

wu\_043

machbarkeitsstudie rain

erstellungdatum

27.03.2024

ausgabedatum

26.09.2024

bauvorhaben

machbarkeitsstudie rain | dorfstrasse 8, parz. 39, 6026 rain

bauherr

walti und lisbeth brunner | chilefeld 5, 6026 rain

BIMcloud: swwerkunionBIM - BIMcloud/werkunion ag/wu\_043/wu\_043\_hauptplan

## vorstudie

± 0.00 = xxx.xx m.ü.m

architekturwerk ag

QUBO

kägswilerstrasse 15

CH + 6060 sarnen

+41 41 444 08 08

info@architekturwerkag.ch

architekturwerkag.ch

<b>wu_043-00</b>	<b>inhalt</b>
erstellungdatum	ausgabedatum
27.03.2024	26.09.2024
bauvorhaben	
machbarkeitsstudie rain   dorfstrasse 8, parz. 39, 6026 rain	
bauherr	
walti und lisbeth brunner   chilefeld 5, 6026 rain	
<small>BIMcloud: swwerktionBIM - BIMcloud/swerktion ag/wu_043/wu_043_hauptplan</small>	

## vorstudie

± 0.00 = xxx.xx m.ü.m

## wu\_043-01 analyse

wu_043-01.1	schwarzplan bestand	seite 4
wu_043-01.2	schwarzplan erschliessung bestand	seite 5
wu_043-01.3	schwarzplan grünflächen bestand	seite 6
wu_043-01.4	schwarzplan umgebung bestand	seite 7
wu_043-01.5	sonnenverlauf	seite 8
wu_043-01.6	setzung und typologie bestand	seite 9
wu_043-01.7	der ort bestand	seite 10
wu_043-01.8	die parzelle bestand	seite 11
wu_043-01.9	referenzen	seite 12
wu_043-01.10	entwicklungsstrategie rain bis 2035	seite 13
wu_043-01.11	situation bestand	seite 14

## wu\_043-06 volumenstudie 12.09.2024

wu_043-06.1	zonenplan aktuell	seite 16
wu_043-06.2	zonenplan mit neuer strassenführung	seite 17
wu_043-06.3	zonenplan mit rückforderung	seite 18
wu_043-06.4	zukünftiger zonenplan	seite 19
wu_043-06.5	schwarzplan neu	seite 20
wu_043-06.6	situation   berechnung hauptbauten	seite 21
wu_043-06.7	situation   berechnung üz gewerbe	seite 22
wu_043-06.8	situation   anrechenbare geschossfläche	seite 23
wu_043-06.9	übersicht   3d   strassenansicht	seite 24

architekturwerk ag

QUBO

kägswilerstrasse 15

CH + 6060 sarnen

+41 41 444 08 08

info@architekturwerkag.ch

architekturwerkag.ch

<b>wu_043-01</b>		<b>analyse</b>
erstellungsdatum	ausgabedatum	
27.03.2024	26.09.2024	
massstab	format	zeichner
	a3	lm

#### **Ausgangslage**

Rain liegt auf einer Hochebene am Südhang der Erlösen zwischen dem südlichen Seetal und nahe dem Südende des Sempachersees. Das Dorf entwickelt sich entlang der Hauptstrasse und ist umfasst von einem hohen Anteil an Landwirtschaftsfläche. Ein eigentliches Zentrum ist jedoch nicht auszumachen.

Die rund 5'671m<sup>2</sup> grosse Parzelle 39 positioniert sich im östlichen Ortsteil und befindet sich in der Kern-/ Dorfzone. Unter den vier bestehenden Häuser auf der Parzelle befindet sich das Gasthaus Kreuz, welches eines der ältesten Gebäude der Gemeinde ist und eines von den wenigen Restaurants in Rain. Ebenfalls steht das markante Gebäude im Bauinventar unter erhaltenswert.

#### **Aufgabe und Ziel**

Die Aufgabe besteht darin, das Potential der Parzelle 39 zu erkennen und aus-zuschöpfen.

Die Lage sowie die grösse der Parzelle im Dorf erfordert einen ortbaulichen Ansatz, der sich einerseits gut in die Dorfstruktur einpasst und andererseits auch eine starke Eigenidentität generiert, welche nicht nur eine hohe Wohn- und Lebensqualität ermöglicht und den Dorfkern von Rain stärkt.

wu\_043-01.1

schwarzplan bestand

erstellungdatum  
27.03.2024

ausgabedatum  
26.09.2024

massstab  
1:2500

format  
a3

zeichner  
lm





fussgängerstreifen

bushaltestellen

p öffentliche parkplätze

**Strassen**

Bei der Dorfstrasse handelt es sich um die Haupteerschliessungsachse durch Rain. Sie führt in westlicher Richtung nach Sempach und östlich Richtung Eschenbach. Für Fussgänger befindet sich entlang der Hauptstrassen Trottoirs. Die Velofahrer verkehren auf der Strasse, jedoch ohne Fahrradstreifen. Von der Dorfstrasse zweigen diverse Nebenstrassen in unterschiedlichen Siedlungsgebiete ab und erschliessen die Quartiere und Höfe. In den Quartierstrassen gilt generell Tempo 30km/h. Das Dorf wird durch die mittig liegende Hauptstrasse in einen nördlichen und in einen südlichen Teil getrennt. Die stark befahrene Strasse mit Tempo 50km/h lässt keine Begegnungen zu und lädt auch nicht zum Verweilen ein.

**Parkiermöglichkeiten**

Einige wenige Möglichkeiten erlauben es, in Rain öffentlich zu parkieren. Im neuen Dorfzentrum befindet sich ein öffentliches Parkhaus (auf dem Plan mit p1 markiert). Alternativ dazu befinden sich in der Nähe der Schule [p2] oder vor dem Einkaufszentrum [p3] sowie im westlichen Dorfteil Sandblatte öffentliche Parkplätze. Für Kunden und Besuchende von Restaurants, Geschäfte oder Läden stehen jeweils meistens vor Ort Parkplätze zur Verfügung. Besuchende von Bewohner haben die Möglichkeit direkt im Quartier die Besucherparkplätze zu nutzen.

**Öffentlicher Verkehr**

Rain ist verkehrstechnisch optimal erschlossen. Die Linienbusse verkehren zu den Hauptverkehrszeiten alle 15 Minuten Richtung Luzern und Agglomeration. Die Bushaltestellen befinden sich jeweils am östlichen und westlichen Dorfeingang.



wu\_043-01.3

schwarzplan grünflächen bestand

erstellungdatum  
27.03.2024

ausgabedatum  
26.09.2024

massstab  
1:2500

format  
a3

zeichner  
lm



- dorfplatz
- wald
- landwirtschaftsfläche
- spielplatz
- sportplätze





- kirche
- restaurant
- einkaufen
- schulen | sportplätze
- eg-gewerbe

**Die Umgebung**

Das Gemeindeareal von Rain teilt sich in 75% Landwirtschaftsfläche, 16.7% Wald- und Gehölzfläche sowie 8.3% Siedlungsfläche auf. Das Siedlungsgebiet zieht sich entlang der Dorfstrasse von Osten nach Westen und breitet sich nur wenig ober- und unterhalb der Strasse aus da sich dort bereist landwirtschaftliche Flächen befindet. Neben vielen kleineren Wäldern finden die Bewohner von Rain im Rütivald ein ruhiges Rückzugsgebiet.

Rund um die vielen Schulgebäude befinden sich öffentliche Sportplätze sowie ein Spielplatz für Kinder. Auch hinter dem Gasthaus Kreuz befindet sich ein kleiner Spielplatz, welcher jedoch mehrheitlich dem Restaurant zur Verfügung steht. Der Dorfplatz neben der Barockkirche bildet das neue soziale Zentrum für die Bewohner der kleinen Gemeinde. Ausser dem neuen Dorfplatz hat Rain keine wirklichen Begegnungszonen.

**Das Angebot**

Neben den kleinen Lebensmittelgeschäften im Zentrum Dorf haben die Bewohnenden von Rain auch die Möglichkeiten im «Zentrum Mitte» einzukaufen. Das Kleingewerbe siedelt sich vor allem entlang der Dorfstrasse im Erdgeschoss der Wohnhäuser an.

Für feines Essen sorgen neben dem Gasthaus Kreuz auch das Restaurant GROSSStobe, welche sich im «Zentrum Dorf» befinden.



wu\_043-01.5

sonnenverlauf

erstellungdatum  
27.03.2024

ausgabedatum  
26.09.2024

massstab  
1:1000

format  
a3

zeichner  
lm



#### Sonnenverlauf

Die Gebäude haben eine südöstliche Ausrichtung. Durch die präzise gewählte Anordnung der Gebäude ist eine Verschattung von den umliegenden Gebäuden kaum wahrzunehmen.

#### Lärmemissionen

Die einzige konstante Lärmemissionen, welche diese Parzelle erfährt, ist der Strassenlärm von der südlich gelegenen Dorfstrasse. Da die östlich und westlich verlaufenden Strassen von der Parzelle nicht stark befahren sind und die Chrummweidstrasse dazu mit Tempo 30 km/h zu befahren ist, erzielen diese nur wenig Lärm.

#### Aussicht

Es öffnet sich der Blick Richtung Nordwesten in die grüne landwirtschaftliche Idylle von Rain. An besonders schönen Tagen erstreckt sich der Weitblick bis hin zur Nachbargemeinde Hildisrieden.





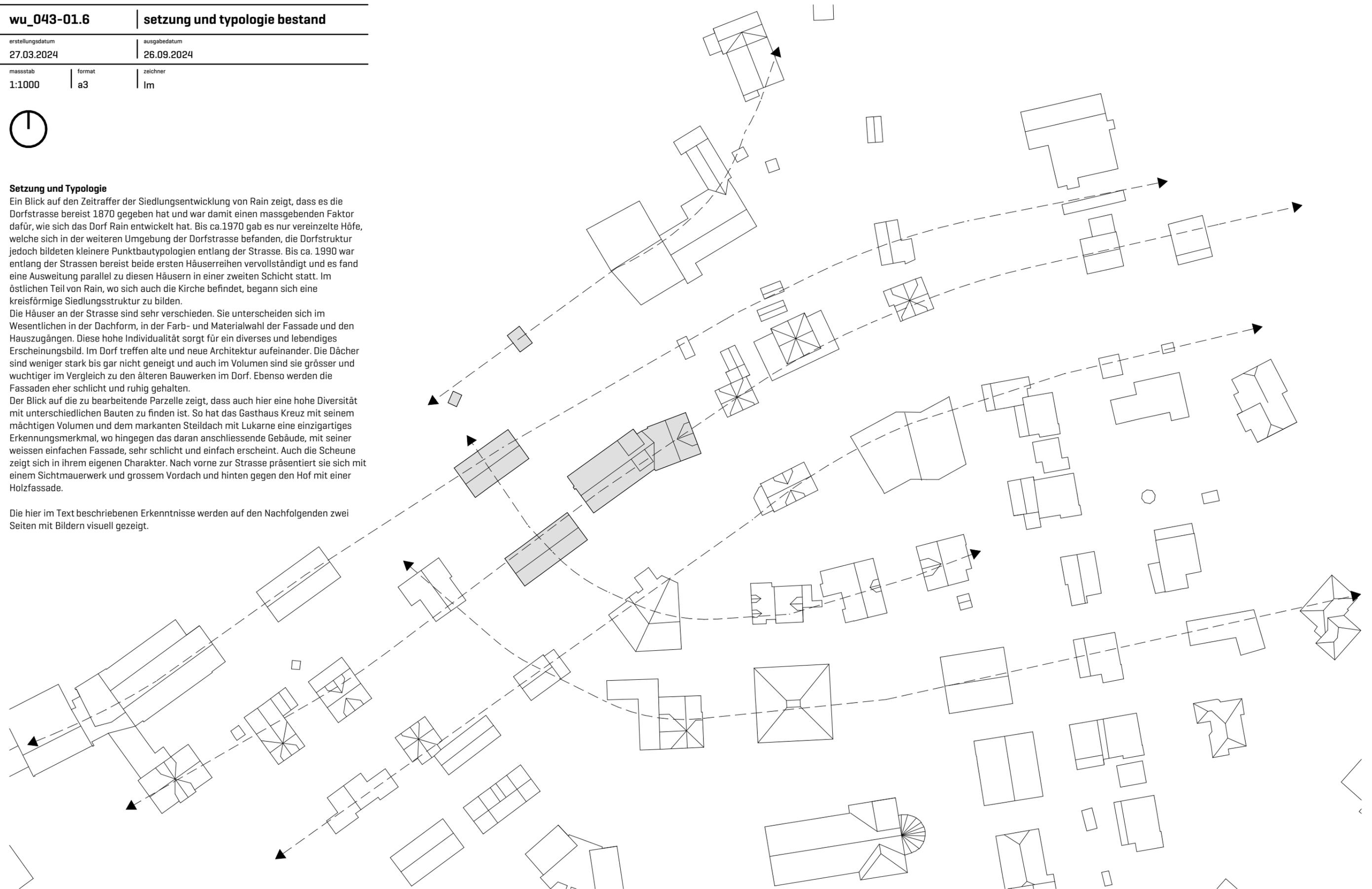
### Setzung und Typologie

Ein Blick auf den Zeitraffer der Siedlungsentwicklung von Rain zeigt, dass es die Dorfstrasse bereist 1870 gegeben hat und war damit einen massgebenden Faktor dafür, wie sich das Dorf Rain entwickelt hat. Bis ca.1970 gab es nur vereinzelte Höfe, welche sich in der weiteren Umgebung der Dorfstrasse befanden, die Dorfstruktur jedoch bildeten kleinere Punktbautypologien entlang der Strasse. Bis ca. 1990 war entlang der Strassen bereist beide ersten Häuserreihen vervollständigt und es fand eine Ausweitung parallel zu diesen Häusern in einer zweiten Schicht statt. Im östlichen Teil von Rain, wo sich auch die Kirche befindet, begann sich eine kreisförmige Siedlungsstruktur zu bilden.

Die Häuser an der Strasse sind sehr verschieden. Sie unterscheiden sich im Wesentlichen in der Dachform, in der Farb- und Materialwahl der Fassade und den Hauszugängen. Diese hohe Individualität sorgt für ein diverses und lebendiges Erscheinungsbild. Im Dorf treffen alte und neue Architektur aufeinander. Die Dächer sind weniger stark bis gar nicht geneigt und auch im Volumen sind sie grösser und wuchtiger im Vergleich zu den älteren Bauwerken im Dorf. Ebenso werden die Fassaden eher schlicht und ruhig gehalten.

Der Blick auf die zu bearbeitende Parzelle zeigt, dass auch hier eine hohe Diversität mit unterschiedlichen Bauten zu finden ist. So hat das Gasthaus Kreuz mit seinem mächtigen Volumen und dem markanten Steildach mit Lukarne eine einzigartiges Erkennungsmerkmal, wo hingegen das daran anschliessende Gebäude, mit seiner weissen einfachen Fassade, sehr schlicht und einfach erscheint. Auch die Scheune zeigt sich in ihrem eigenen Charakter. Nach vorne zur Strasse präsentiert sie sich mit einem Sichtmauerwerk und grossem Vordach und hinten gegen den Hof mit einer Holzfassade.

Die hier im Text beschriebenen Erkenntnisse werden auf den Nachfolgenden zwei Seiten mit Bildern visuell gezeigt.



wu\_043-01.7

der ort bestand

erstellungdatum  
27.03.2024

ausgabedatum  
26.09.2024

massstab

format  
a3

zeichner  
lm

ländlich

ruhig

erker

balkone

freundlich

materialien

grün

dachformen

divers



wu\_043-01.8

die parzelle bestand

erstellungdatum  
27.03.2024

ausgabedatum  
26.09.2024

massstab  
a3

zeichner  
lm



**Referenzen**

Die untenstehenden Referenzen zeigen alle einen möglichen Umgang mit dem Erstellen von Neubauten in bestehenden Dorfstrukturen. Dabei ist im Beispiel von der neuen Mitte in Jonen zu sehen, wie diese einen Bezug zum Innenhof geschaffen haben. Dachformen sowie Grössen und Detaillierung der Fenster nehmen mit einer modernen Architektursprache Bezug auf das gebaute Umfeld.

In der Grossgasse in Sarnen wiederum, sind die Dachformen im Gegensatz zum Bestand viel schwächer geneigt. Trotzdem wird die Dachformdiversität des Bestands aufgenommen, indem jedes Dach eine andere Form und Neigung hat. Durch die unterschiedliche Farbwahl der Gebäude entsteht eine Lebendigkeit, welche auch im Dorf Sarnen zu finden ist.

Das dritte Beispiel zeigt eine moderne Reaktion der Setzung und der Architektur in einem bestehenden Kontext. So nimmt das neue Gebäude Bestandteile wie Sockelgestaltung, Fenstereinfassungen, Fensterläden und auch Dachform vom Nachbargebäude auf und setzt es in einer zeitgemässen Sprache um.

neue mitte, jonen, seiler linhart



grossgasse, sarnen, eberli



hauptplatz, ruswil, lussi & partner





**Schwerpunkte**

- Dorfzentrum
- Sandblatte
- Kantonsstrasse
- Wohnquartiere
- Landschaft

**Bevölkerungsentwicklung**

Rain soll moderat und nachhaltig wachsen. Die qualitative Entwicklung der Gemeinde hat Vorrang vor dem quantitativen Wachstum. Das Bevölkerungswachstum soll sich langfristig am kantonalen Wert von jährlich 0.5 % orientieren.

**Wohnungsbau und Immobilienmarkt**

Die Ortsplanung schafft gute Rahmenbedingungen zur Bewahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität innerhalb der bestehenden Bauzonen. Im Dorfzentrum und im Gebiet Sandblatten setzt die Gemeinde Anreize zur Erstellung von hindernisfreien Wohnungen für alle Altersgruppen und unterstützt den Generationenwechsel in den Quartieren.

**Wirtschaftliche Entwicklung**

Kleingewerbe soll sich vorzugsweise im Dorfzentrum und im Rütipark ansiedeln und entwickeln können. Im Dorfzentrum sollen Gewerbenutzungen im Erdgeschoss gefördert werden. Insbesondere der Gastronomie sollen attraktive Rahmenbedingungen geboten werden.

**Siedlungsstruktur und -entwicklung**

Neben den unbebauten Grundstücken innerhalb des Baugebiets soll die bauliche Entwicklung schwerpunktmässig im Dorfzentrum, entlang der Dorfstrasse und für Gewerbebauten im Gebiet Sandblatte erfolgen. Entwicklungen in Wohngebieten mit älterem Bestand erfolgen moderat.

**Siedlungsqualität**

Der Dorfkern und das Zentrum Sandblatten werden weiter gestärkt und die Nutzungsdurchmischung gefördert. Begegnungsorte wie Haltestellen, Räume um besucherintensive oder öffentliche Nutzungen werden gesichert und aufgewertet.

**Zentrumsentwicklung**

Der Entwicklungsschwerpunkt «Dorfzentrum» hat zum Ziel, das Herz von Rain zu stärken. Das Ortszentrum soll zu einem attraktiven und belebten Treffpunkt werden. Nachfolgende Punkte legen Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung im Zentrum fest:

- Es sollen Gebäude mit Mischnutzungen (Wohnen und Gewerbe) erstellt werden.
- Es wird im Bereich um einen neuen Dorfplatz ein Gewerbeanteil zwischen 20 % und 30 % angestrebt. Die Gewerbenutzungen sollen zur Belebung beitragen und sind daher vor allem im Erdgeschoss anzuordnen.
- Es sind primär Gewerbenutzungen mit (höherem) Publikumsverkehr gesucht, z.B. Gastronomie (Restaurant, Bar, Café), Dienstleistungen, Gesundheitsangebote und Einkauf/ Detailhandel. Weiter Nutzungen könnten aber z.B. auch Kita, Kulturraum, Sport, Coworking Räume, Jugendtreff, etc. sein.
- Die Gemeinde setzt sich in einer geeigneten Form für die Restaurantnutzung ein (z.B. mit Vorgaben in der Planung, Unterstützung bei Kommunikation mit möglichen Anbietern, etc.).
- Es ist ein durchmisches und altersgerechtes Wohnungsangebot zu erstellen. Möglich sind Wohnungen für Junge, Familien oder aber auch weitere Wohnformen wie z.B. Wohngemeinschaften.



**Siedlungsstruktur**

- ★ Ortsbaulich wichtige Neubauten
- Schützens- und erhaltenswerte Bauten und Anlagen (BILU)
- Entwicklungsrichtung öffentliche Nutzungen
- - - Anpassung Siedlungsbegrenzungslinie regional
- Siedlungsbegrenzungslinie regional
- Zentrum
- Zentrumsentwicklung
- Überführung Gestaltungsplan
- Weiterentwicklung Wohnen
- Etappierung Entwicklung
- Ergänzung Dorfkern langfristig
- Erweiterung Wohnen langfristig
- Erweiterung Arbeiten langfristig
- Erweiterung Arbeiten kurzfristig

**Nutzungsverteilung und Dichte**

- Dorfkern
- Dorfkern erweitert
- Wohnen EFH
- Wohnen EFH/MFH klein
- Wohnen MFH
- Gemischt Wohnen/Arbeiten
- Arbeiten
- Arbeiten dicht
- Öffentliche Nutzungen

erstellungdatum  
27.03.2024

ausgabedatum  
26.09.2024

massstab  
1:500

format  
a3

zeichner  
lm



#### rechtliche grundlagen dorfstrasse 8, 6026 rain

- grundstücksfläche total 5'671m<sup>2</sup>
- davon bauzone kern- | dorfzone 4'752m<sup>2</sup>
- davon reservezone 919m<sup>2</sup>
- insgesamt 4 gebäude bestehend auf grundstück (8a - 8d)
- bauinventar denkmalschutz: bestehendes gasthaus kreuz, status erhaltenswerte fläche 185m<sup>2</sup>
- az max. 0.7
- davon wohnen max. 0.6
- 4'752m<sup>2</sup> x 0.7 = **3'326.4m<sup>2</sup>** [anrechenbare geschossfläche]
- 4'752m<sup>2</sup> x 0.6 = **2'851.2m<sup>2</sup>** [anrechenbare geschossfläche für wohnen]
- 3'326.4m<sup>2</sup> - 2'851.2m<sup>2</sup> = **475.2m<sup>2</sup>** [anrechenbare geschossfläche für gewerbe]
- vollgeschosse max. 4 [ein viertes vollgeschoss ist nur als ausgebautes dachgeschoss gestattet.]
- firsthöhe max. 14m
- grenzabstand gebäudehöhe bis 14m = 5m
- grenzabstand gebäudehöhe bis 17m = 6.5m
- strassenabstand kantonsstrasse = 6m
- strassenabstand gemeindestrasse = 5m
- lärmempfindlichkeitsstufe ES III
- naturgefahren keine bekannt (leicht tangiert hochwasserabfluss)

#### Art. 28 Untergeschosse, Kniestockhöhe, Dachfirsthöhe

<sup>1</sup> Die zulässigen Höhenmasse ergeben sich im Sinne von § 139 PBG.  
<sup>2</sup> Ist im Rahmen der Zonenbestimmungen das oberste Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten (Art. 8, 9, 10 und 13), so gelten folgende Masse:

- a) Dachgeschosse generell
- Kniestockhöhe: höchstens 1.70 m
  - Dachfirsthöhe: höchstens 5.00 m
- b) Dachgeschosse mit Pultdächern
- Kniestockhöhe fassadenbündig: höchstens 2.50 m
  - Dachfirsthöhe: höchstens: 3.50 m

#### Art. 29 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Dachneigungen und Dachformen sind so zugestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.  
<sup>2</sup> Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, so dürfen Dachaufbauten und -einschnitte in ihrer gesamten Länge zwei Fünftel der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen.



---

**wu\_043**

**volumenstudie 12.09.2024**

---

erstellungdatum

27.03.2024

ausgabedatum

26.09.2024

---

bauvorhaben

**machbarkeitsstudie rain | dorfstrasse 8, parz. 39, 6026 rain**

---

bauherr

**walti und lisbeth brunner | chilefeld 5, 6026 rain**

BIMcloud: swwerkunioBIM - BIMcloud/werkunio ag/wu\_043/wu\_043\_hauptplan

## **vorstudie**

± 0.00 = xxx.xx m.ü.m

---

**architekturwerk ag**

QUBO

kägswilerstrasse 15

CH + 6060 sarnen

+41 41 444 08 08

---

info@architekturwerkag.ch

**architekturwerkag.ch**

wu\_043-06.1

zonenplan aktuell

erstellungdatum  
27.03.2024

ausgabedatum  
26.09.2024

massstab  
1:500

format  
a3

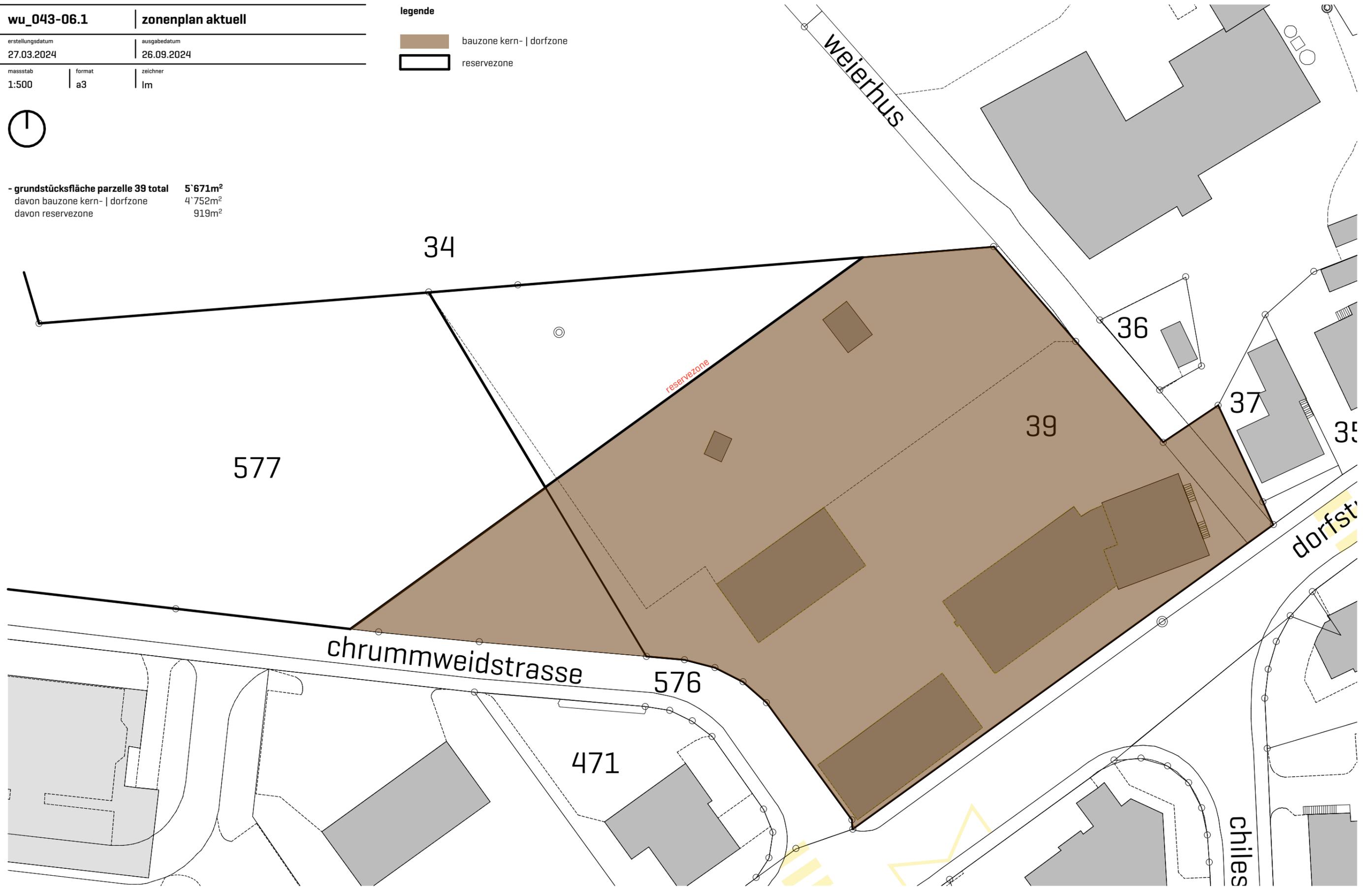
zeichner  
lm

legende

-  bauzone kern- | dorfzone
-  reservezone



- grundstücksfläche parzelle 39 total 5'671m<sup>2</sup>  
davon bauzone kern- | dorfzone 4'752m<sup>2</sup>  
davon reservezone 919m<sup>2</sup>



wu\_043-06.2

zonenplan mit neuer strassenführung

erstellungdatum  
27.03.2024

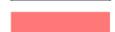
ausgabedatum  
26.09.2024

massstab  
1:500

format  
a3

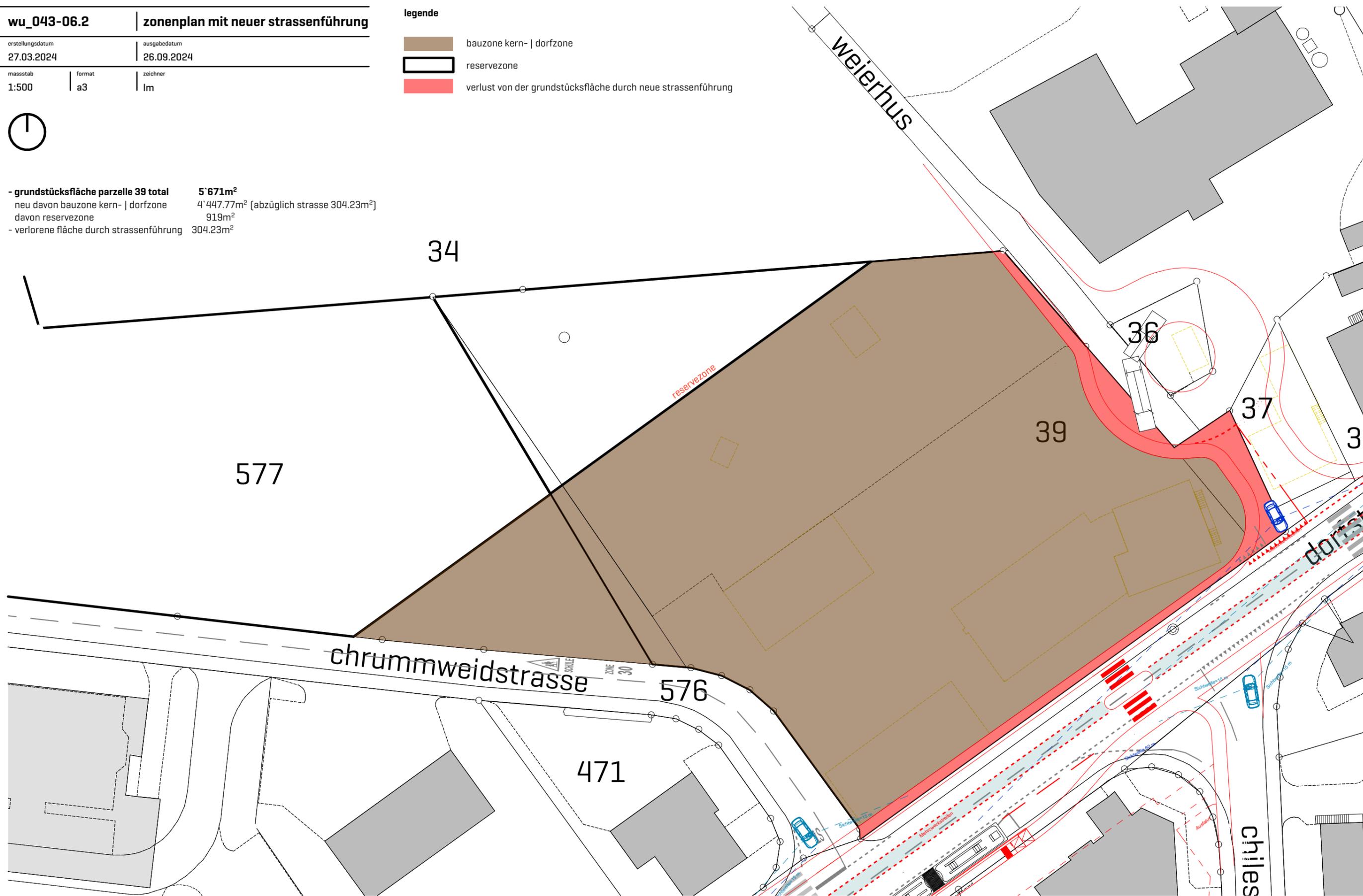
zeichner  
lm

legende

-  bauzone kern- | dorfzone
-  reservezone
-  verlust von der grundstücksfläche durch neue strassenführung



- grundstücksfläche parzelle 39 total 5'671m<sup>2</sup>  
neu davon bauzone kern- | dorfzone 4'447.77m<sup>2</sup> [abzüglich strasse 304.23m<sup>2</sup>]  
davon reservezone 919m<sup>2</sup>  
- verlorene fläche durch strassenführung 304.23m<sup>2</sup>



wu\_043-06.3

zonenplan mit rückforderung

erstellungdatum  
27.03.2024

ausgabedatum  
26.09.2024

massstab  
1:500

format  
a3

zeichner  
lm

legende

- bauzone kern- | dorfzone
- reservezone
- verlust durch neue strassenführung
- zonenabtauschfläche
- rückgeforderte fläche
- mögliche mitumzonung parzelle 577



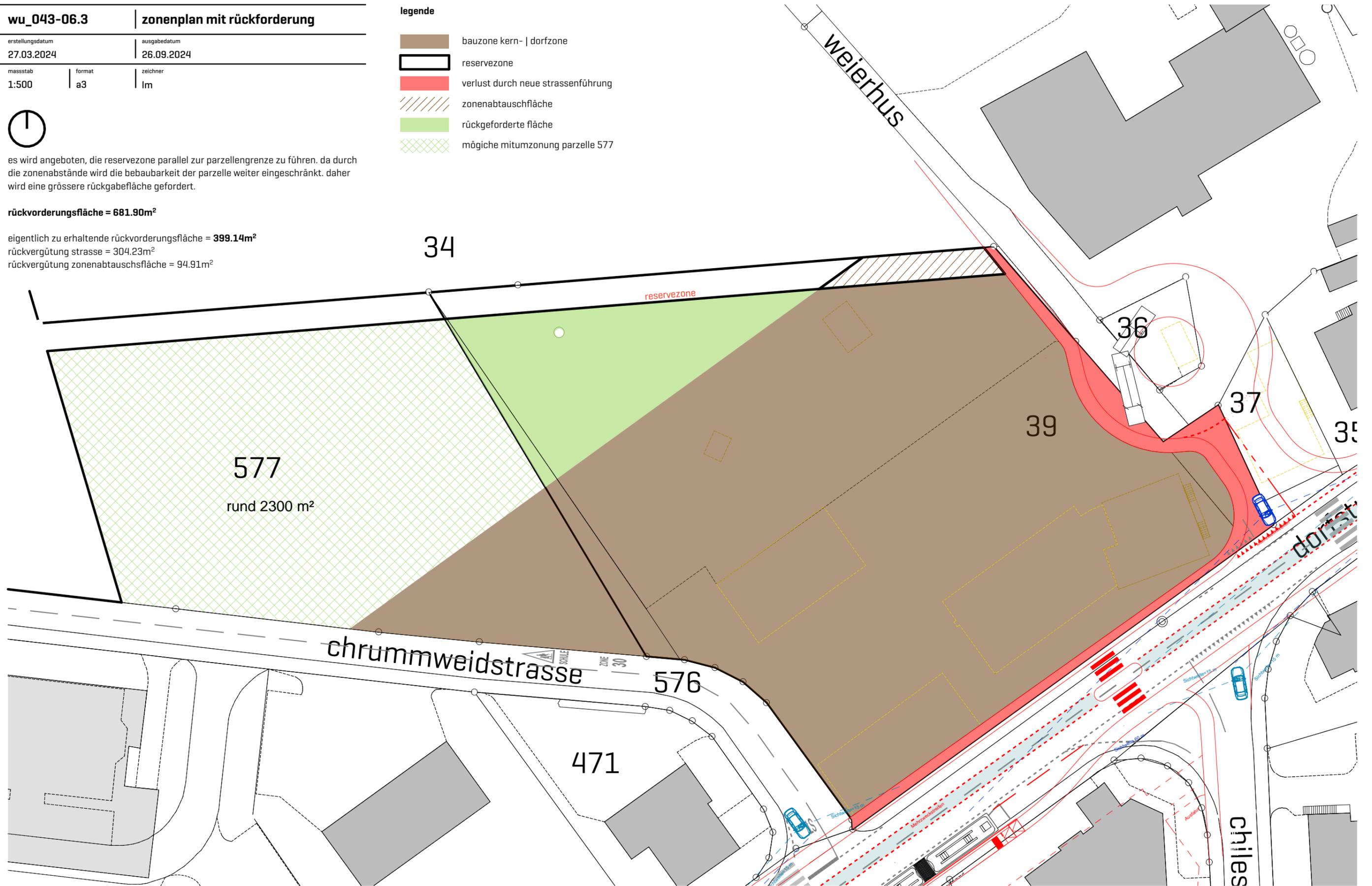
es wird angeboten, die reservezone parallel zur parzellengrenze zu führen. da durch die zonenabstände wird die bebaubarkeit der parzelle weiter eingeschränkt. daher wird eine grössere rückgabefläche gefordert.

rückvorderungsfläche = 681.90m<sup>2</sup>

eigentlich zu erhaltende rückvorderungsfläche = 399.14m<sup>2</sup>

rückvergütung strasse = 304.23m<sup>2</sup>

rückvergütung zonenabtauschfläche = 94.91m<sup>2</sup>





wu\_043-06.5

schwarzplan neu

erstellungdatum  
27.03.2024

ausgabedatum  
26.09.2024

massstab  
1:2500

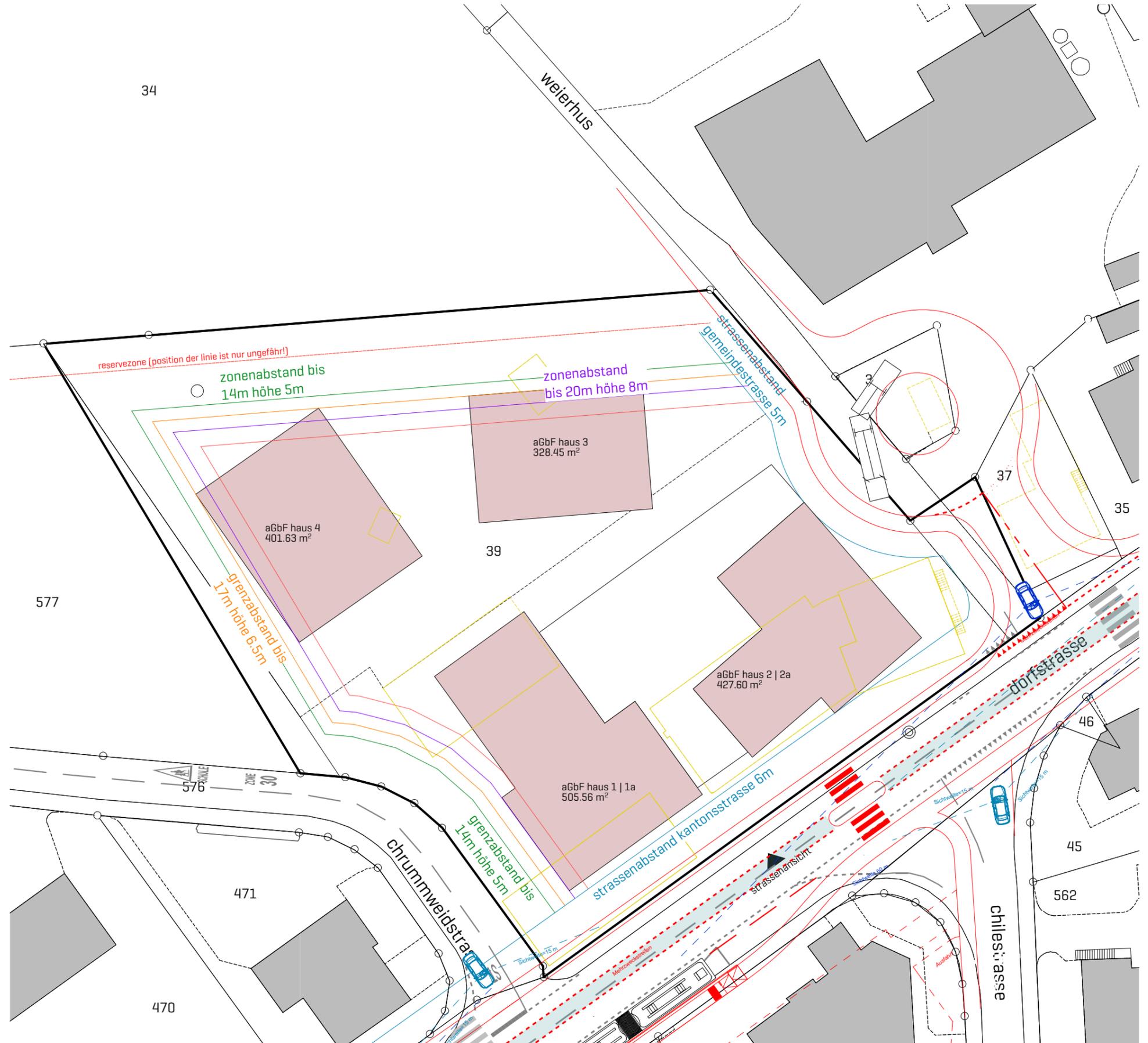
format  
a3

zeichner  
lm





total aGbF Erdgeschoss



**berechnung anrechenbare gebäudefläche**

**berechnung mit anrechenbarer grundstücksfläche**

5'040.57m<sup>2</sup> \*  
5'040.57m<sup>2</sup> x 0.33\*\* = 1'663.3881m<sup>2</sup>

\* gem. berechnung vorhergehenden seiten  
\*\* von der gemeinde vorgeschlagene ÜZ

**anrechenbare gebäudefläche hauptbauten**

haus 1   1a	505.56m <sup>2</sup>
haus 2   2a	427.60m <sup>2</sup>
haus 3	328.45m <sup>2</sup>
haus 4	401.63m <sup>2</sup>

totale anrechenbare gebäudefläche = 1'663.24m<sup>2</sup>

wu\_043-06.7

situation | berechnung üz gewerbe

erstellungsdatum  
27.03.2024

ausgabedatum  
26.09.2024

massstab  
1:500

format  
a3

zeichner  
lm



- total aGbF Erdgeschoss
- aGbF eingeschossige gewerbefläche

- anrechenbare gebäudeflächen
- haus 1 | 1a 505.56m<sup>2</sup>
- haus 2 | 2a 427.60m<sup>2</sup>
- haus 3 328.45m<sup>2</sup>
- haus 4 401.63m<sup>2</sup>
- bonusfläche gewerbe 504.057m<sup>2</sup>

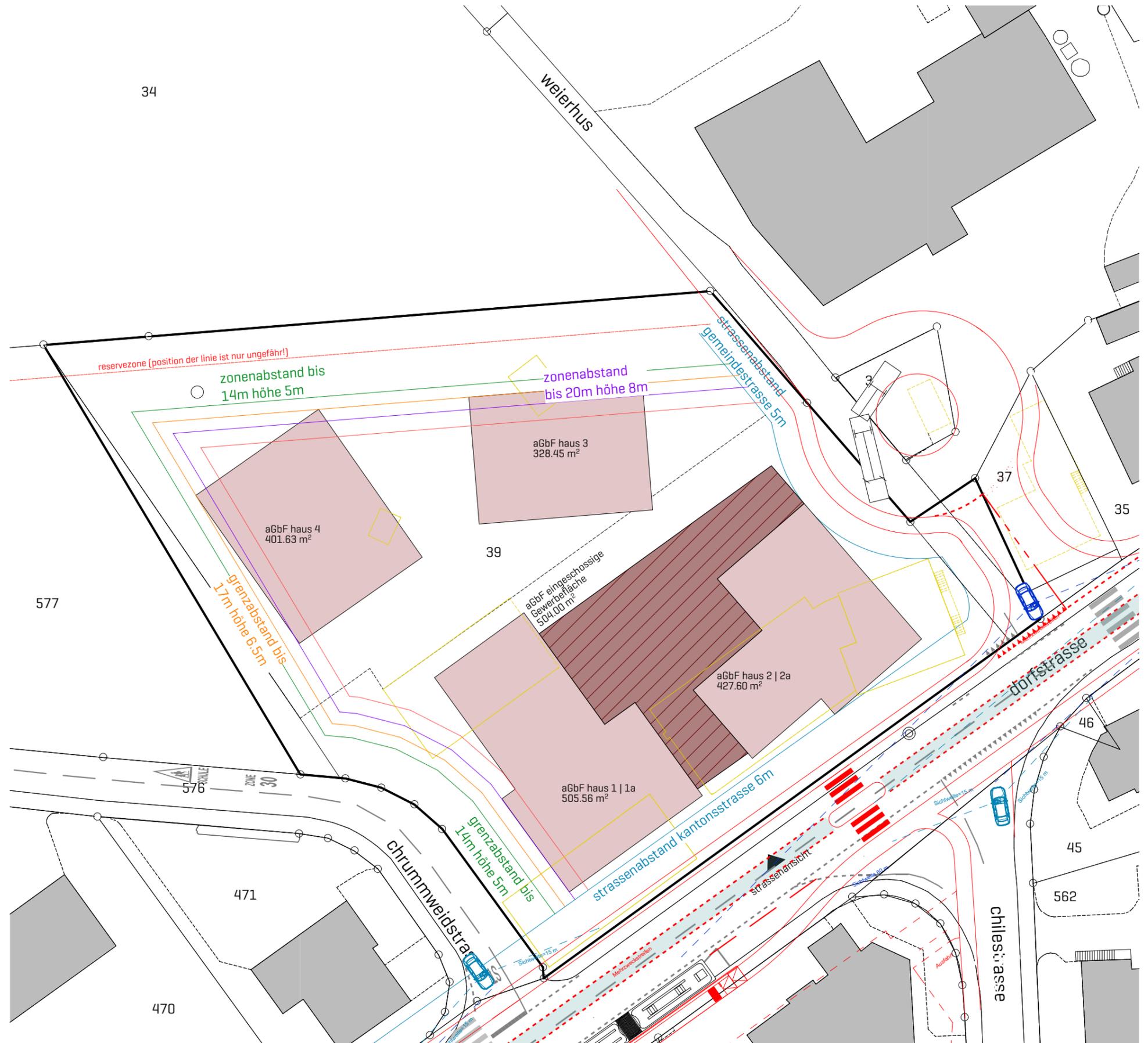
**berechnung ÜZ eingeschossige gewerbefläche**

**berechnung mit anrechenbarer grundstücksfläche**

5'040.57m<sup>2</sup> \*

504.057m<sup>2</sup> : 5'040.57m<sup>2</sup> = 0.1

\* gem. berechnungen vorhergehenden seiten





- anrechenbare geschossfläche eg
- anrechenbare geschossfläche wohnhäuser

**anrechenbare geschossfläche\***

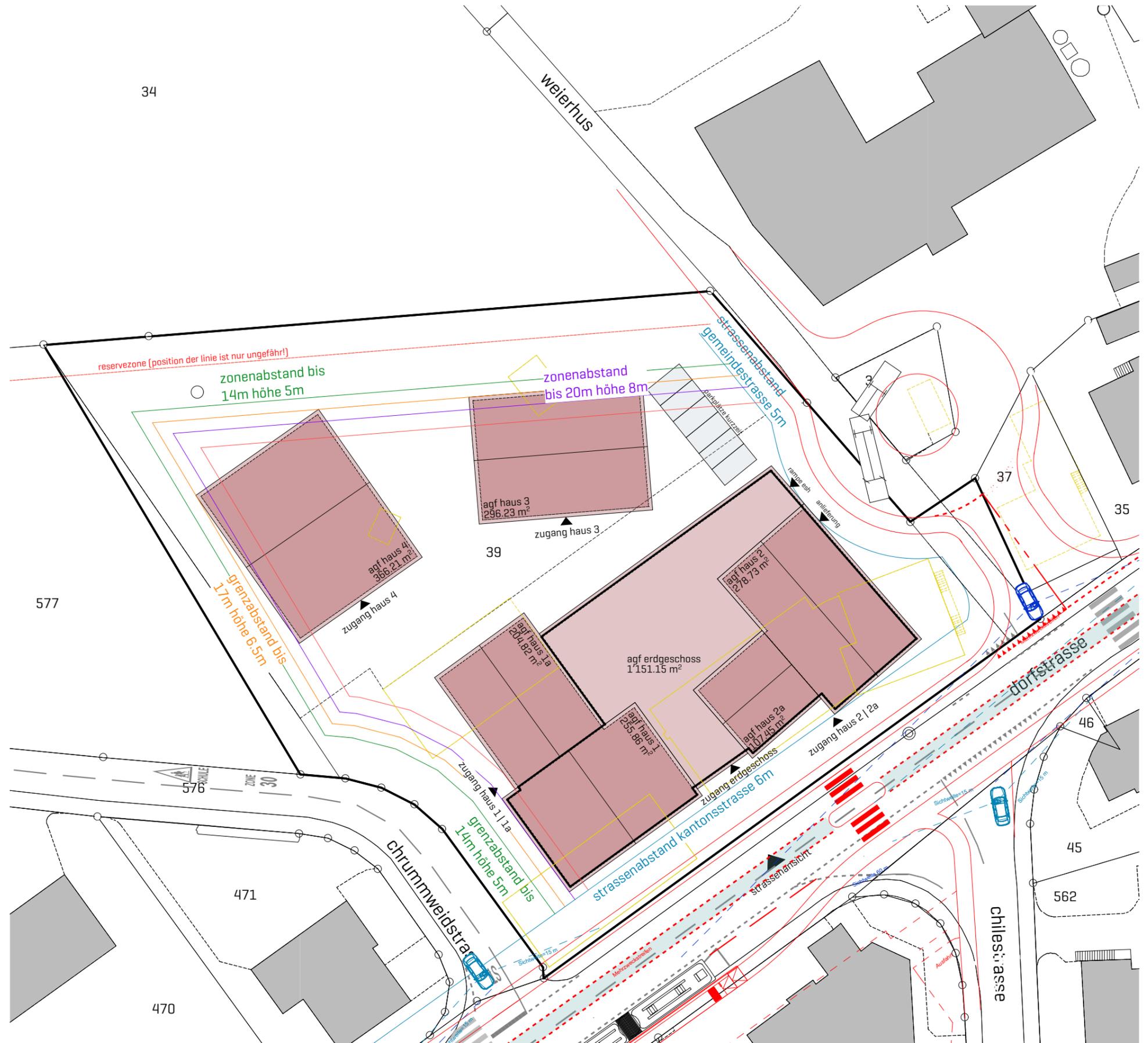
- anrechenbare geschossfläche erdgeschoss\*\***
- erdgeschoss** 1'151.15m<sup>2</sup>
- zusammensetzung flächen erdgeschoss:
  - grossverteiler (lager | verkaufsfläche) ca. 800m<sup>2</sup>
  - wohnhäuser (treppenhäuser | nebenräume) ca. 351.15m<sup>2</sup>

- anrechenbare geschossfläche wohnhäuser**
- haus 1** 255.86m<sup>2</sup> x 3 = 767.58m<sup>2</sup> 6whg
- haus 1a** 204.82m<sup>2</sup> x 3 = 614.46m<sup>2</sup> 3whg
- haus 2** 278.73m<sup>2</sup> x 3 = 836.19m<sup>2</sup> 6whg
- haus 2a** 107.45m<sup>2</sup> x 2 = 214.90m<sup>2</sup> 2whg
- haus 3** 296.23m<sup>2</sup> x 4 = 1'184.92m<sup>2</sup> 8whg
- haus 4** 366.21m<sup>2</sup> x 4 = 1'464.84m<sup>2</sup> 12whg
- total agf wohnhäuser** **5'082.89m<sup>2</sup>** **37whg**
- total agf parzelle 39** **6'234.04m<sup>2</sup>**

**parkplatzberechnung (ungefähr)**

- wohnungen
- bewohner = 37 x 1.5 = 56 [55.5]
- besucher = 37 x 0.4 = 15 [14.8]
- verkaufsfläche
- kunden | mitarbeiter migros in esh = 25 [bei einer fläche von ca. 450m<sup>2</sup>]

\* diese fläche setzt sich aus der anrechenbare gebäudefläche [aGbF] abzüglich aussenwände [annahme 45cm] zusammen  
 \*\* erdgeschosswohnung von haus 1a ist nicht eingerechnet



erstellungsdatum 27.03.2024 | ausgabedatum 26.09.2024

massstab 1:750 | format a3 | zeichner lm

**ausgangslage**

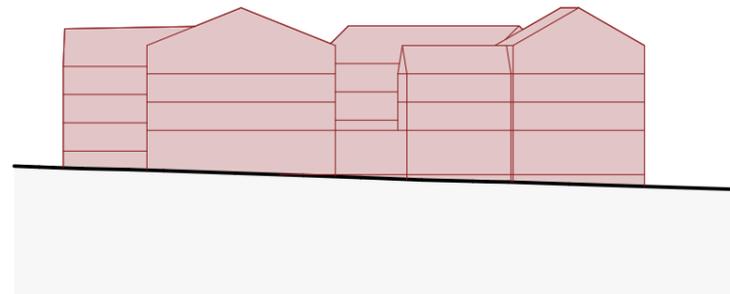
- grundstücksfläche total 5'671m<sup>2</sup>
- davon bauzone kern- | dorfzone 4'752m<sup>2</sup>
- davon reservezone 919m<sup>2</sup>
- az max. 0.7
- davon wohnen max. 0.6
- firsthöhe max. 14m

**forderungen an die neue nutzungsplanung**

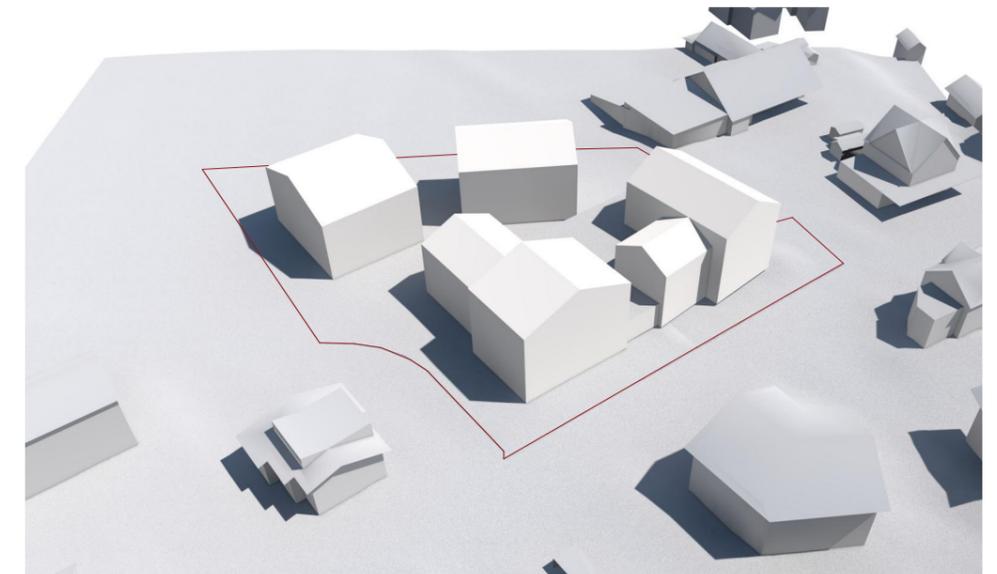
- anrechenbare grundstücksfläche 5'040.57m<sup>2</sup>
- **üz** für hauptbauten 0.33
- **üz** eingeschossige gewerbefläche 0.1
- max. firsthöhe 20m

**gebäudehöhen volumenstudie:**

haus 1	18.00m	4- geschossig
haus 1a	14.00m	3- geschossig
haus 2	19.00m	4- geschossig
haus 2		3- geschossig
haus 3	16.50m	4- geschossig
haus 4	16.50m	4- geschossig



schema geschossigkeit



3d

