Antennenanlagen sowie das Verbot von Einzelantennen vorsehen. Im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren können ferner gemeinsame Energieversorgungsanlagen und der Anschluss an Energieverteilnetze vorgeschrieben werden. Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen im Einzelfall gewähren.

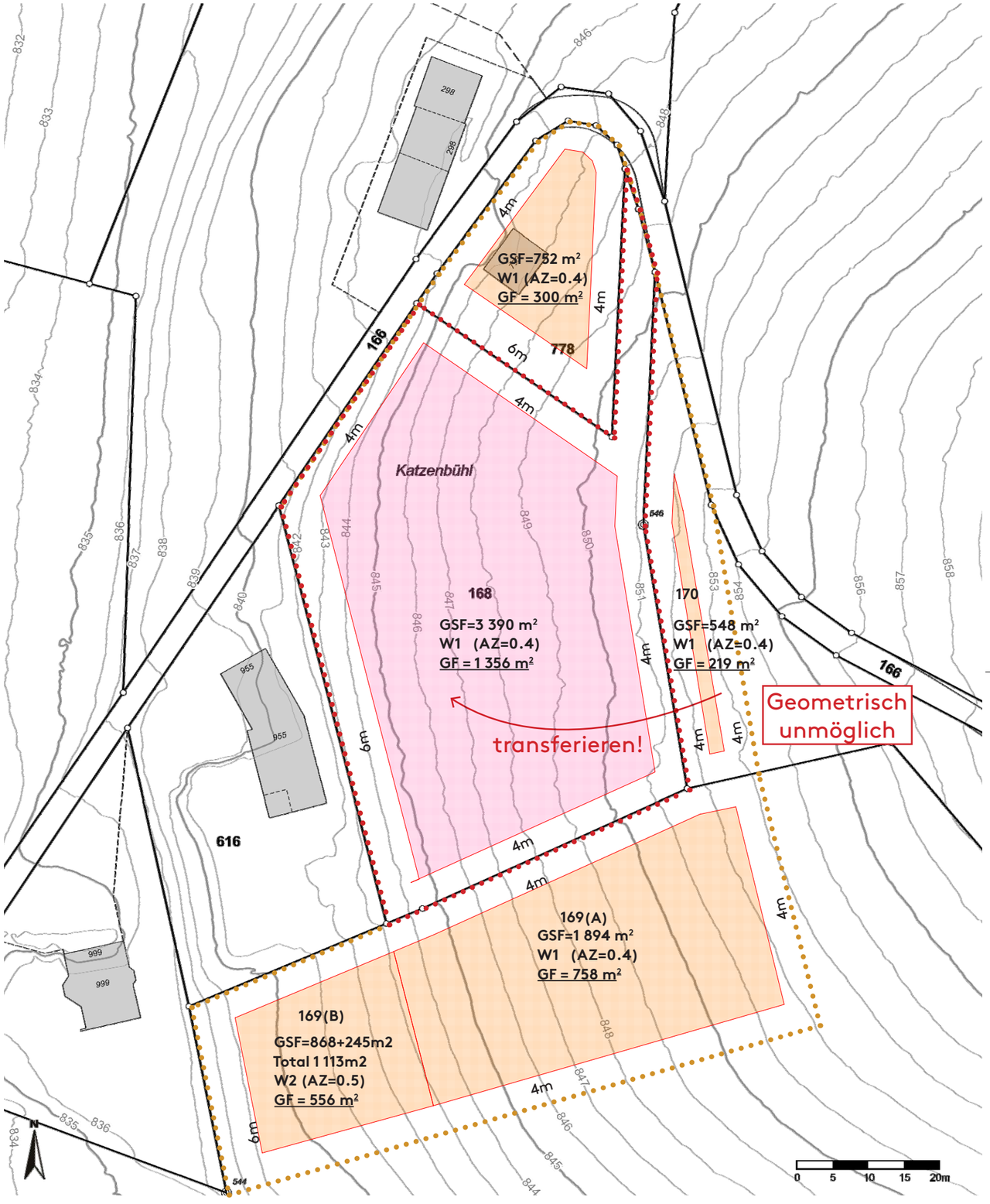
Art. 41 Verhältnis von Quartier- und Gestaltungsplänen zur Zonenordnung

[1] Die Sonderbauvorschriften dürfen dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Im Übrigen sind einzelfallweise Abweichungen von den in der betroffenen Zone geltenden Bauvorschriften unter Beachtung der nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

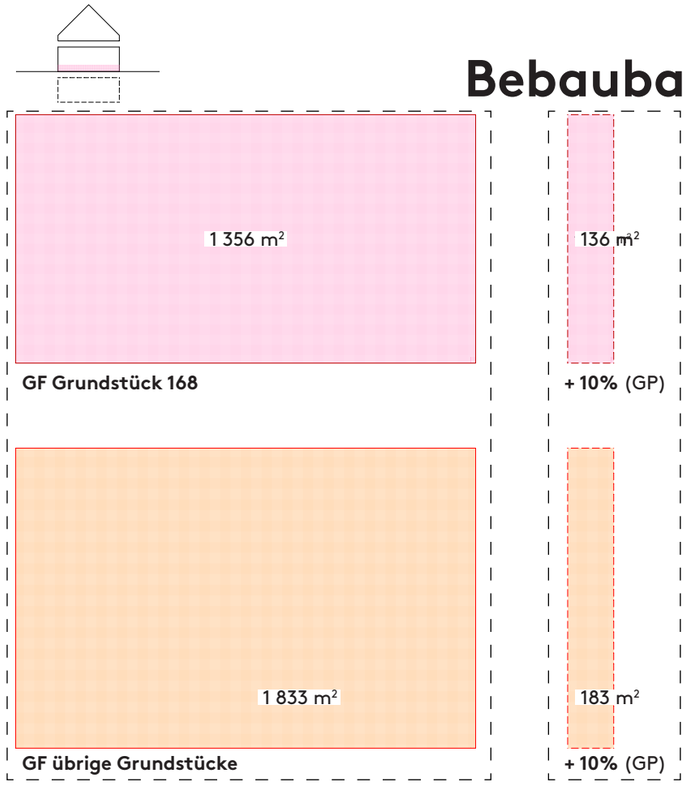
a) Die Geschosszahl darf in der Regel höchstens um ein Vollgeschoss von der Nutzungsplanung abweichen.
b) Eine Mehrausnützung von bis zu 10 % kann gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist.

[2] Beide Abweichungen gemäss Abs. 1 dürfen nur gewährt werden, wenn

a) die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind und
b) die Grösse des Grundstückes die Abweichungen von der Regelbauordnung rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden.

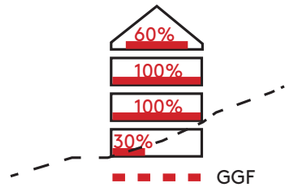


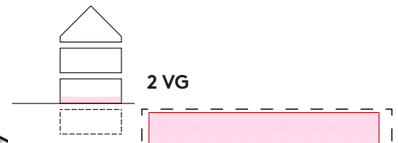
Bebaubarer Bereich & GF

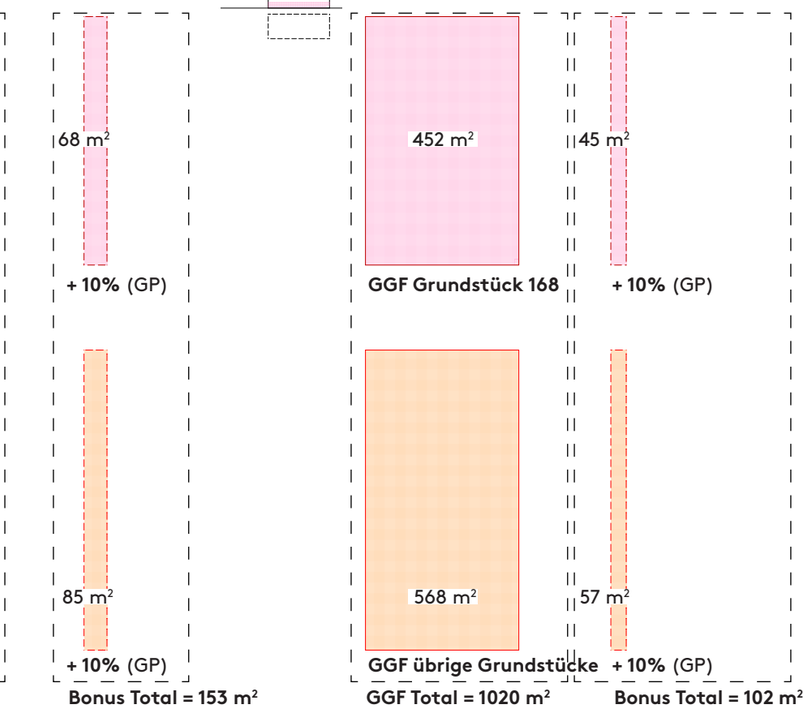


GSF_{168}	= 3 390 m²	44%
GSF_{778}	= 752 m²	10%
GSF_{169}	= 3 007 m²	39%
GSF_{170}	= 548 m²	7%
GSF_{Total}	**= 7 697 m²**	**100%**
AZ	**= 0.4 (0.5)**	
GF_{168}	= 1 356 m²	43%
GF_{778}	= 300 m²	9%
GF_{169}	= 1 314 m²	41%
GF_{170}	= 219 m²	7%
GF_{Total}	**= 3 189 m²**	**100%**
(+ 10%	**= 3 508 m²)**	**110%**

Annahme Projekt
Geschossigkeit und Anteil an der GGF







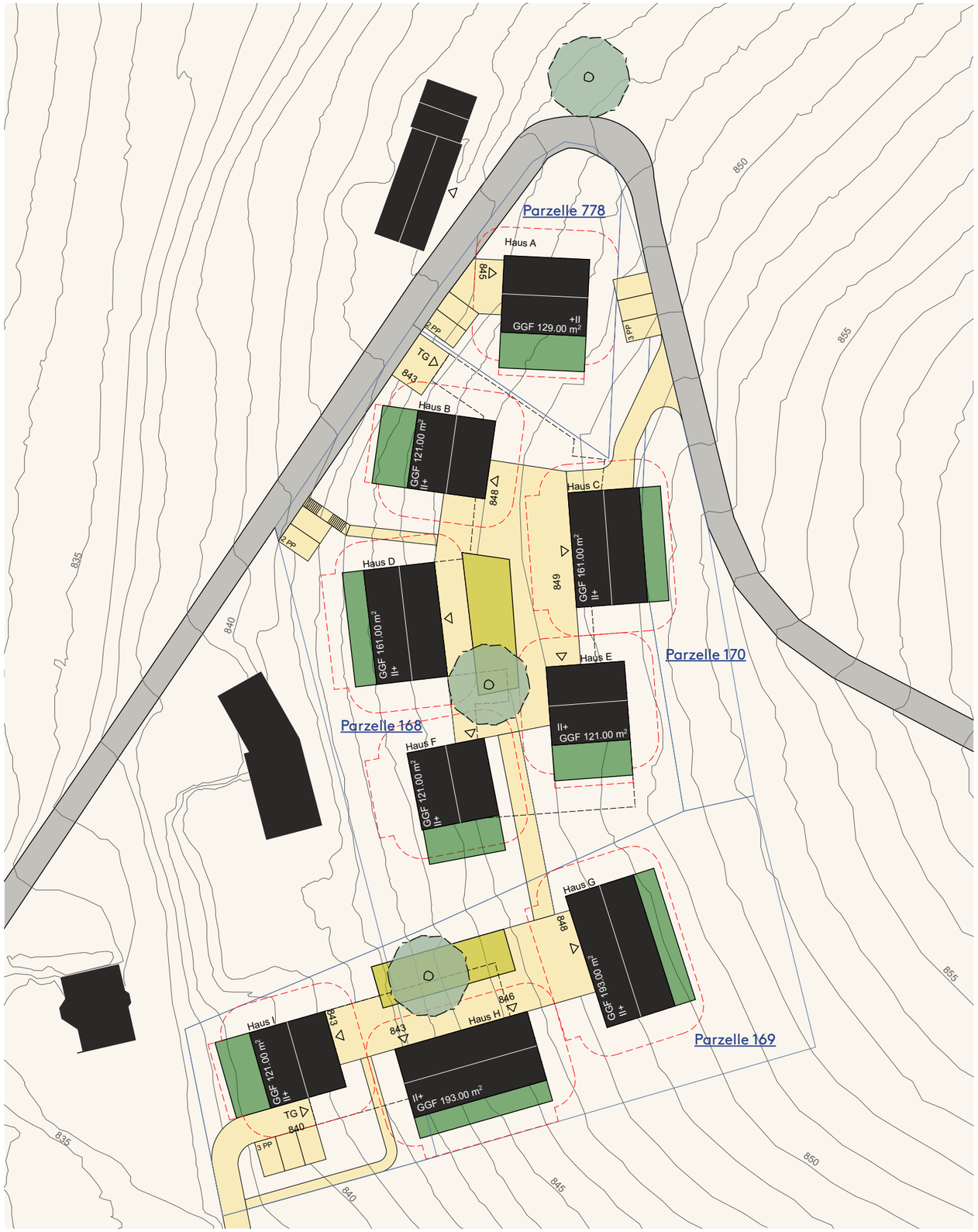
Entwurfsstrategie

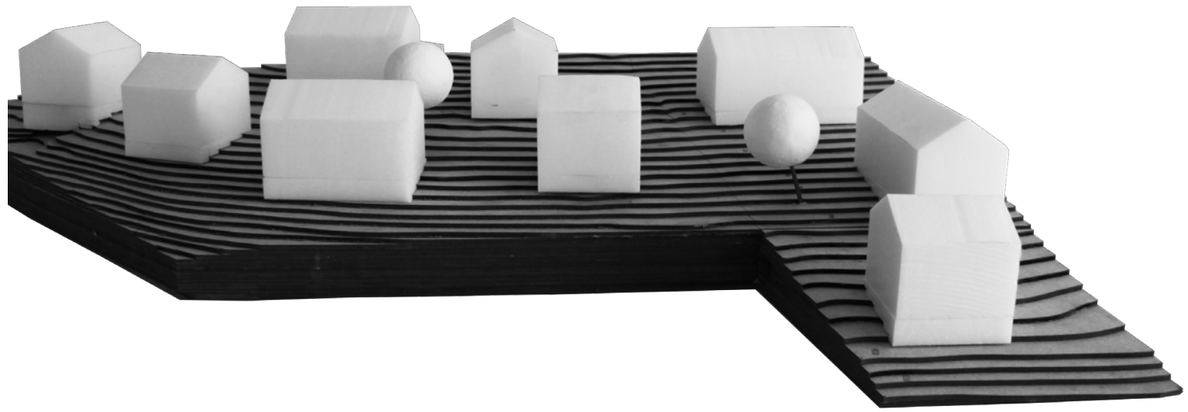
Weiler am Schmiedshaus
in Hundwil

Weiler

+ ortsspezifisch
+ vorhandene ortsbaulichen Typologie wird weitergebaut
+ optimale Integration in Natur- und gebaute Landschaft möglich
+ durchmischtes Wohnangebot durch unterschiedliche Gebäudetypologien

26 Strategie: WEILER





Parzelle 778

GSF = 752 m²
W1 (AZ = 0.4)
GF = 300 m² + 10% = 330 m²

1 MFH, 2 VG + DG

aBGF = 330 m² (2*VG+DG+UG)
HNF= 231 m² (HNF/GF = 70%)
Loggia = 45 m² (ca. 3 Stk. à 15 m²)

Parzelle 168+170

GSF = 3 390 m² + 548 m² = 3 938 m²
W1 (AZ = 0.4)
GF = 1 575 m² + 10% = 1 732 m²

5 MFH, 2 VG + DG

aBGF = 2*407m² + 3*306m² = 1 732 m² (2*VG+DG+UG)
HNF= 1 212 m² (HNF/GF = 70%)
Loggia = 2*60 m²+ 3*45 m² = 255 m² (ca. 17 Stk. à 15 m²)

Parzelle 169

GSF = 1 894 m² + 1 113 m² = 3 007 m²
W1 /W2 (AZ = 0.4 / 0.5)
GF = 1 314 m² + 10% = 1 445 m²

3 MFH, 2 VG + DG

aBGF = 2*560m² + 325m² = 1 445 m² (2*VG+DG+UG)
HNF= 918 m² (HNF/GF = 70%)
Loggia = 2*60 m²+ 45 m² = 165 m² (ca. 11 Stk. à 15 m²)

zu definieren im Quartierplan:

- GF pro Parzelle
- Anzahl Häuser (Typologie) pro Parzelle

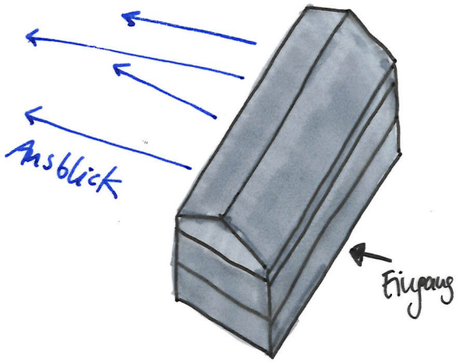
-> Parzelle 778:
330 m² GF, 1 Punkthaus

-> Parzelle 168+170:
1 732 m² GF, 3 Punkthäuser, 2 Riegel

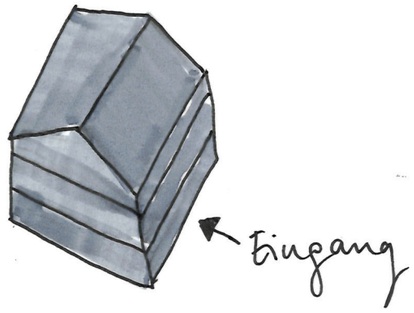
-> Parzelle 169:
1 445 m² GF, 1 Punkthaus, 2 Riegel

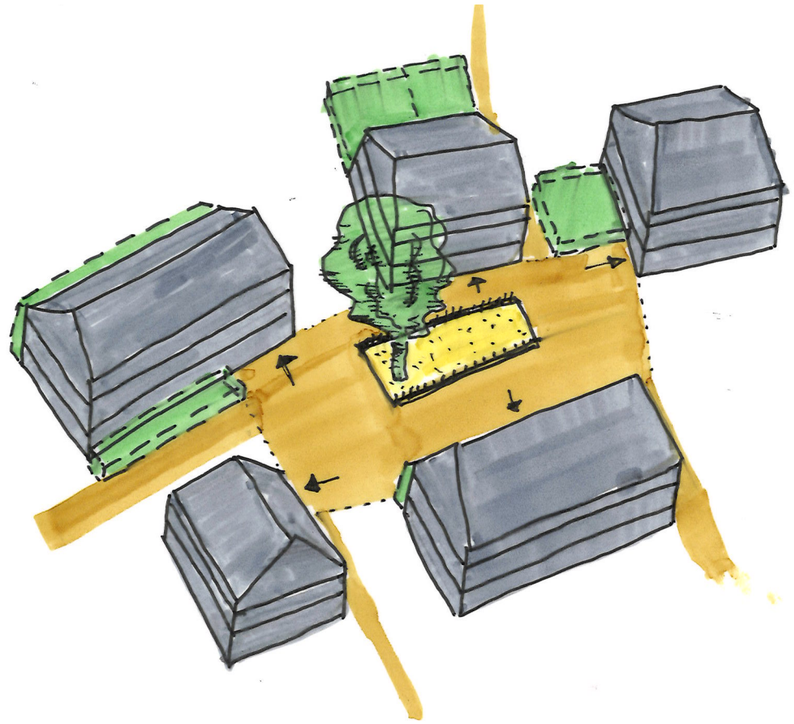
WEILER Typologien

Typologie Riegel

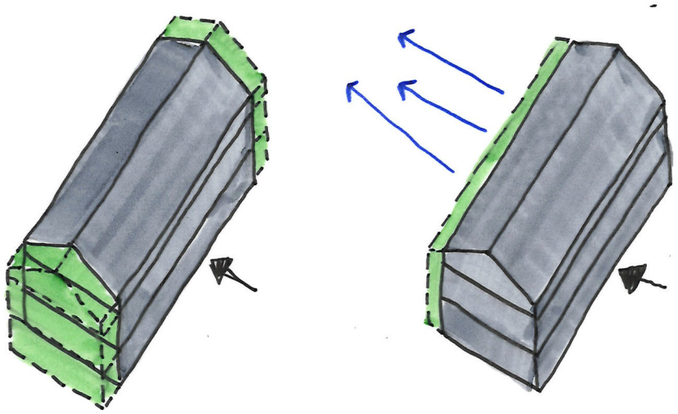


Typologie Punkthaus

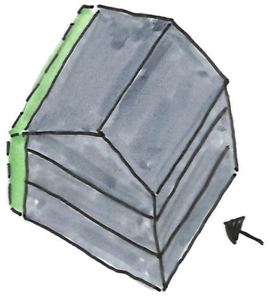




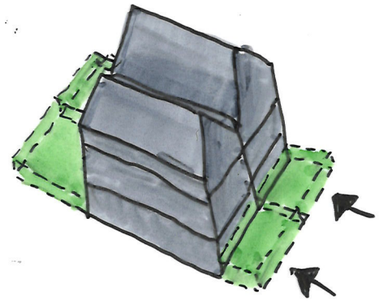
Integration der privaten Aussenräume in die Volumen



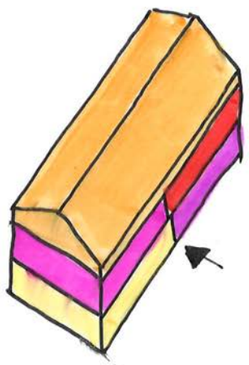
Private Aussenräume im Volumen



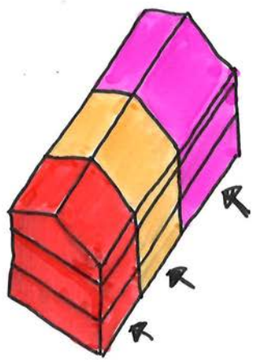
Private Aussenräume neben dem Volumen



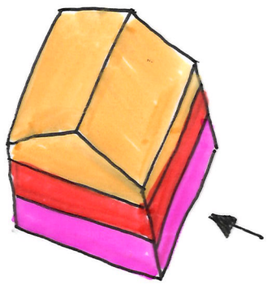
Aufteilung in Geschosswohnungen



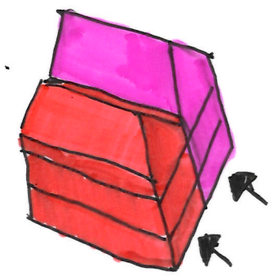
Aufteilung in Maisonetten



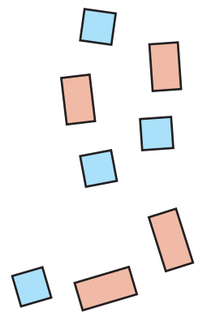
Aufteilung in Geschosswohnungen



Aufteilung in Maisonetten

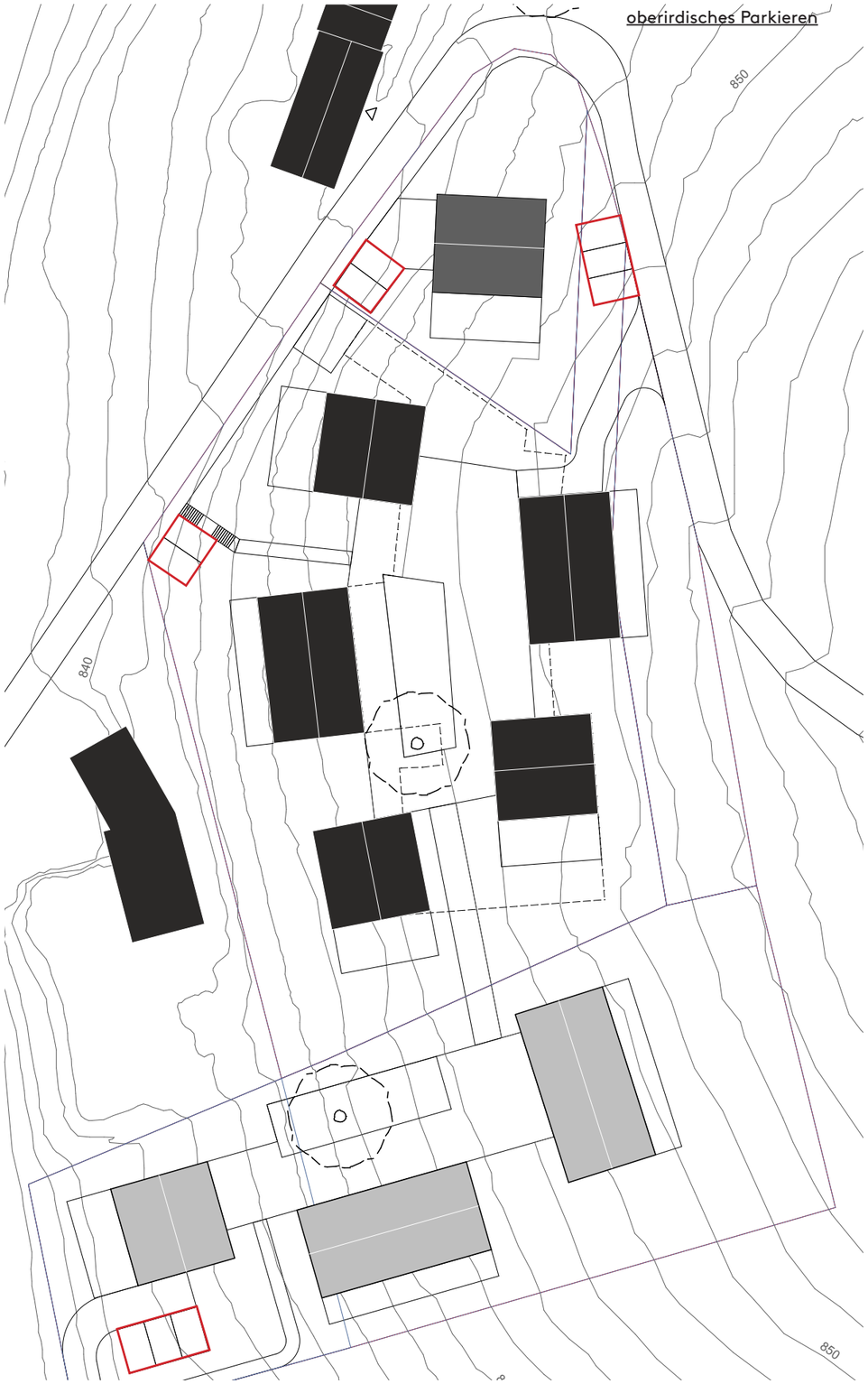


Typologie Punkthaus



Typologie Riegel

Parkierung & Entsorgungsstelle



Einstellhalle Parzelle 168

ca.34 PP (Maximal)
BGF = ca. 980 m²

- vereinfachte Zufahrt durch die starke Hanglage möglich
- Zufahrt vom Norden
- direkter Zugang zu allen Gebäuden auf Parzelle 168 möglich
- Platz für Entsorgungsstelle (Container) neben Rampe

Einstellhalle Parzelle 169 (OPTIONAL!)

Mini:

ca.16 PP
BGF = ca. 470 m²

- vereinfachte Zufahrt durch die starke Hanglage möglich
- Zufahrt von Süden
- direkter Zugang zu 2 Gebäuden auf Parzelle 169 möglich
- Platz für Entsorgungsstelle (Container) neben Einfahrt

Maxi:

ca.21 PP
BGF = ca. 672 m²

- alle drei Gebäude der Parzelle können mit der Einstellhalle verbunden werden

Zusammenschluss Parzellen 168 & 169:

ca.54 PP (Maximal)
BGF = ca. 668 m²

- Die Gebäude G und H werden mit der Einstellhalle Parzelle 168 verbunden. Das Gebäude I wird über die separate Zufahrt erschlossen
- vereinfachte Ausführung der Einstellhalle da die Höhe von der Einstellhalle Parzelle 168 übernommen werden kann

oberiridisches Parkieren

ca. 10 PP

Reduzierte Anzahl PP an der Oberfläche als Besucherparkplätze, für Umzug und Einkäufe.

Baureglement

Art. 26 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

[1] Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten, Erweiterungen sowie Zweck- oder Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen mit Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen, sind auf privatem Grund für deren Benützer, Besucher, Lieferanten etc. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.
Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 85 des Gesetzes über die Staatsstrassen (StrG) zur Anwendung. Bestehende Abstellplätze müssen, soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.

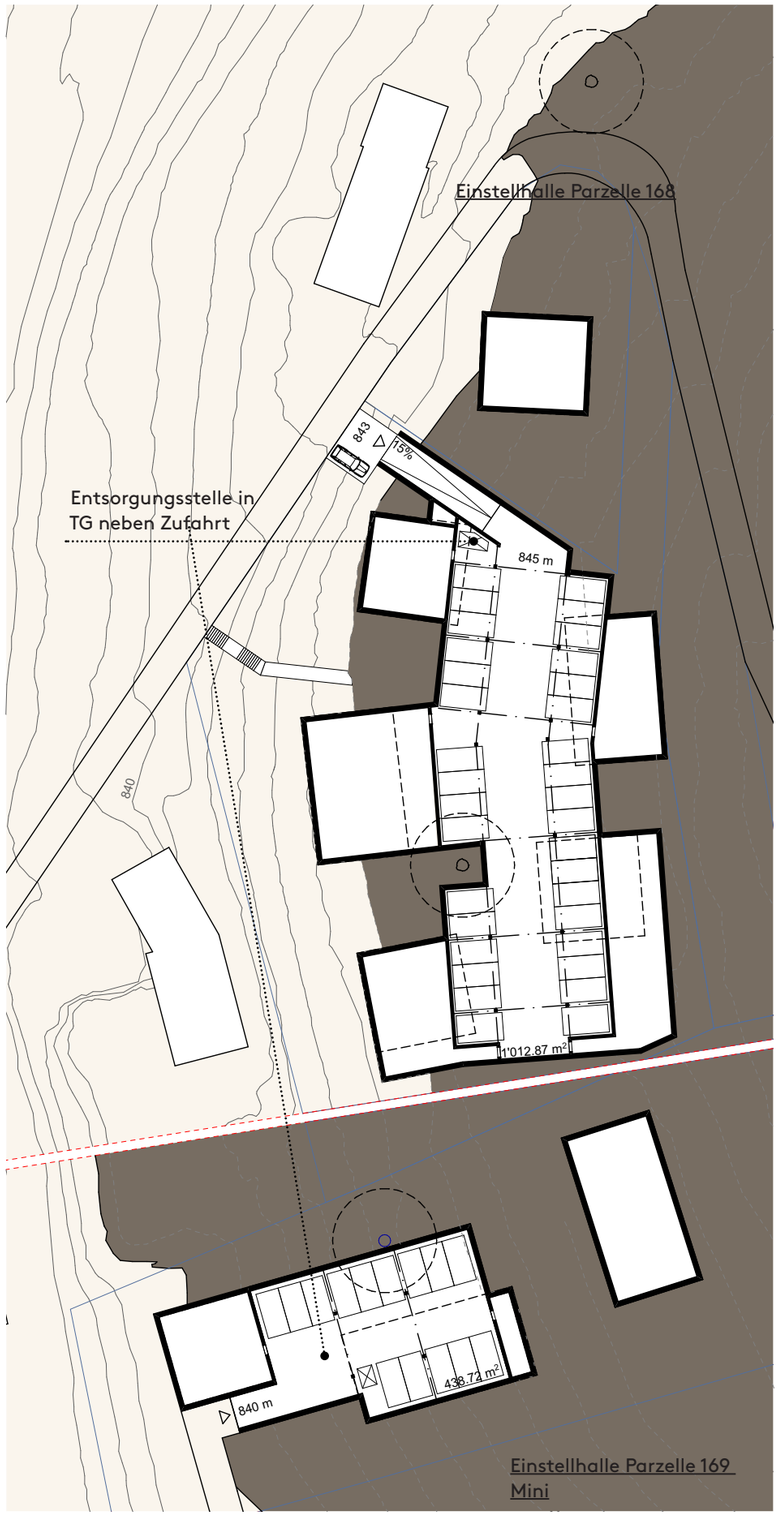
[2] Die Baubewilligungsbehörde setzt ihre Zahl im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung nach folgenden Richtlinien fest:
a) Bei Wohnbauten: ein Ein- oder Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche, jedoch mindestens ein Platz pro Wohnung;
b) Bei Geschäftshäusern, gewerblichen Betrieben, Gaststätten und anderen besonderen Nutzungen: gemäss den Richtwerten anerkannter Verbände (insbesondere VSS).

[3] Ein- und Ausfahrten sowie Vorplätze bei Garagen von Mehrfamilienhäusern werden nicht als Autoabstellplatz angerechnet.

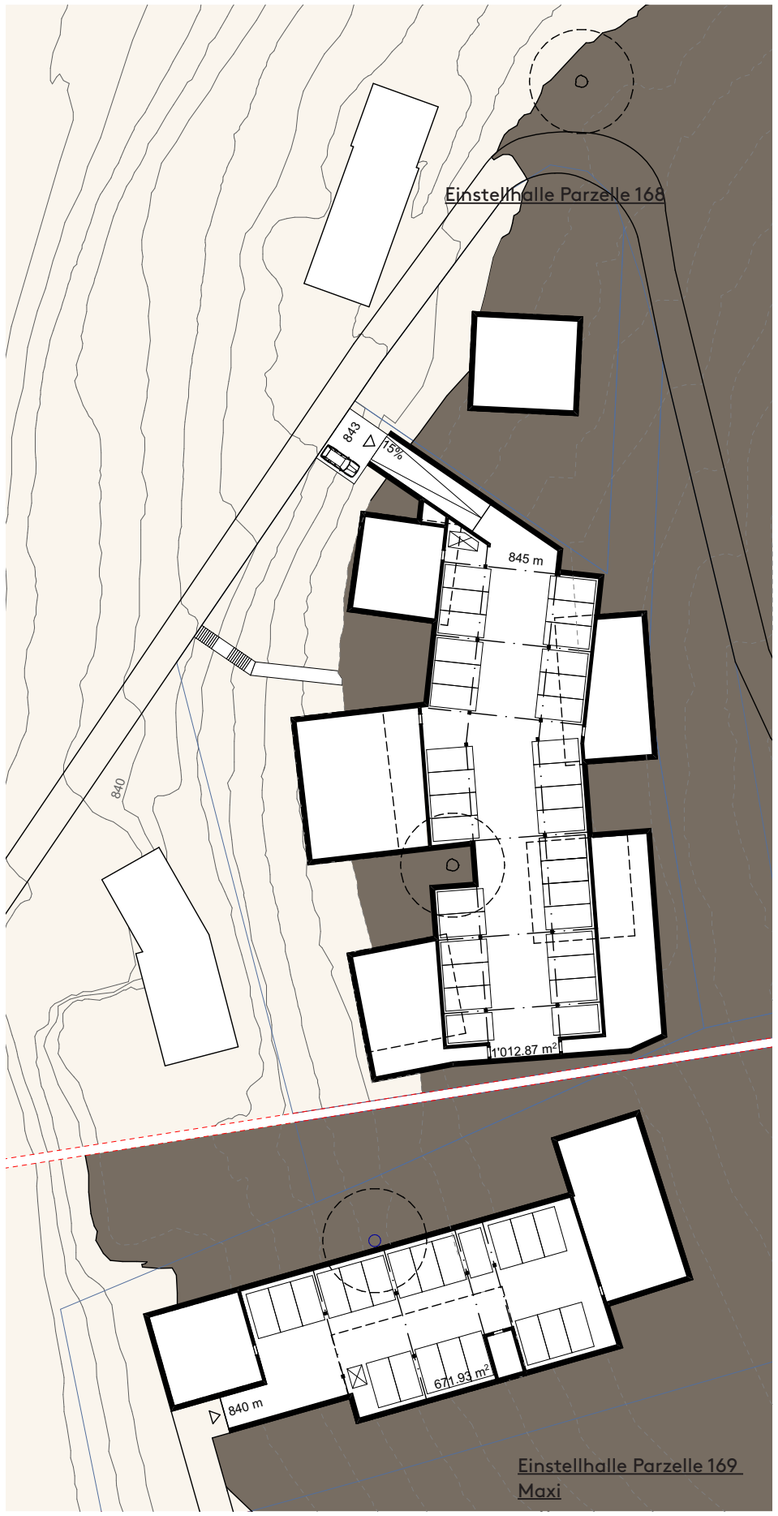
[4] Ist die Errichtung von Ein- oder Abstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich, so kann der Gesuchsteller verpflichtet werden, die erforderliche Ein- oder Abstellfläche auf einem in der Nähe der Liegenschaft befindlichen Grundstück bereitzustellen oder sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen. Die Beteiligungspflicht ist als Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 15 Abstellflächen - Kehrichtbehälter

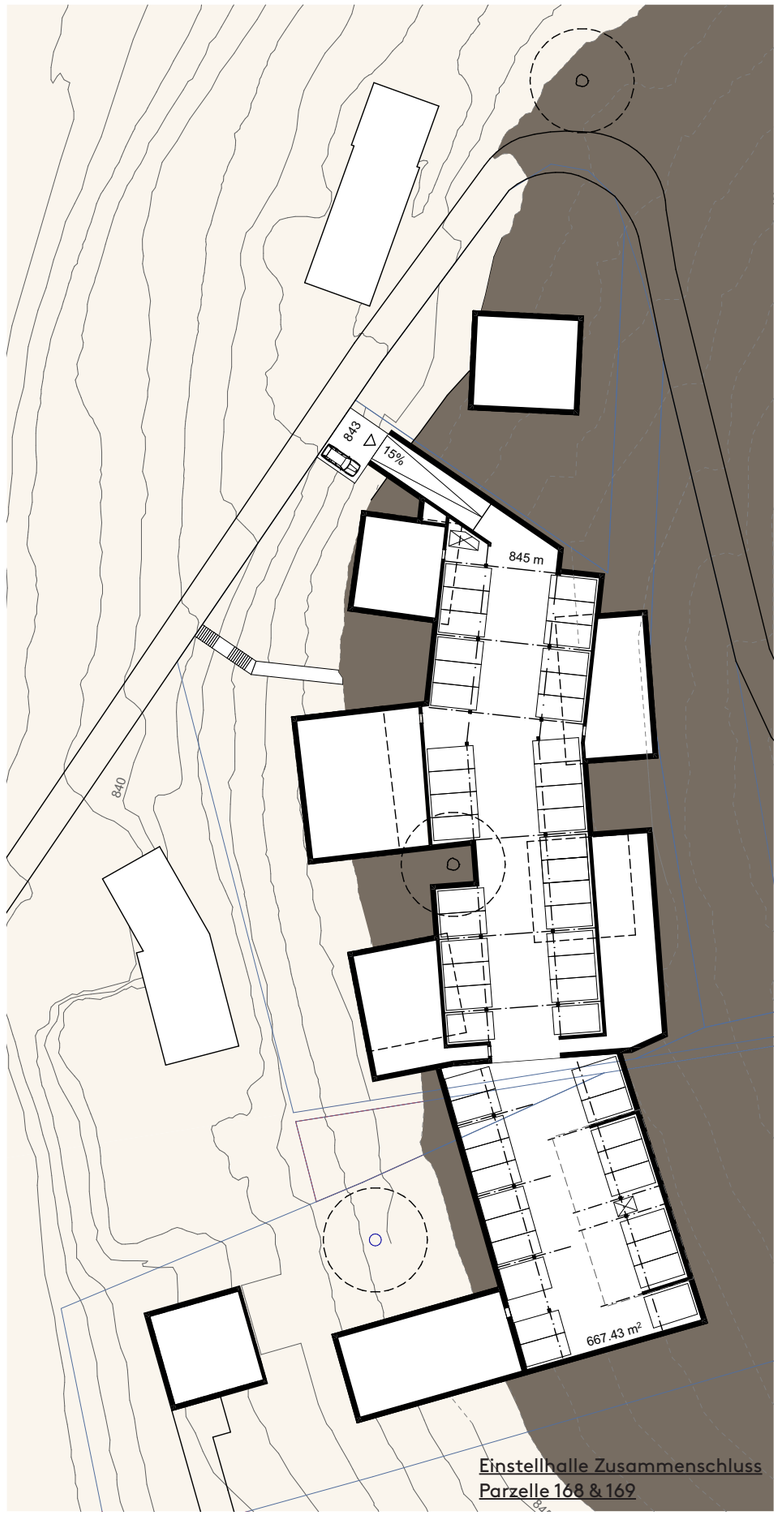
Die Baubewilligungsbehörde kann Abstellflächen für Kehrichtbehälter (Containerplätze) auf privatem Grund vorschreiben und deren Standort und Gestaltung nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer festlegen, sofern öffentliche Interessen, insbesondere die Verkehrssicherheit, die Benützung von Strassen, Trottoirs und Fusswegen sowie der Schutz des Ortsbildes dies erfordern.



Einstellhalle Parzelle 169
Mini

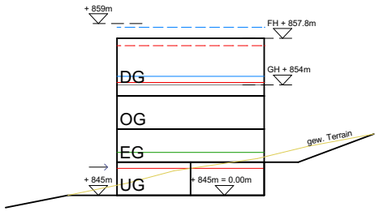


Einstellhalle Parzelle 169
Maxi

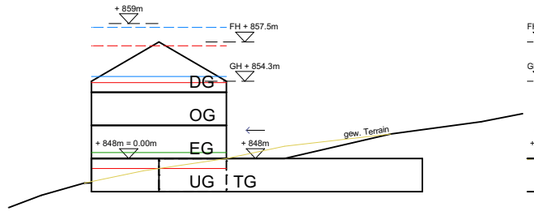


Einstellhalle Zusammenschluss
Parzelle 168 & 169

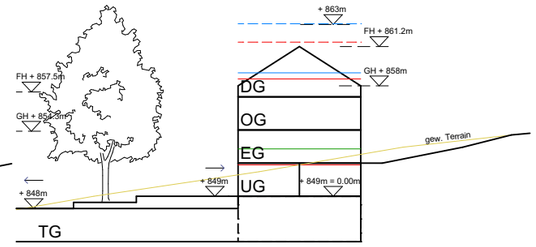
Schnitte Einzelgebäude



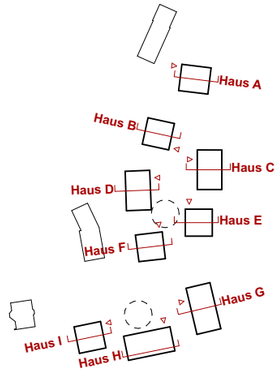
Haus A



Haus B



Haus C



Legende

- Gebäudehöhe nach W1
- Firsthöhe nach W1
- Gebäudehöhe nach W2
- Firsthöhe nach W2
- Niveaupunkt + 1.30m

Haus D

Haus E

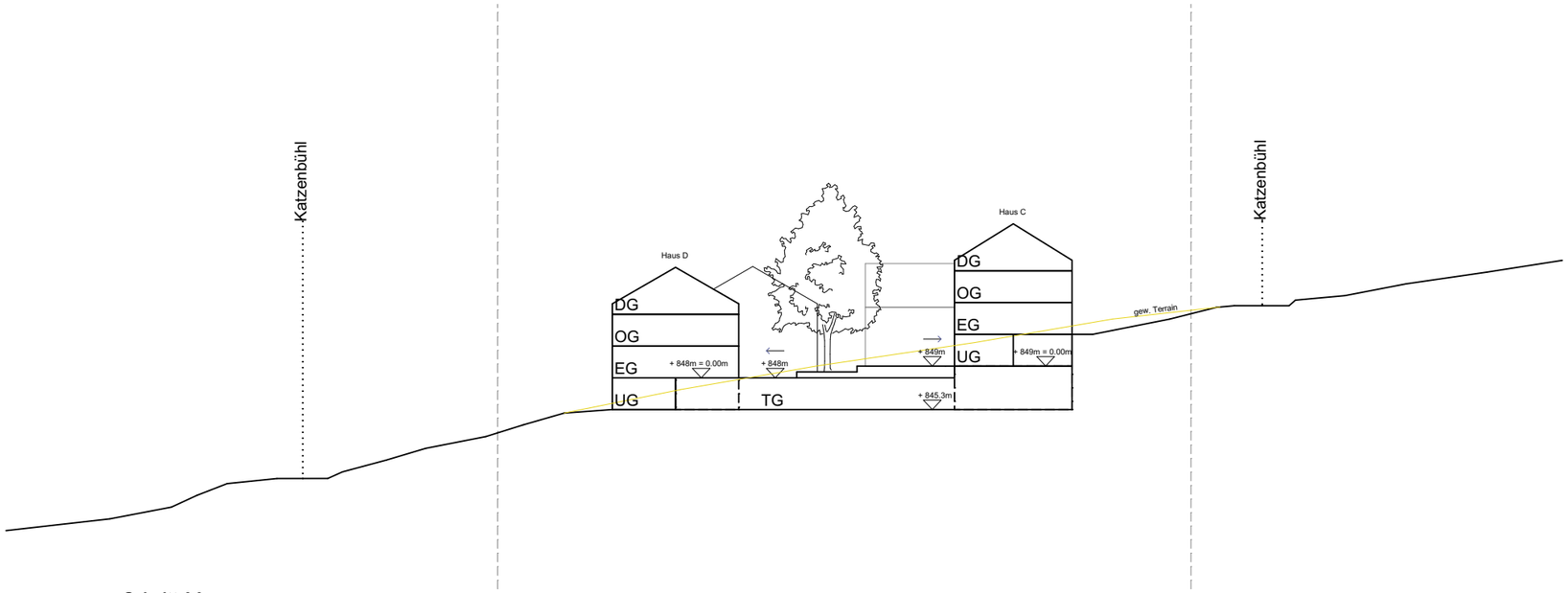
Haus F

Haus G

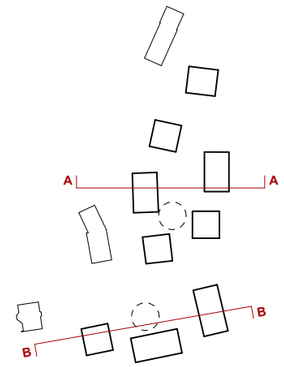
Haus H

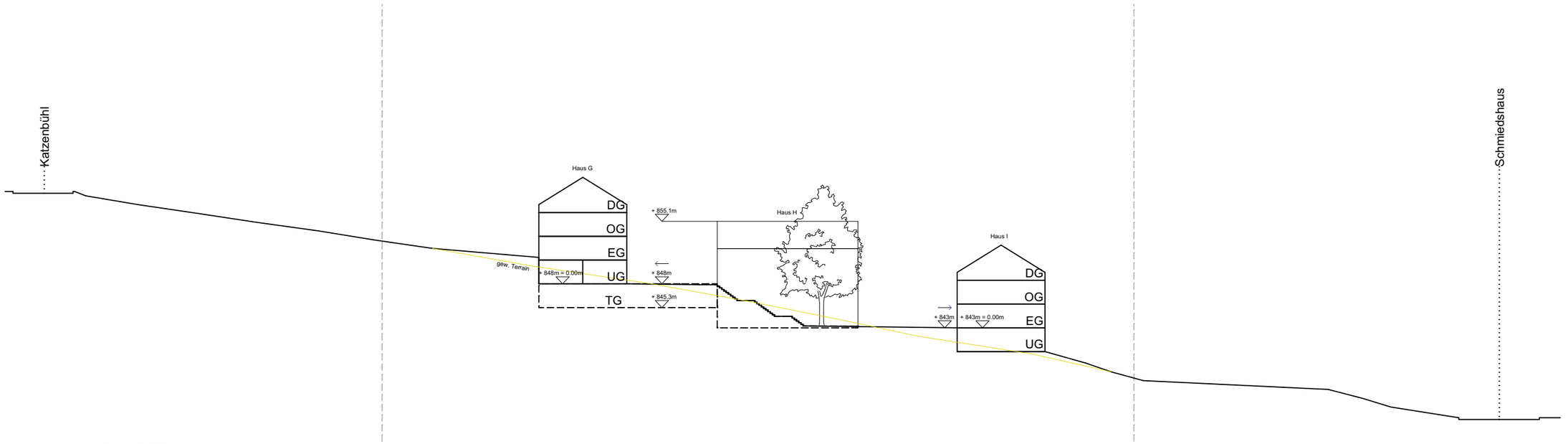
Haus I

Schnitte A, B



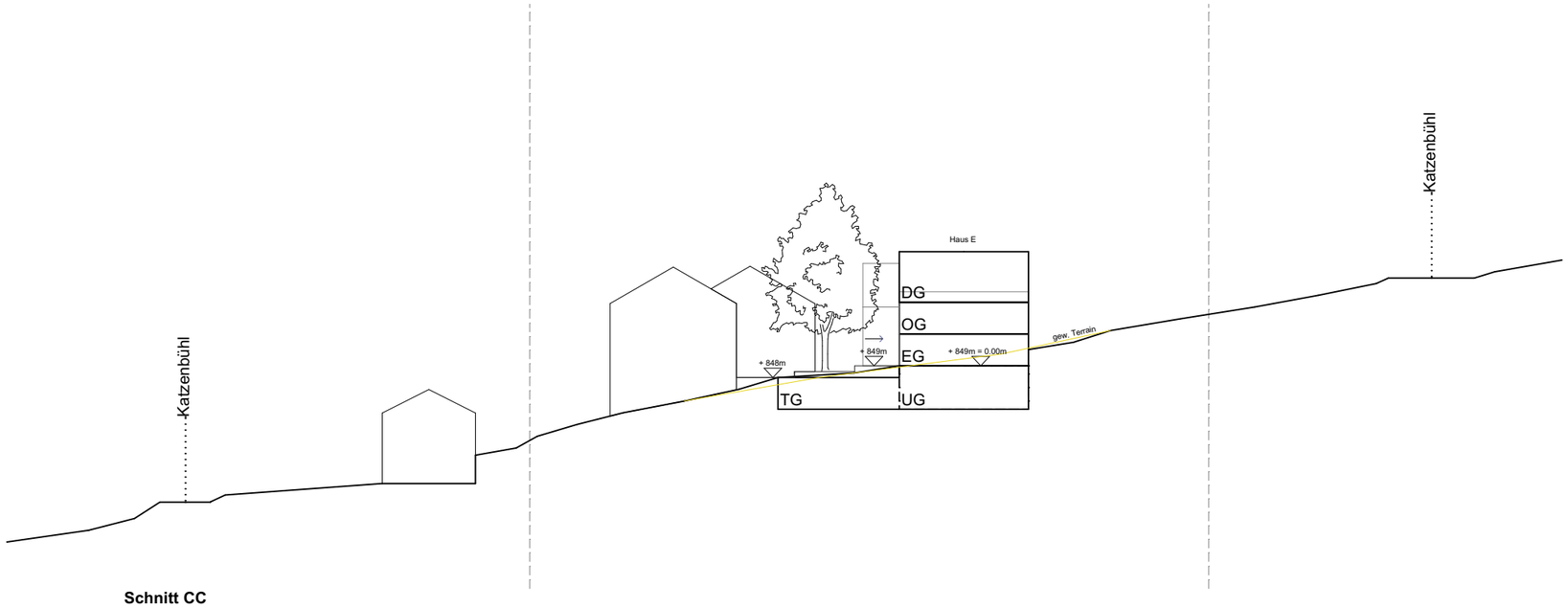
Schnitt AA



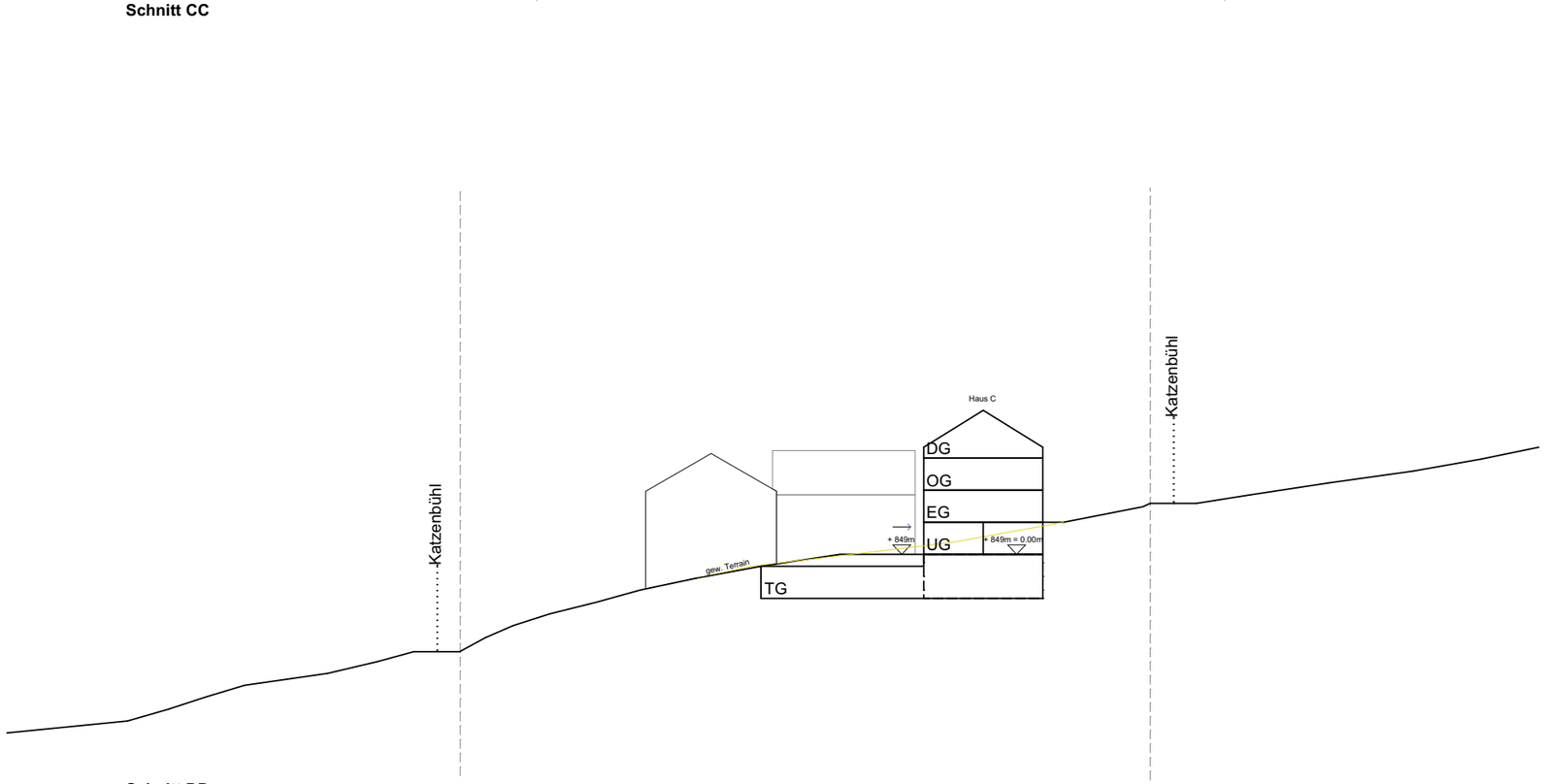


Schnitt BB

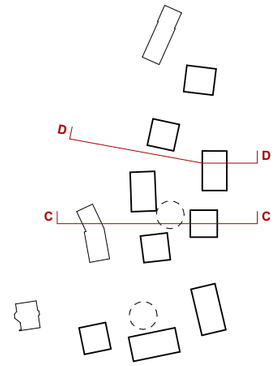
Schnitte C, D



Schnitt CC

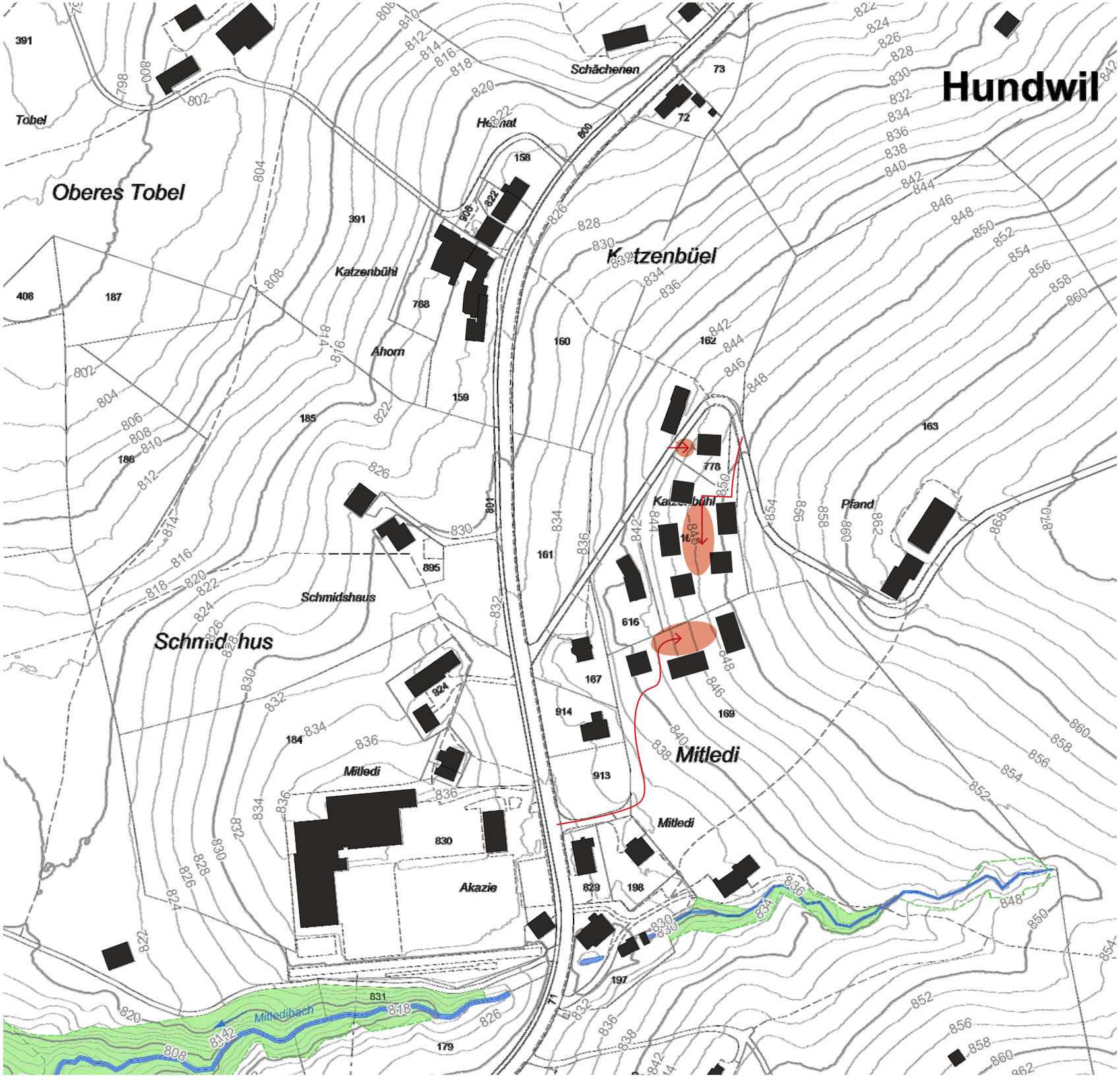


Schnitt DD



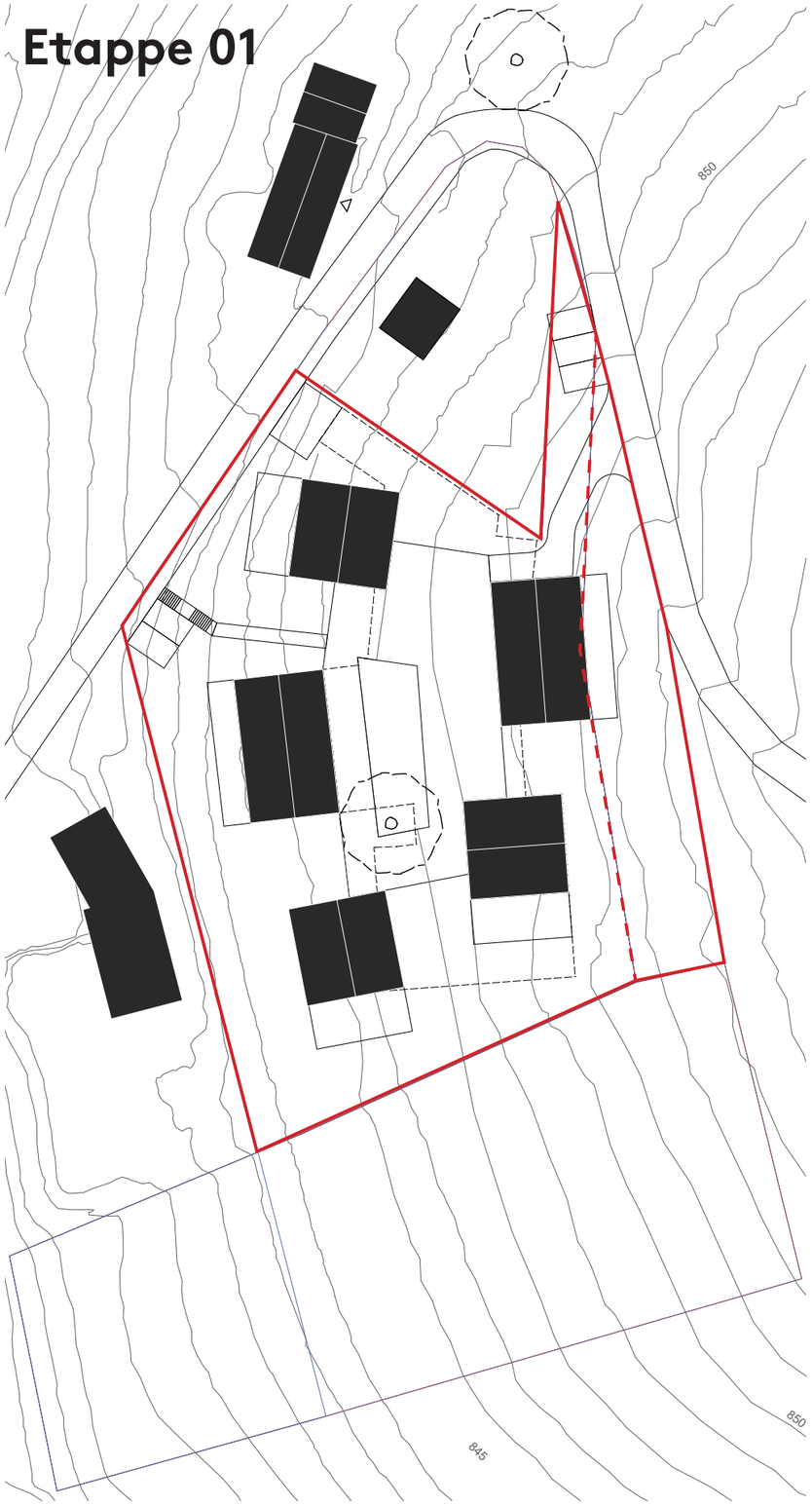
GWJ

WEILER im Kontext



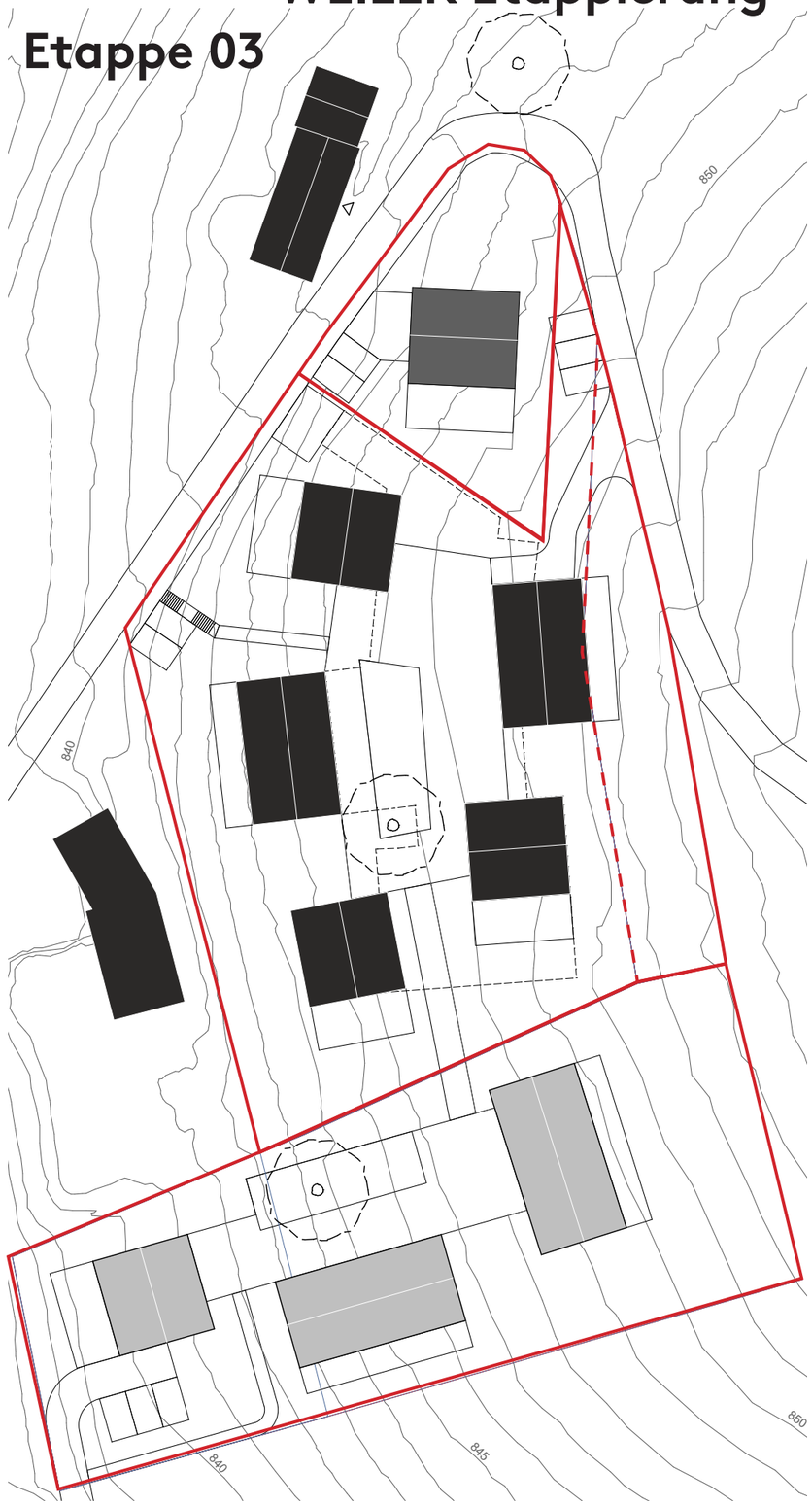
WEILER Etappierung

Etappe 01



Etappe 02

Etappe 03



Etappierung Favorit

Baufeld B

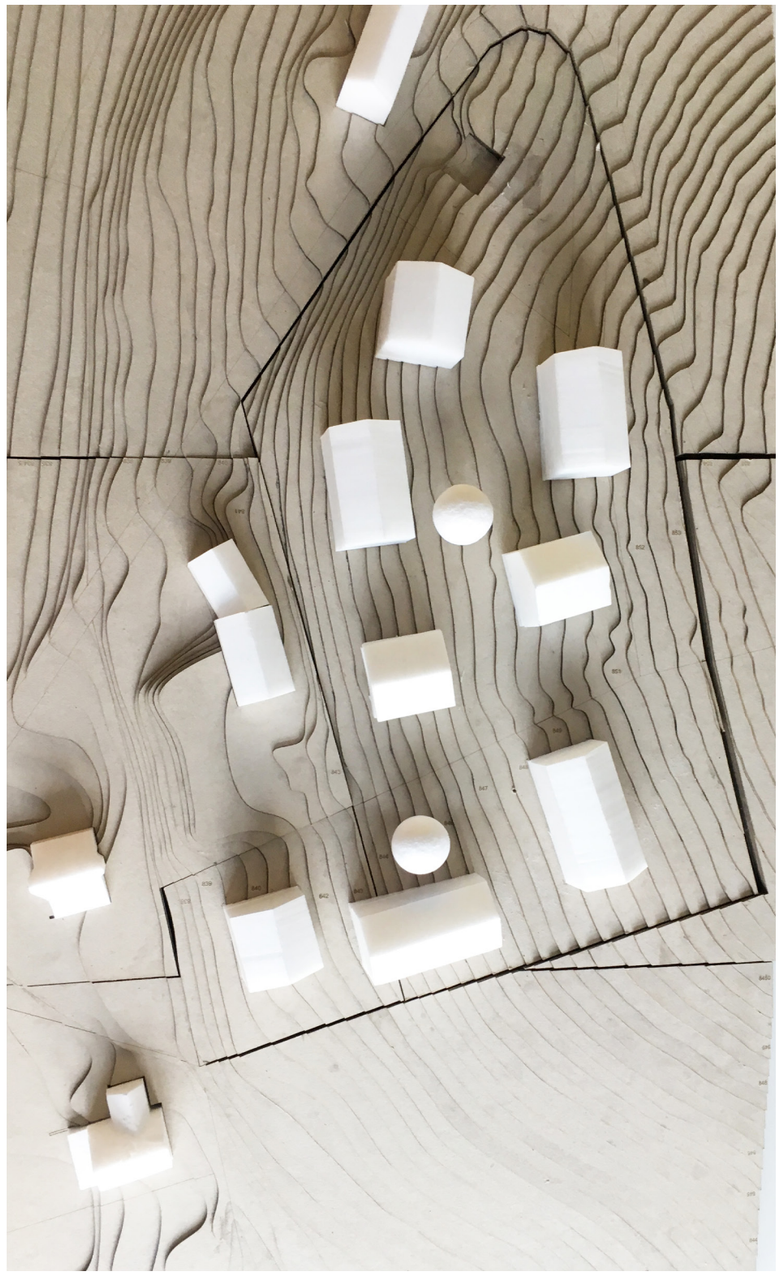
Baufeld B + A

Baufeld B + A + C

Etappierung Variante 2

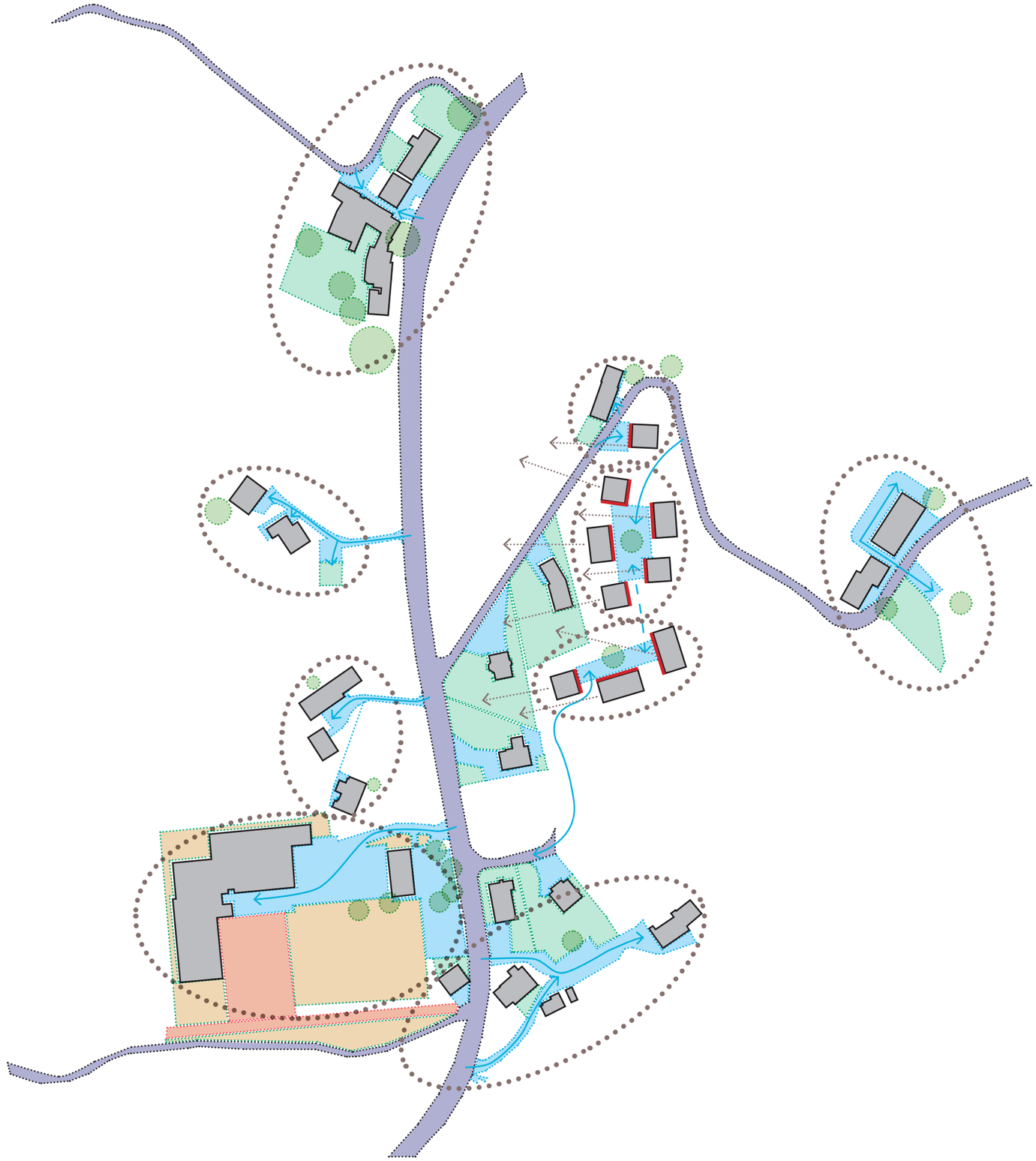
Baufeld C

Baufeld C + B



Baufeld C + B + A

WEILER Erschliessung und Aussenraum



Baum
Bauvolumen
privater Garten
Strasse, öffentlich
Erschliessung, privat/halböffentlich
öffentlicher Grünraum
Sportplatz

Spielplatz

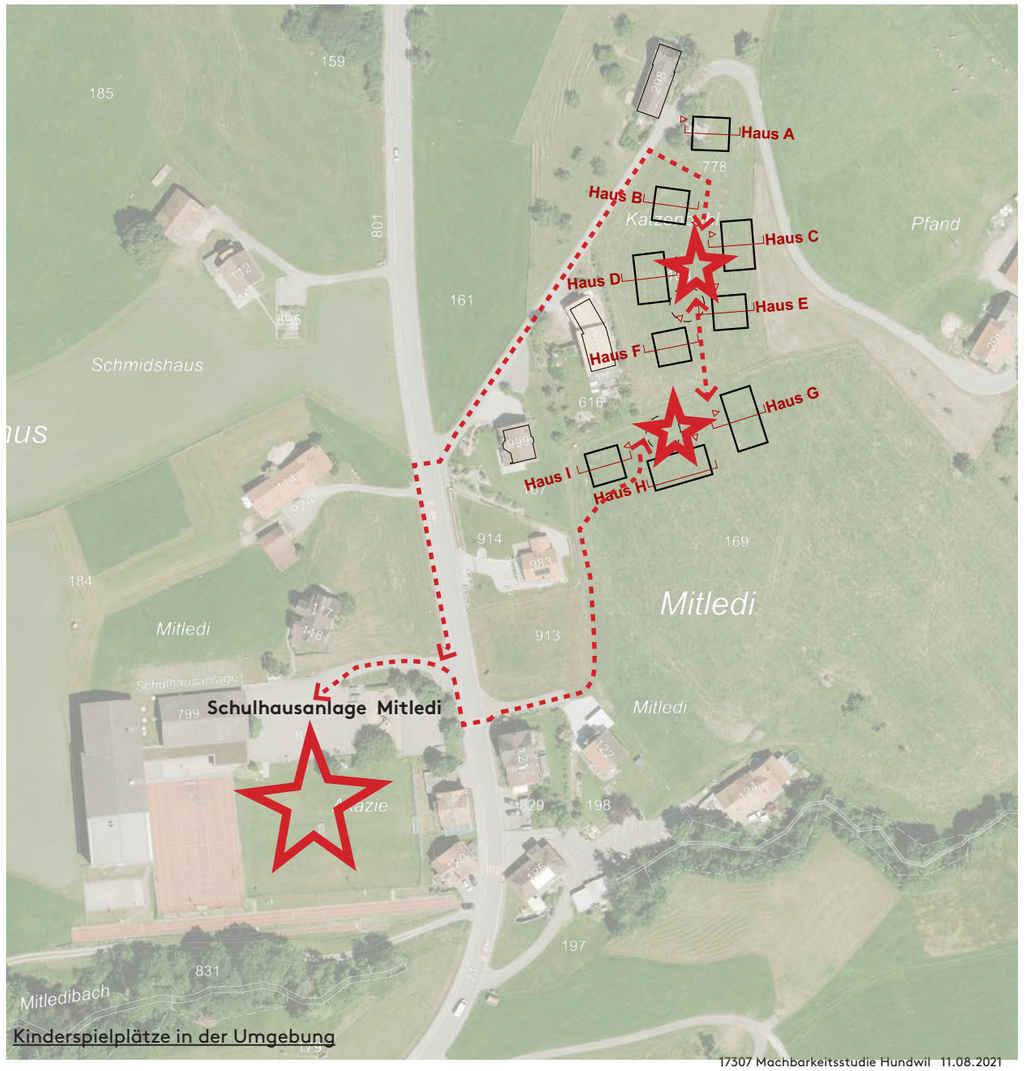
Auf dem Grundstück

Art. 34 Kinderspielplätze

[1] Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Kinderspielplätze zu erstellen.

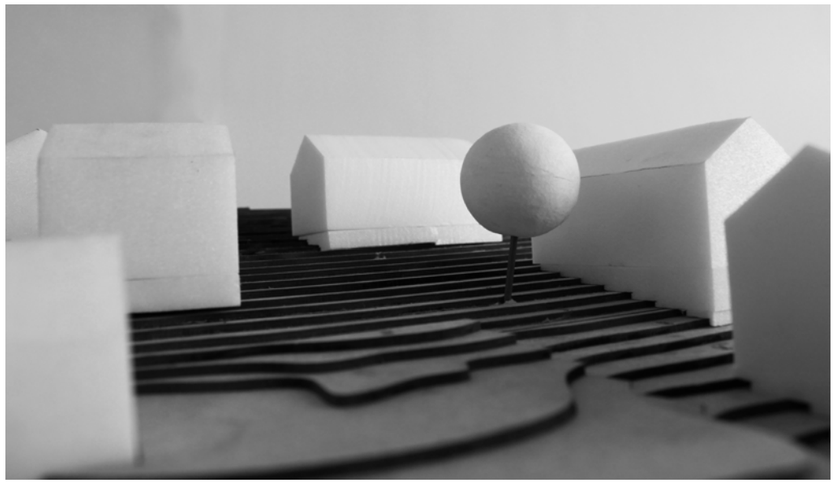
[2] Werden direkt mit dem Bauvorhaben in Bezug stehende Erschliessungsstrassen und Zufahrten mit dem Charakter einer Begegnungszone (gemäss Art. 22b SSV, SR 741.21, resp. Verordnung SR 741.213.3) ausgeführt, können diese bis zur Hälfte der notwendigen Spielplatzfläche angerechnet werden.

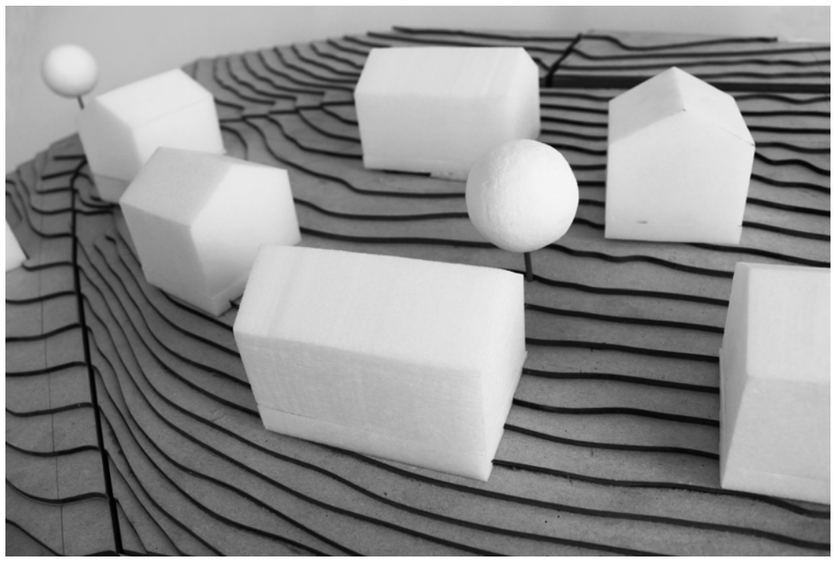
Baureglement Hundwil

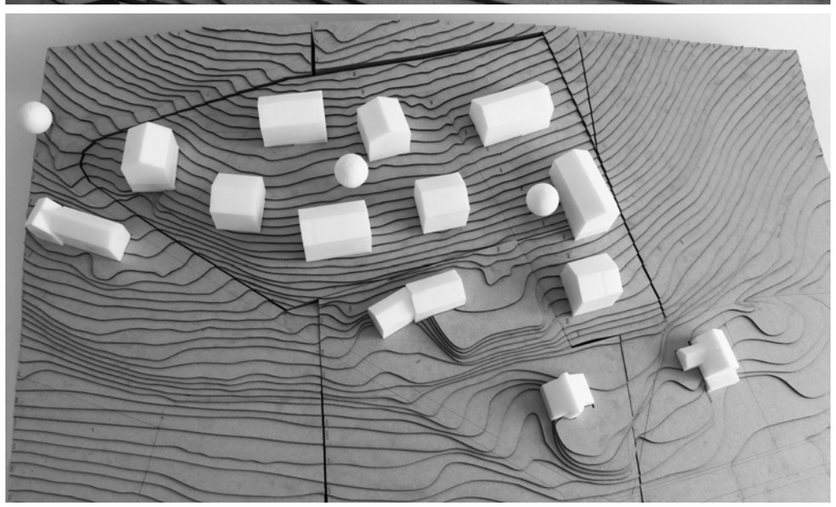


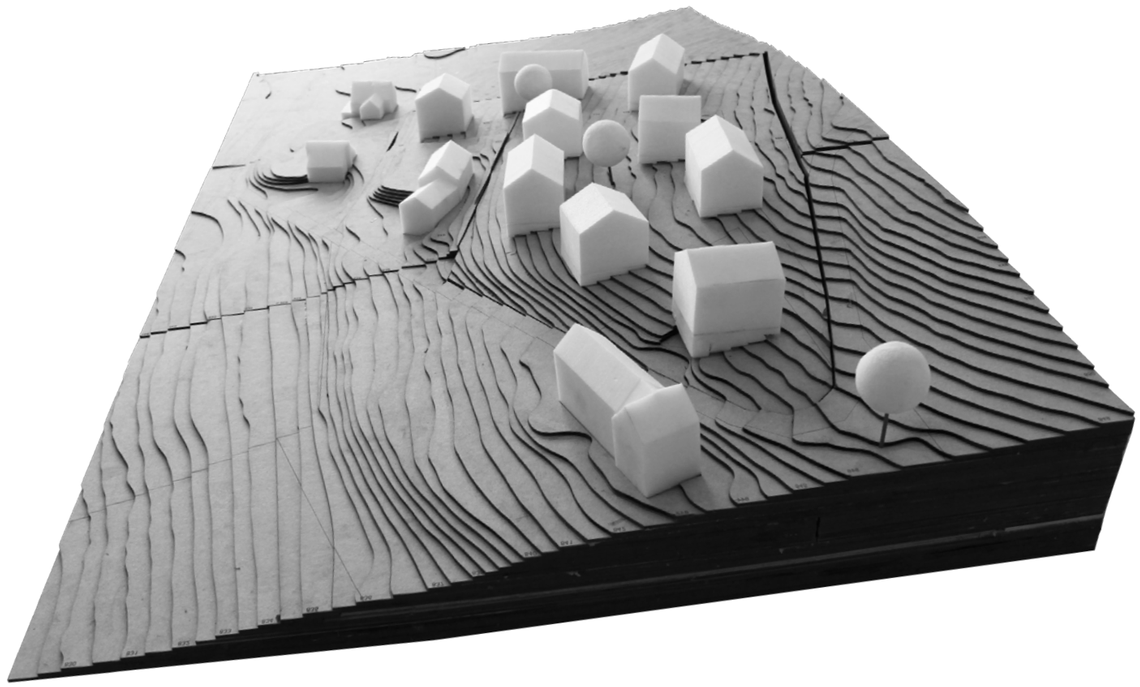
Kinderspielplätze in der Umgebung

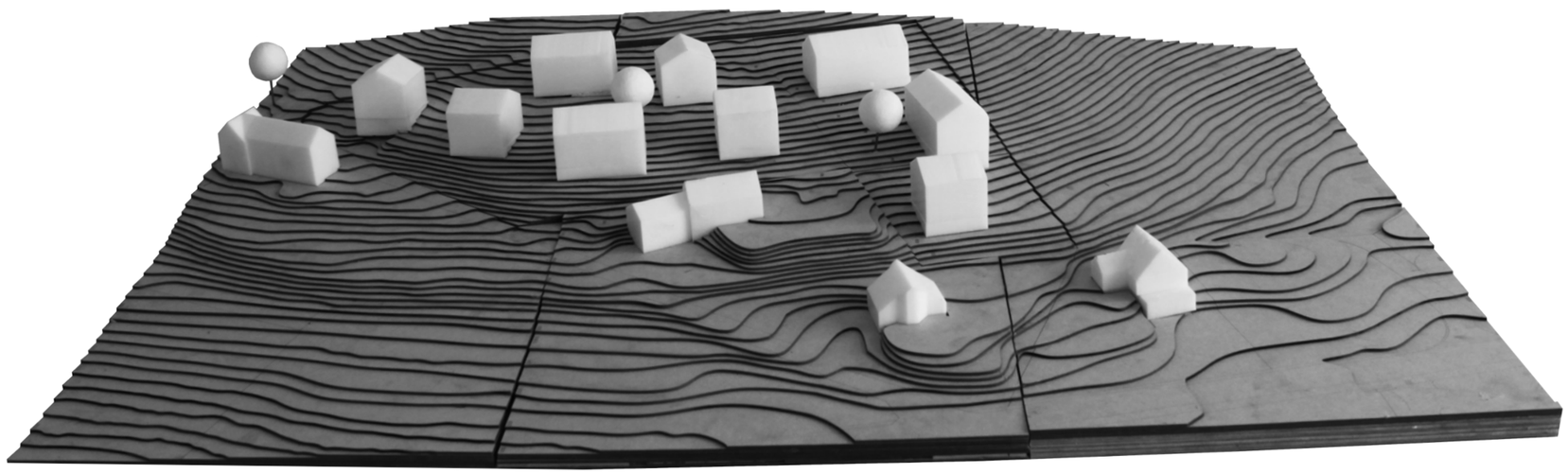
WEILER im Modell











WEILER Übersicht

Legende:

- Gebäudekanten zum Platz
- Haus A UG +845m — Eingang mit Höhenkote
- Garten
- öffentlicher Raum / Platz
- Baum, Position
- Wegerecht
- +II — Geschossigkeit
- Pfirstrichtung

GWJ

Architektur

GWJ
Architektur AG
Nordring 4A
3001 Bern
www.gwj.ch

Team:
Christina Haas
Daniel Meyer
Stefan Signer