



## Richtprojekt Haglihof, Udligenswil

Meggen, 09. Mai 2017

## Inhalt

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Projektorganisation        | 3  |
| Projektbeschreibung        | 4  |
| Situation                  | 6  |
| Schema Nutzungsverteilung  | 7  |
| Dichtenachweis             | 8  |
| Grundriss 2. Untergeschoss | 9  |
| Grundriss 1. Untergeschoss | 10 |
| Grundriss Erdgeschoss      | 11 |
| Grundriss 1. Obergeschoss  | 12 |
| Umbegung                   | 13 |
| Schnitt                    | 14 |
| Fassade Südost             | 15 |
| Fassade Südwest            | 17 |
| Fassade Nordwest           | 18 |
| Fassade Nordost            | 20 |
| Farb- und Materialkonzept  | 21 |



## Projektorganisation

|                    |                                                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektbezeichnung | Richtprojekt Dorfkernzone Haglihof, Udligenswil                                                                       |
| Bauherr            | Herr Alois Lang<br>Haglihof 1, 6044 Udligenswil                                                                       |
| Architekt          | Lötscher Architektur GmbH<br>Hauptstrasse 3, 6045 Meggen                                                              |
| Raumplaner         | Hansueli Remund Raumplanung GmbH<br>Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern                                                    |
| Denkmalpflege      | Kanton Luzern, Dienststelle Hochschulbildung und Kulurt, Denmalpflege und Archäologie<br>Libellenrain 15, 6002 Luzern |

## Projektbeschreibung

### Ausgangslage

Die heute bestehenden Hofparzellen 208 und 980 des Haglihofs mit Wohnhaus, Ökonomiegebäude und Nebengebäuden, befinden sich heute noch in der Landwirtschaftszone. Die angrenzende Parzelle Nummer 209 befindet sich mehrheitlich im übrigen Gebiet B. Auf einer Bautiefe, entlang der Sonnheimstrasse, ist diese Parzelle jedoch der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt. Dieser Bereich blieb bis heute unbebaut.

Da die Hofliegenschaft im Siedlungsleitbild der Gemeinde Udligenswil als «mittelfristiges Entwicklungsgebiet» bezeichnet wurde und sich die Betriebliche Situation von Herrn Alois Lang verändert hat, soll dieser Zonenabtausch nun vollzogen werden.

### Ort

Die Hofgebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs Haglihof liegen an der Oberdorfstrasse, nahe des Dorfkerns und der Kirche. Durch die starke bauliche Tätigkeit im Einzugsgebiet der Hasenbergstrasse wurden die Bewirtschaftungsareale des Betriebs vollständig von Bauzonen resp. Wohnquartieren umschlossen.

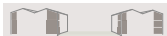
Die Prominente Lage des Haglihofs ist auch vom Dorfkern gut ersichtlich und prägt dadurch die Landschaft. Das Richtprojekt verlangt deshalb einen besonderen Umgang zwischen dem historischen Dorfkern und einer möglichen zukünftigen Überbauung im Norden des Haglihofs.



Schwarzplan Bestand



Nutzungsplan Bestand



## Projektbeschreibung

### Konzept

Ein Zonenabtausch im eigentlichen Sinne ist hier nicht möglich, da der untere Teil des Haglihof als Teil des historischen Ortsteils von Udligenswil angesehen werden muss. Das Richtkonzept soll sich deshalb auch an diesem orientieren und nicht mit einer Wohnzone planen, sondern mit den Gegebenheiten der Dorfzone.

Orientiert an diesem historischen Ortsteil ist auch die Setzung der neuen Wohnhäuser. Wie die alten Bauernhäuser orientieren sie sich nicht an den Parzelle Grenzen, sondern haben ihre eigene stimmige Ausrichtung. In Rücksichtnahme auf eine mögliche Überbauung im Norden, ist bereits auch deren Ausrichtung so geplant, dass diese betreffend Sichtverhältnisse optimal miteingeplant sind.

### Gestaltung

Ausdruck und Erscheinung der Wohnhäuser orientieren sich mit ihrer Materialität und der Ausformulierung eines Satteldaches an den bestehenden Bauten im Dorfkern. Auch die Differenzierung des Sockelgeschosses wird im Richtprojekt miteinbezogen.

Die Einstellhalle verschwindet durch den natürlich verlaufenden Hang, welcher zwischen den beiden Wohnhäusern hindurchläuft. Mit dieser Massnahme wird verhindert, dass der eingeschossige Sockelbereich über die ganze Länge durchgezogen wird und somit das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt.

Auch eine zukünftige Überbauung der Restparzelle Nr. 208, wie hier als Beispiel die 2. Etappe, muss künftig Rücksicht auf das Ortsbild nehmen und Zwischenräume zu lassen.



Erschliessungskonzept

### Nutzung, Erschliessung

Die zukünftige Nutzung sieht hauptsächlich eine Wohnnutzung vor. Die zwei unterschiedlichen Grundrisstypologien sorgen für eine gute Durchmischung von verschiedenen Altersgruppen. Einzig das Sockelgeschoss soll eine halböffentliche Nutzung erhalten. Dies können Büros aber auch Ateliers sein. Diese Massnahme trägt zur Belebung des Dorfkerns entlang der Oberdorfstrasse bei.

Auch in Zukunft soll der Haglihof über die Kirchrainstrasse für den MIV erschlossen werden. Die Einstellhalle des Richtprojektes wie auch die mögliche Terrassenüberbauung im Norden des Haglihofs, werden über die Oberdorfstrasse erschlossen. Durch den Mehrverkehr der dadurch entsteht, wird die Oberdorfstrasse verbreitert. Fussgänger finden den Weg von der Bushaltestelle «alte Post» entweder vom Schulhausweg über die Schössligasse oder aber über die Chillegass.

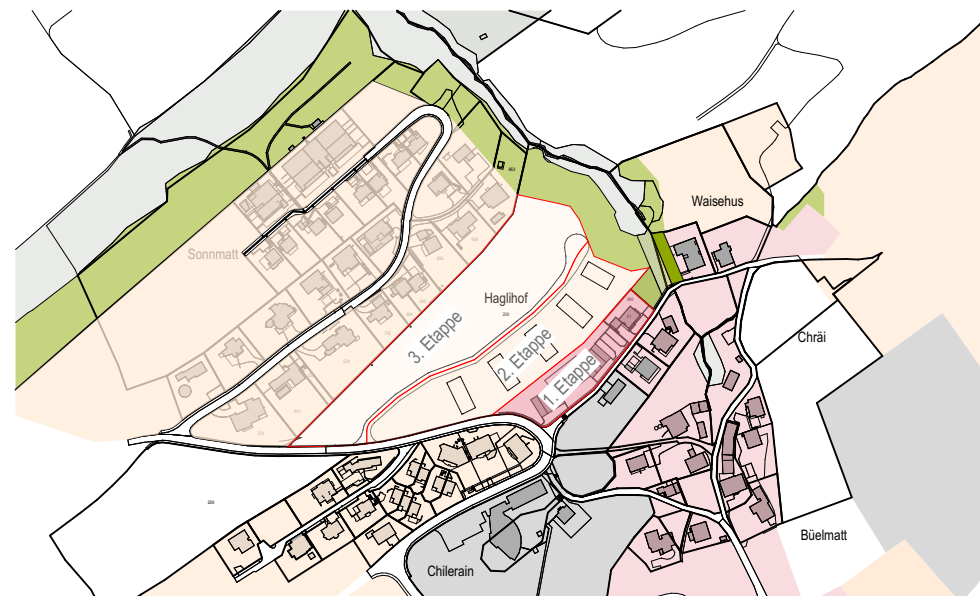
Der Haglihof bildet so einen harmonischen Abschluss zum Historischen Dorfkern von Udligenswil.



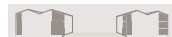
Umgebungskonzept



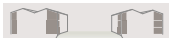
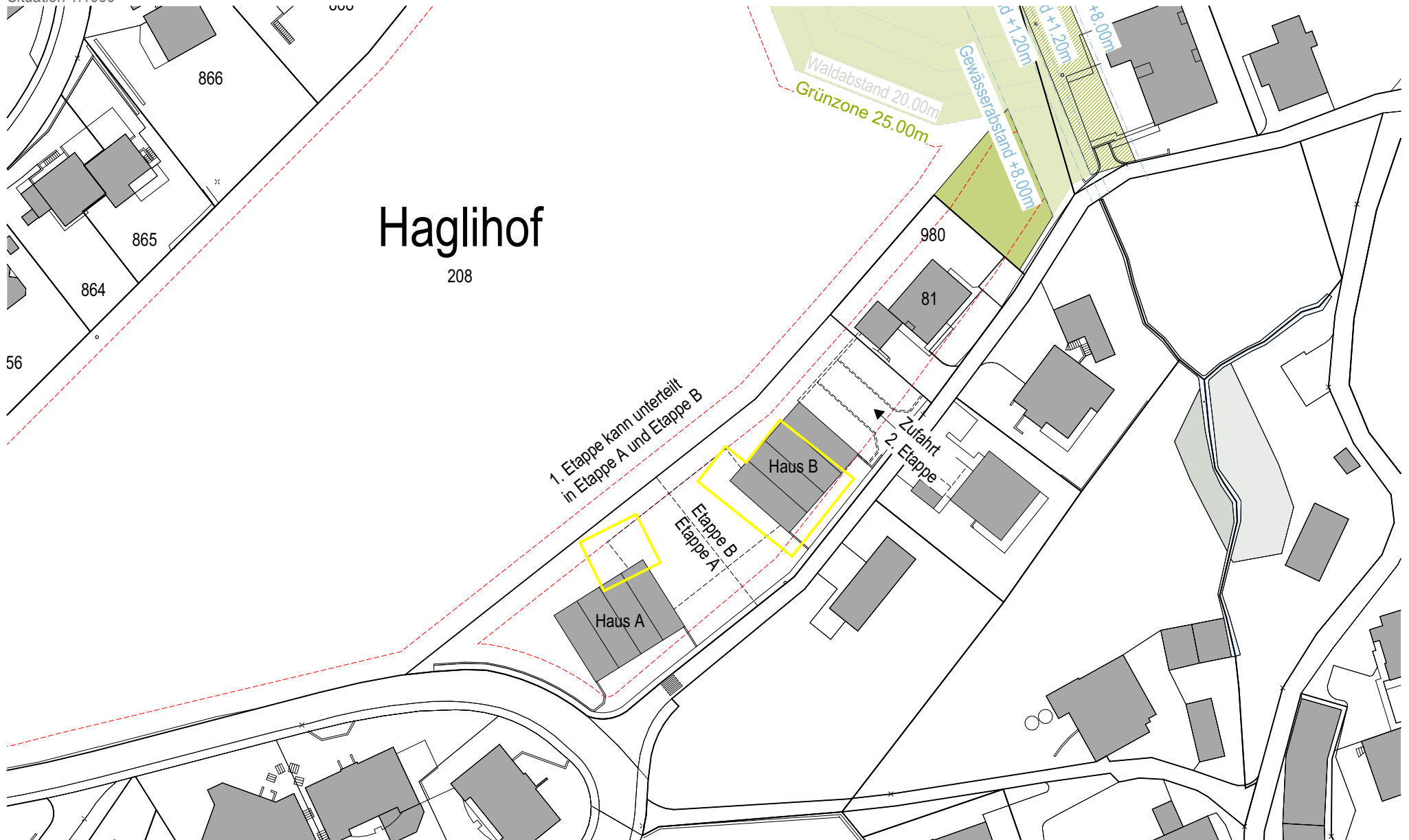
Schwarzplan mit Bebauungskonzept



Nutzungsplan mit Baubauungskonzept



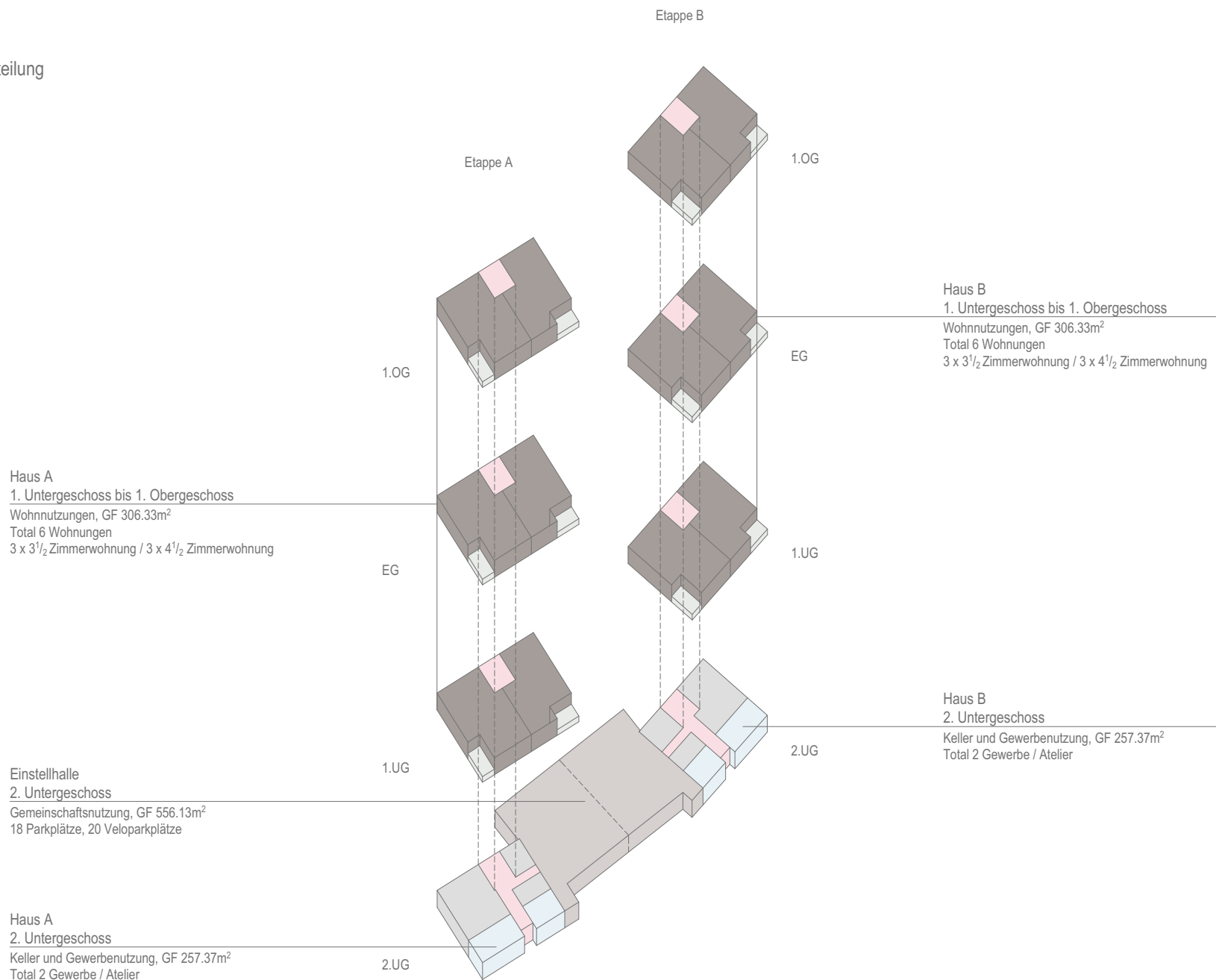
Situation 1:1000



## Schema Nutzungsverteilung

### Legende

- Erschliessung
- Wohnnutzung
- Loggia
- Keller
- Einstellhalle
- Gewerbenutzung



Dichtenachweis

Flächennachweis Haus A / AGF

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| 2. Untergeschoss | Kein Vollgeschoss     |
| 1. Untergeschoss | 254.83 m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss      | 254.83 m <sup>2</sup> |
| 1. Obergeschoss  | 254.83 m <sup>2</sup> |
| Total            | 764.49 m <sup>2</sup> |

Flächennachweis Haus B / AGF

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| 2. Untergeschoss | Kein Vollgeschoss     |
| 1. Untergeschoss | 254.83 m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss      | 254.83 m <sup>2</sup> |
| 1. Obergeschoss  | 254.83 m <sup>2</sup> |
| Total            | 764.49 m <sup>2</sup> |

Berechnung Ausnützungsziffer Etappe A

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| AGF                     | 764.49 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche       | 1440.00 m <sup>2</sup> |
| AGF / Grundstücksfläche |                        |
| Ausnützungsziffer       | 0.53                   |

Berechnung Ausnützungsziffer Etappe B

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| AGF                     | 764.49 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche       | 1191.00 m <sup>2</sup> |
| AGF / Grundstücksfläche |                        |
| Ausnützungsziffer       | 0.64                   |

Berechnung Ausnützungsziffer ganze Parzelle

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| AGF (Haus A + Haus B)   | 1528.98 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche       | 2631.00 m <sup>2</sup> |
| AGF / Grundstücksfläche |                        |
| Ausnützungsziffer       | 0.58                   |

Dichtenachweis Etappe A und B

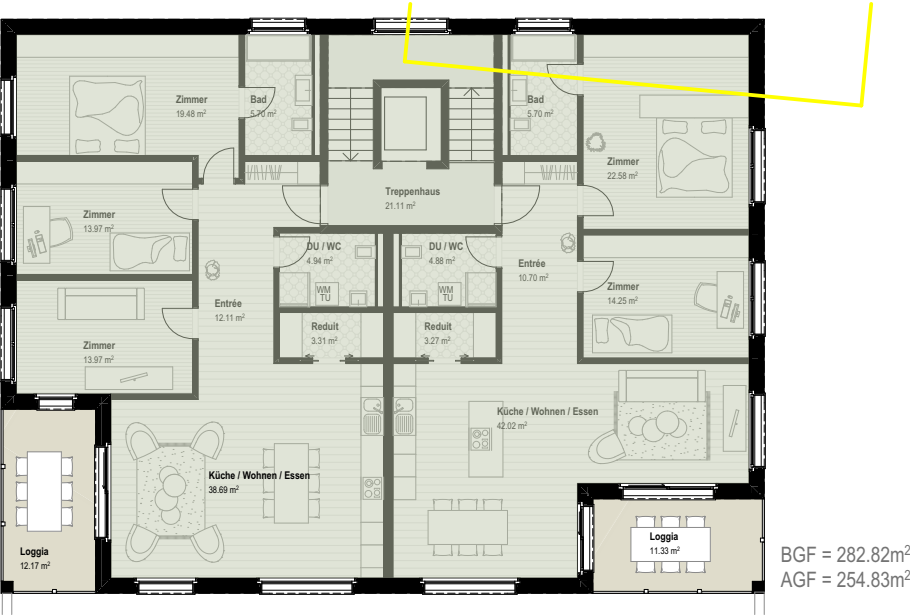
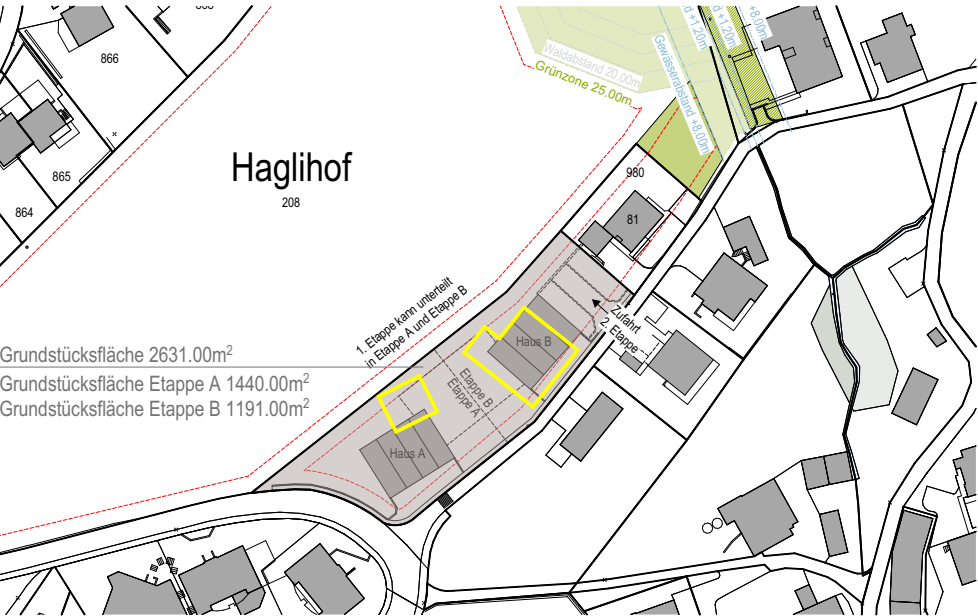
|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Personen pro 3 1/2         | 2.25                   |
| Personen pro 4 1/2         | 2.75                   |
| Grundstücksfläche          | 2631.00 m <sup>2</sup> |
| Geschätzte Bewohner        | 30                     |
| Flächenbedarf pro Bewohner | 87.70 m <sup>2</sup>   |

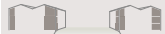
Dichtenachweis Etappe A

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Personen pro 3 1/2         | 2.25                   |
| Personen pro 4 1/2         | 2.75                   |
| Grundstücksfläche          | 1440.00 m <sup>2</sup> |
| Geschätzte Bewohner        | 15                     |
| Flächenbedarf pro Bewohner | 96.00 m <sup>2</sup>   |

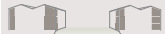
Dichtenachweis Etappe B

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Personen pro 3 1/2         | 2.25                   |
| Personen pro 4 1/2         | 2.75                   |
| Grundstücksfläche          | 1191.00 m <sup>2</sup> |
| Geschätzte Bewohner        | 15                     |
| Flächenbedarf pro Bewohner | 79.40 m <sup>2</sup>   |





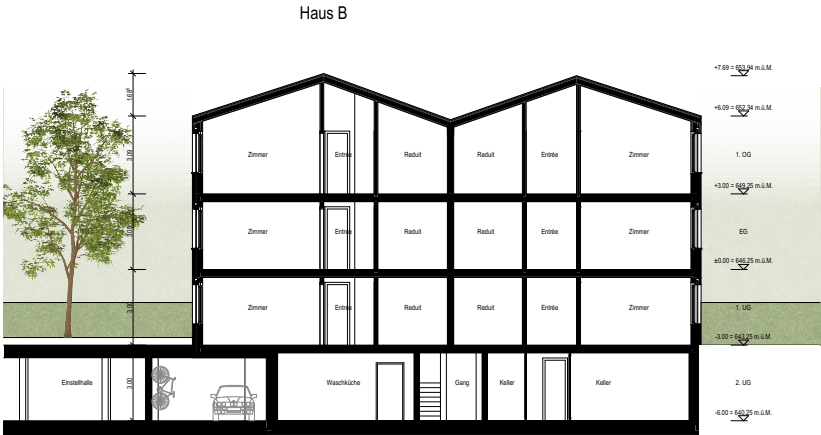
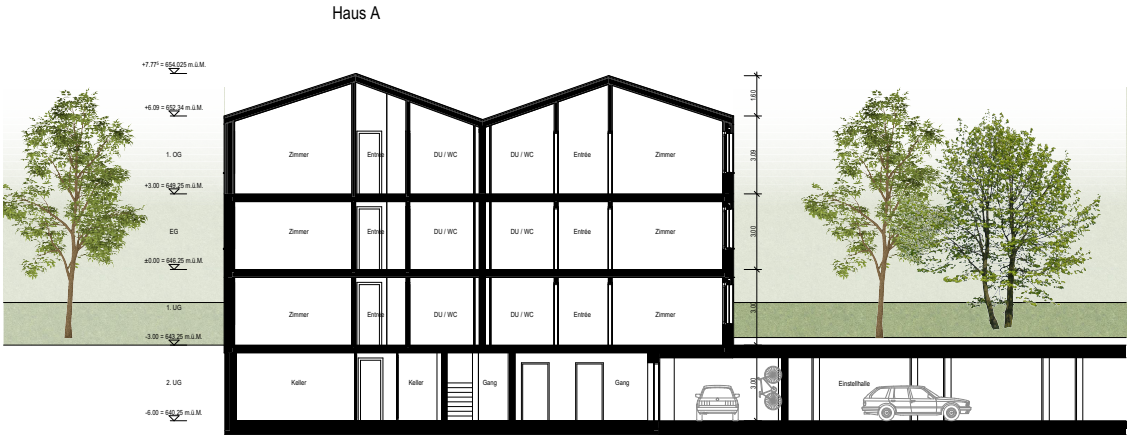
Grundriss 1. Untergeschoss 1:300





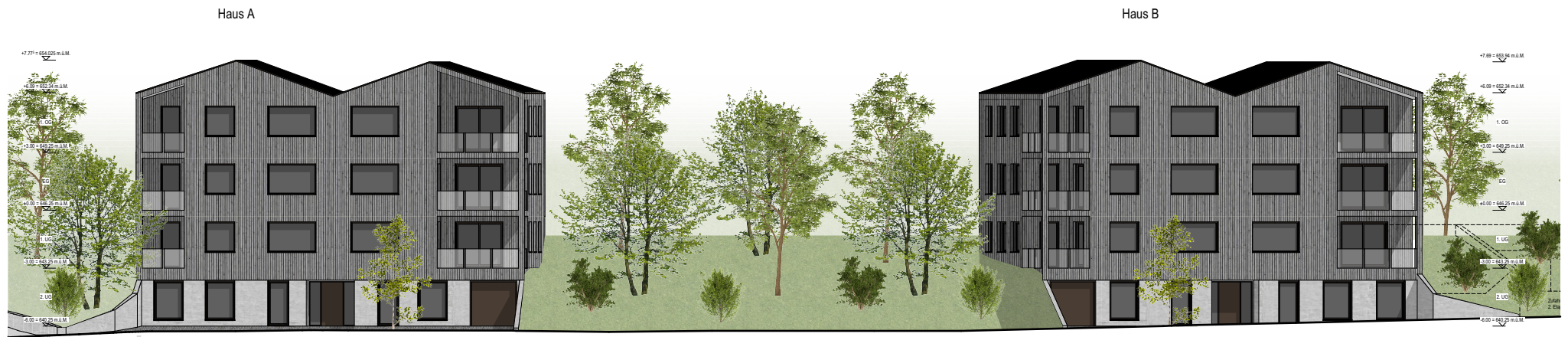








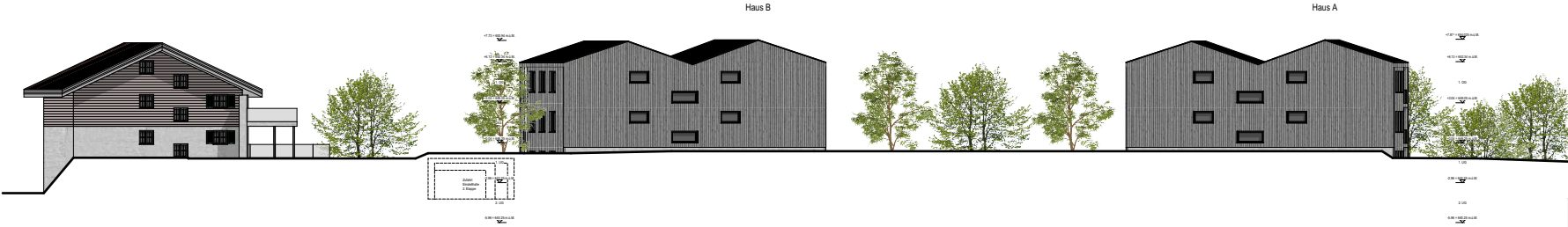
Südost 1:300



Haus A



Nordwest 1:500





Haus B

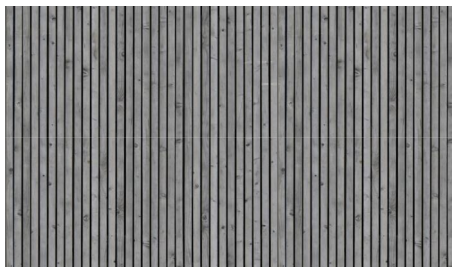


## Farb- und Materialkonzept

Wichtiger Bestandteil dieses Richtprojektes ist ein fließender Übergang des historischen Dorfkerns zur heute schon bestehender Wohnzone und der möglichen Überbauung Haglihof. Dabei spielt die Materialisierung eine wichtige Rolle.

Ein sich wiederholendes Element im Dorfkern ist sicherlich der differenzierte Sockelbereich zum darüber liegenden Holzbau. In Anlehnung an dieses Architektonische Element soll auch im Richtprojekt Haglihof der Sockelbereich differenziert behandelt werden. Ein strukturierter Verputz in einem hell Grau nimmt Bezug auf die umliegenden Gebäude betreffend Sockel und Farbton. Die fast ausschliesslose vorzufindenden Holzverkleidungen im Dorfkern wie auch in der umliegenden Nachbarschaft, wird auch hier übernommen. Die vorbewitterte Holzschalung kann hier durch verschiedene breiten der Holzbretter ein modernes Element einbringen.

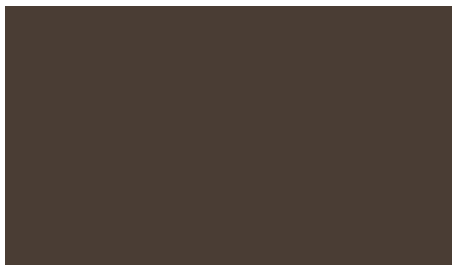
Metall- wie auch die Spenglerarbeiten werden in einem Farbton gewählt der sich gut zum Sockel und zur Holzschalung eingliedern lässt. Gleiches gilt für die Ziegeleindeckung. Sie orientiert sich durch einen Farbton von dunkel Grau bis Anthrazit an ihrer Umgebung und gliedert sich so nahtlos ein.



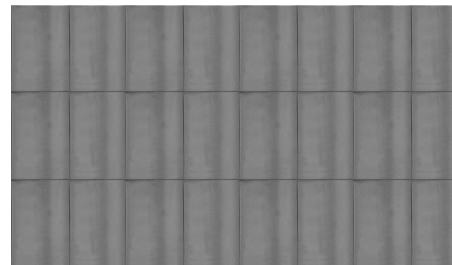
Schmale, vorbewitterte Holzschalung ab 1. Untergeschoss



Sockelbereich mit strukturiertem Verputz im Farbspektrum hell Grau



Metallarbeiten im Farbspektrum dunkel Braun z.B. RGB 74 61 52



Ziegeleindeckung im Farbspektrum dunkel Grau bis Anthrazit

