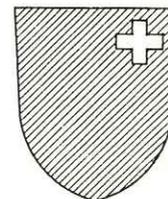


KANTON SCHWYZ

# QGP „MANGELEGG“



GEMEINDE SCHWYZ

BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN  
BAU- UND HOEHENBEGRENZUNGSSCHEMATA  
ANHANG: GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

GENOSSAME SCHWYZ, STUDENMATT 2, 6438 IBACH  
QUARTIERGESTALTUNGSPLANUNG 'MANGELEGG'

6430 Schwyz, den

## Genossame Schwyz

Die Bauherren:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Der Architekt:

Genehmigt mit RRB Nr. 1400 vom 19.8.1986



Regierungsrat des Kantons Schwyz  
Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

BSS ARCHITEKTEN, SCHMITTENMATTSTRASSE 8, 6430 SCHWYZ,  
Bisig Hans, dipl. Arch ETH; Suter Alfred, Architekt; Schönbächler Karl, dipl. Arch ETH/SIA

# B A S I S D A T E N für die Quartiergestaltungsplanung 'Mangelegg'

## 1. AUSNUETZUNGSBERECHNUNG

Landfläche: Parzellen Nr. 1900* und 1902		46'907 m2	
Strassenabzug gemäss Berechnung der Gemeinde ./.		2'636 m2	
Anrechenbare Arealfläche (A):		<u>44'271 m2</u>	
		=====	
Davon im QGP-Gebiet Zone A =	21'200 m2		
Davon im QGP-Gebiet Zone B =	23'071 m2		
Durchschnittliche Ausnützungsziffer (AZ) inkl. Bonus		0.35	
Zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) m2		15'500 m2	
Vorgesehene BGF m2		15'500 m2	
- Bruttogeschossfläche im QGP-Gebiet Zone A:			
REFH	9 x 150 m2	1'350 m2	
REFH	20 x 140 m2	2'800 m2	
DEFH	7 x 160 m2	1'120 m2	
3 MFH		3'430 m2	8'700 m2
		<u>          </u>	
- Ausnützungsziffer im QGP-Gebiet Zone A:			
	$\frac{8'700 \text{ m2 BGF}}{21'200 \text{ m2 A}} =$	0.4	
- Bruttogeschossfläche im QGP-Gebiet Zone B:			
EFH	26 x 200 m2	5'200 m2	
DEFH	10 x 160 m2	1'600 m2	6'800 m2
		<u>          </u>	
- Ausnützungsziffer im QGP-Gebiet Zone B:			
	$\frac{6'800 \text{ m2 BGF}}{23'071 \text{ m2 A}} =$	0.3	
Bruttogeschossfläche total			15'500 m2
*unter Abzug von 1252 m2 Wegfläche			=====

## 2. GEBAEUDETYPEN, WOHNEINHEITEN

Einfamilienhäuser	(EFH)	27 Wohneinheiten
Doppeleinfamilienhäuser	(DEFH)	16 "
Reiheneinfamilienhäuser	(REFH)	29 "
Mehrfamilienhäuser	(MFH)	28 "
		<u>          </u>
Total		100 Wohneinheiten

Art. 1

Rechtsgrundlagen:

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 41 Kant. Baugesetz und die kommunale Bauordnung (BauO) folgende Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan 'Mangelegg'.

Art. 2

Geltungsbereich:

Die Vorschriften gelten für das im Quartiergestaltungsplan 'Mangelegg' Situation Nr. 146 C-01 vom 11.02.1985 schwarz umrandete Gebiet.

Art. 3

Zweck:

Der Zweck des Quartiergestaltungsplanes mit den besonderen Vorschriften besteht darin:

1. Die Bautypen bezüglich Dimension, Höhenlage und Hauptgestaltungselementen festzulegen.
2. Strassen und Bauten gut ins bestehende Terrain einzupassen und Stützmauern und hohe Böschungen zu vermeiden.
3. Die Anordnung und Gestaltung der Aussenräume, Strassen, Wege und Plätze mit der direkten Umgebung der Gebäude in Uebereinstimmung zu bringen, insbesondere die Umgebung der Bauten so zu gestalten, dass sie von den Erdgeschossen her gut genutzt werden kann.
4. Den grossräumlichen Bezug der Siedlung und ihre einheitliche Fernwirkung zu bestimmen.
5. Die Nutzung als vorwiegend lockere Garten-Wohnsiedlung zu sichern und anderweitige Nutzungen zu ordnen.
6. Innerhalb des QGP-Gebietes die Verkehrs- und Parkierungsorganisation zu regeln.

Art. 4

Planungsmittel:

Die Quartiergestaltungsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Quartiergestaltungsplan 'Situation'  
Nr. 146 C-01 vom 11.02.1985 / Rev. 22.11.85 / April 86
- Quartiergestaltungsplan 'Richtprojekt Zone A'  
Nr. 146 B-03 vom 11.02.1985
- Quartiergestaltungsplan 'Schemaschnitte'  
Nr. 146 C-03 vom 11.02.1985 / Rev. 22.11.85
- Besondere Vorschriften/Höhenbegrenzungsschemata/Gestaltungsempfehlungen vom 18.02.85
- Generelles Kanalisationsprojekt (GKP) 'Mangelegg' des Ingenieurbüros Birchler Schwyz, Plan Nr. 333-14/16 mit Datum vom 10.02.1984.

Art. 5

Gebieteinteilung/  
Art der Bauten:

Das QGP-Gebiet umfasst zwei Zonen:

1 Zone A

umfasst Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppel-  
familienhäuser.

2 Zone B

umfasst vorwiegend Einfamilienhäuser und Doppel-  
einfamilienhäuser oder an deren Stelle kleine Reihenhäuser.

3 In beiden Zonen sind dem Siedlungscharakter ent-  
sprechende Folgeeinrichtungen und Nutzungen möglich wie  
Lädeli, Büros, Quartierbeizli etc.

4 Eine Einliegerwohnung pro Haus oder Hauspart ist  
innerhalb der zulässigen Ausnützung möglich, sofern die  
entsprechenden Garagen- oder Abstellplätze vorhanden  
sind.

Art. 6

Gestaltung, Gliederung:

Die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten hat in  
beiden QGP-Gebieten nach gemeinsamen Gestaltungsgrund-  
sätzen und unter bestmöglicher Berücksichtigung der  
ortsüblichen Bauweise und Eigenart der Umgebung zu  
erfolgen. Die im Anhang empfohlene Gestaltung ist weg-  
weisend.

Art. 7

Richtlinien für die  
Hochbauten im Quartier-  
gestaltungsgebiet A:

1 Die im QGP umschriebenen Baukörper sind bezüglich  
Gruppierung, Höhenkoten, Gliederung, Geländeeinpas-  
sung und Verlauf der Firstlinien verbindlich.

2 Das Richtprojekt der BSS Architekten, Schwyz, zeigt  
die Grundidee der Anlage in der Zone A auf und ist  
wegweisend. (Quartiergestaltungsplan 'Richtprojekt Zone  
A', Nr. 146 C-02 vom 11.02.1985)

Art. 8

Baubegrenzungslinien:

1 Die Baubegrenzungslinien bestimmen Standort und  
Grösse der Hauptbaukörper und Garagen. Massgebend  
ist die Fassadenflucht.

2 Dachvorsprünge dürfen max. 1.00 m über die Baube-  
grenzungslinie hinausragen.

3 Veranden sowie Wintergärten dürfen, sofern sie nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung treten, auf der südlichen Gebäudeseite die Baubegrenzungslinie um maximal 2.50 m überragen.

4 Balkone und bewohnte Erker dürfen die Baubegrenzungslinie allseitig um höchstens 2.00 m überragen. Alle diese Bauteile dürfen maximal einen Drittel der Fassadenlänge aufweisen.

5 Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinie im Rahmen des Kant. Baugesetzes erstellt werden, sofern sie sich von Standort und Höhenlage her gut einpassen.

#### Art. 9

Grenz- u. Gebäudeabstand, Fassadenabstand, Strassenabstand:

1 Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des QGP-Gebietes gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Kant. Baugesetz.

2 Innerhalb des QGP-Gebietes können die Grenz- und Gebäudeabstände im Rahmen des QGP unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind in jedem Fall zu beachten. Zur Vermeidung von wohnhygienischen Nachteilen durch die Unterschreitung der gesetzlichen Bauabstände, sind die im Richtprojekt Zone A vom 11.02.1985, Plan Nr. 146B-03, vorgeschlagenen Grundrisse bei den Mehrfamilienhäusern 1 und 2 sowie bei den Reihen-Einfamilienhäusern 1 - 29 zwingend zu beachten.

3 Zwischen den östlichen Reihenhausgruppen der Zone A sind an bezeichneter Stelle mind. 8.00 m Fassadenabstand einzuhalten. Teilüberdachungen der dadurch entstehenden Gassen sind möglich.

4 Der Strassenabstand zur Würzstrasse beträgt 5.00 m.

5 Innerhalb des QGP-Gebietes gehen die eingetragenen Baubegrenzungslinien den Strassenabständen aus gestalterischen Gründen vor.

#### Art. 10

Gebäudehöhen, Höhenbegrenzungslinien:

1 Die Bauten sind innerhalb der für die einzelnen Bautypen vorgeschriebenen Höhenbegrenzungslinien zu realisieren (gemäss Höhenbegrenzungsschemata).

2 Die jeweiligen Basiskosten sind für jedes einzelne Gebäude festgelegt, +/- 0.5 m genau. Ihre definitive Fixierung erfolgt aus Genauigkeitsgründen zusammen mit der detaillierten Erschliessungsplanung, mindestens einen Strassenzug umfassend, und hat vor der Baueingabe zu erfolgen.

Art. 11

Ausnutzungsziffer (AZ):

1 Bei Verwirklichung der Gesamtüberbauung darf die Ausnutzungsziffer im Quartiergestaltungsplangebiet höchstens 0.35 (inkl. Bonus) betragen.

2 Die AZ für die Zone A (Arealfläche = 21'200 m<sup>2</sup>) beträgt durchschnittlich 0.4 (inkl. Bonus). Die Bruttogeschossfläche beträgt beim Vollausbau max. 8'700 m<sup>2</sup>.

3 Die AZ für die Zone B (Arealfläche = 23'071 m<sup>2</sup>) beträgt durchschnittlich 0.3 (inkl. Bonus). Für jeden Gebäudetyp ist generell die Bruttogeschossfläche (BGF) wie folgt vorgegeben: Für Einfamilienhäuser 200 m<sup>2</sup>; für Doppel- und Dreifamilienhäuser 320 m<sup>2</sup> (pro Part 160 m<sup>2</sup>). Die Bruttogeschossfläche umfasst bei Vollausbau max. 6'800 m<sup>2</sup>.

4 Die geringfügige Verlagerung der Ausnutzung innerhalb des gesamten Quartiergestaltungsplangebietes ist zulässig, sofern die Zustimmung der belasteten Grundeigentümer vorliegt.

5 Zur Berechnung der Bruttogeschossflächen sind die jeweiligen Formulierungen der Gemeinde Schwyz anzuwenden.

Art. 12

Dachgeschossausbau  
u. Dachgestaltung:

1 Dachgeschossausbauten sind innerhalb der Höhenbegrenzungslinien und der festgelegten Ausnutzungsziffer zulässig.

2 In der Zone A sind bei Hauptgebäuden nur Dächer mit geneigten Dachflächen (16° bis 32°) und ähnlicher Dachneigung zulässig. Es sind vereinzelte Flachdachbereiche zulässig, sofern sie als begehbare Dachterrassen dienen oder zur besseren Belichtung von nordseitigen Dachgeschossen vorgesehen sind. Kleinbauten wie z. B. Wintergärten/Pergolas etc. dürfen auch andere Dachformen aufweisen. Eingeschossige Flachdachbauten wie Garagen sind ganzheitlich zu begrünen.

3 In der Zone B sind für Hauptgebäude hangparallele Satteldächer mit geneigten, gleichmässigen Dachflächen zulässig (Neigung 16° bis 32°). Bei südseitig erschlossenen, quadratischen Grundrissen sind Kreuzgiebel erlaubt.

Bei Bauten mit versetzten Geschosebenen sind Dachversätze möglich, besonders im Zusammenhang mit passiver Sonnenenergienutzung.

Kleinbauten (Anbauten) wie z. B. Wintergärten, Pergolas, Gartenhäuschen etc. dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

Eingeschossige Flachdachbauten wie z. B. Garagen sind ganzheitlich zu begrünen.

4 Sämtliche Dächer sind mit Dachvorsprüngen auszubilden.

5 Dachaufbauten als Giebellukarnen sind zulässig. Sie sind deutlich dem Hauptdach unterzuordnen und dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte sind zulässig.

6 Als Dachdeckungsmaterial für Schrägdächer sind Tonziegel zugelassen. In begründeten Ausnahmefällen sind farblich integrierte Metalldächer zulässig.

7 Aktive Sonnenenergieanlagen sind generell im Unterdach-Bereich anzusiedeln.

#### Art. 13

Geländeeinpassung,  
Umgebungsgestaltung,  
Einfriedungen:

1 Sämtliche Bauten und Anlagen sind so ins Gelände einzupassen, dass die Umgebungsanpassungen möglichst gering ausfallen.

2 Die Böschungsneigung darf in der Regel nicht steiler als 2 : 3 sein, mit einer Böschungshöhe von max. 1.30 m. Höhere Böschungsanlagen sind gestaffelt anzulegen.

3 Stützmauern (keine Trogmauern!) sind nur in begründeten Fällen gestattet und dürfen 1.20 m nicht überragen.

4 Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. An den im QGP vorgesehenen Orten sind hochstämmige Bäume anzulegen.

5 Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

6 Einfriedungen sind nach Möglichkeit mit Pflanzen wie Hecken und Büschen auszuführen.

7 Bankettstreifen sind wie folgt auszubilden: Die Wiese reicht bis an den Strassenrand (Parzellengrenze). Böschungen, Rollierungen, Heckenbepflanzungen, Mäuerchen sind 0.30 m ab dem Strassenrand erlaubt.

Oeffentliche  
Aussenraumgestaltung:

Art. 14

1 Die generelle Gestaltung der Aussenräume, namentlich die Anordnung von Plätzen und Parkplätzen, ist gemäss dem Quartiergestaltungsplan auszuführen.

2 Im Bereich der Strassen-Hauptachse sind verkehrsberuhigende Gestaltungsmassnahmen vorzusehen. (Vorlage bildet die Projektierungsempfehlung zur Verkehrsberuhigung, IVT Bericht Nr. 83/1, ETH Zürich.)

Die Querstrassen sind so anzulegen, dass sie neben der Verkehrserschliessung auch als Spiel- und Kommunikationszonen dienen.

3 Die Garagevorplätze sind gestaltungsmässig Teil des Strassenraumes. Autoabstellplätze sind möglichst mit Rassensteinen auszubilden.

Art. 15

Verkehrerschliessung,  
Parkierungsordnung:

1 Der Fahrverkehr hat sich grundsätzlich der Wohnnutzung zu unterordnen. Die Fahrgeschwindigkeit ist mit geeigneten Massnahmen auf 30 bis 35 km/Std. zu beschränken. (Vorlage bildet die Projektierungsempfehlung zur Verkehrsberuhigung, IVT Bericht Nr. 83/1, ETH Zürich.)

2 Es bestehen 2 Typen von Strassen:

- a) Hauptachse (Typ A) - Breite 4.50 m sowie entlang der Strasse mit über 10 % Neigung ein Trottoir von 1.80 m Breite.
- b) Querstrassen (Typ B) Breite 3.00 m und beidseitig 30 cm Bankett

Sie dienen als Quartierstrassen mit öffentlichem Geh- und Fahrwegrecht.

Pro Strasse ist eine Ausweichstelle zu schaffen mit einer freien Gesamtbreite von mindestens 4.50 m. Im übrigen erfolgt ihre Gestaltung gemäss Art. 14.

3 Die Parkierungsorganisation und die Anordnung der Abstellplätze sind, mit Ausnahme der Parkplätze für Einliegerwohnungen, im Quartiergestaltungsplan enthalten und verbindlich.

4 Für die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze gilt folgende Regelung:

Für Einfamilienhäuser und Doppelseinfamilienhäuser sind 2 Parkplätze (Boxen oder Abstellplätze) pro Haus oder Hausteil, für Reiheneinfamilienhäuser und Wohnungen 1,5 Plätze erforderlich.

Kinderspielflächen:

Art. 16

1 Innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes sind an den bezeichneten Standorten Kinderspielplätze einzurichten (Hart- und Grünanlagen). Ihre gesamte Fläche muss mindestens 10 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.

2 Die Strassen dürfen, soweit sie gemäss Strasse Typ B ausgebildet sind, zu einem Viertel ihrer Fläche als Spielfläche mitgerechnet werden.

3 Die Gestaltung der Spielanlagen ist in den Plänen der Baubewilligung darzustellen.

Art. 17

Abstellplätze für Container:

An geeigneten Orten sind Containerplätze einzurichten. Lage und Grösse dieser Containerplätze sind in den Plänen der Baubewilligungsgesuche darzustellen.

Art. 18

Aussenantennen:

Im ganzen Quartier ist die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

Art. 19

Ausnahmen von den vorstehenden Sonderbauvorschriften können nicht erteilt werden. Vorbehalten bleibt das ordentliche Planänderungsverfahren.

Art. 20

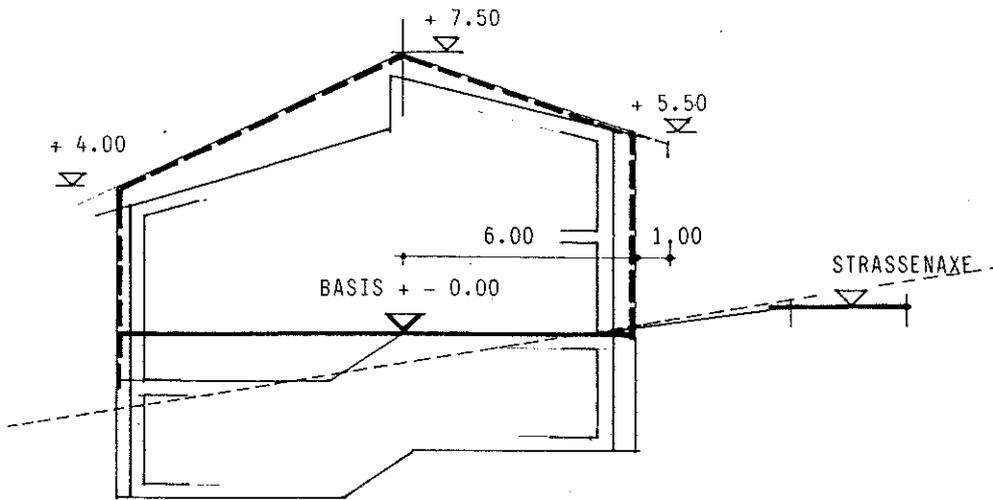
Inkrafttreten:

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beilagen

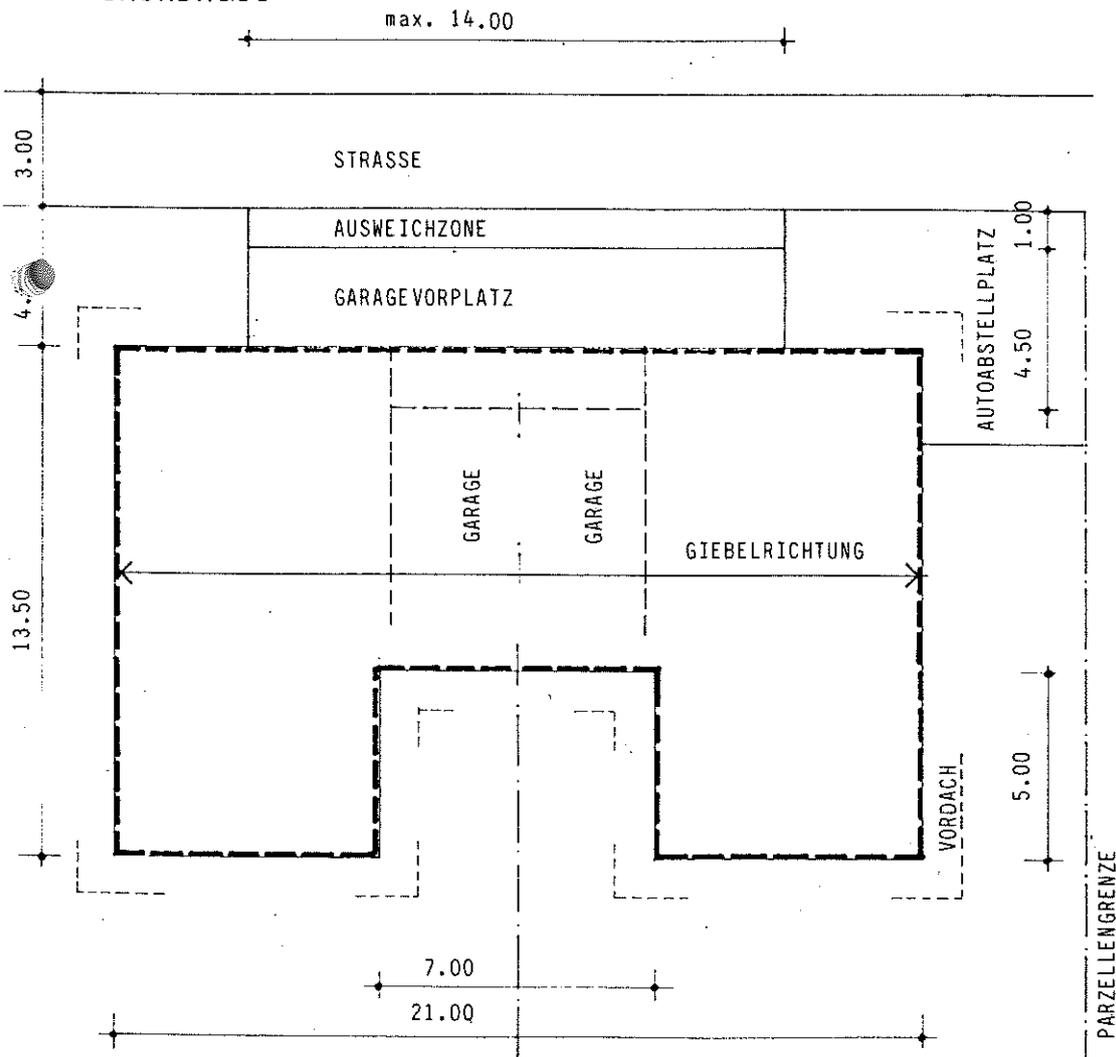
Bau- und Höhenbegrenzungsschemata Seite 8 - 12  
Gestaltungsempfehlungen, Anhang Seite 1 - 9

SCHNITT

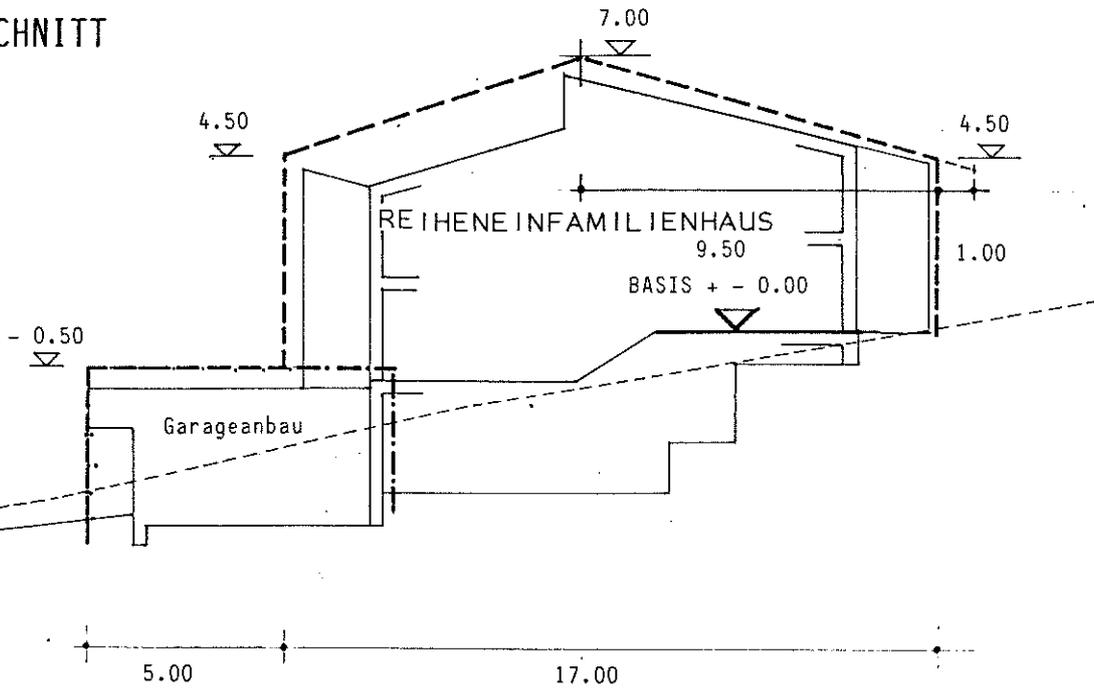


--- BAU-/HOEHENBEGRENZUNGSLINIEN

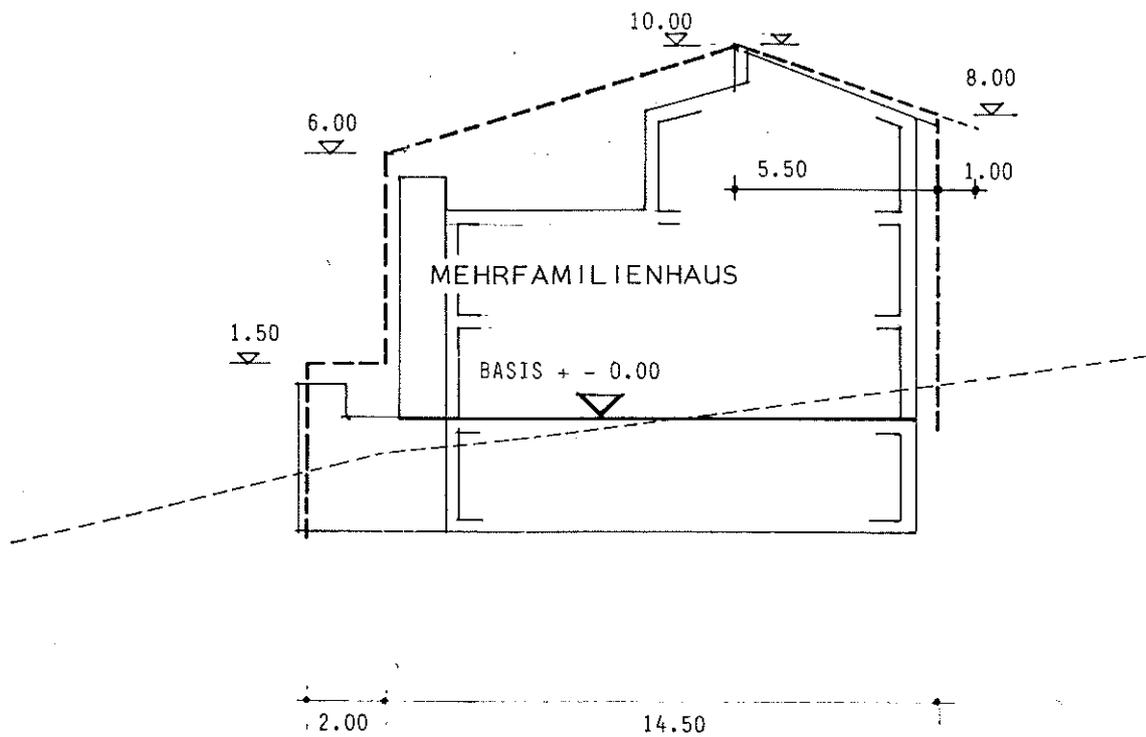
GRUNDRISS



SCHNITT

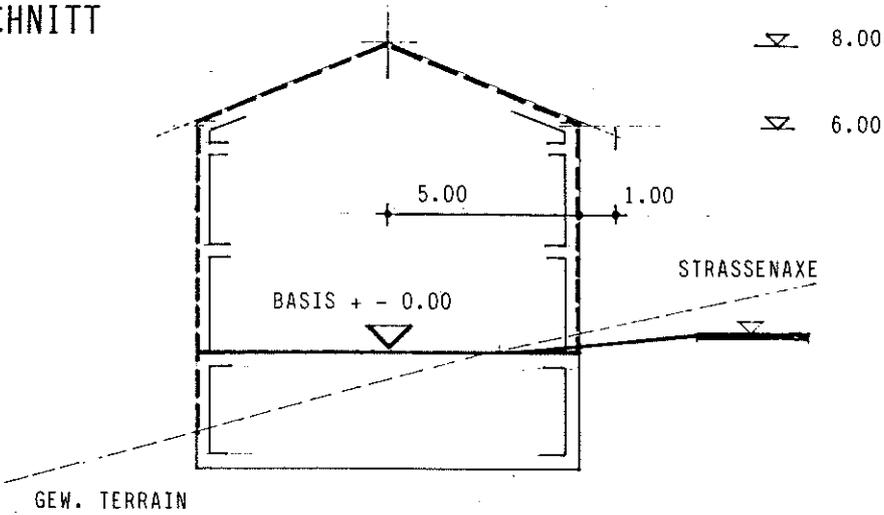


--- HOEHENBEGRENZUNGSLINIEN FUER GARAGEN  
- - - HOEHENBEGRENZUNGSLINIEN FUER HAUPTBAUKOERPER



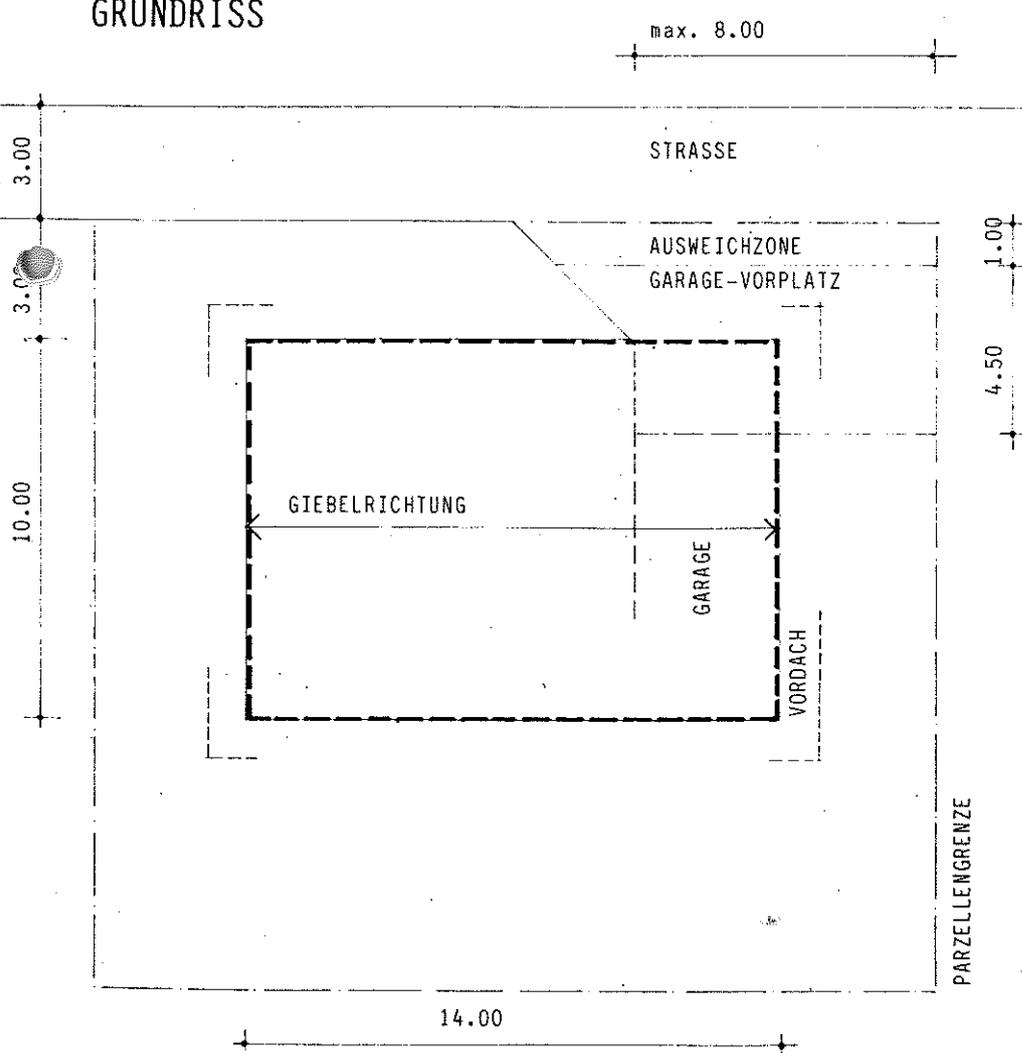
QGP - GEBIET ZONE B: EINFAMILIENHAUS TYP NORDSEITIG ERSCHLOSSEN Blatt 10  
 BAU- UND HOEHENBEGRENZUNGS-SCHEMA MST. 1 : 200 / ROSA

SCHNITT

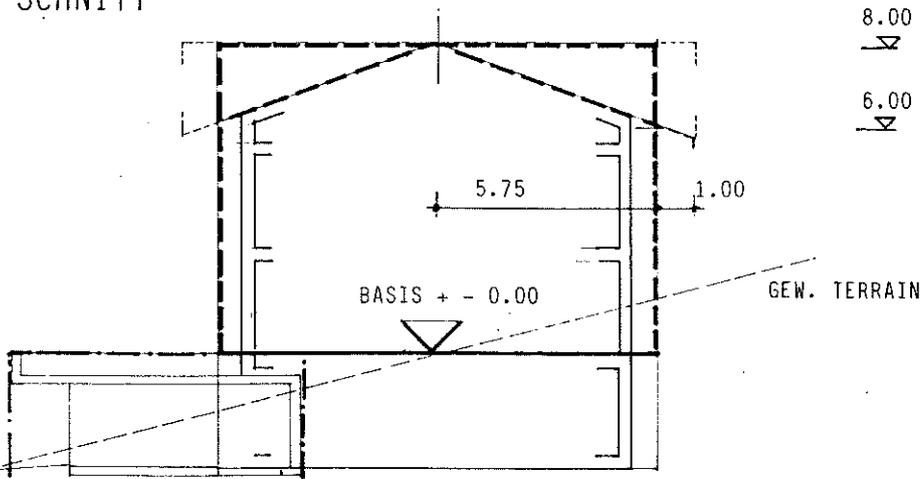


--- BAU-/HOEHENBEGRENZUNGSLINIEN

GRUNDRISS

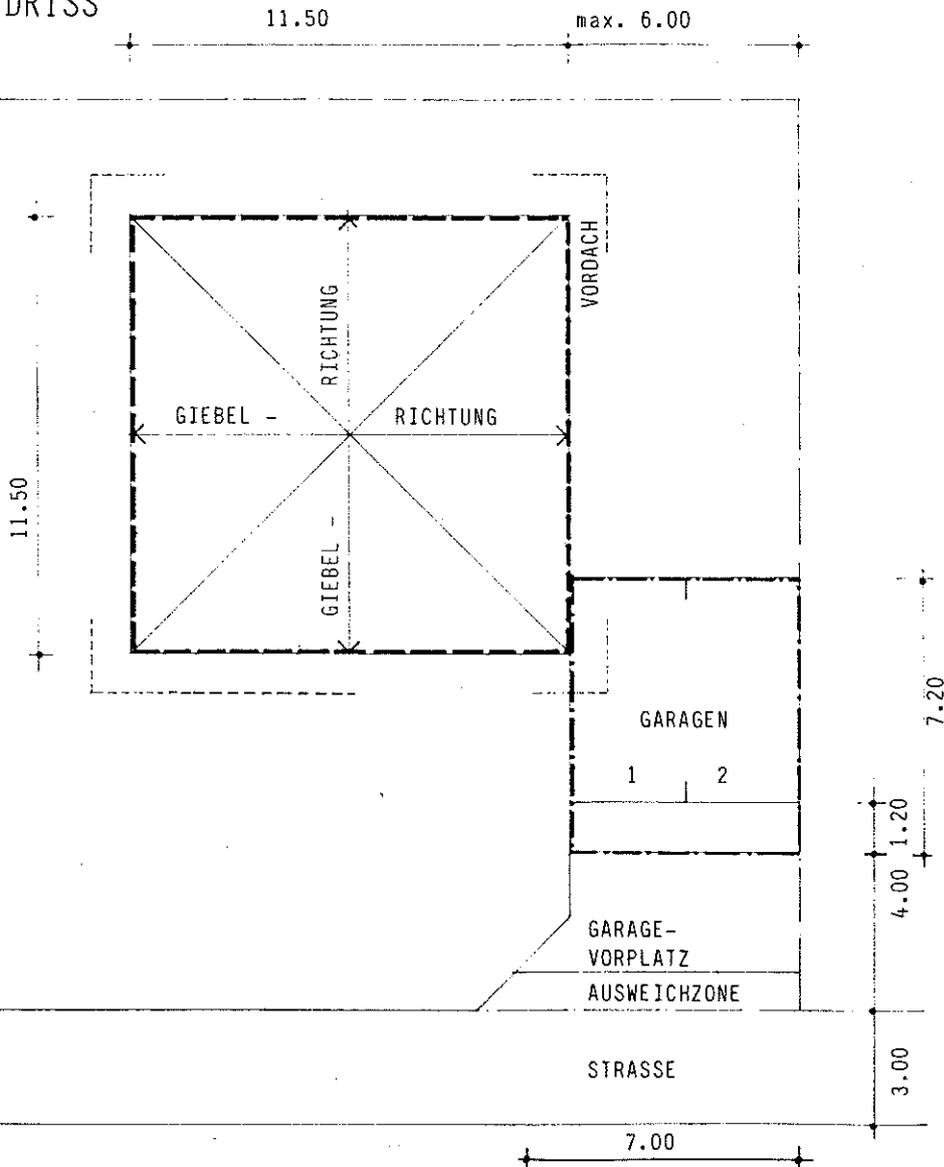


SCHNITT

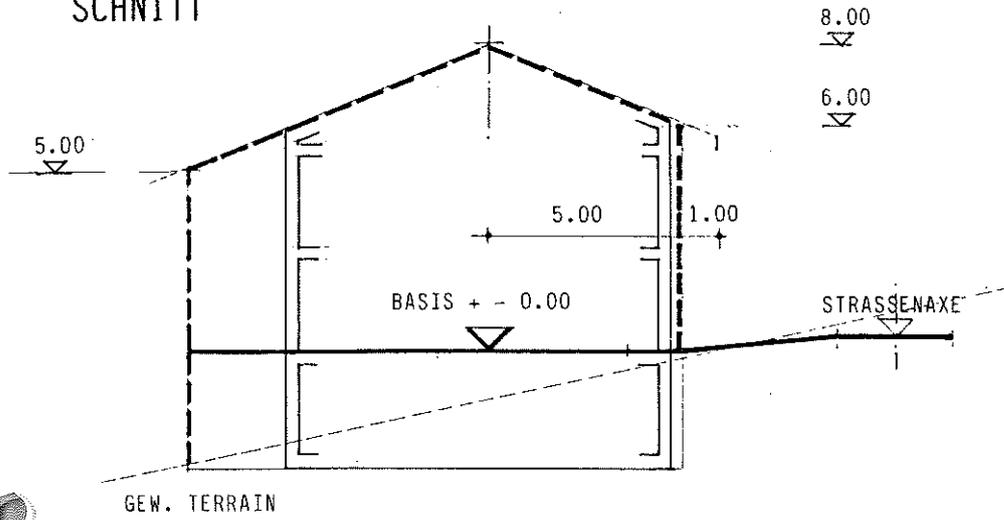


--- BAU-/HOEHENBEGRENZUNGSLINIEN FUEER HAUPTBAUKOERPER  
 - - - BAU-/HOEHENBEGRENZUNGSLINIEN FUEER GARAGEN

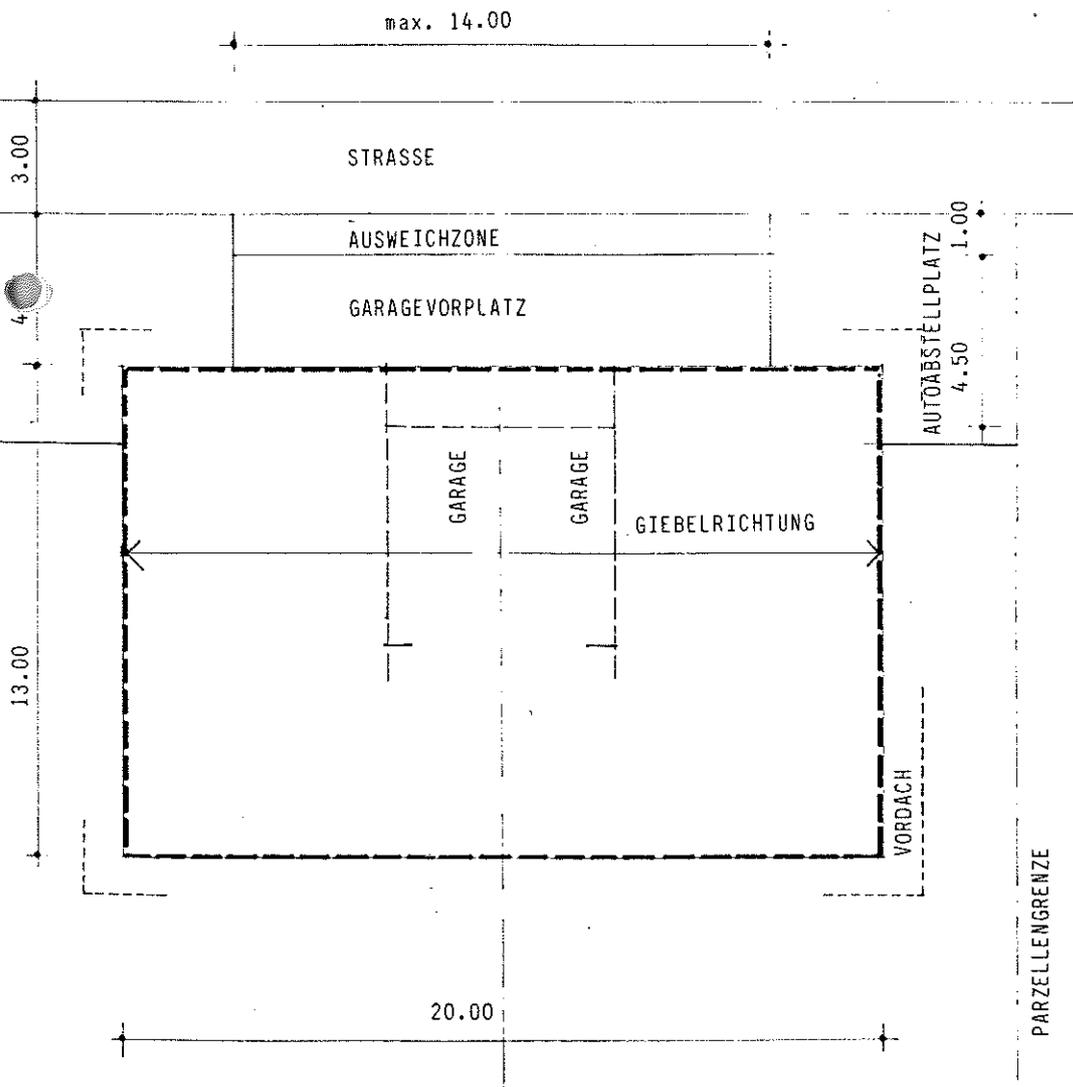
GRUNDRISS



SCHNITT



GRUNDRISS



---

G E S T A L T U N G S E M P F E H L U N G E N

---

INHALT

1. Einleitung
2. Dimension, Richtung der Hauptbaukörper
3. Ausrichtung der Bauten
4. Grundformen, kubische Gliederung
5. Fassadengestaltung
6. Materialisierung, Farbgebung
7. Gebäudeeinpassung ins Gelände (Topografiebezug)
8. Terraingestaltung (Topografiebezug)
9. Grenzeinfriedungen
10. Strassenraumgestaltung

## 1. Einleitung

---

Die folgenden Empfehlungen wollen gestalterische Anhaltspunkte vermitteln, damit das äussere Erscheinungsbild sowie die bautypischen Merkmale dieser Siedlung übereinstimmen. Die Weiterführung und Entwicklung der örtlichen Bautradition steht dabei im Vordergrund.

Im Quartierplan-Gebiet Zone A sind die Vorstellungen bezüglich Baukörper, Grundrissgestaltung, Fassadengliederung, Topografiebezug etc. weitgehend skizziert. Ansonsten gelten dieselben Gestaltungsgrundsätze wie im Teilgebiet B.

Im Quartierplan-Gebiet Zone B mit Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäusern bleibt ein beträchtlicher individueller Spielraum.

In den Grundstrukturen wie Grundform, Dimension, Richtung, Fassadengestaltung, Materialisierung, Geländeeinpassung, Erschliessungsraumgestaltung etc. sollen sie jedoch übereinstimmen. Innerhalb dieses 'Vokabulars' soll jeder künftige Bauherr seine persönlichen Bauabsichten verwirklichen können.

## 2. Dimension der Hauptbaukörper

Der Hauptbaukörper muss sich innerhalb der Bau- und Höhenbegrenzungslinien situieren (vergl. untenstehende Detailskizze). Die jeweiligen Basiskoten sind für jeden Bau im Quartierriichtplan der Genossame fixiert. Die Planung geht von den üblichen Richtgrößen für Einfamilienhäuser aus:

ca. 800 m<sup>3</sup> bis 1'000 m<sup>3</sup> Bauvolumen

ca. 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Einfamilienhäuser

ca. 320 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Doppel Einfamilienhäuser (pro Part 160 m<sup>2</sup>)

### Einfamilienhaustyp - Südseitig erschlossen

Grundsätzlich sollen die quadratischen Bauten ca. 10,5 x 10,5 m Grundfläche des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

### Einfamilienhaustyp - Nordseitig erschlossen

Für die rechteckigen Bauten sind ca. 10 x 13 m Grundfläche des Hauptbaukörpers zu erreichen.

### Doppeleinfamilienhäuser

Sie sollten ca. 11 x 18 m Grundfläche aufweisen.

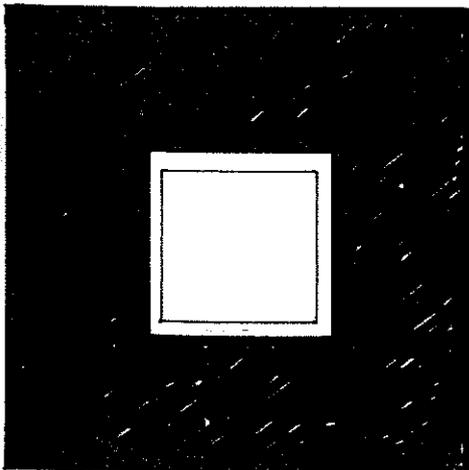
## 3. Ausrichtung der Bauten

Die Bauten sollen parallel zu den Baubegrenzungslinien stehen.

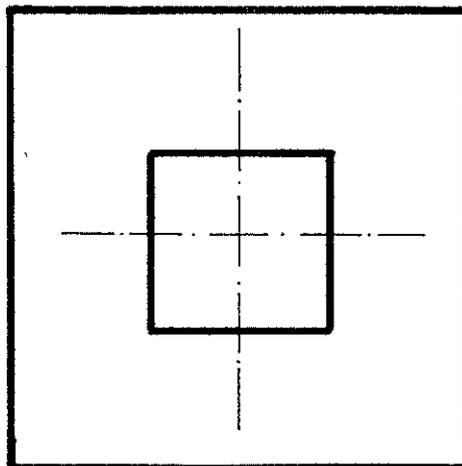
### Legende

-  Baubegrenzung im Grundriss und Schnitt für Hauptbaukörper
-  Effektiver Baukörper

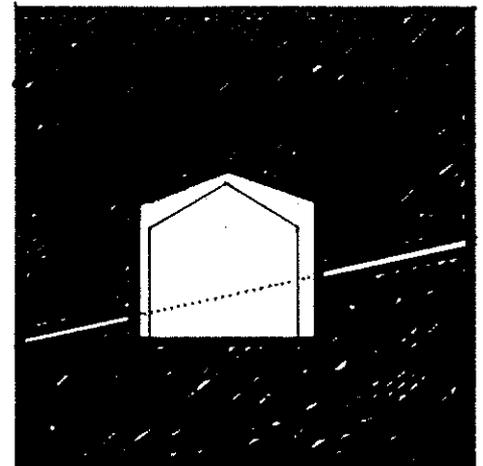
Grundriss



Richtung



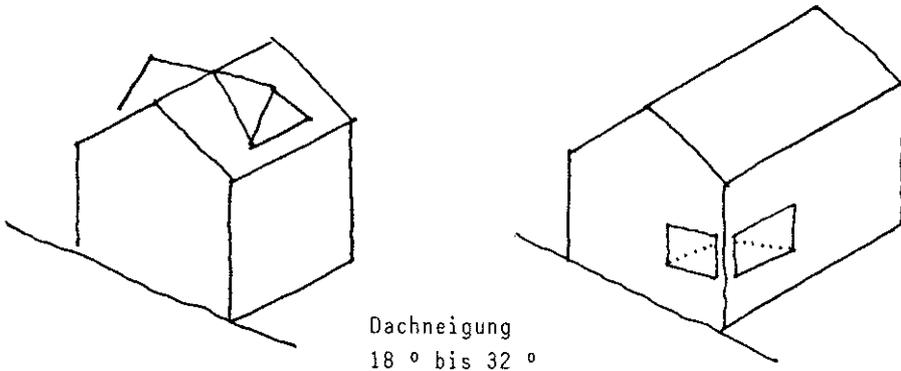
Schnitt



#### 4. Grundformen, kubische Gliederung

##### Hauptbaukörper

Einfache kubische Giebelhäuser mit Satteldächern  
 Quadratische oder rechteckige Grundrisse  
 Giebelrichtung hangparallel, bei quadratischen Grundrissen auch Kreuzgiebel möglich  
 Dachversätze bei guten 'Schnittlösungen' möglich.

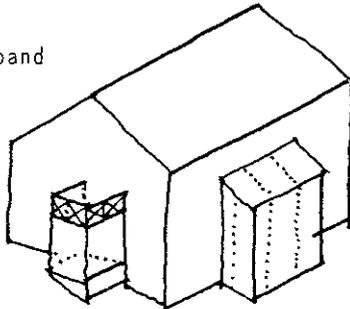


Dachneigung  
 18 ° bis 32 °

Kubuseinschnitte oder  
 ausweitungen (Erker)  
 etc. möglich

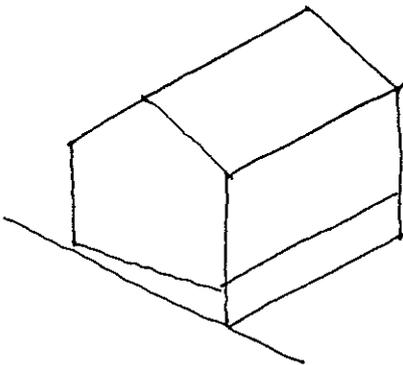
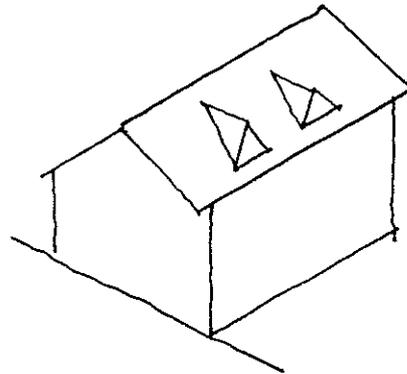
##### Anbauten

- feingliedrig
- als Körper bzw. im Verband  
 ausbilden
- keine Auskragungen



##### Dachaufbauten

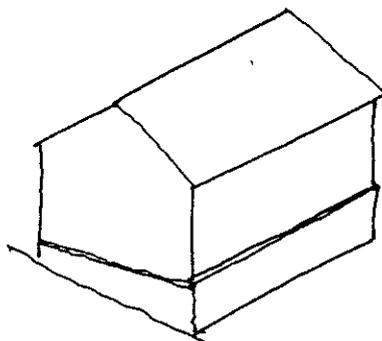
- kleingliedrig
- Keine Dacheinschnitte
- Keine Schleppen



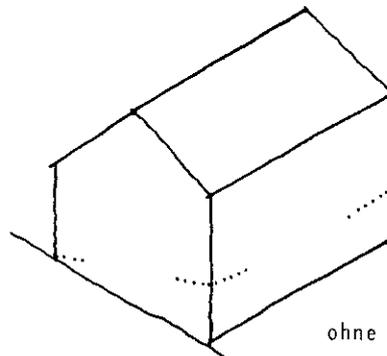
##### Kubische Gliederung

- 3-teilig: Dach  
 Mitteltrakt  
 Sockel (mit oder ohne  
 Ausbildung)

##### Sockelausbildung



mit Sockel



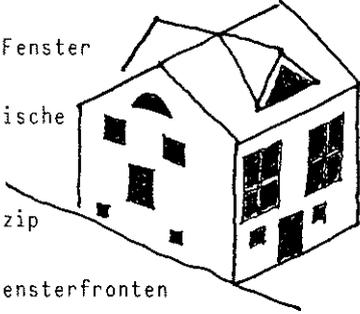
ohne Sockel

## 5. Fassadengestaltung

### Öffnung Fenster:

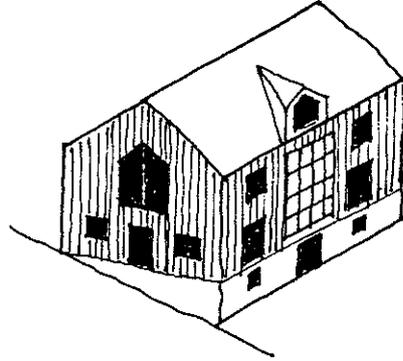
#### Murale Bauten

- Lochfassaden
- Einzelfenster oder Fenster im 'Verband'
- stehende o. quadratische Formen
- Wenn möglich nach klarem Ordnungsprinzip (z.B. Symmetrie)
- Südseitig grosse Fensterfronten sinnvoll
- Keine Holzverkleidungen



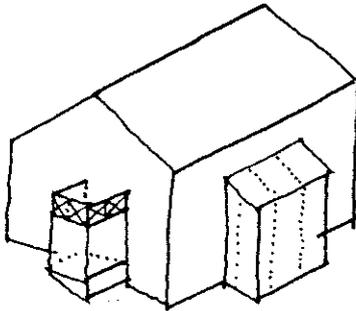
#### Holzbauten

- erwünscht
- Holz konstruktiv verwenden
- Fassadengliederung gem. konstruktivem Aufbau



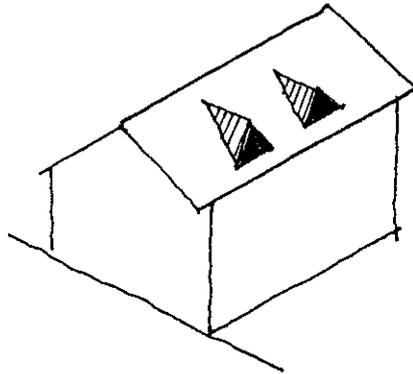
#### Anbauten

- Dem Hauptbau deutlich unterordnen
- feingliedrige Körper
- im Verband ausbilden
- freie Auskragungen vermeiden

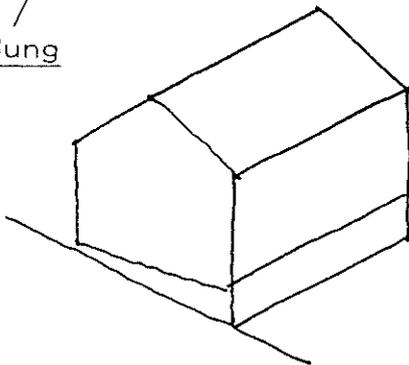


#### Dachaufbauten

- Dem Hauptdach deutlich untergeordnete Giebellukarnen
- bei Vorbauten auch 'Sonnenklappen' möglich
- max. 2 Dachfenster pro Dachfläche
- keine Schleppen



#### Dachvorsprünge / Dachsimsausbildung



Murale Bauten: Wenig Vordach (ca. 0,5m)

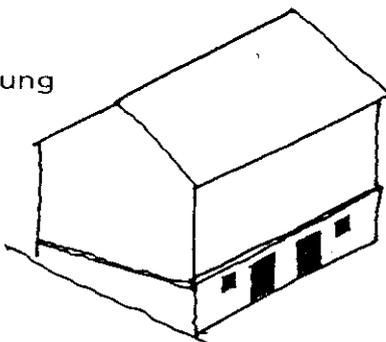
Holzbauten: Viel Vordach (ca. 1.0 bis 1.5 m)

Dachsimse möglichst fein ausbilden.  
Keine Eternitverkleidungen im Trauf- und Ortbereich.

#### Sockelpartie

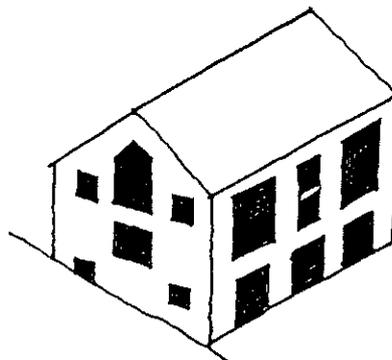
##### mit Sockelausbildung

- klare, positive Sockelausbildung
- kleinere Öffnungen



##### ohne Sockelausbildung

- Baukubus als Ganzes gestalten (inkl. Kellergeschoss)
- Grosse Öffnungen im Kellergeschoss möglich.

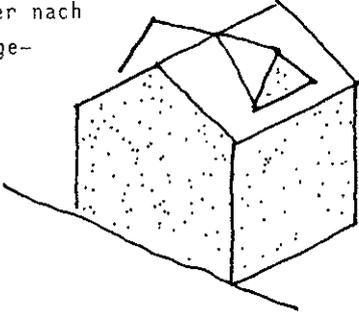


## 6. Materialisierung, Farbgebung

### Fassaden

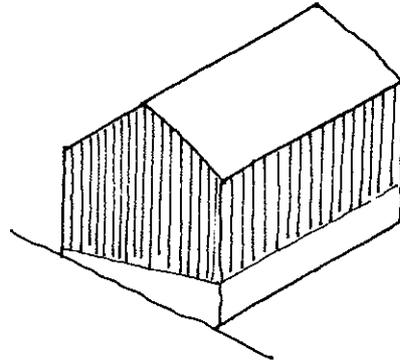
#### Murale Bauten

- feine Verputze
- Farbe weisslich oder nach strassenweise festgelegtem Farbkonzept



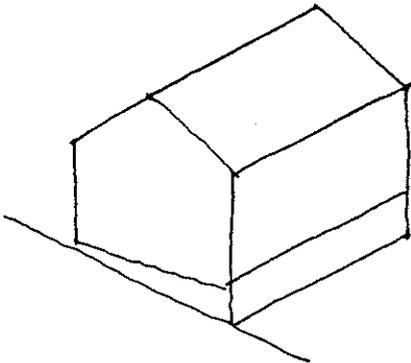
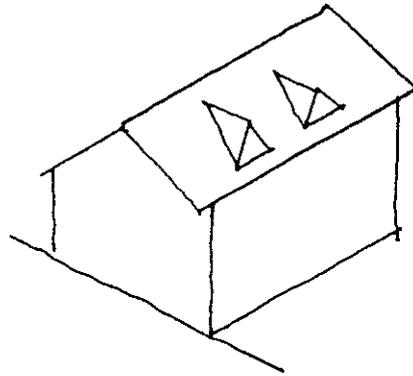
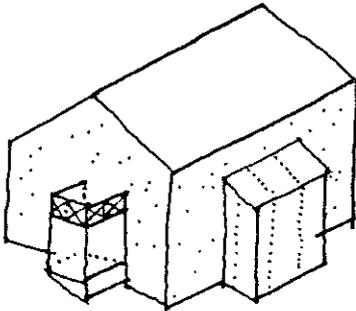
#### Holzbauten

- Holz konstruktiv anwenden
- Holzbehandlung hell- bis Mittelbrauntöne
- farbige Holzbehandlung innerhalb eines strassenweise festgelegten Farbkonzeptes.



#### Anbauten

- feingliedrig
- Glas, Metall, Holz
- Mauerwerkverputzt
- Spiegelungen vermeiden



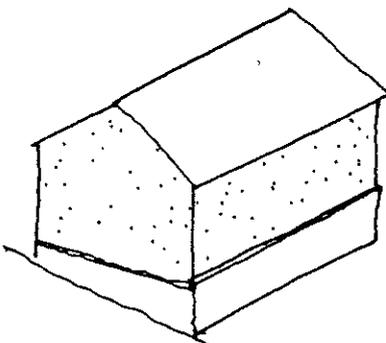
#### Dächer

Rote, braune Ziegel oder Eternit,  
wenn möglich strassenweise Uebereinstimmung

#### Sockelpartie

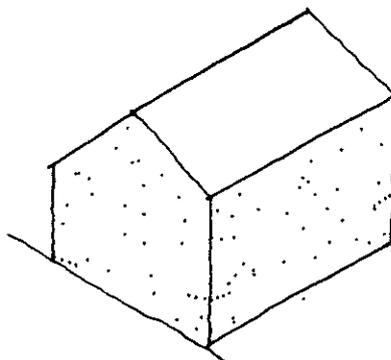
##### mit Sockel

- Beton gestrichen
- Farblich in Gesamtbau integriert



##### ohne Sockel

- Verputz bis ans Terrain im Fassadenfarbton

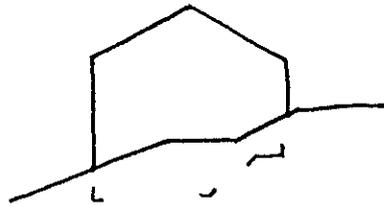
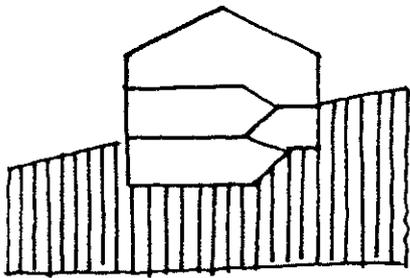


## 7. Gebäudeeinpassung ins Gelände (Topografiebezug)

Bauten grundsätzlich so ins Gelände einpassen, dass die Umgebungsanpassungen möglichst gering ausfallen.

Schnitt:

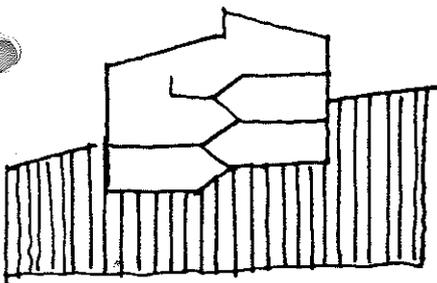
Frontansicht:



Normalschnitt

Eingang seitlich

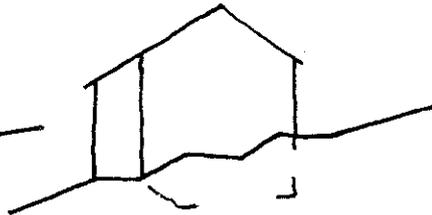
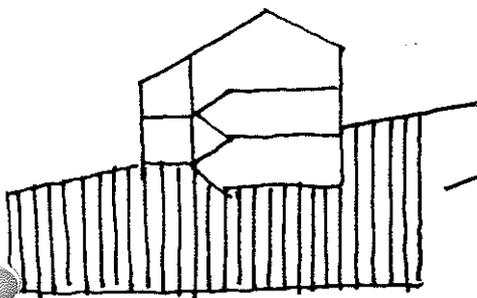
-> halbgessossige Anpassung



'Split. Level'

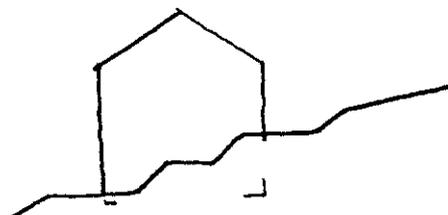
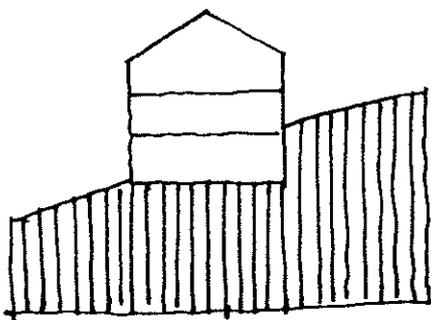
(halbgessossig versetzte Grundrisse)

-> halbgessossige Anpassung



Treppenhaus talseitig

-> halbgessossige Anpassung

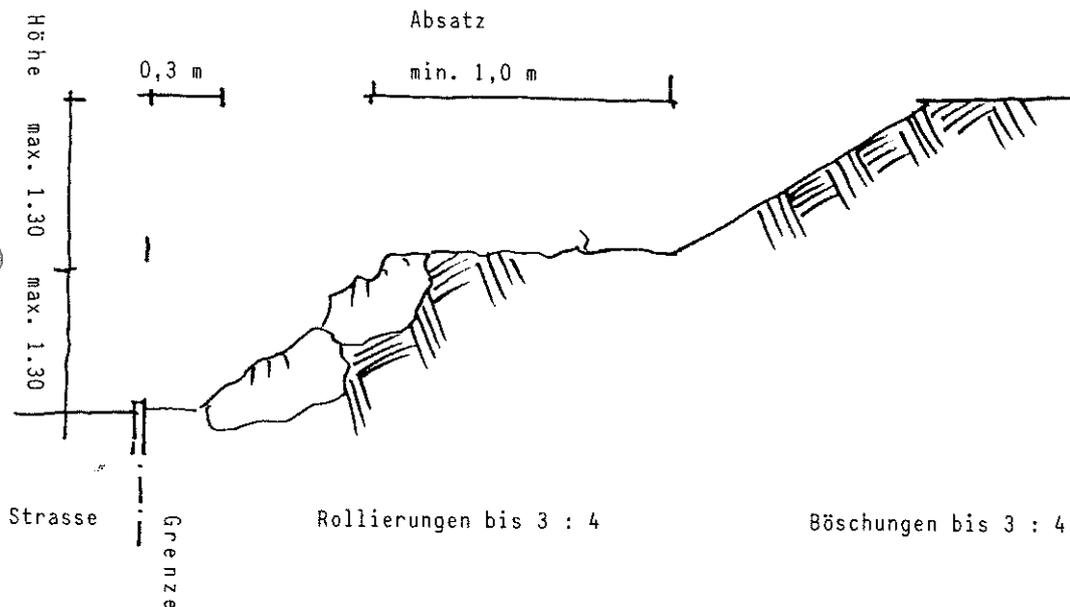


Kellergeschoss talseitig offen

-> geschosshohe Anpassung

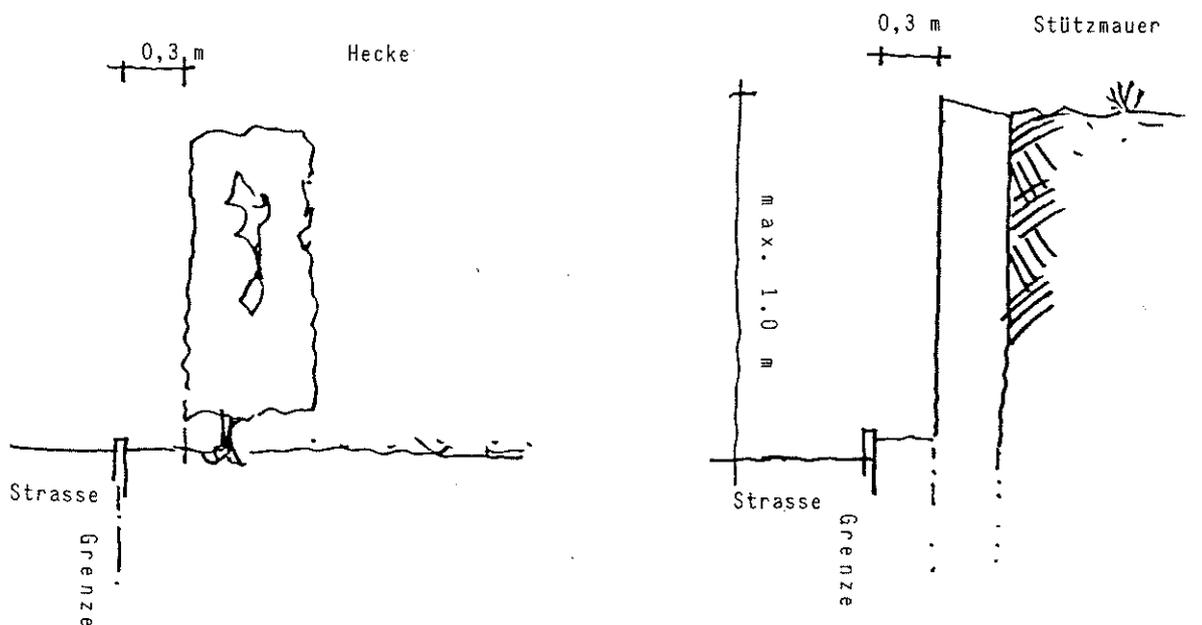
## 8. Terraingestaltung (Topografiebezug)

Grundsätzlich sind keine hohen Aufschüttungen und Stützmauern erlaubt.  
Die treppenartige Terraingestaltung gilt als Prinzip.



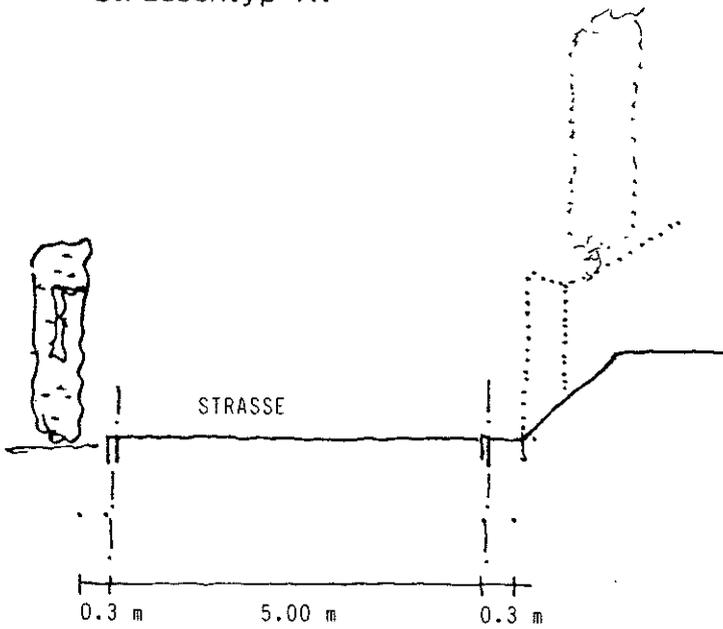
## 9. Grenzeinfriedungen

- nach Möglichkeit mit Hecken (Buchs etc.).
- zwischen Nachbargrundstücken bei gegenseitigem Einvernehmen an die Grenze
- Hecken Strassenseitig 0,3 m ab Strassenrand bzw. Grenze zurückversetzen.

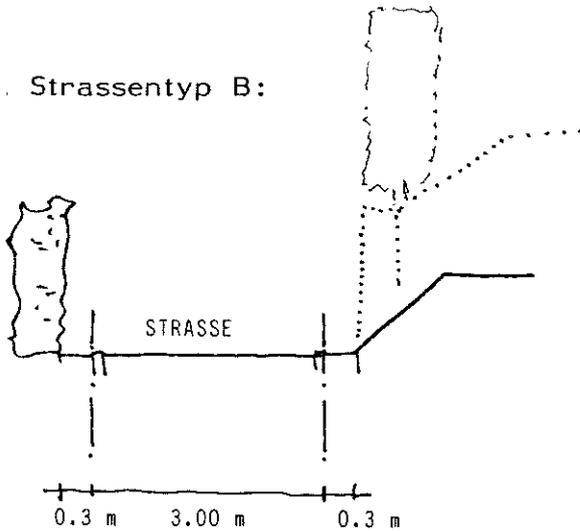


## 10. Strassenraumgestaltung

## Strassentyp A:



## Strassentyp B:



Die Strassen werden Wohnquartiergemäss erstellt. Die Strassen Typ A dienen der internen Primäerschliessung (= 'Siedlungszugang').

Der Verkehr auf den Strassen Typ B beschränkt sich auf den jeweiligen Bewohnerverkehr und Zubringer- oder Notfalldienste.

Die Strassenbreiten sind aus Gründen der Verkehrsberuhigung schmal.

Die Garagevorplätze sind somit für Ausweichmanöver bis auf eine Tiefe von 1 m offenzuhalten, und dürfen nicht abgesperrt werden.

Die Garagevorplätze sind materialmässig in den Strassenraum zu integrieren, sodass optisch die Fahrbahn mit kleinen Platzerweiterungen belebt wird.

