Beilage 6
Dorfkernentwicklung Studie Nord

architektur
werk

wu_043	machbarkeitsstudie rain
erstellungsdatum 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
kägiswilerstrasse 15
CH + 6060 sarnen
+41 41 444 08 08
info@architekturwerkag.ch
architekturwerkag.ch

architektur
werk

wu_043-00 | **inhalt**

erstellungsdatum
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
kägiswilerstrasse 15
CH + 6060 sarnen
+41 41 444 08 08
info@architekturwerkag.ch
architekturwerkag.ch

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

wu_043-01	analyse
erstellungsdatum 27.03.2024	ausgabedatum 26.09.2024
massstab	format a3
	zeichner lm

Ausgangslage
Rain liegt auf einer Hochebene am Südhang der Erlosen 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^2 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 auszuschöpfen.
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
erstellungsdatum 27.03.2024	ausgabedatum 26.09.2024
massstab 1:2500	format a3
zeichner lm	



wu_043-01.2	schwarzplan erschliessung bestand
erstellungsdatum 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 Haupterschliessungsachse 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.

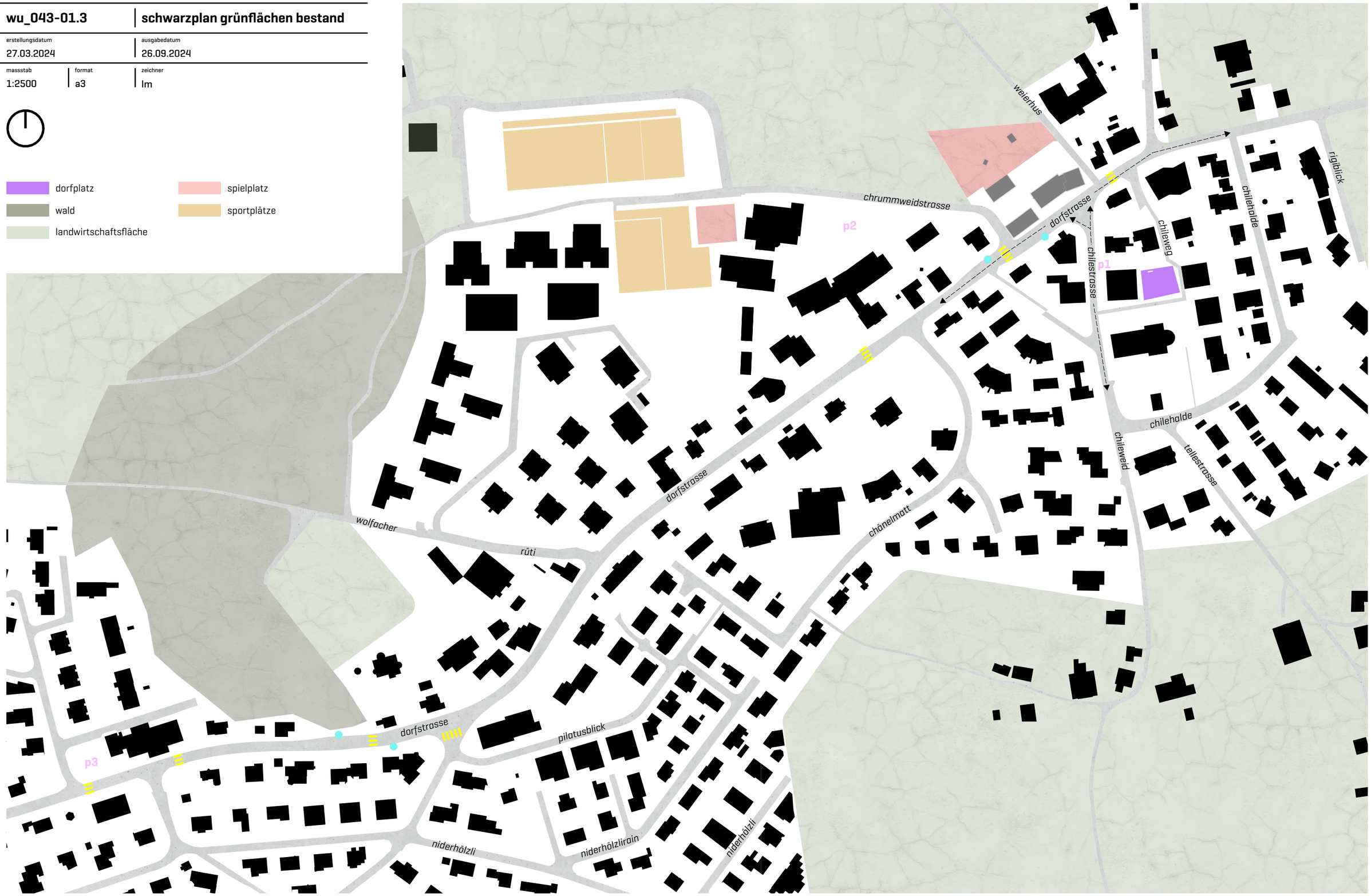
Parkiermöglichkeiten
Einige wenige Möglichkeiten erlauben es, in Rain öffentlich zu parkieren. Im neuen Dorfzentrum befindet sich ein öffentliches Parkhaus (auf dem Plan mit p1 markiert). Alternativ dazu befinden sich in der Nähe der Schule (p2) oder vor dem Einkaufzentrum (p3) sowie im westlichen Dorfteil 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
erstellungsdatum 27.03.2024	ausgabedatum 26.09.2024
massstab 1:2500	format a3
zeichner lm	

- dorfplatz
- wald
- landwirtschaftsfläche
- spielplatz
- sportplätze

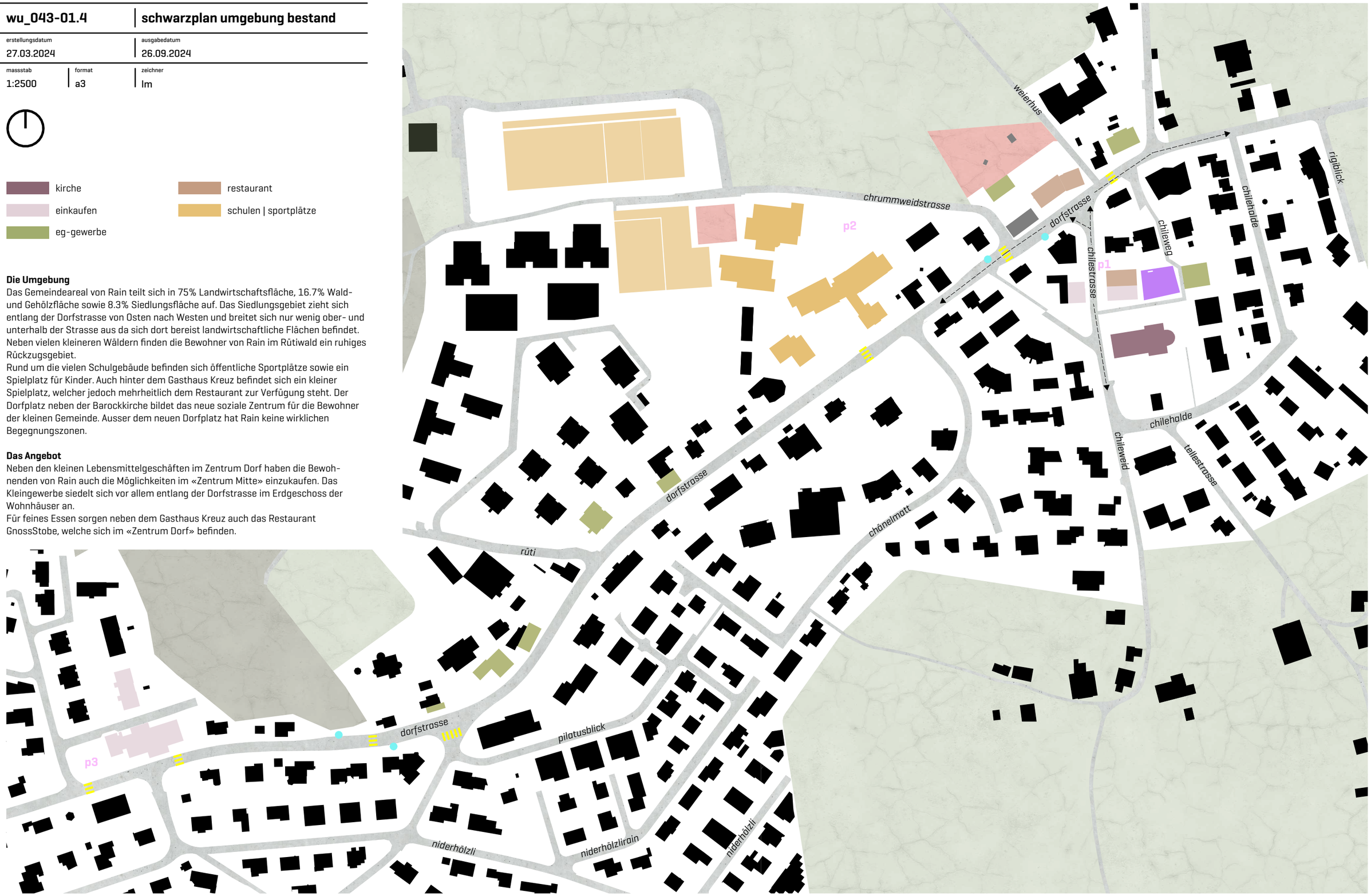


wu_043-01.4	schwarzplan umgebung bestand
erstellungsdatum 27.03.2024	ausgabedatum 26.09.2024
massstab 1:2500	format a3
zeichner lm	

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

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 Rütiwald 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 GnossStobe, welche sich im «Zentrum Dorf» befinden.



wu_043-01.5	sonnenverlauf
erstellungsdatum 27.03.2024	ausgabedatum 26.09.2024
massstab 1:1000	format a3
zeichner lm	

Sonnenverlauf
Die Gebäude haben eine südöstliche Ausrichtung. Durch die präzis 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.



wu_043-01.6	setzung und typologie bestand

erstellungsdatum	ausgabedatum
27.03.2024	26.09.2024

massstab	format	zeichner
1:1000	a3	lm

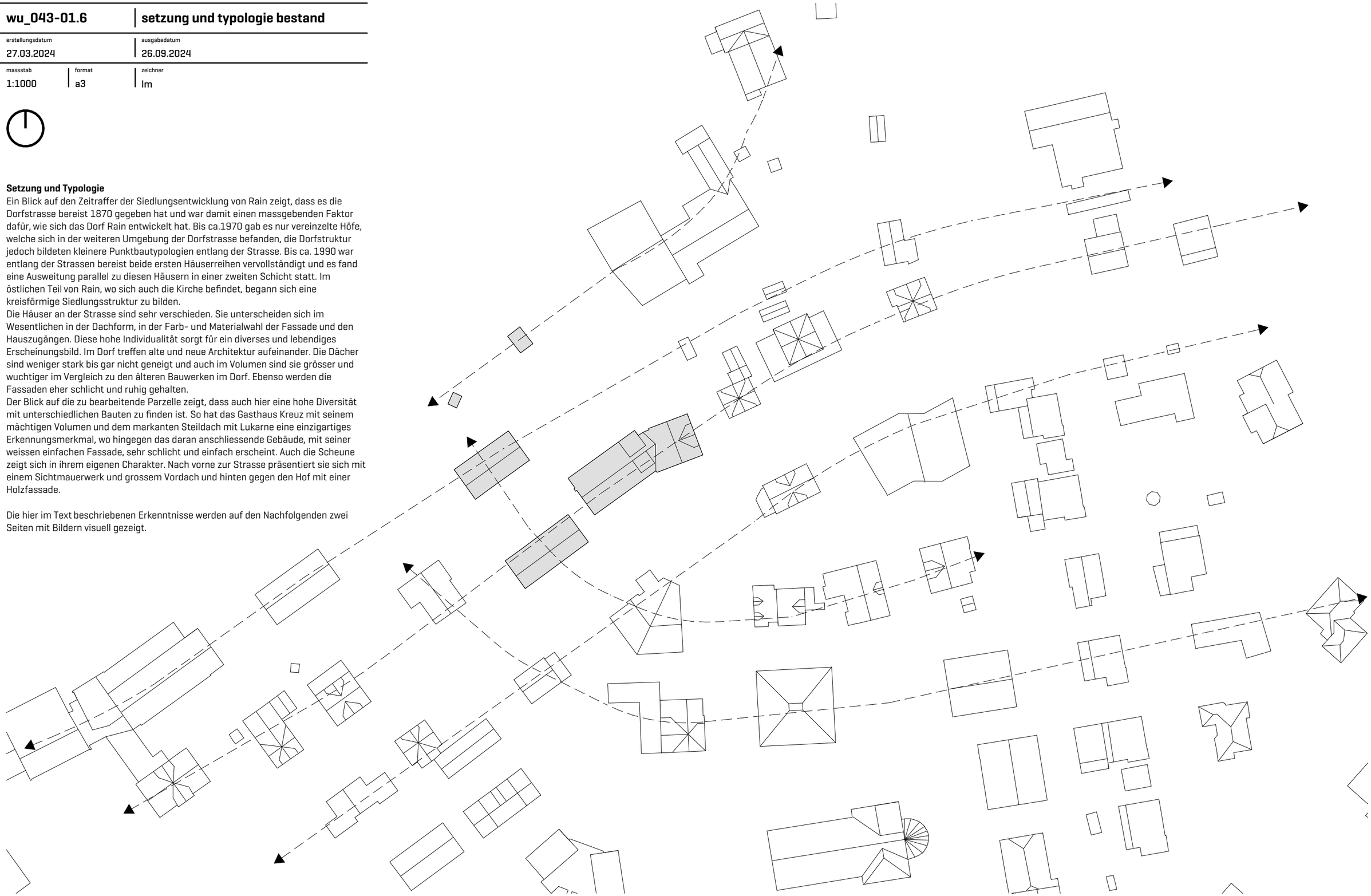
Setzung und Typologie

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
erstellungsdatum 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
erstellungsdatum 27.03.2024	ausgabedatum 26.09.2024
massstab	format a3
	zeichner lm











wu_043-01.9		referenzen
erstellungsdatum 27.03.2024		ausgabedatum 26.09.2024
massstab	format 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 Detailierung 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



wu_043-01.10	entwicklungsstrategie rain bis 2035
erstellungsdatum 27.03.2024	ausgabedatum 26.09.2024
massstab	format a3
	zeichner lm

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.

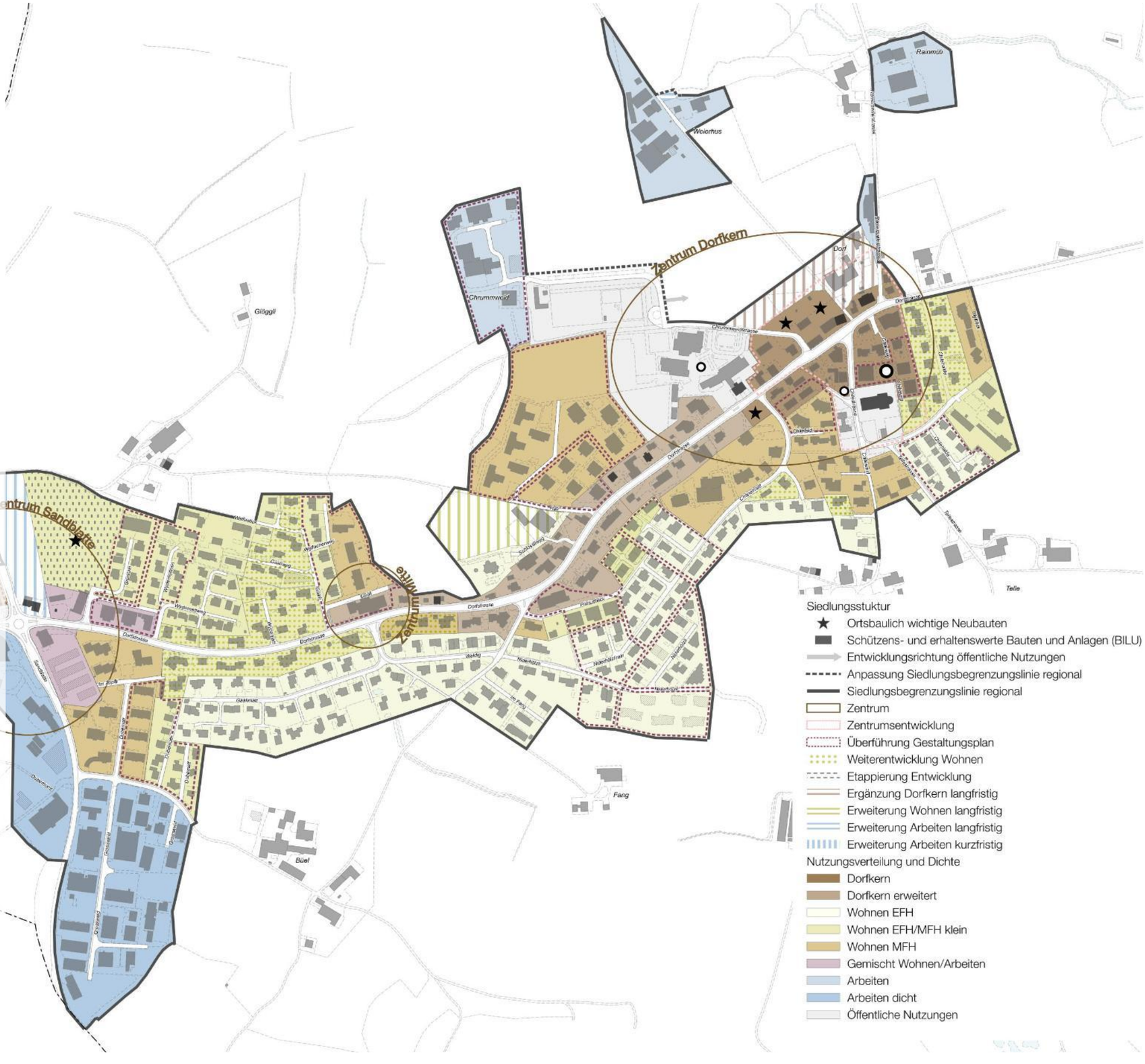
Wirtschaftliche Entwicklung
Kleingewerbe soll sich vorzugsweise im Dorfzentrum und im Rütipark ansiedeln und entwickeln können. Im Dorfzentrum sollen Gewerbenutzungen im Erdgeschoss gefördert werden. Insbesondere der Gastronomie sollen attraktive Rahmenbedingungen geboten werden.

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 durchmischtes und altersgerechtes Wohnungsangebot zu erstellen. Möglich sind Wohnungen für Junge, Familien oder aber auch weitere Wohnformen wie z.B. Wohngemeinschaften.



wu_043-01.11	situation bestand
erstellungsdatum 27.03.2024	ausgabedatum 26.09.2024
massstab 1:500	format a3
zeichner lm	

rechtliche grundlagen
dorfstrasse 8, 6026 rain

- grundstücksfläche total 5`671m²
  davon bauzone kern- | dorfzone 4`752m²
  davon reservezone 919m²
- insgesamt 4 gebäude bestehend auf grundstück (8a - 8d)
- bauinventar denkmalschutz: bestehendes gasthaus kreuz, status erhaltenswerte fläche 185m²

- az max. 0.7
- davon wohnen max. 0.6
  4`752m² x 0.7 = **3`326.4m²** (anrechenbare geschossfläche)
  4`752m² x 0.6 = **2`851.2m²** (anrechenbare geschossfläche für wohnen)
  3`326.4m² - 2`851.2m² = **475.2m²** (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
[1] Die zulässigen Höhenmasse ergeben sich im Sinne von § 139 PBG.
[3] 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
[1)] Die Dachneigungen und Dachformen sind so zugestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
[2)] Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, so dürfen Dachaufbauten und -einschnitte in ihrer gesamten Länge zwei Fünftel der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen.



archi
tektur
werk

wu_043	volumenstudie 12.09.204
erstellungsdatum 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

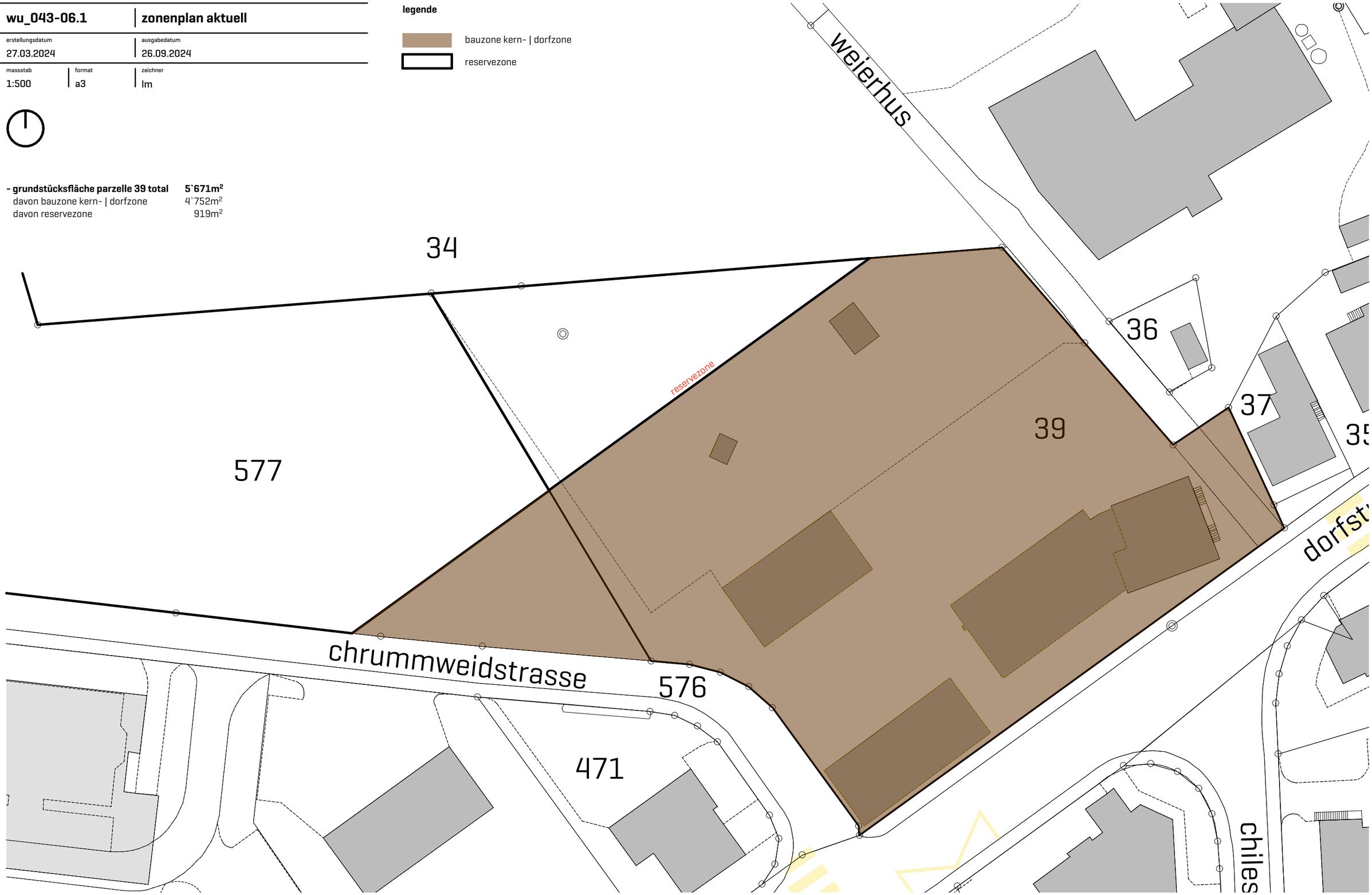
architekturwerk ag
QUBO
kägiswilerstrasse 15
CH + 6060 sarnen
+41 41 444 08 08
info@architekturwerkag.ch
architekturwerkag.ch

wu_043-06.1	zonenplan aktuell
erstellungsdatum: 27.03.2024	ausgabedatum: 26.09.2024
massstab: 1:500	format: a3
zeichner: lm	

legende

- bauzone kern- | dorfzone
- reservezone

- grundstücksfläche parzelle 39 total **5`671m²**
davon bauzone kern- | dorfzone 4`752m²
davon reservezone 919m²

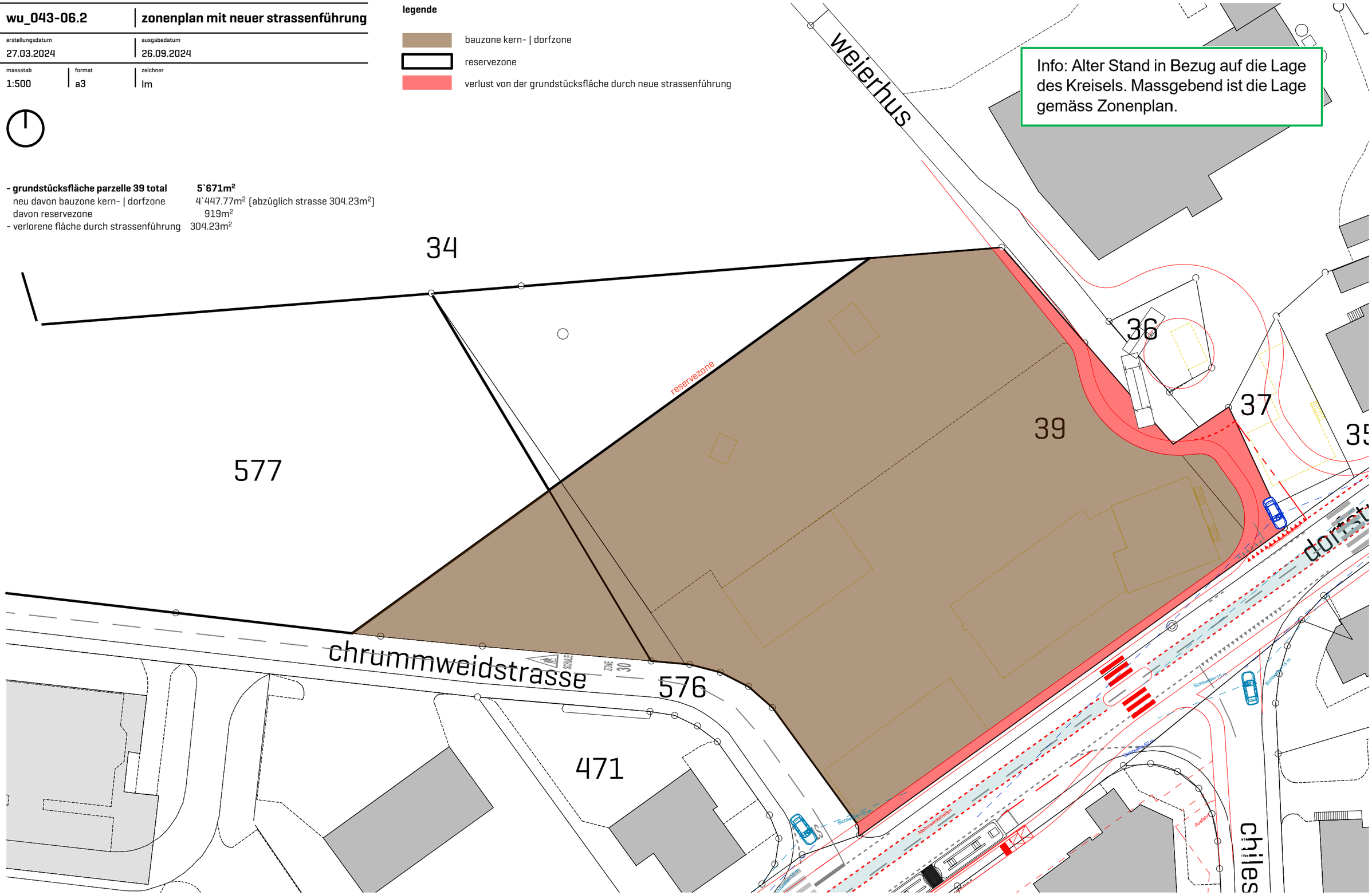


wu_043-06.2	zonenplan mit neuer strassenführung
erstellungsdatum: 27.03.2024	ausgabedatum: 26.09.2024
massstab: 1:500	format: a3
zeichner: lm	

legende

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

- grundstücksfläche parzelle 39 total **5`671m²**
neu davon bauzone kern- | dorfzone 4`447.77m² (abzüglich strasse 304.23m²)
davon reservezone 919m²
- verlorene fläche durch strassenführung 304.23m²



wu_043-06.3	zonenplan mit rückforderung
erstellungsdatum: 27.03.2024	ausgabedatum: 26.09.2024
massstab: 1:500	format: a3
	zeichner: lm

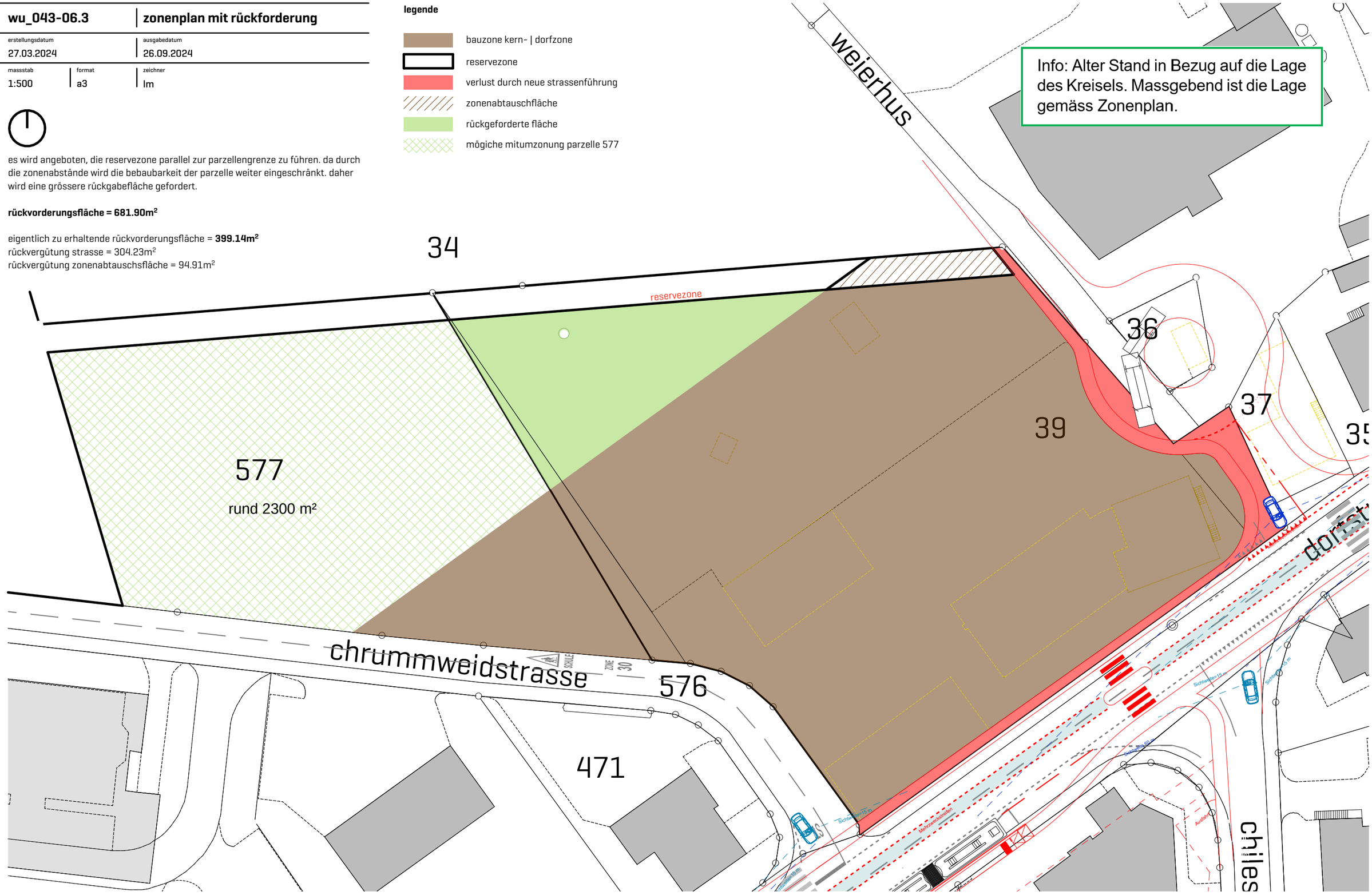
es wird angeboten, die reservezone parallel zur parzellengrenze zu führen. da durch die zonenabstände wird die bebaubarkeit der parzelle weiter eingeschränkt. daher wird eine grössere rückgabefläche gefordert.

rückvorderungsfläche = 681.90m²

eigentlich zu erhaltende rückvorderungsfläche = **399.14m²**
rückvergütung strasse = 304.23m²
rückvergütung zonenabtauschsfläche = 94.91m²

legende

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

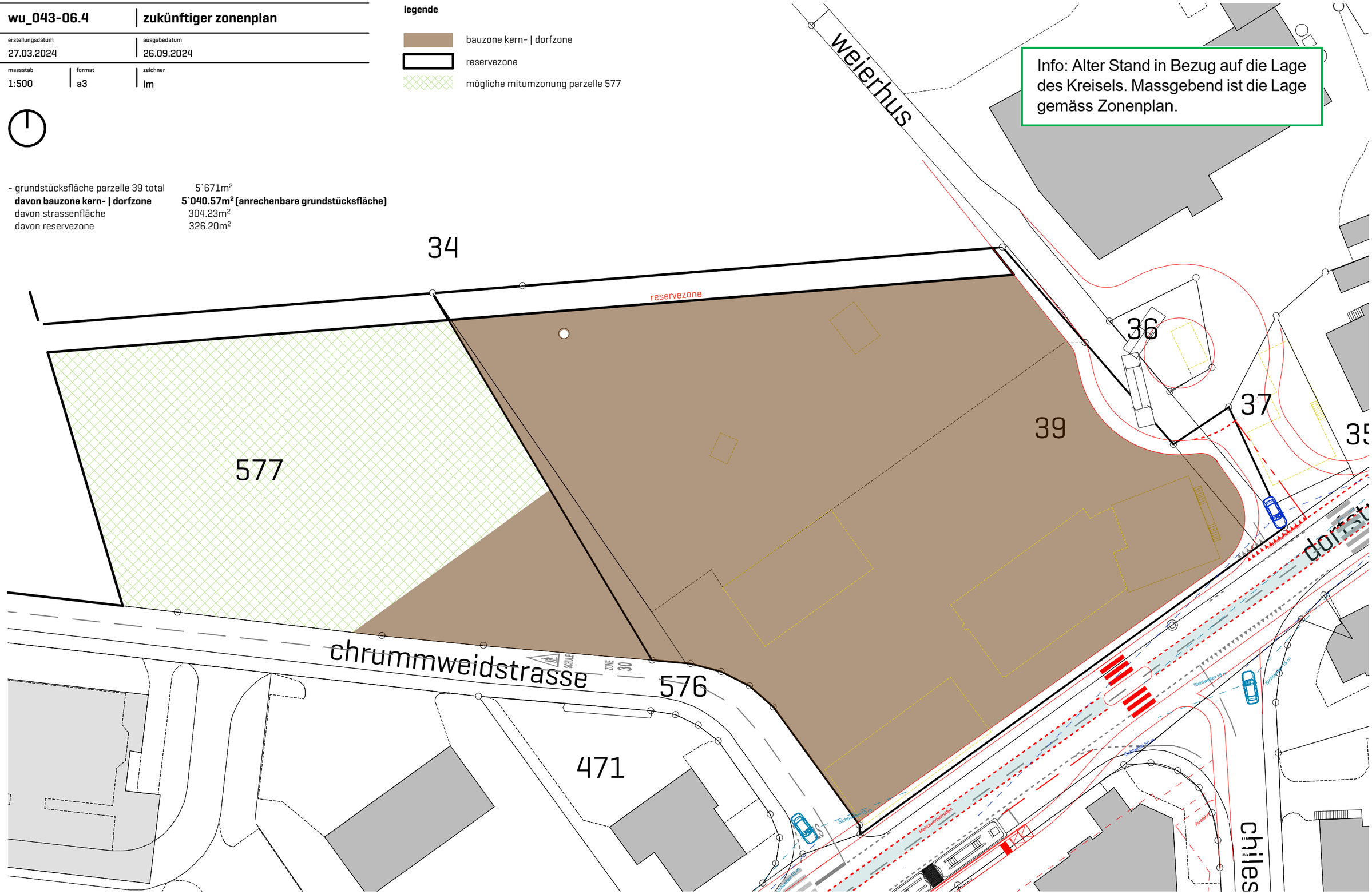


wu_043-06.4	zukünftiger zonenplan
erstellungsdatum: 27.03.2024	ausgabedatum: 26.09.2024
massstab: 1:500	format: a3
	zeichner: lm

legende

- bauzone kern- | dorfzone
- reservezone
- mögliche mitumzonung parzelle 577

- grundstücksfläche parzelle 39 total 5`671m²
  davon bauzone kern- | dorfzone **5`040.57m² (anrechenbare grundstücksfläche)**
  davon strassenfläche 304.23m²
  davon reservezone 326.20m²



wu_043-06.5 | **schwarzplan neu**

erstellungsdatum
27.03.2024

ausgabedatum
26.09.2024

massstab
1:2500

format
a3

zeichner
lm



wu_043-06.6	situation | berechnung hauptbauten
erstellungsdatum 27.03.2024	ausgabedatum 26.09.2024
massstab 1:500	format a3
zeichner lm	

total aGbF erdgeschoss

berechnung anrechenbare gebäudefläche

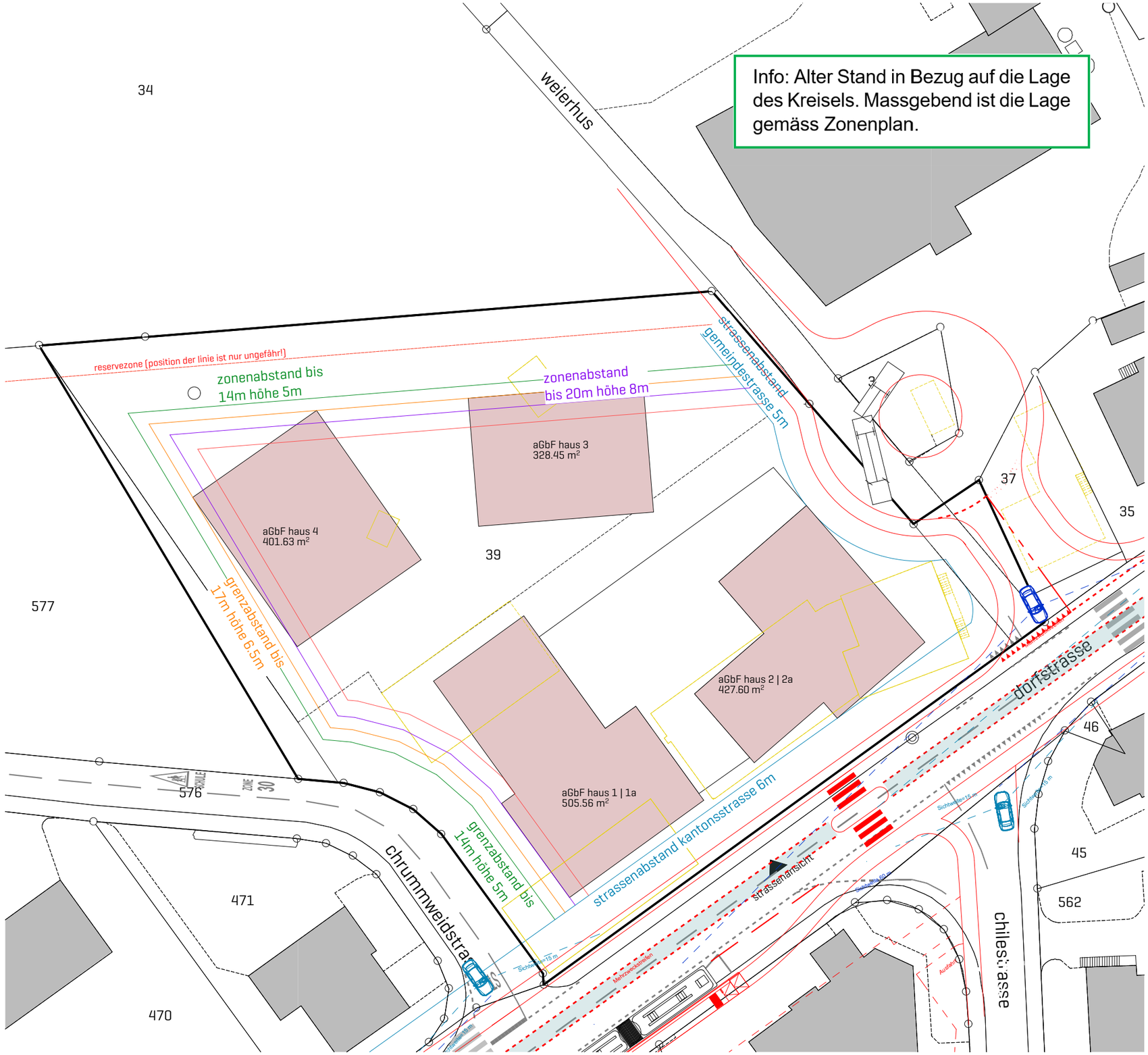
berechnung mit anrechenbarer grundstücksfläche
5`040.57m² *
5`040.57m² x 0.33** = **1`663.3881m²**

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

anrechenbare gebäudefläche hauptbauten

haus 1 | 1a	505.56m²
haus 2 | 2a	427.60m²
haus 3	328.45m²
haus 4	401.63m²

totale anrechenbare gebäudefläche = **1`663.24m²**



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

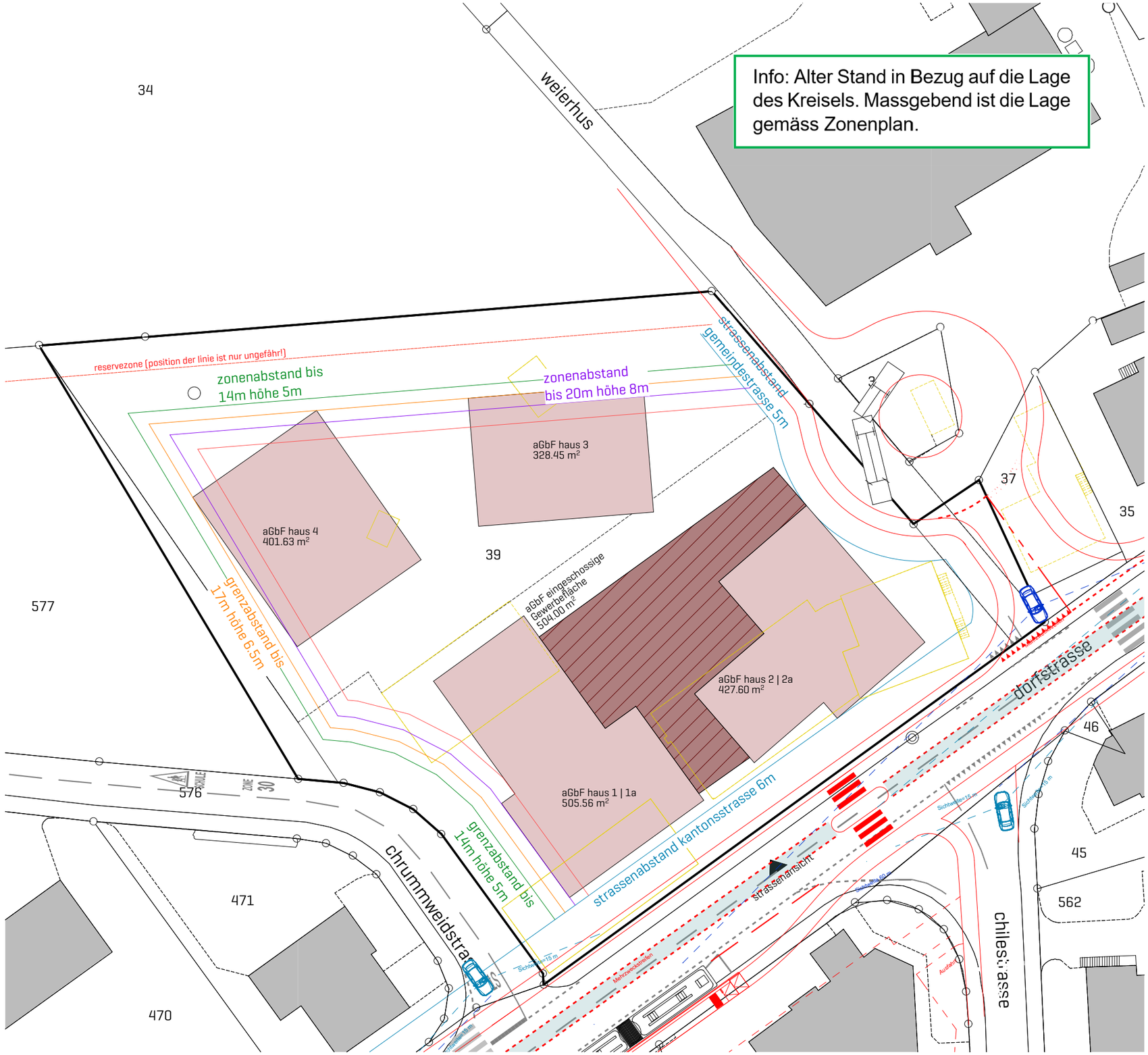
haus 1 | 1a	505.56m²
haus 2 | 2a	427.60m²
haus 3	328.45m²
haus 4	401.63m²
bonusfläche gewerbe	504.057m²

berechnung ÜZ eingeschossige gewerbefläche

berechnung mit anrechenbarer grundstücksfläche 5`040.57m² *

504.057m² : 5`040.57m² = **0.1**

* gem. berechnungen vorhergehenden seiten



wu_043-06.8	situation | anrechenbare geschossfläche
erstellungsdatum 27.03.2024	ausgabedatum 26.09.2024
massstab 1:500 | format a3	zeichner lm

anrechenbare geschossfläche eg

anrechenbare geschossfläche wohnhäuser

anrechenbare geschossfläche*

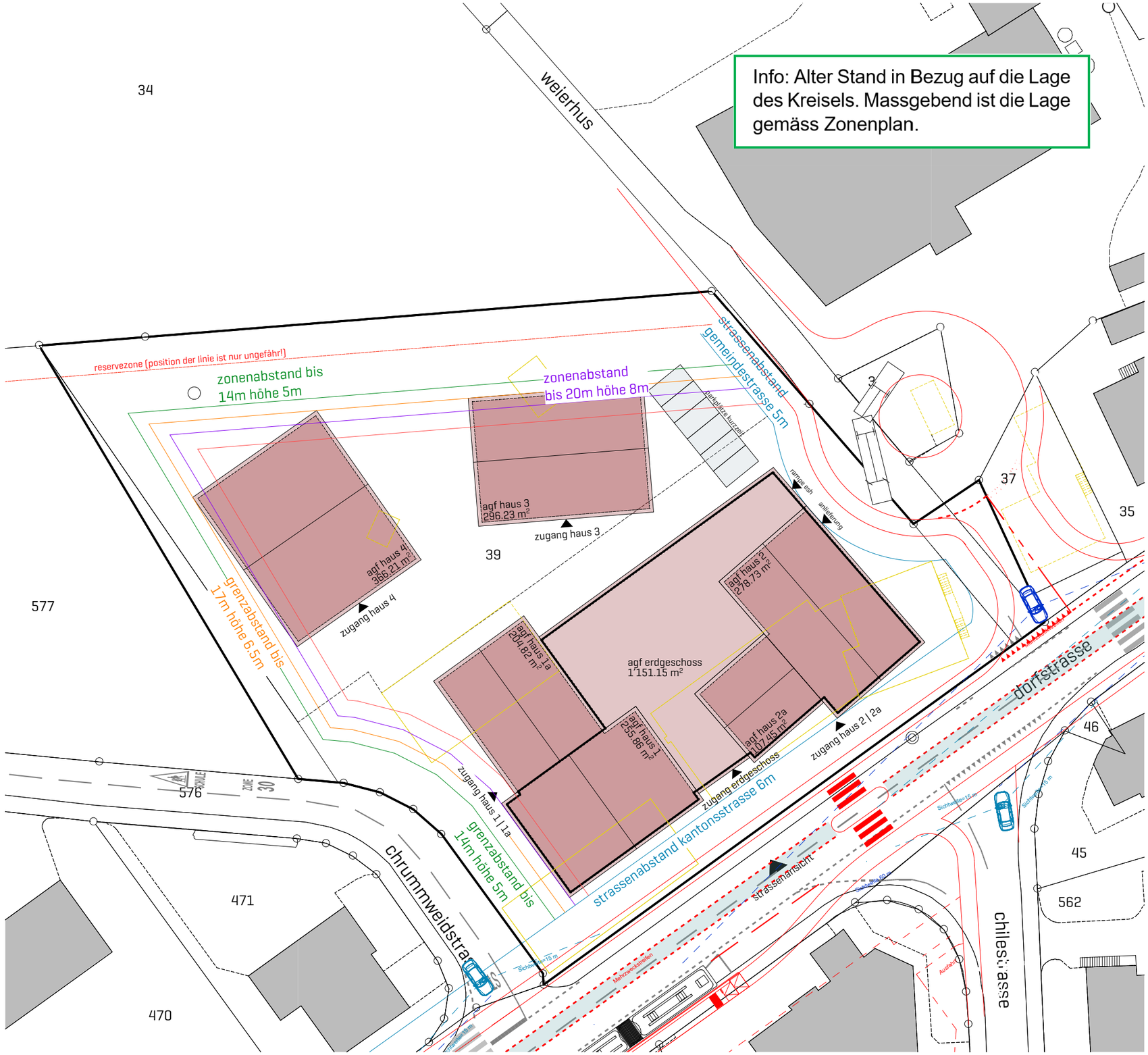
anrechenbare geschossfläche erdgeschoss**
erdgeschoss 1`151.15m²
zusammensetzung flächen erdgeschoss:
- grossverteiler (lager | verkaufsfläche) ca. 800m²
- wohnhäuser (treppenhäuser | nebenräume) ca. 351.15m²

anrechenbare geschossfläche wohnhäuser

haus 1	255.86m² x 3	=	767.58m²	6whg
haus 1a	204.82m² x 3	=	614.46m²	3whg
haus 2	278.73m² x 3	=	836.19m²	6whg
haus 2a	107.45m² x 2	=	214.90m²	2whg
haus 3	296.23m² x 4	=	1`184.92m²	8whg
haus 4	366.21m² x 4	=	1`464.84m²	12whg
total agf wohnhäuser			**5`082.89m²**	**37whg**
total agf parzelle 39			**6`234.04m²**	

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. 450m²)

* diese fläche setzt sich aus der anrechenbare gebäudfläche (aGbF) abzüglich aussenwände (annahme 45cm) zusammen
** erdgeschosswohnung von haus 1a ist nicht eingerechnet



wu_043-06.9	übersicht | 3d | strassenansicht

erstellungsdatum	ausgabedatum
27.03.2024	26.09.2024

massstab	format	zeichner
1:750	a3	lm

ausgangslage

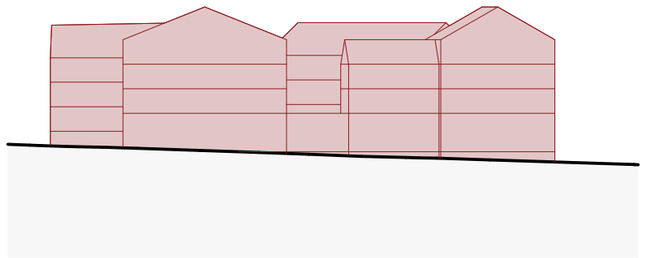
- grundstücksfläche total 5`671m²
  davon bauzone kern- | dorfzone 4`752m²
  davon reservezone 919m²
- az max. 0.7
  davon wohnen max. 0.6
- firsthöhe max. 14m

forderungen an die neue nutzungsplanung

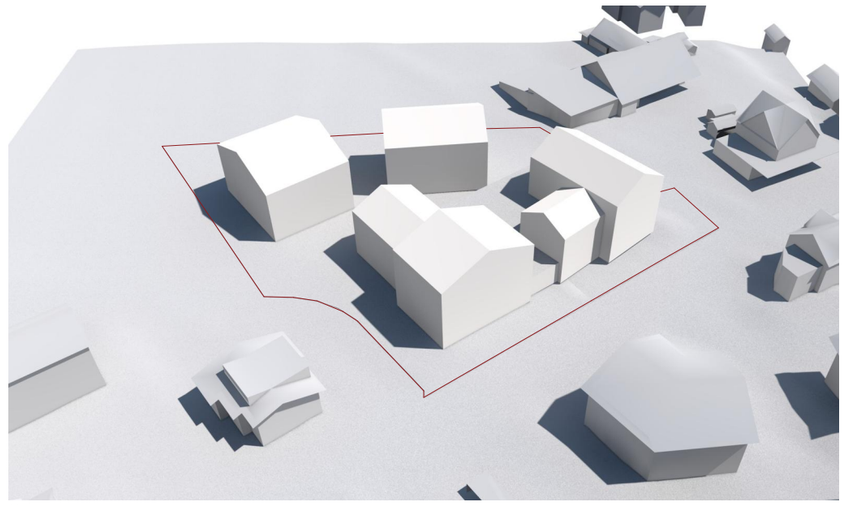
- anrechenbare grundstücksfläche **5`040.57m²**
- **üz** für hauptbauten **0.33**
- **üz** eingeschossige gewerbefläche **0.1**
- max. firsthöhe **20m**

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

