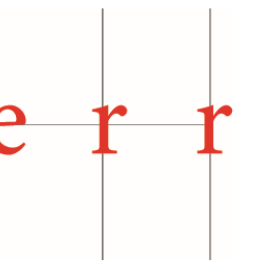


Ortsbauliche Studie Dorfkern Wolfhalden | Ausgangslage

31. August 2022



Im Rahmen der Revision der Ortsplanungsinstrumente wird der Gemeinde die Aufgabe zuteil, zu überlegen, wie das Siedlungsgebiet nach innen entwickelt werden kann. Hinsichtlich dieser strategischen Ausrichtung werden zurzeit die Ortsplanungsinstrumente überarbeitet. Als Teilaufgabe sollen in einer ortsbaulichen Studie die räumlichen Auswirkungen der beabsichtigten Siedlungsentwicklung nach innen entlang der Hauptstrasse im Dorfkern von Wolfhalden aufgezeigt werden.

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen wird unter Umständen bekannter, geschätzter, liebgewonnener Raum verändert. Insbesondere in den zentralen öffentlichen Bereichen eines Dorfes sind davon mehr oder weniger alle Bewohner und Beschäftigte betroffen. Unter diesem Aspekt ist es besonders wichtig, sich über die erwünschte bauliche Entwicklung vorgängig ein Bild zu machen, um anschliessend die erforderlichen Massnahmen zielgerichtet in die Wege leiten zu können.

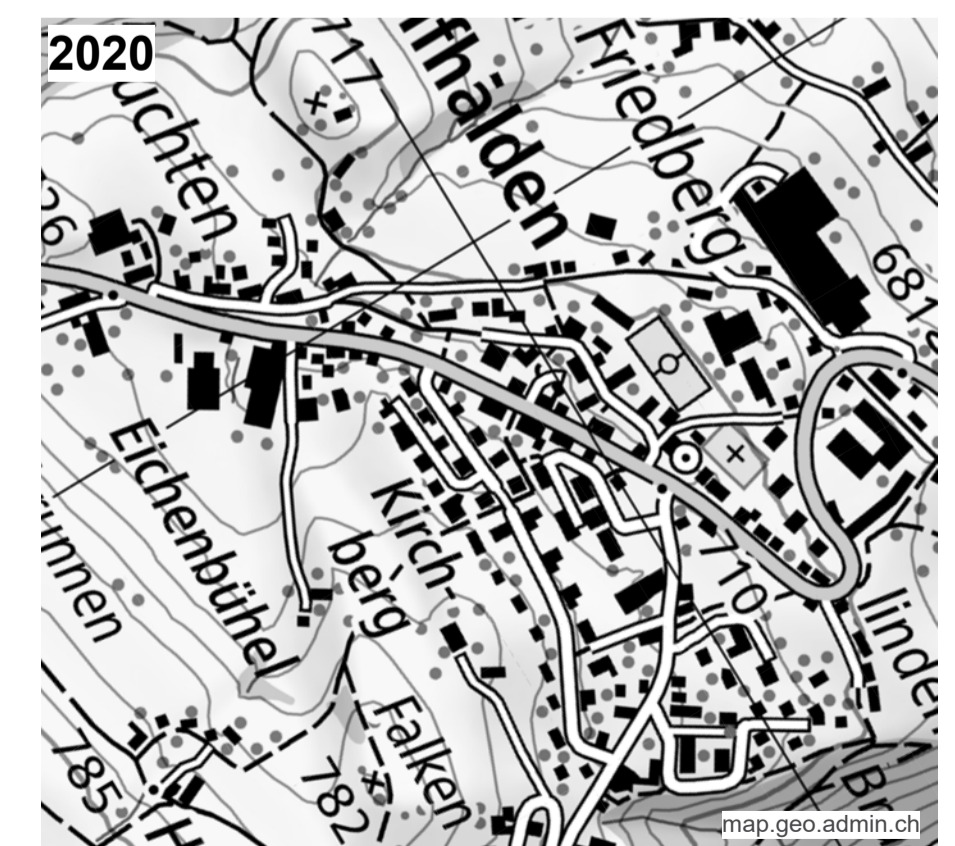
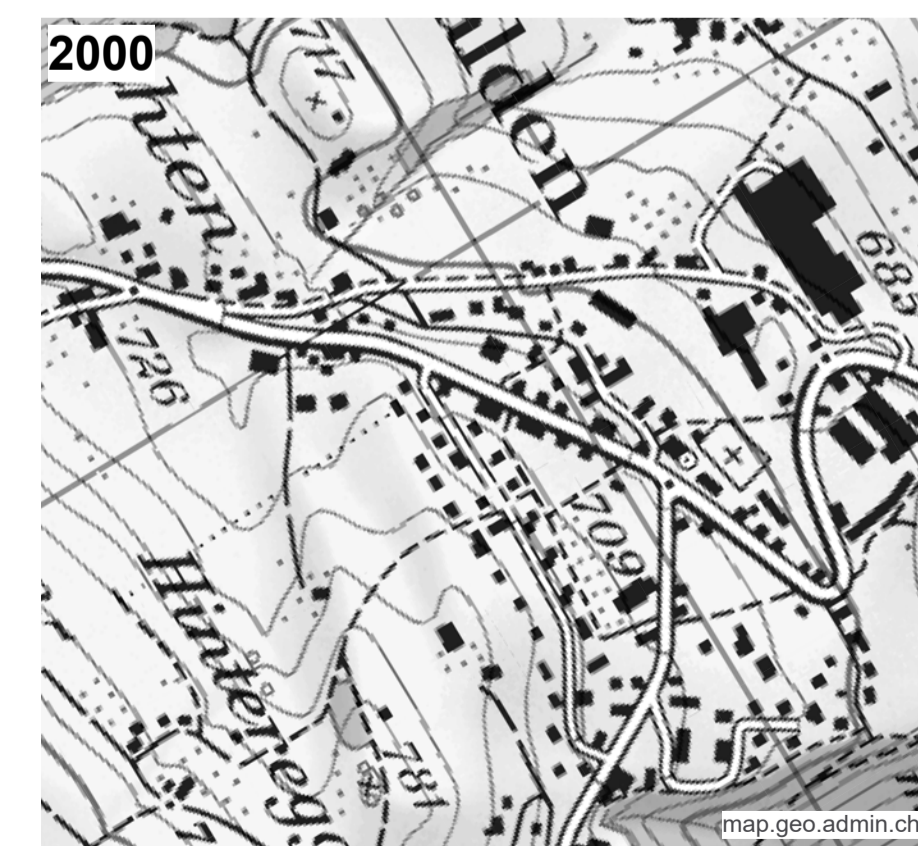
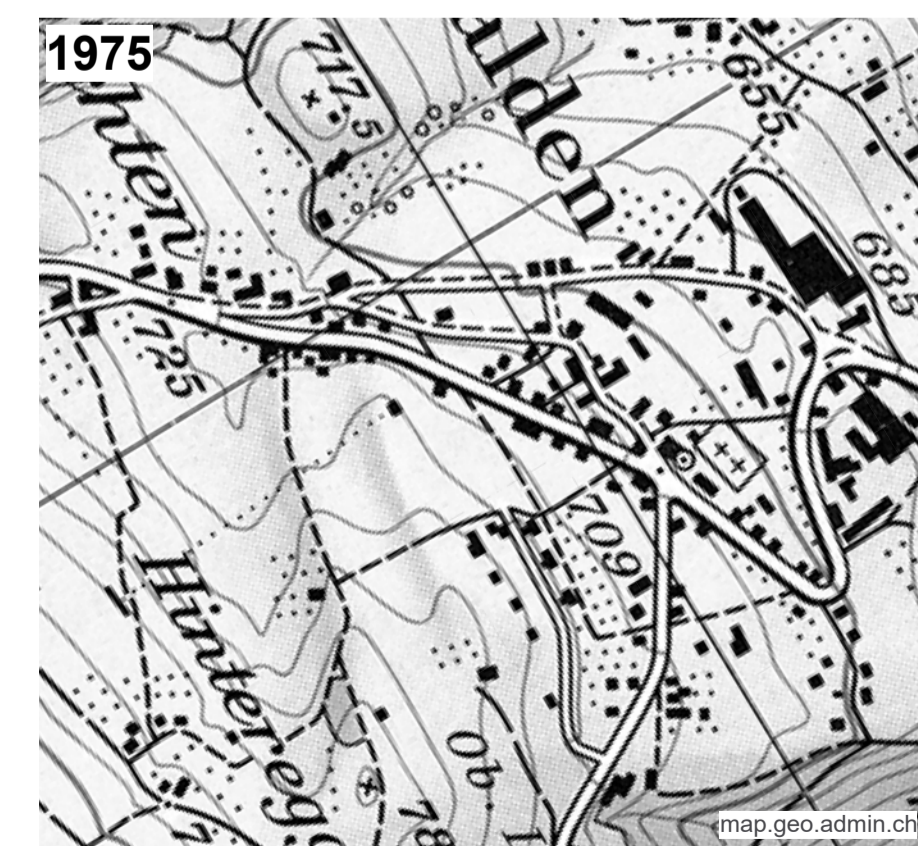
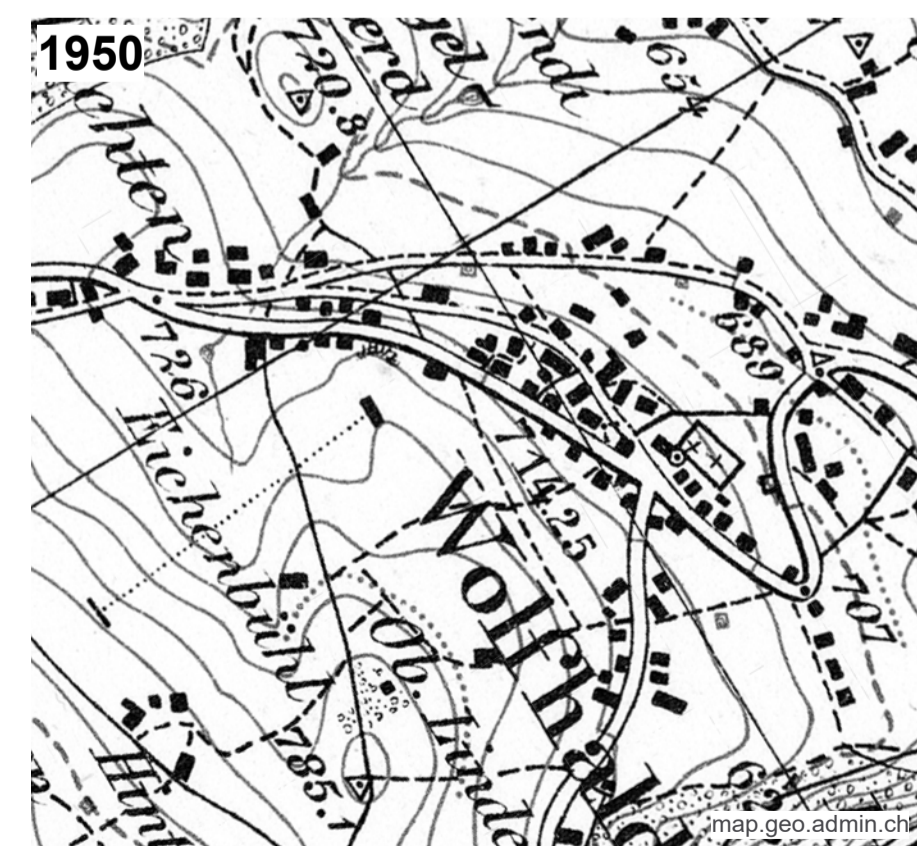
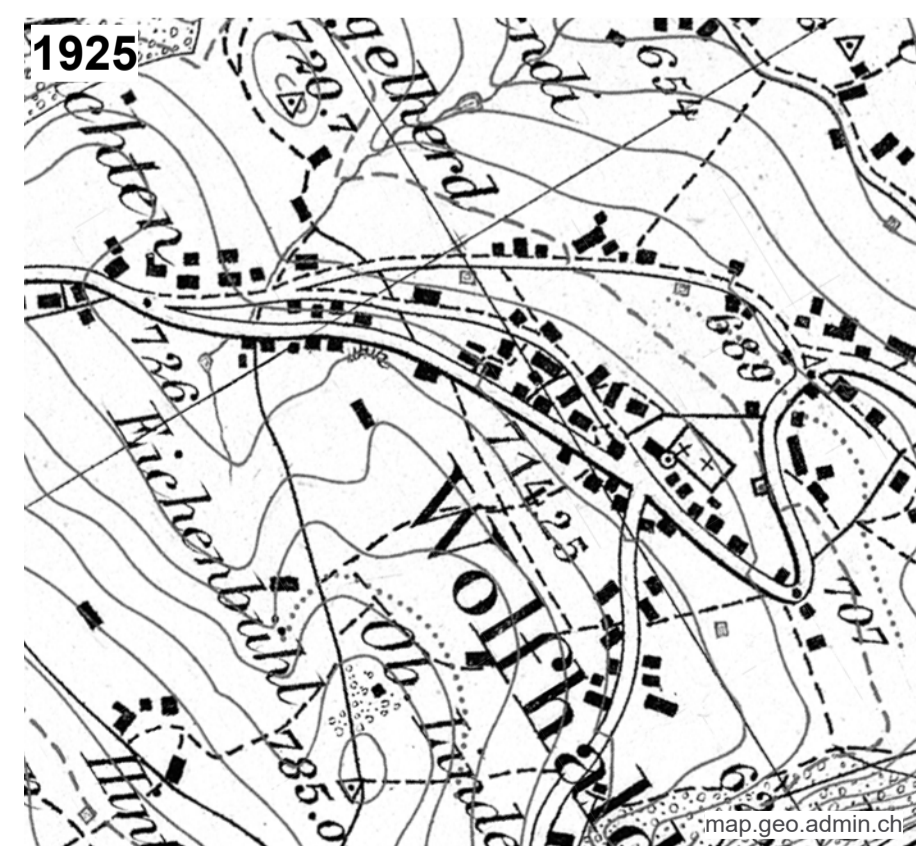
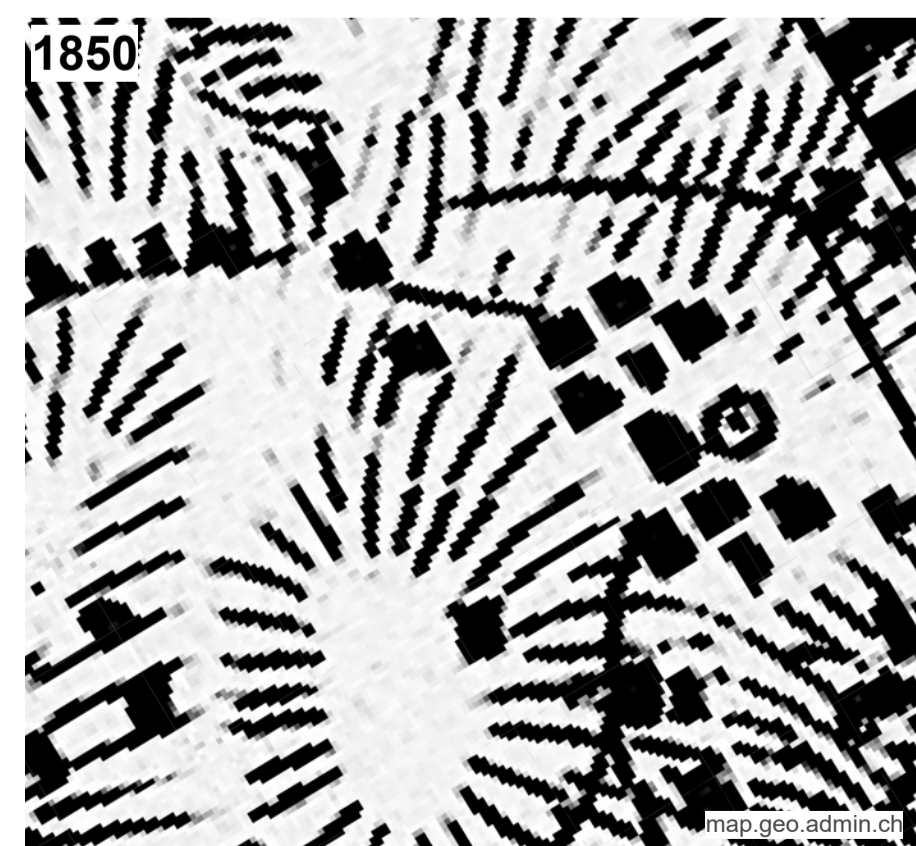


Für die Ortsbauliche Studie im Dorfkern von Wolfhalden wurde das Dorf genau begutachtet und eine Analyse in den Fachbereichen Bebauung, Freiraum, Verkehr und der Richt- und Nutzungsplanung erarbeitet. Anhand dieser Analyse konnte eine Beurteilung durchgeführt werden, bei der die Stärken, Schwächen, Potenziale als auch die Herausforderungen des Betrachtungsgebiets ermittelt werden konnten.

Mit den Erkenntnissen aus der Analyse wurde in einem weiteren Schritt ein Konzept erarbeitet, welches einerseits spezifische Entwicklungsgebiete, andererseits eine Entwicklungsrichtung des gesamten Dorfkerns von Wolfhalden aufzeigt.

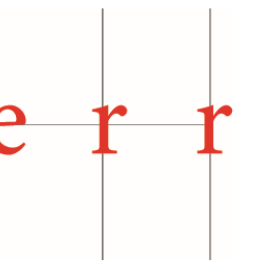


Zeitreise



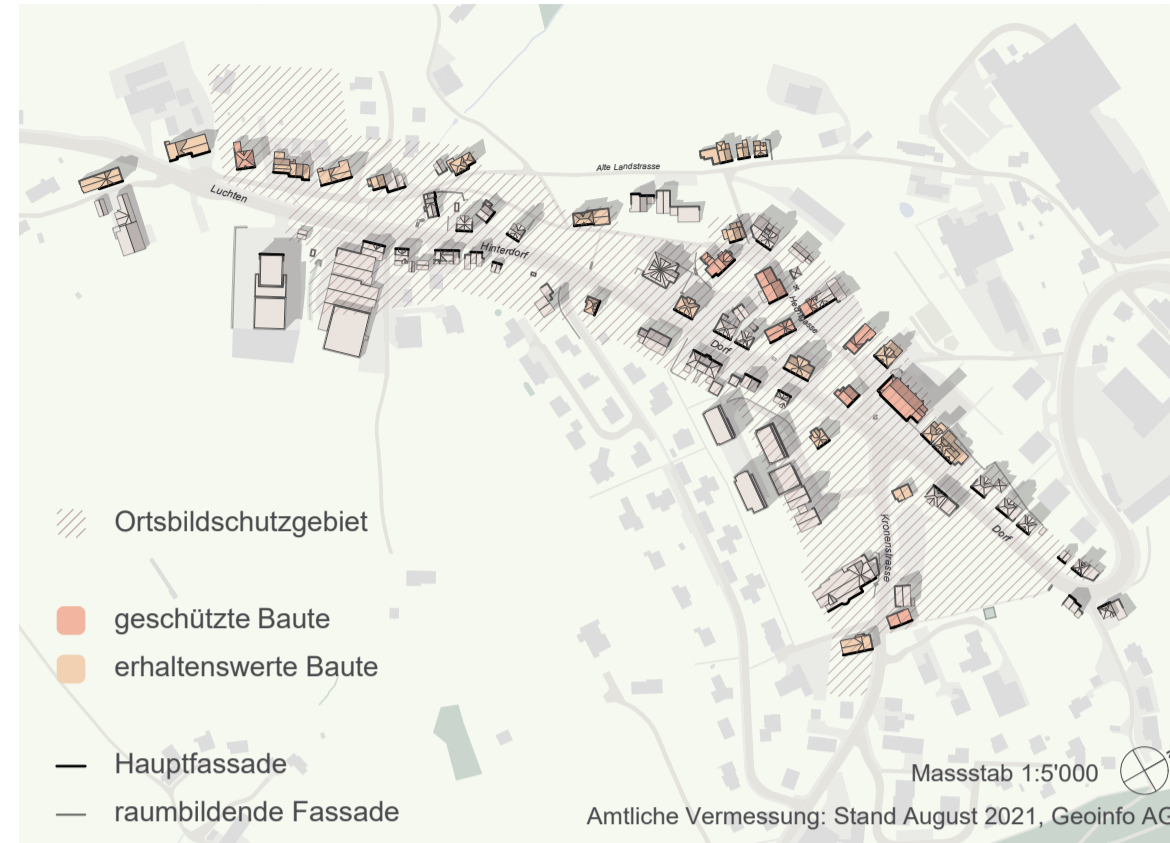
Ortsbauliche Studie Dorfkern Wolfhalden | Analyse

31. August 2022



Bebauung

Eine Vielzahl von geschützten und erhaltenwerten Bauten prägen das Ortsbild von Wolfhalden. Die historische Bausubstanz insgesamt wie auch die räumliche Ausprägung der historischen Dorfstrasse sind prägend für die Gemeinde.



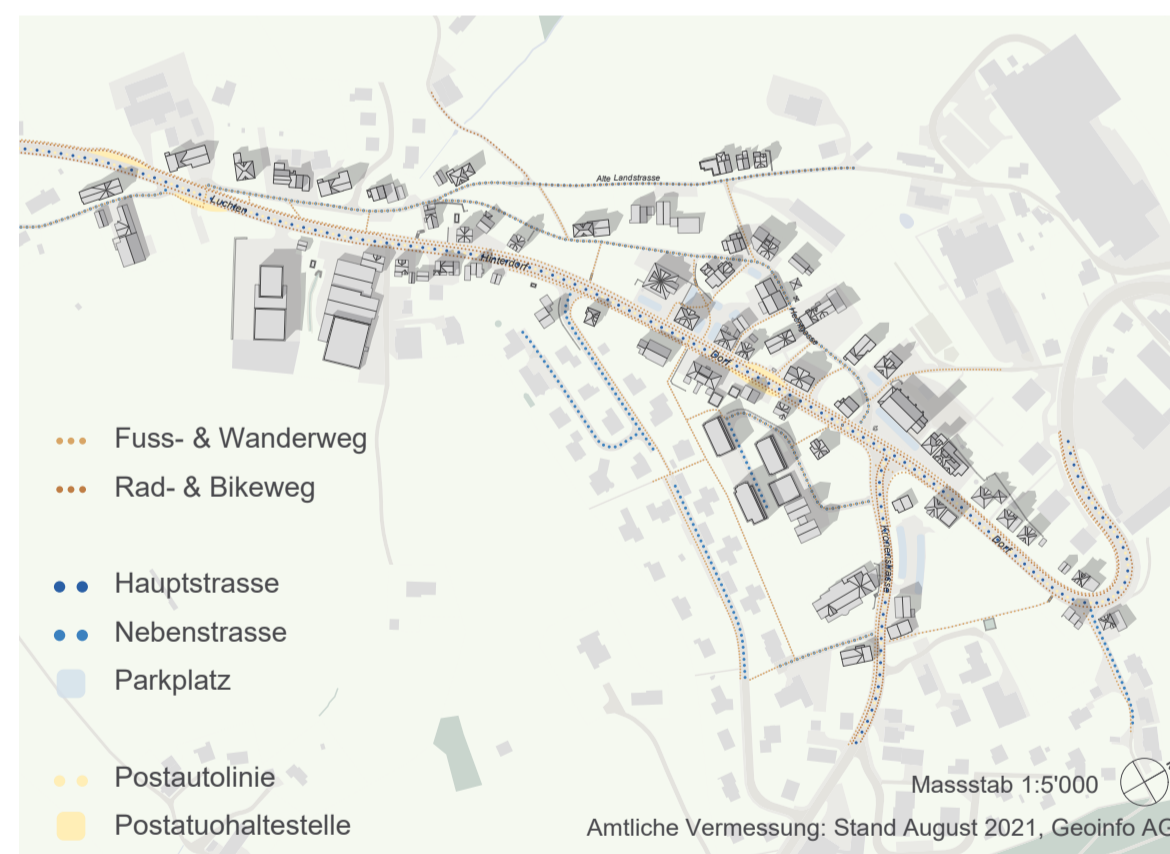
Freiraum

Die Grün- und Freiflächen befinden sich flächendeckend innerhalb des historischen Dorfkerns. Die öffentlichen Grün- und Freiflächen bestehen hauptsächlich aus Rasenflächen, Hecken oder punktuell gesetzten Bäumen.



Mobilität

Die Hauptstrasse dient als Zu- und Durchfahrtsstrasse und hat in der Gemeinde einen hohen Stellenwert. Zusätzlich wird die Gemeinde mit Nebenstrassen für den MIV sowie den Langsamverkehr ergänzt. Die Gemeinde wird mit dem öffentlichen Verkehrsmittel ausreichend erschlossen.



Richt- & Nutzungsplanung

Der Dorfkern kann hauptsächlich als Mischgebiet bezeichnet werden. Diverse kleine Geschäfte sowie öffentliche Einrichtungen ergänzen die Wohnnutzung im Dorfkern von Wolfhalden.



Situation 1:1'500



Ausgangslage Schulhaus Dorf

Die Liegenschaft Schulhaus Dorf weist mit der grösseren Freifläche an der Hechtgasse ein Innenentwicklungspotenzial auf. Es ist daher zu prüfen, ob das betroffene Bauvolumen für die Innenentwicklung von Wolfhalden zur Disposition gestellt werden soll. Bei den Überlegungen spielen verschiedene Faktoren wie Freiraum, Nutzung, Bausubstanz, Verkehr sowie der historische Wert des Bauvolumens eine wichtige Rolle.

In den aufgeführten Entwicklungsvarianten wird aufgezeigt, wie sich das bestehende Volumen erweitern oder ersetzen lässt, ohne jedoch die bestehenden räumlichen Strukturen zu beeinträchtigen. Dabei soll das Volumen einen Mehrwert für Wolfhalden und für den historischen Dorfkern bilden.



Leitsätze / Thesen

Die Attraktivität des Dorfcharakters entsteht aus dem Zusammenspiel unterschiedlicher Bereiche mit verbindenden Gestaltungselementen. Die Hechtgasse zeigt als Konglomerat aus differenziert zueinander stehender Bauten das ursprünglichste, bäuerliche Bild des Dorfkerns. Dagegen widerspiegelt die lineare, strassenorientierte Bebauung an der Hauptstrasse den Fortschritt und die Auswirkungen der neuen Mobilität. Diese Stärken gilt es zu Erhalten und weiter auszuprägen.

Der räumliche Charakter steht in Zusammenhang mit der Gestaltung der Gebäude und der Freiräume. Die Gestaltung letzterer prägt den Charakter und die Wahrnehmbarkeit des öffentlichen Raumes entscheidend mit. Die unterschiedlichen Strassenräume mit den unterschiedlichen Funktionen, sowie die Platzbereiche können und sollen durch die gezielte Setzung von Bauten, von raumbildenden Grünelementen sowie durch die Gestaltung in ihrem besonderen Charakter gestärkt werden. Dabei ist ein besonderer Fokus auf die Eingangs- und Übergangsbereiche zu legen.

Der Dorfcharakter ist geprägt durch den kleinräumigen und eng vernetzten öffentlichen Raum. Strassen und Wege verbinden Privates mit Öffentlichem. Mit der Innenentwicklung des Dorfkerns und der Verdichtung des Raumgefüges kommt der fussläufigen Durchlässigkeit ein höherer Wert zu. Neue Wegverbindungen - ob private oder öffentliche - sind wo immer möglich in der Entwicklung einzuplanen.

Das bauliche Entwicklungspotenzial verändert das gewohnte Dorfbild. Materialisierung, Form- und Farbgebung sowie die architektonische Ausformulierung entscheiden, ob sich eine Entwicklung in ein gewohntes Bild einpasst oder nicht. Dabei ist nicht das Spiegeln des historischen Kontextes der zu suchende Ansatz, sondern das Ergänzen des bestehenden mit passenden neuen Elementen. Je näher dies an wertvollen Strukturen geschieht, desto feinfühlicher und differenzierter ist der Eingriff vorzunehmen. Entwicklungen sollen diese Ausgangslage stets berücksichtigen.

Dorfkern, erhalten / aufwerten

Der Dorfkern ist zu erhalten und aufzuwerten. Eine Weiterentwicklung ist möglich, jedoch ist auf die historische Bausubstanz zwingend Acht zu nehmen. Mit zwei neuen Aufenthaltsflächen und einer Aufwertung des gesamten Aufenthalts- und Begegnungsbereichs kann der historische Dorfkern an Bedeutung gewinnen. Die prägende Bausubstanz ist dabei in den Fokus zu stellen und soll mit einem dem Dorf entsprechendem Nutzungsangebot aufgewertet und ergänzt werden.

Dorfkern, entwickeln / verdichten

Die Hauptstrasse soll in seiner Funktion gestärkt werden. Es ist darauf zu achten, dass die strassenorientierten Fassaden der Bauvolumen weitergeführt werden. Mittels baulicher oder gestalterischer Massnahmen soll eine Verkehrsberuhigung im Dorfkern von Wolfhalden erzielt werden. Somit kann die Aufenthaltsqualität erhöht und die Lärmemission reduziert werden.

Platzaufwertung

Der Strassenraum der Hauptstrasse südlich der Kirche soll als Aufenthalts- und Strassenraum entwickelt werden. Gestaltung und Funktion der Strasse sind aufeinander abzustimmen.

Entwicklungsgebiet

In den Entwicklungsgebieten ist eine zielführende Dichte anzustreben. Massgebend für die Ausrichtung der Bauvolumen sind die topographische Gegebenheit sowie die Ausrichtung der bestehenden Bauvolumen im umliegenden Siedlungsgebiet. Entlang der Hauptstrasse ist eine orthogonale und an die Strasse orientierte Entwicklung anzustreben. Die Entwicklungsgebiete haben das bestehende Siedlungsgebiet zu ergänzen und sollen möglichst homogen in Erscheinung treten.

Gestaltung Eingangssituation

Der Dorfeingang soll mit einer gestalterischen oder baulichen Massnahme gestärkt und hervorgehoben werden. Die Dorfeinfahrt soll damit bei allen Verkehrsteilnehmern für mehr Aufmerksamkeit sorgen und so das Zentrum von Wolfhalden in den Fokus stellen.

Siedlungsgebiet

Das übrige Siedlungsgebiet wird von Punktbauten und gewerblichen Bauvolumen geprägt. Südlich der Hauptstrasse entwickeln sich Punktbauten, in Reihen des Hangs hoch. Das übrige Siedlungsgebiet soll als homogener Wohn- oder Arbeitsort erhalten und weiterentwickelt werden, wobei Erneuerungen keinen negativen Einfluss auf die wertvollen Siedlungsteile ausüben sollen.

Grünraum

Grünflächen sollen in ihrer Wirkung erhalten werden. Die Grünräume dienen als Bindeelement zwischen dem umliegenden Grün- und dem Siedlungsraum. Die Wirkung der Grünräume ist zwingend in der Entwicklung von Wolfhalden zu berücksichtigen.

Konzept 1:2'000



- Dorfkern, erhalten / aufwerten
- Gebiet zu bewahren
- Dorfkern, entwickeln / verdichten
- Gebiet für Innenentwicklung
- Siedlungsgebiet
- Grünraum
- Platzgestaltung
- Gestaltung Eingangssituation
- Platzaufwertung
- Entwicklungsgebiet
- historische Achse (gestalterische / bauliche Massnahme)
- Hauptachse (gestalterische / bauliche Massnahme)
- weiterführende Strassenachse
- identitätsstiftende Bausubstanz
- raumdefinierende Bausubstanz
- bestehende Bausubstanz
- raumdefinierende Fassaden
- - - weiterführende Fassadenflucht
- - - Ausrichtung Bebauungsstruktur
- - - Sichtbezug wahren
- - - Aussicht wahren

Antliche Vermessung; Stand August 2021, Geoinfo AG

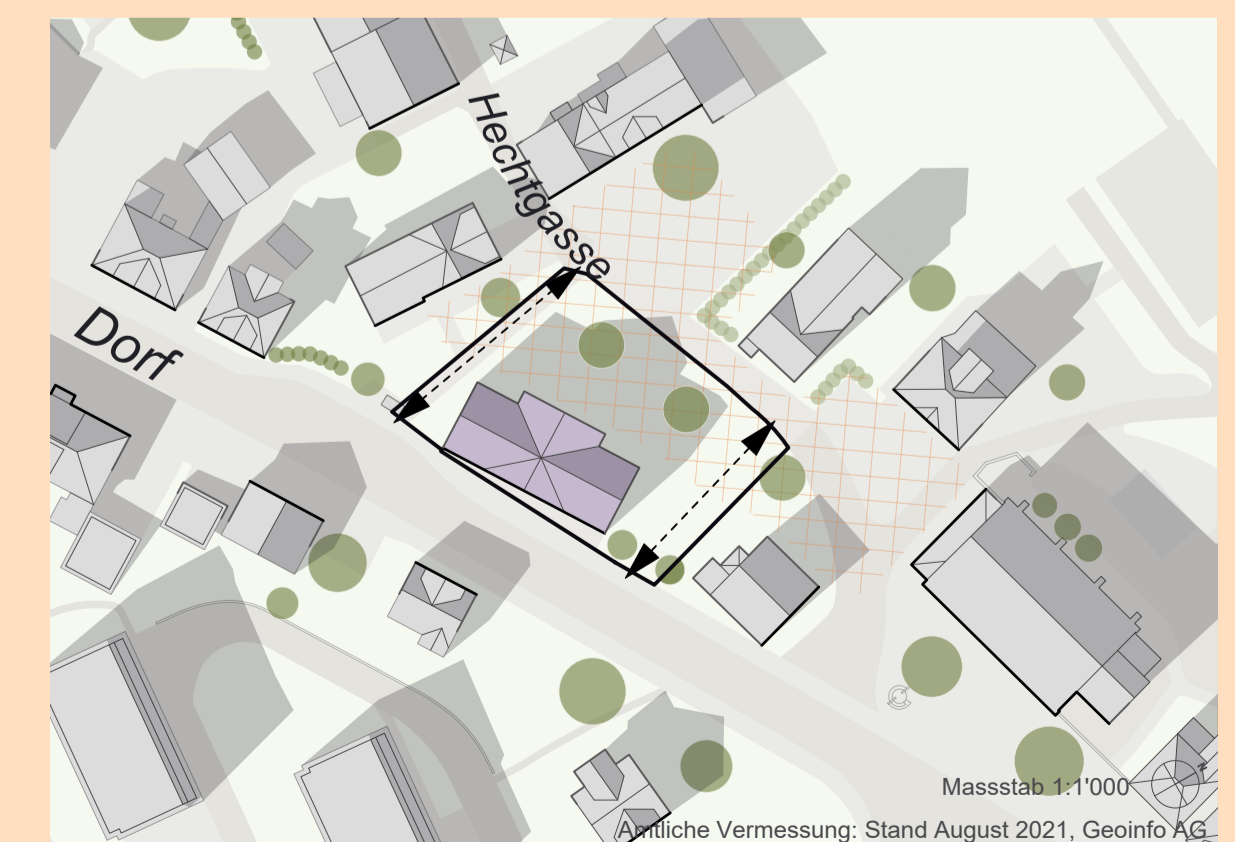
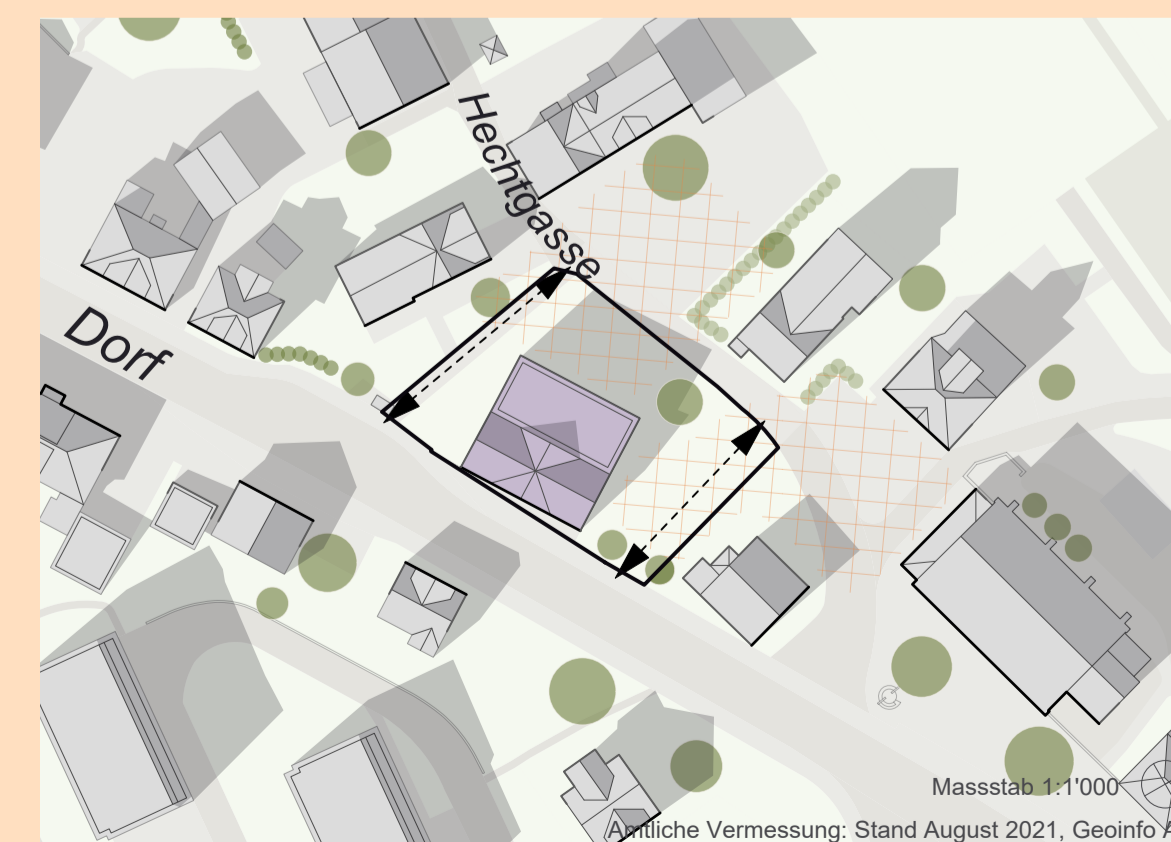
Bebauungsvarianten Schulhaus Dorf

Erweiterung nach Nordwesten

Der Bestandesbau wird saniert und nach Nordwesten mit einer ergänzenden Raumschicht erweitert. An der Hechtgasse entsteht ein verschachtelter Freiraum, der durch die Setzung von Bäumen gegliedert werden kann.

Erweiterung nach Nordosten

Der Bestandesbau wird saniert und nach Nordosten mit einer zusätzlichen Raumschicht erweitert. An der Hechtgasse entsteht ein langgezogener Freiraum, welcher durch die Setzung von Bäumen akzentuiert werden kann.

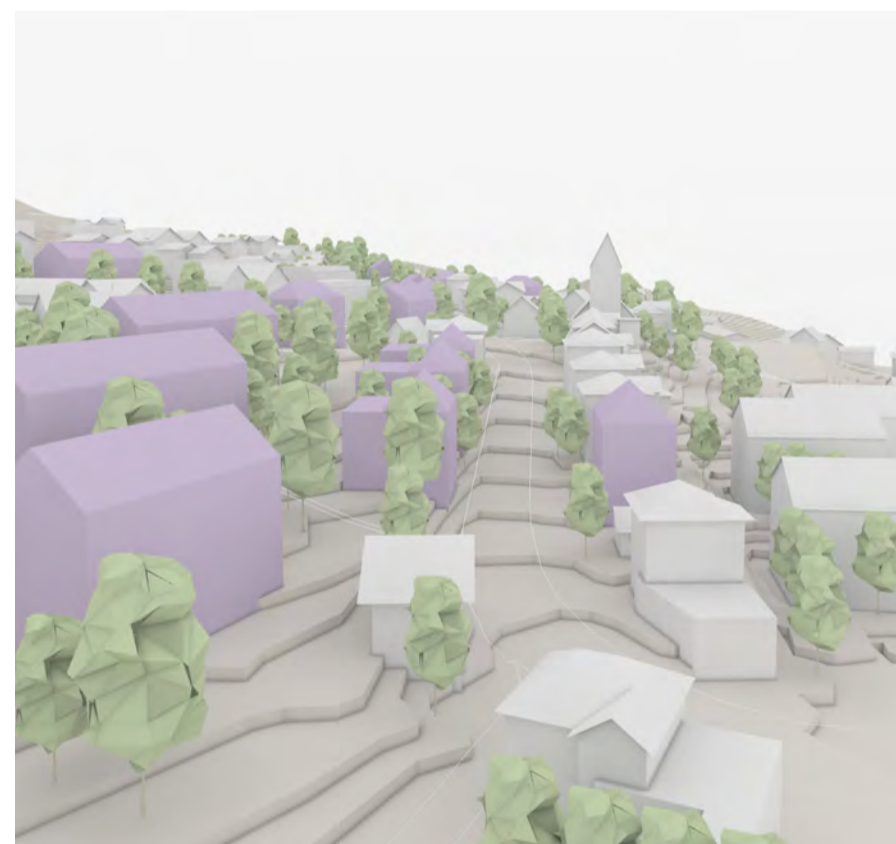
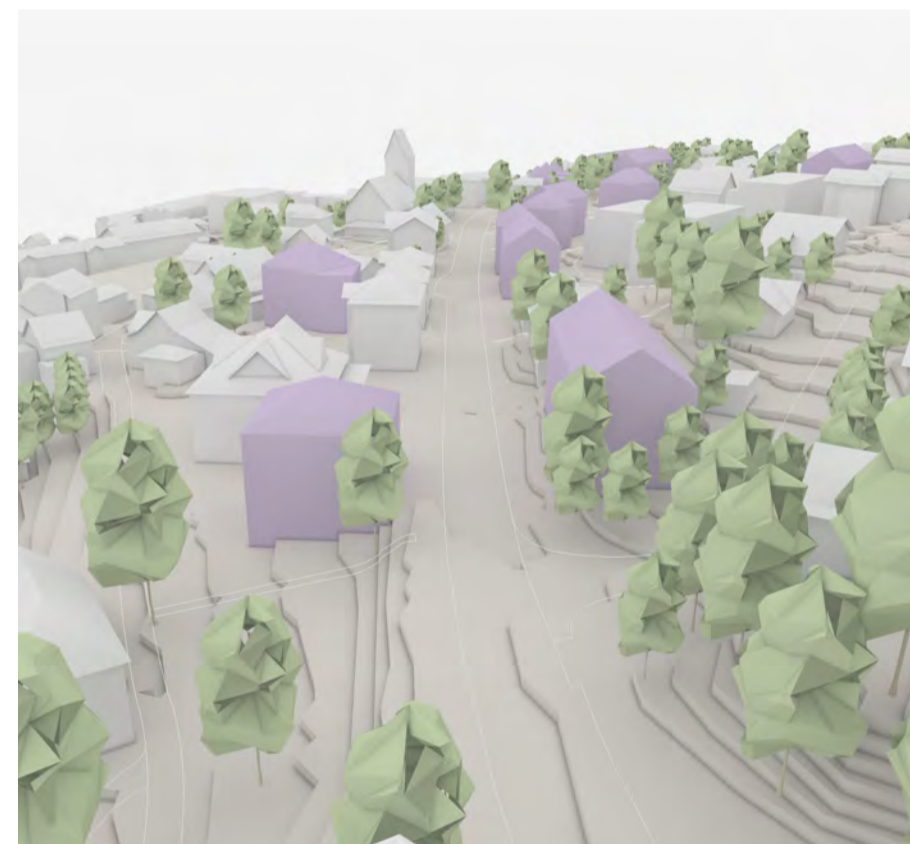
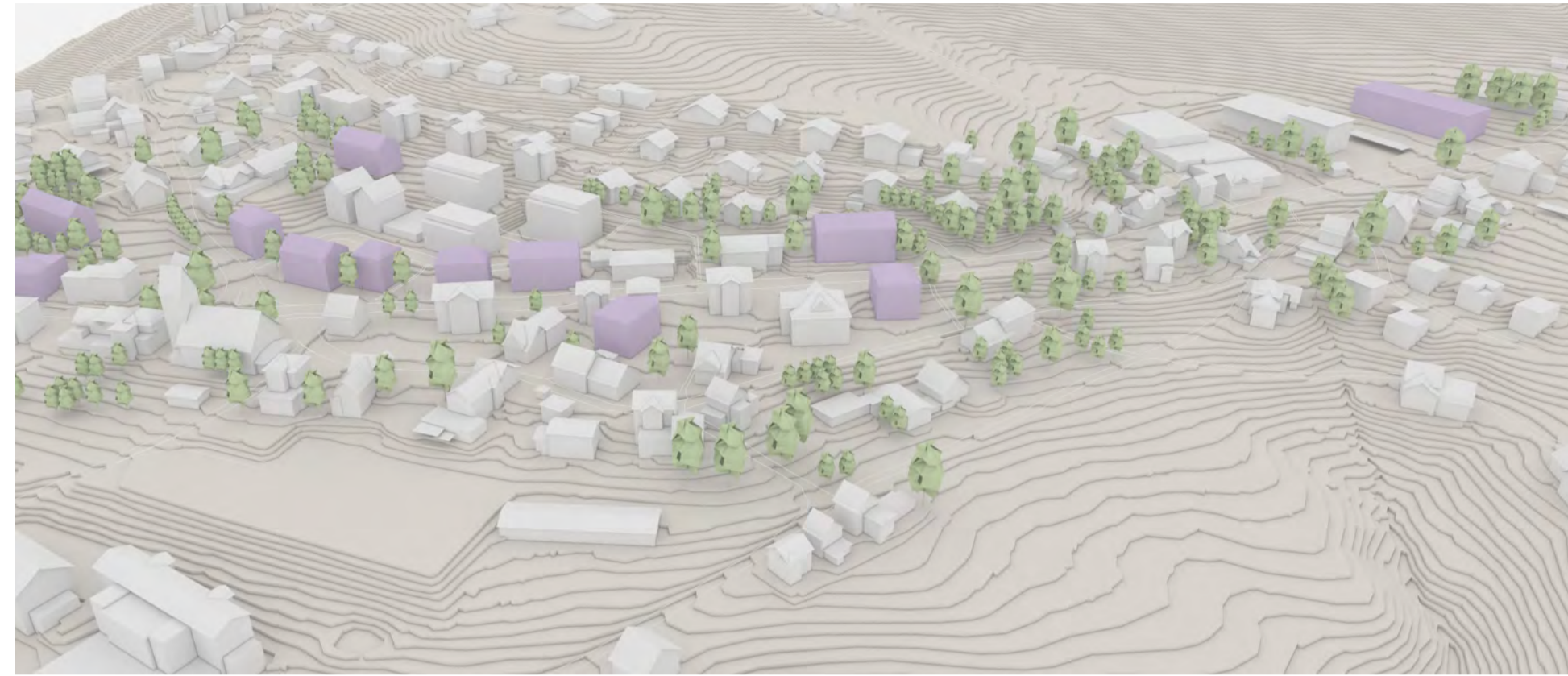


Massstab 1:1'000

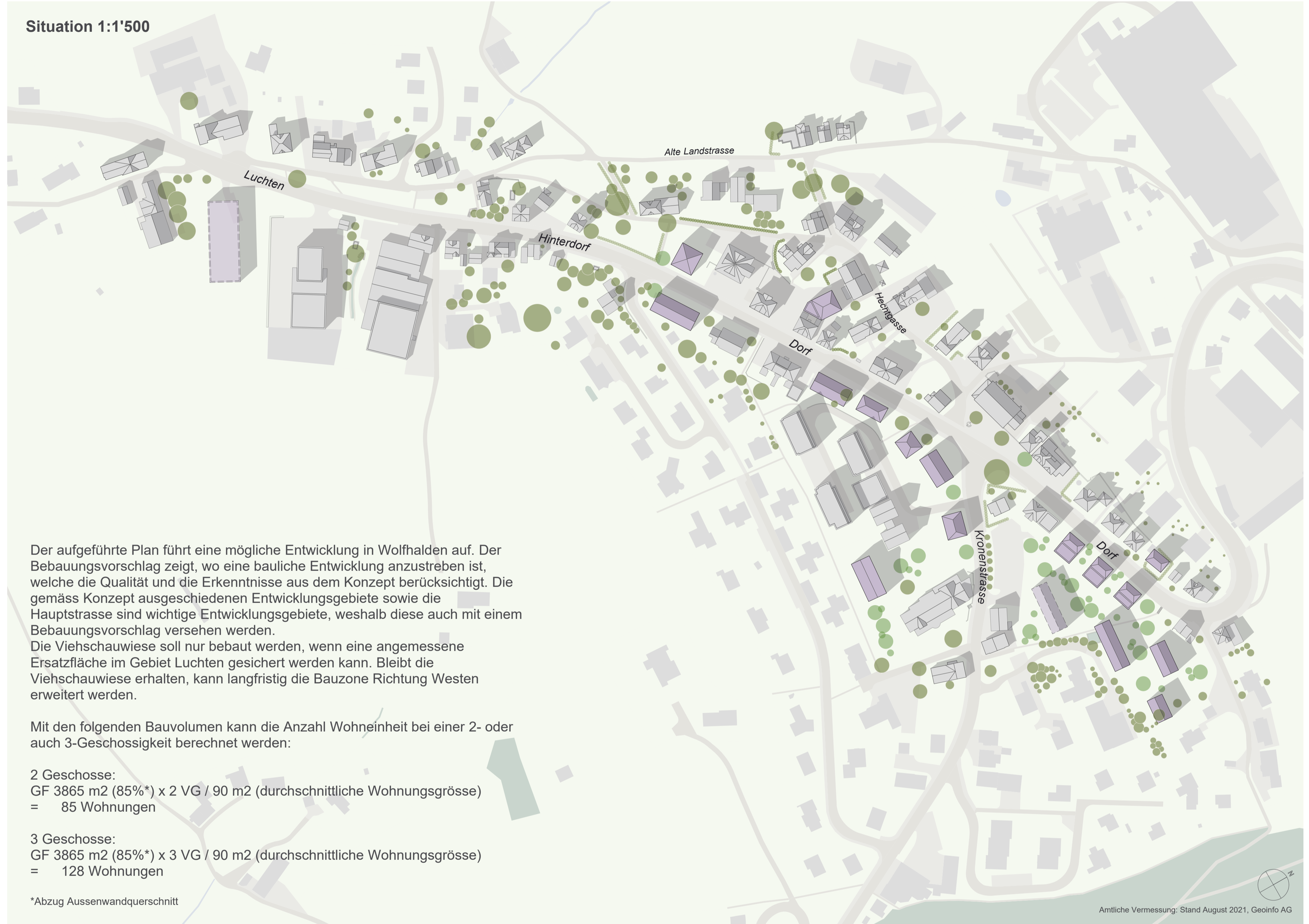
Antliche Vermessung; Stand August 2021, Geoinfo AG

Massstab 1:1'000

Antliche Vermessung; Stand August 2021, Geoinfo AG



Situation 1:1'500



Der aufgeführte Plan führt eine mögliche Entwicklung in Wolfhalden auf. Der Bebauungsvorschlag zeigt, wo eine bauliche Entwicklung anzustreben ist, welche die Qualität und die Erkenntnisse aus dem Konzept berücksichtigt. Die gemäss Konzept ausgeschiedenen Entwicklungsgebiete sowie die Hauptstrasse sind wichtige Entwicklungsgebiete, weshalb diese auch mit einem Bebauungsvorschlag versehen werden.

Die Viehschauwiese soll nur bebaut werden, wenn eine angemessene Ersatzfläche im Gebiet Luchten gesichert werden kann. Bleibt die Viehschauwiese erhalten, kann langfristig die Bauzone Richtung Westen erweitert werden.

Mit den folgenden Bauvolumen kann die Anzahl Wohneinheit bei einer 2- oder auch 3-Geschossigkeit berechnet werden:

2 Geschosse:
 $GF\ 3865\ m^2\ (85\%*) \times 2\ VG / 90\ m^2\ (\text{durchschnittliche}\ \text{Wohnungsgrösse})$
 = 85 Wohnungen

3 Geschosse:
 $GF\ 3865\ m^2\ (85\%*) \times 3\ VG / 90\ m^2\ (\text{durchschnittliche}\ \text{Wohnungsgrösse})$
 = 128 Wohnungen

*Abzug Aussenwandquerschnitt

Antliche Vermessung: Stand August 2021, Geoinfo AG

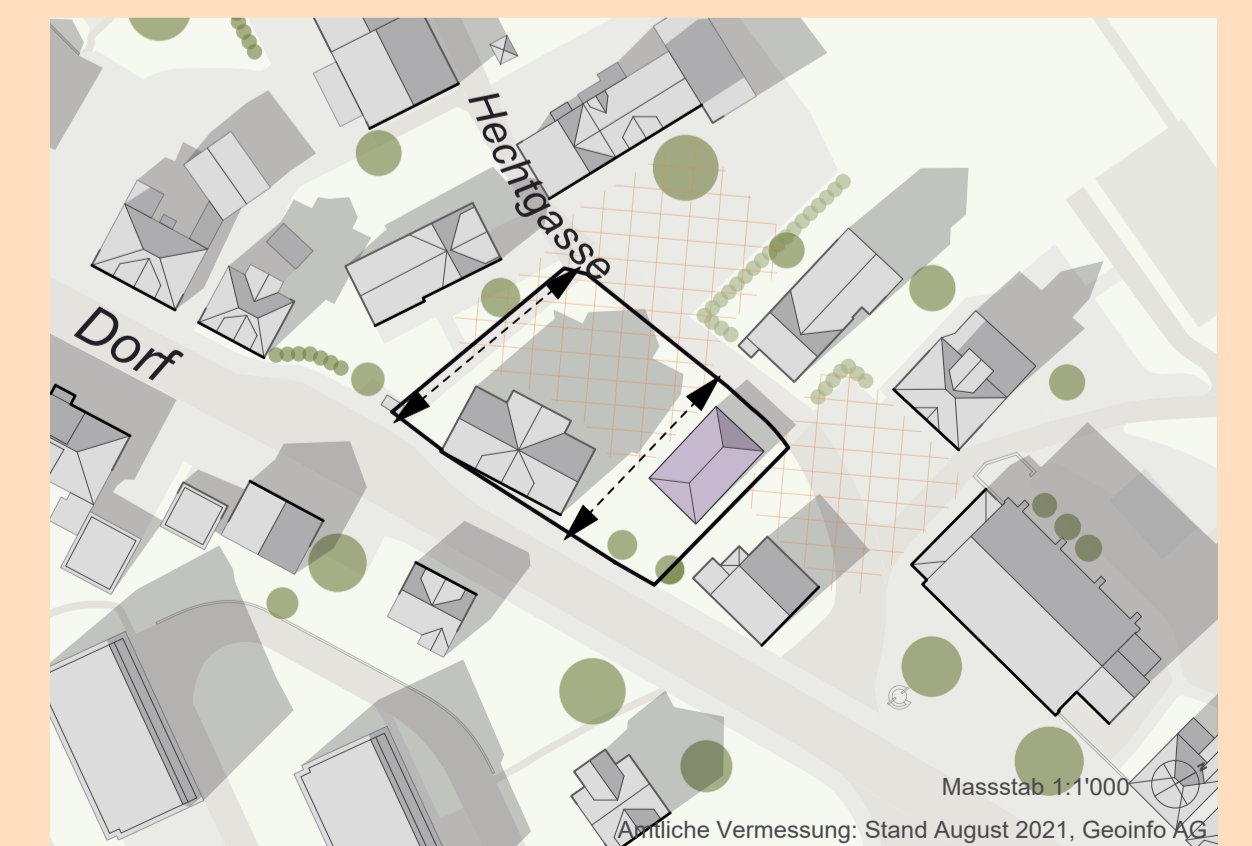
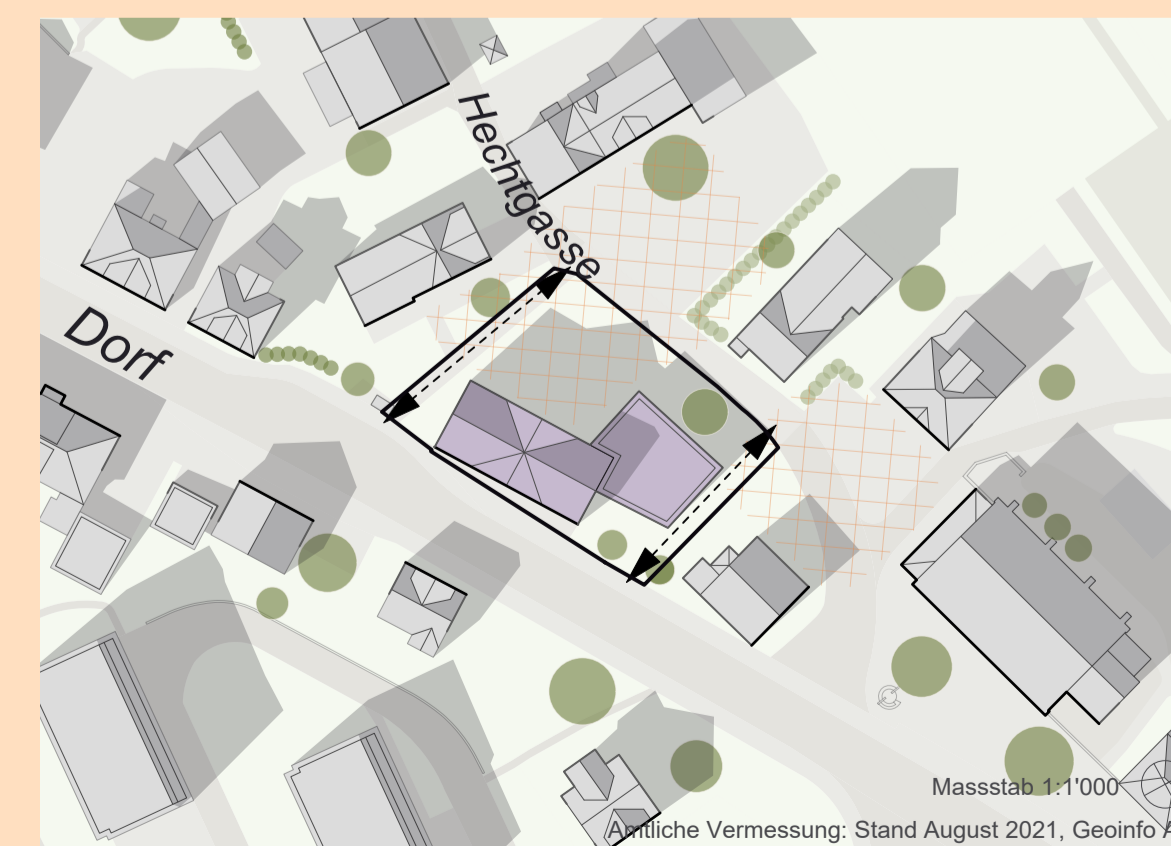
Bebauungsvarianten Schulhaus Dorf

Neubau

Der Bestandesbau wird mit einem niedrigeren und architektonisch untergeordneten Annexbau ergänzt. Der Freiraum an der Hechtgasse wird in zwei Kammern gegliedert, was durch eine Baumstetzung verstärkt werden kann.

Zusatzbau

Der Bestandesbau wird saniert und mit einem zusätzlichen Bauvolumen ergänzt. Der Freiraum an der Hechtgasse wird in zwei Kammern gegliedert, was durch eine Baumstetzung verstärkt werden kann.



Massstab 1:1'000

Antliche Vermessung: Stand August 2021, Geoinfo AG

Massstab 1:1'000

Antliche Vermessung: Stand August 2021, Geoinfo AG