



Projektbeschreibung Arealentwicklung Unterdorf

Städtebauliche Setzung

Die Idee für die Überbauung des Areals Unterdorf entspringt dem angrenzenden Quartier im Süden und den anstossenden Freiflächen nördlich der Parzelle, sowie dem natürlichen Gefälle des Hanges gegen Osten. Die neue Siedlung entwickelt sich linear, entlang dem gewachsenen Terrain, den Hang hinauf und folgt streng den bestehenden Höhenlinien. Die Verknüpfung und Staffelung der einzelnen Haussegmente ermöglicht, trotz grossen Bauvolumen, eine dem Ort angepasste Massstäblichkeit. Entlang der aufgereihten Häuser wird die Haupteerschliessung für den Langsamverkehr serpentineförmig den Hang hochgezogen und bewerkstelligt so die gesamte Erschliessung des Grundstückes, sowie die Anbindung an das Dorf. Zur Nordwest-Seite öffnet sich die Bebauung zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Die für das Appenzellerland typischen Weiden und Wiesen bleiben so zu einem grossen Teil unangetastet und rücken weit in die Parzelle hinein und bis an die neuen Häuser heran. Von dieser Geste profitiert die gesamte Siedlung. Die Ost-West ausgerichteten Häuser respektive Wohnungen erhalten dadurch, trotz erhöhter Dichte, immer einen Bezug zu den anrainenden Freiflächen und garantieren eine hohe Wohnqualität.

Die Wohnüberbauung generiert durch die Diversität an Wohnungsgrössen und Standards eine bereichernde Ergänzung für die ganze Gemeinde. Zudem wird die nordöstliche Hauptzufahrt der Überbauung mit einer halböffentlichen Nutzung ergänzt. Im untersten Haus, am Ende des Schlittelhangs, entsteht ein Gemeinschaftsraum für das Quartier mit einem angrenzenden, öffentlichen Platz.

Umgebung

Bereits durch die Setzung der Bauvolumen werden auf natürliche Art und Weise sehr differenzierte Aussenraumtypologien geschaffen. Das Umgebungskonzept wird von der offenen Wiesenfläche zwischen den Mehrfamilienhäusern, und der dicht bespielten, und durch Bäume begleiteten Erschliessungsstrasse getragen.

In der offenen Wiesenfläche liegen vereinzelt Plätze und Plattformen, welche über ein feingliedriges Wegenetz miteinander verbunden sind. Dieses Wegenetz knüpft an

das umliegende Quartier an. Die Erschliessungsstrasse dient in pragmatischer Weise der Zugänglichkeit zu den Häusern und der Tiefgarage. Durch die sich öffnende und verjüngende Formensprache bildet die Erschliessungsstrasse Plätze, welche den Bewohnern zur Verfügung stehen. Die Doppel Einfamilienhäuser werden ebenfalls über einen schwellenlosen Weg an die Quartierplätze angeschlossen.

Erschliessung

Bei der Erschliessung wird als Leitgedanke eine verkehrssarme Siedlung verfolgt; beabsichtigt wird, den aufkommenden Verkehr so rasch als möglich abzufangen und die siedlungsinneren Räume so wenig als möglich zu belasten.

Die Zufahrt zum Areal ab der Buchenstrasse wird für Personen- und Lieferwagen (6.0m), sowie LKWs (9.4m) gewährleistet. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt ab dem unteren Erschliessungsabschnitt. Ebenfalls werden hier 11 ungedeckte Längsparkfelder für Besucher angeboten. Am Ende des unteren Erschliessungsabschnittes wird eine Wendemöglichkeit für Personenwagen realisiert. Für einen Lieferwagen besteht die Möglichkeit auch den oberen Erschliessungsabschnitt anzufahren und dort zu wenden.

Die innere Erschliessung für den Individualverkehr wird vollumfänglich unterirdisch geführt. Die Garagierung ist jeweils unter den Häusern angeordnet, was eine wohnungsnahe Parkierung ermöglicht. Die zwei Zeilen werden durch eine Rampe miteinander verbunden und für die Erschliessung der Doppel Einfamilienhäuser sowie dem Haus 9, durch punktuelle Verbindungsgänge ergänzt.

Grundrisstypologie und Wohnungsspiegel

Die Logik der städtebaulichen Setzung setzt sich in den Wohnungen fort. Die Gebäude sind immer als zweiseitig orientierte Einheiten gedacht. Durch diese Orientierung hat jede Wohnung die Weitsicht Richtung Osten wie auch einen Südwestanteil mit privatem Aussenraum.

Die gewählte Grundrissorganisation erinnert an die Kammerung alter Appenzellerhäuser und wurde daraus abgeleitet und weiterentwickelt. Das Herzstück der Wohnungen stellt die zentrale «Stube» dar. Sie dient als Bindeglied und Erschliessung zwischen den unterschiedlichen Wohnberei-

chen. Erweitert wird der zentrale Raum durch das Gartenzimmer, welches als Innen- oder Aussenraum dienen kann. Die gleich grossen, nutzungsneutralen Räume, entlang der Fassade, bilden zusammen mit der Halle ein flexibles Raumkonglomerat. Dieses ermöglicht, durch die unterschiedlichen Kombinationsmöglichkeiten, individuelle Grundrisse innerhalb der gleichen Fläche.

Die beschriebene Konzeption des Grundrisses ermöglicht, in den immer gleichen Volumen, einen Wohnungsspiegel mit grosser Flexibilität. Es können 2.5- bis 5.5-Zimmer Geschosswohnungen, sowie auch vier Doppel Einfamilienhäuser in der W45 realisiert werden. Die Grösse und Art der Wohnungen funktioniert, je nach Organisation und Ausbaustandard, sowohl für wohnbaufördernden Genossenschaftsbau wie auch für Eigentumswohnungen.

Ausdruck und Konstruktion

Der äussere Ausdruck der Häuser wird durch die ortstypische Dachform und deren Aneinanderreihung geprägt, und durch die Materialisierung weiter gestärkt. Die Giebelrichtung verläuft dabei immer mit dem Hang. Für eine einheitliche Fassadenverwitterung, und um die Volumen klar abzubilden, wird auf Vordächer und Dachaufbauten verzichtet. Die schlichten Dächer werden in Blech ausgebildet, wobei auch die Dachabschlüsse minimal gehalten werden. Sowohl die Fassadenoberfläche, wie die innere Konstruktion, wird soweit als möglich in Holz ausgeführt. Dies bietet den Vorteil der Vorfabrikation und lokalem Ressourcenverbrauch.

Die klassische Grundform der Zweispänner, ermöglicht durch die einfache Schaltbarkeit von Zimmern eine hohe Flexibilität trotz kompakten Baukörpern, was die Bebauung durch ihre Anpassungsfähigkeit sehr nachhaltig macht. In der Gebäudehülle wird bewusst auf Einschnitte verzichtet, um die Oberfläche zu minimieren. Jedoch kann als Ergänzung zum Gartenzimmer ein kleiner Balkon vorgelagert werden.

Die Fensteröffnungen werden grundsätzlich als Lochfenster mit gleichen Proportionen ausgestaltet. Als Fassadenstrukturierung werden zusätzlich horizontale Bänder aus Blech eingegliedert. Jegliche Interventionen an der Fassade werden dem klaren Volumen untergeordnet, um den Charakter der Siedlung zu stärken.



WHG-Spiegel Eigentum		
2.5 Zi-WHG	4	20%
3.5 Zi-WHG	6	30%
4.5 Zi-WHG	2	10%
EFH (5 Zi.)	8	40%
Total	20	

WHG-Spiegel Miete max. 5.5 Zi.-WHG		
2.5 Zi-WHG	16	32%
3.5 Zi-WHG	12	24%
4.5 Zi-WHG	12	24%
5.5 Zi-WHG	10	20%
Total	50	

WHG-Spiegel Miete		
2.5 Zi-WHG	12	24%
3.5 Zi-WHG	16	32%
4.5 Zi-WHG	16	32%
5.5 Zi-WHG	6	12%
Total	50	

Total 70 Wohnungen



WHG-Spiegel Eigentum		
2.5 Zi-WHG	4	20%
3.5 Zi-WHG	6	30%
4.5 Zi-WHG	2	10%
EFH (5 Zi.)	8	40%
Total	20	

WHG-Spiegel Miete max. 5.5 Zi.-WHG		
2.5 Zi-WHG	16	32%
3.5 Zi-WHG	12	24%
4.5 Zi-WHG	12	24%
5.5 Zi-WHG	10	20%
Total	50	

WHG-Spiegel Miete		
2.5 Zi-WHG	12	24%
3.5 Zi-WHG	16	32%
4.5 Zi-WHG	16	32%
5.5 Zi-WHG	6	12%
Total	50	

Total 70 Wohnungen



WHG-Spiegel | Eigentum

2.5 Zi-WHG	4	20%
3.5 Zi-WHG	6	30%
4.5 Zi-WHG	2	10%
EFH (5 Zi.)	8	40%
Total	20	

WHG-Spiegel | Miete
max. 5.5 Zi.-WHG

2.5 Zi-WHG	16	32%
3.5 Zi-WHG	12	24%
4.5 Zi-WHG	12	24%
5.5 Zi-WHG	10	20%
Total	50	

WHG-Spiegel | Miete

2.5 Zi-WHG	12	24%
3.5 Zi-WHG	16	32%
4.5 Zi-WHG	16	32%
5.5 Zi-WHG	6	12%
Total	50	

Total 70 Wohnungen





WHG-Spiegel | Eigentum

2.5 Zi-WHG	4	20%
3.5 Zi-WHG	6	30%
4.5 Zi-WHG	2	10%
EFH (5 Zi.)	8	40%
Total	20	

**WHG-Spiegel | Miete
max. 5.5 Zi.-WHG**

2.5 Zi-WHG	16	32%
3.5 Zi-WHG	12	24%
4.5 Zi-WHG	12	24%
5.5 Zi-WHG	10	20%
Total	50	

WHG-Spiegel | Miete

2.5 Zi-WHG	12	24%
3.5 Zi-WHG	16	32%
4.5 Zi-WHG	16	32%
5.5 Zi-WHG	6	12%
Total	50	

Total 70 Wohnungen





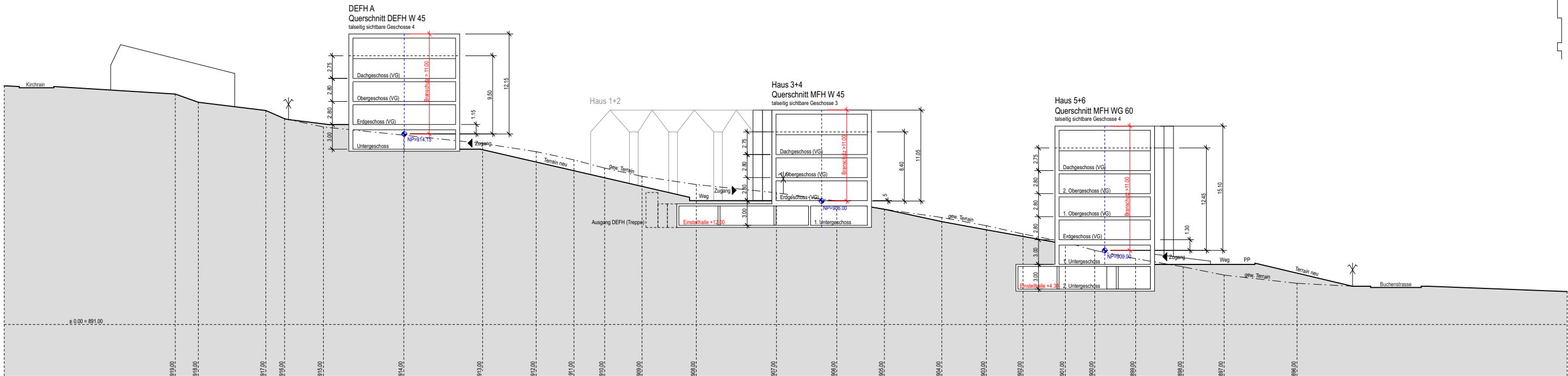
WHG-Spiegel I Eigentum		
2.5 Zi-WHG	4	20%
3.5 Zi-WHG	6	30%
4.5 Zi-WHG	2	10%
EFH (5 Zi.)	8	40%
Total	20	

WHG-Spiegel I Miete max. 5.5 Zi.-WHG		
2.5 Zi-WHG	16	32%
3.5 Zi-WHG	12	24%
4.5 Zi-WHG	12	24%
5.5 Zi-WHG	10	20%
Total	50	

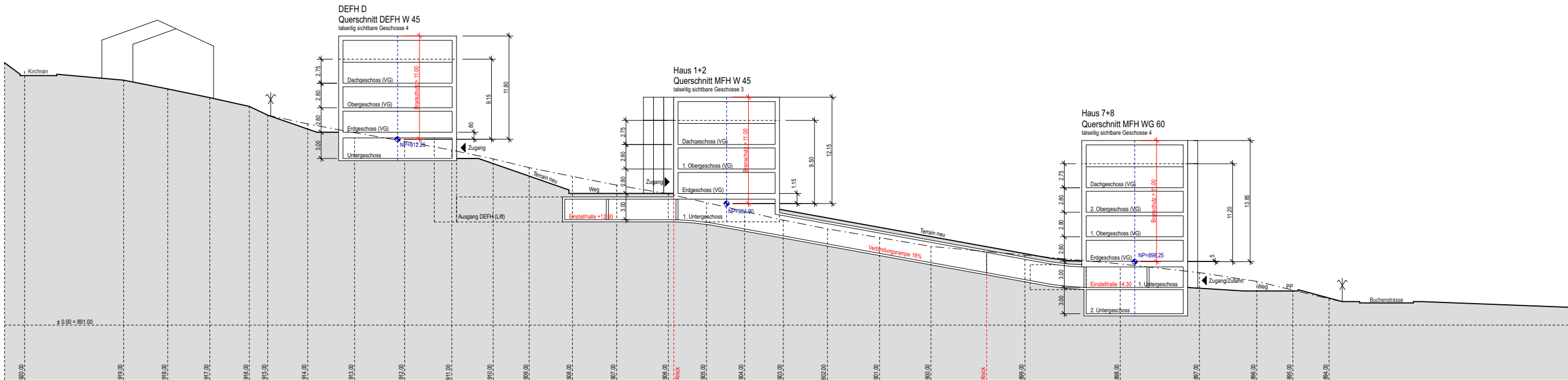
WHG-Spiegel I Miete		
2.5 Zi-WHG	12	24%
3.5 Zi-WHG	16	32%
4.5 Zi-WHG	16	32%
5.5 Zi-WHG	6	12%
Total	50	

Total 70 Wohnungen

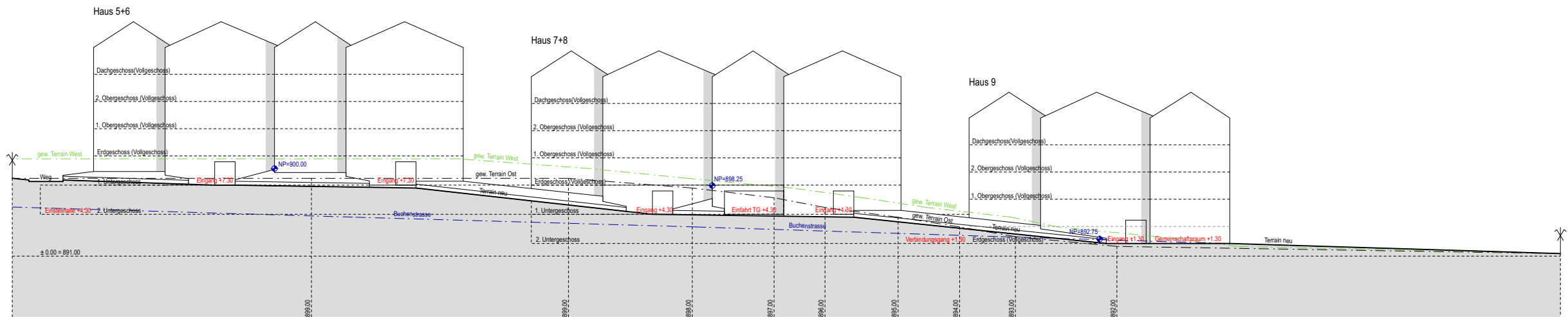




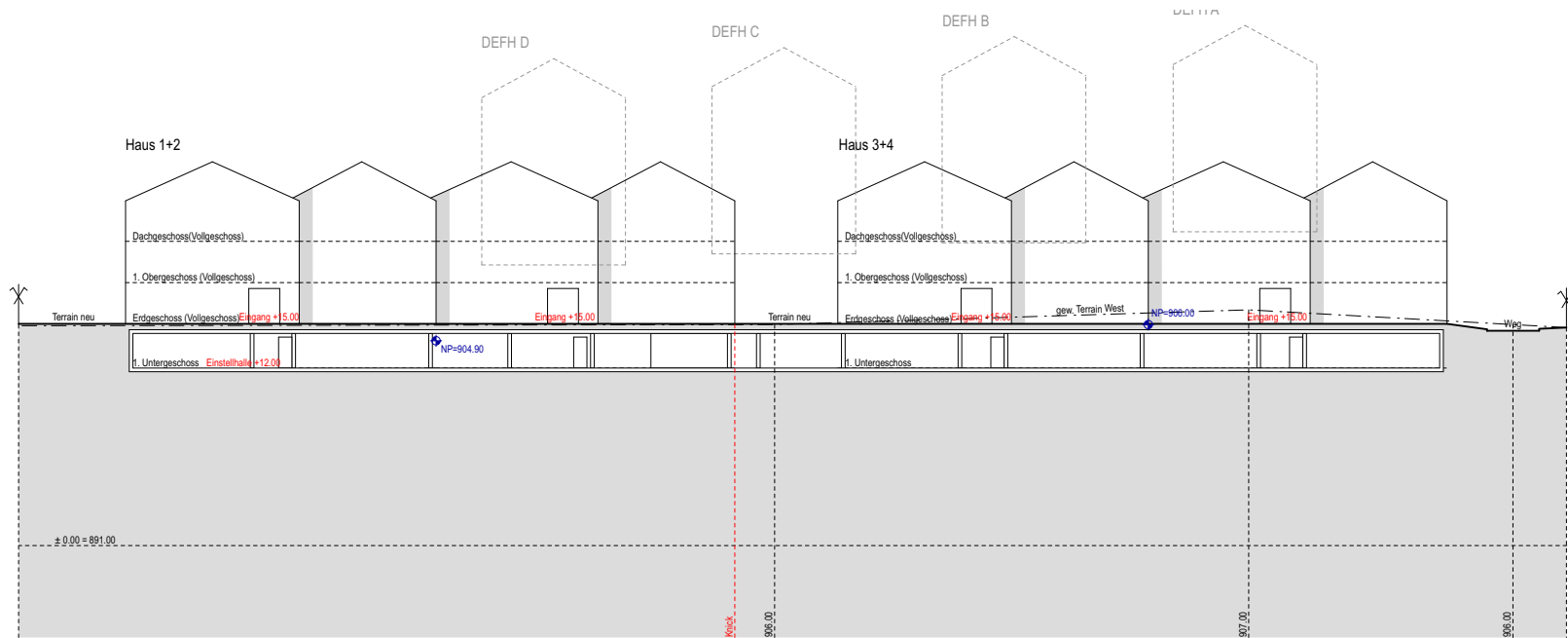
Querschnitt A



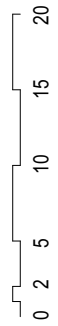
Querschnitt B

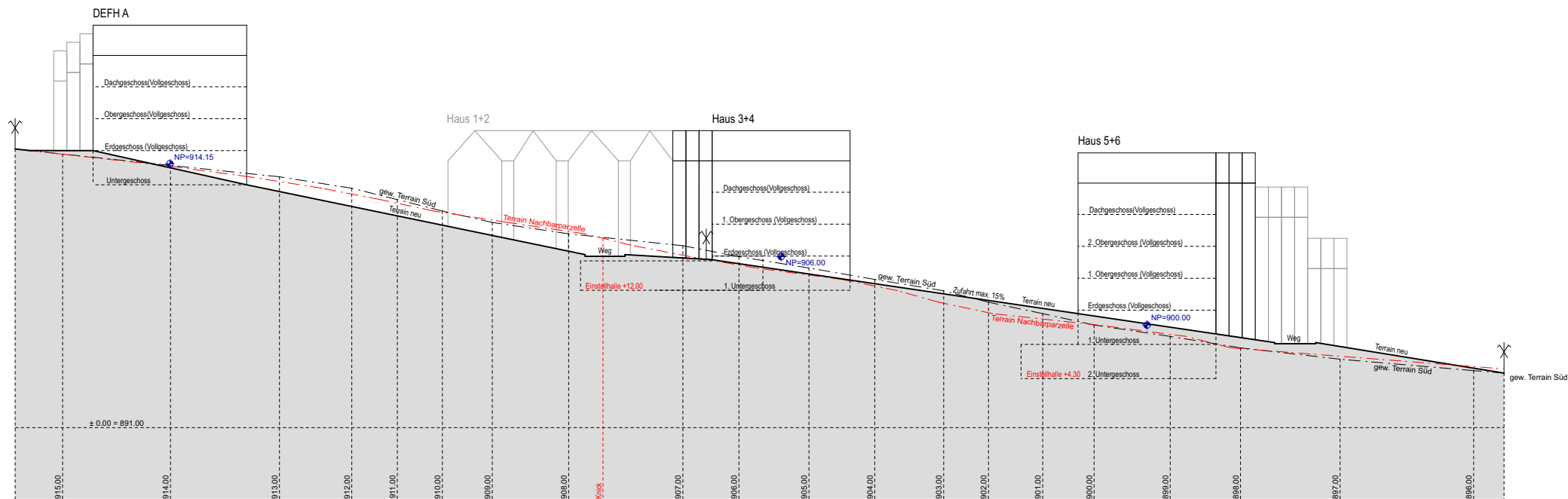


Ostfassade

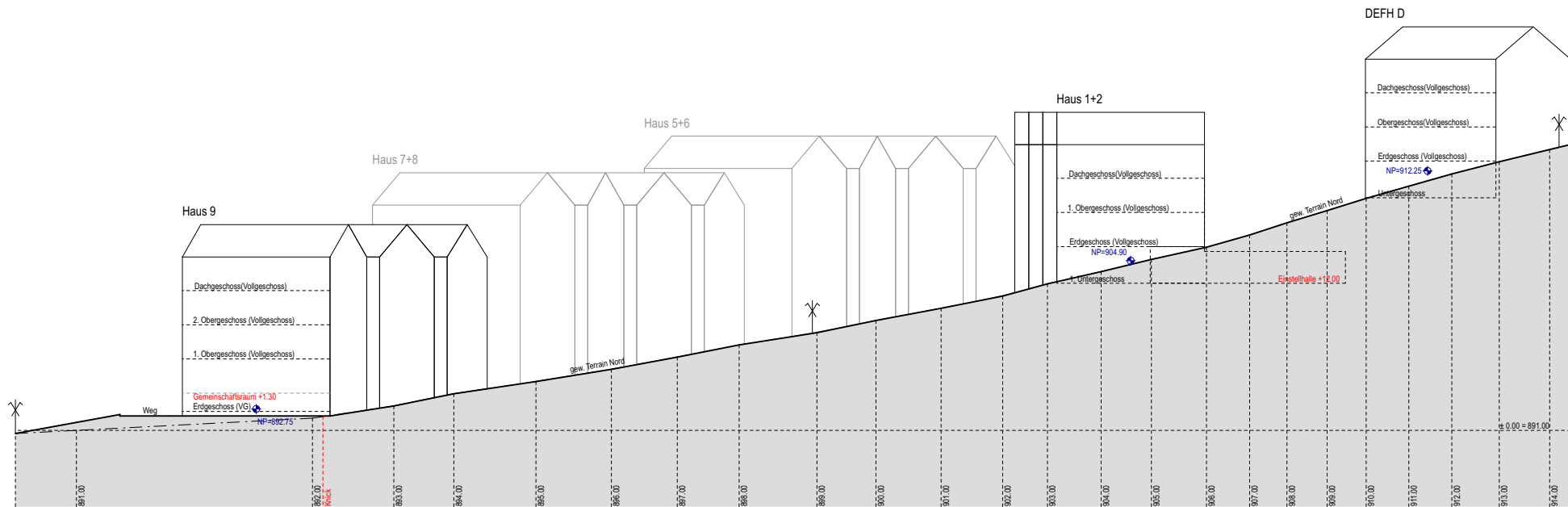


Westfassade

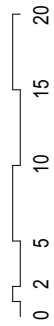




Süd- und Nordfassade

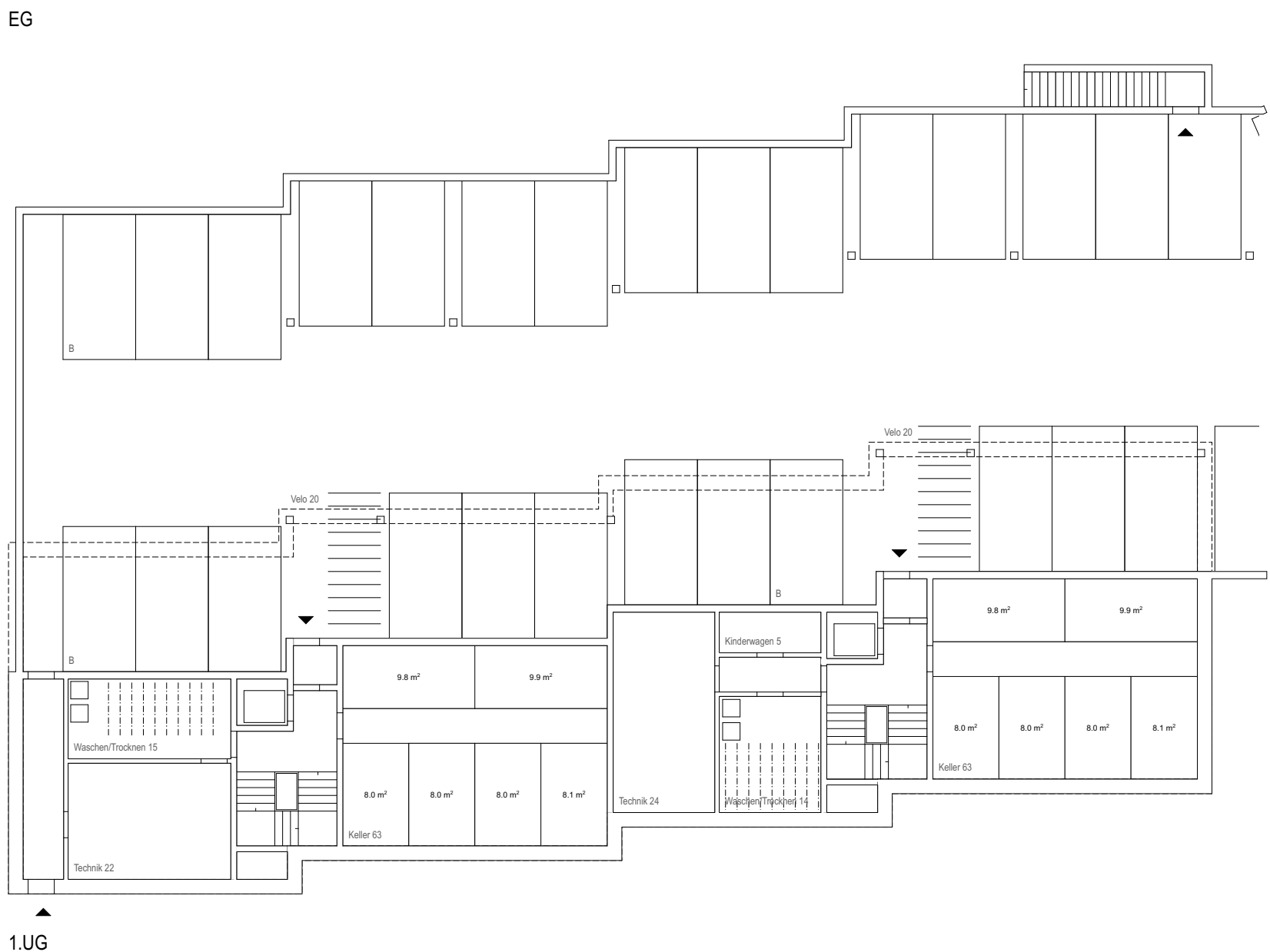
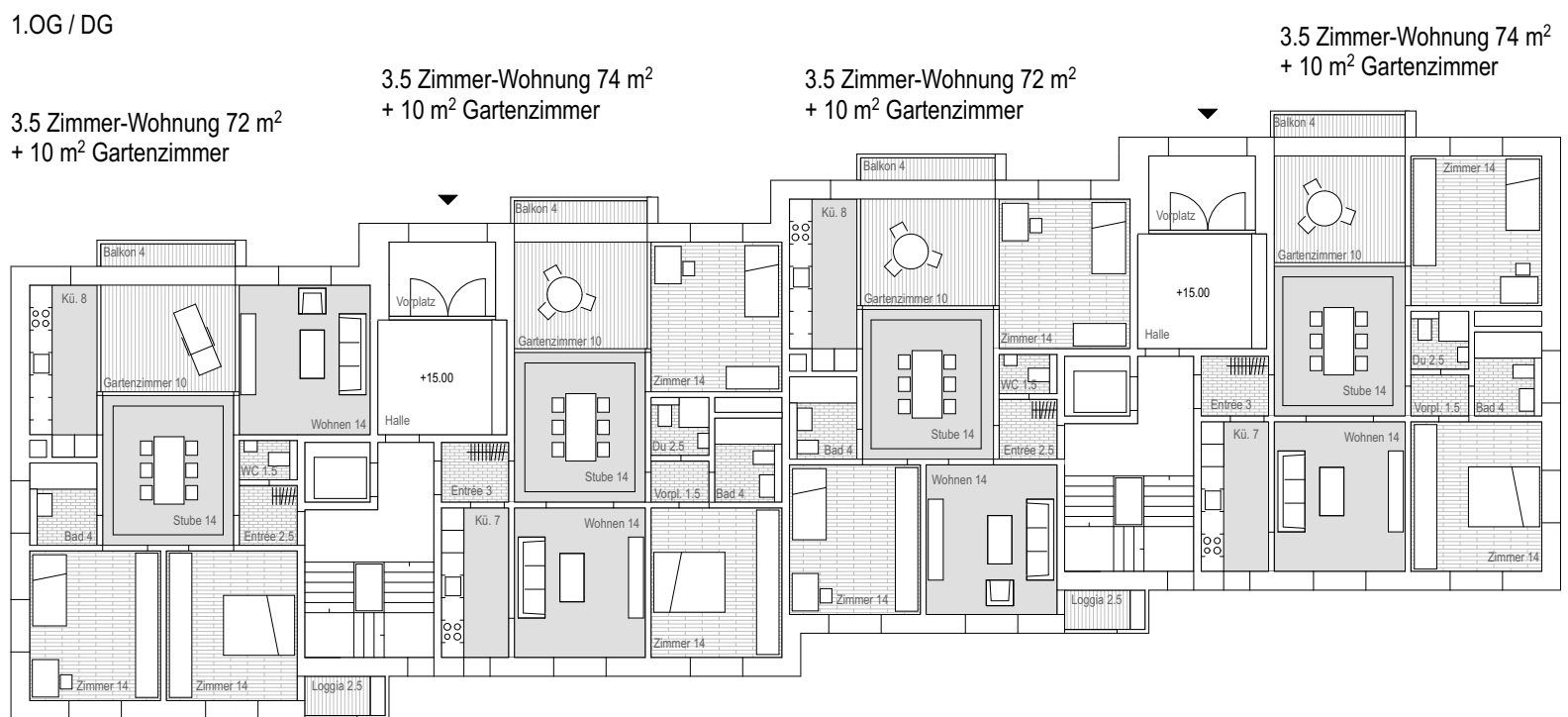
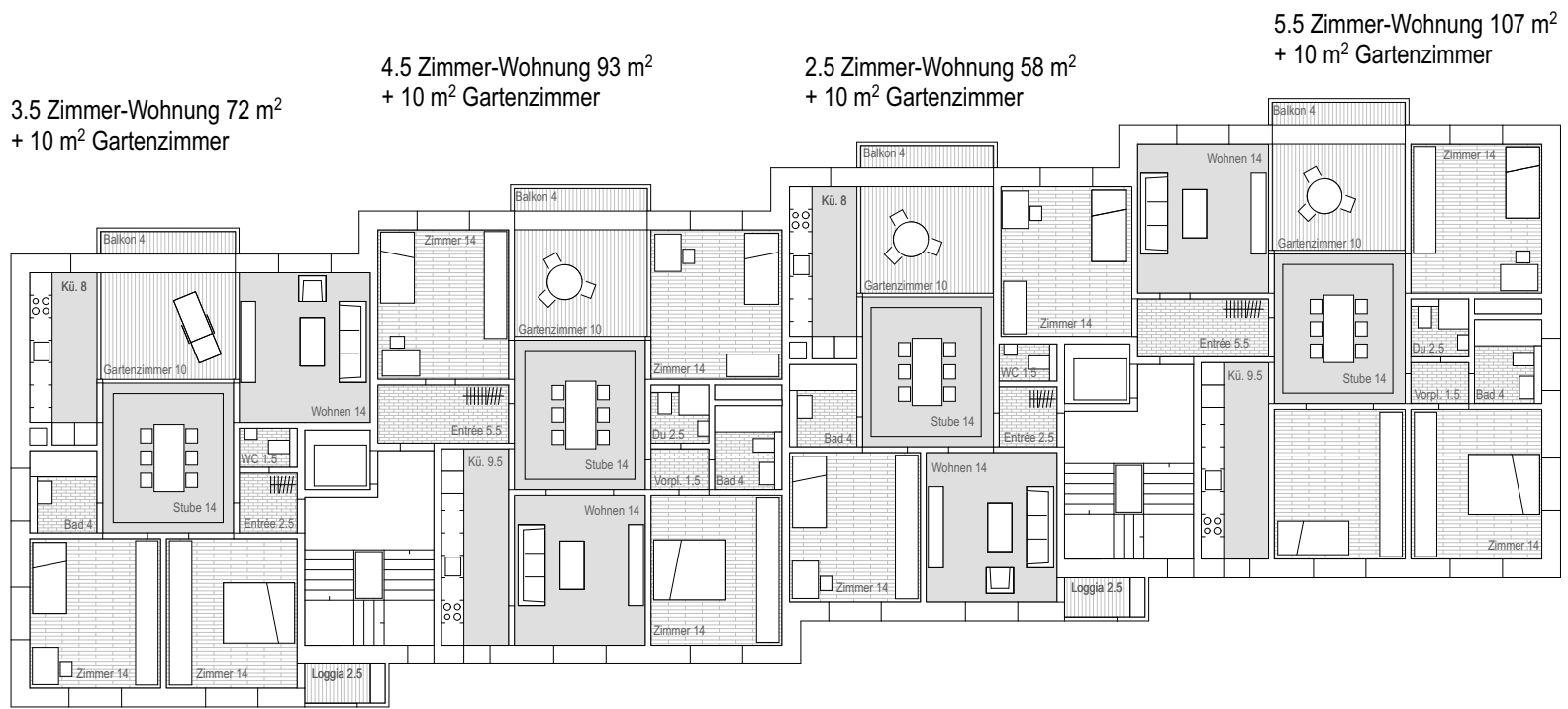


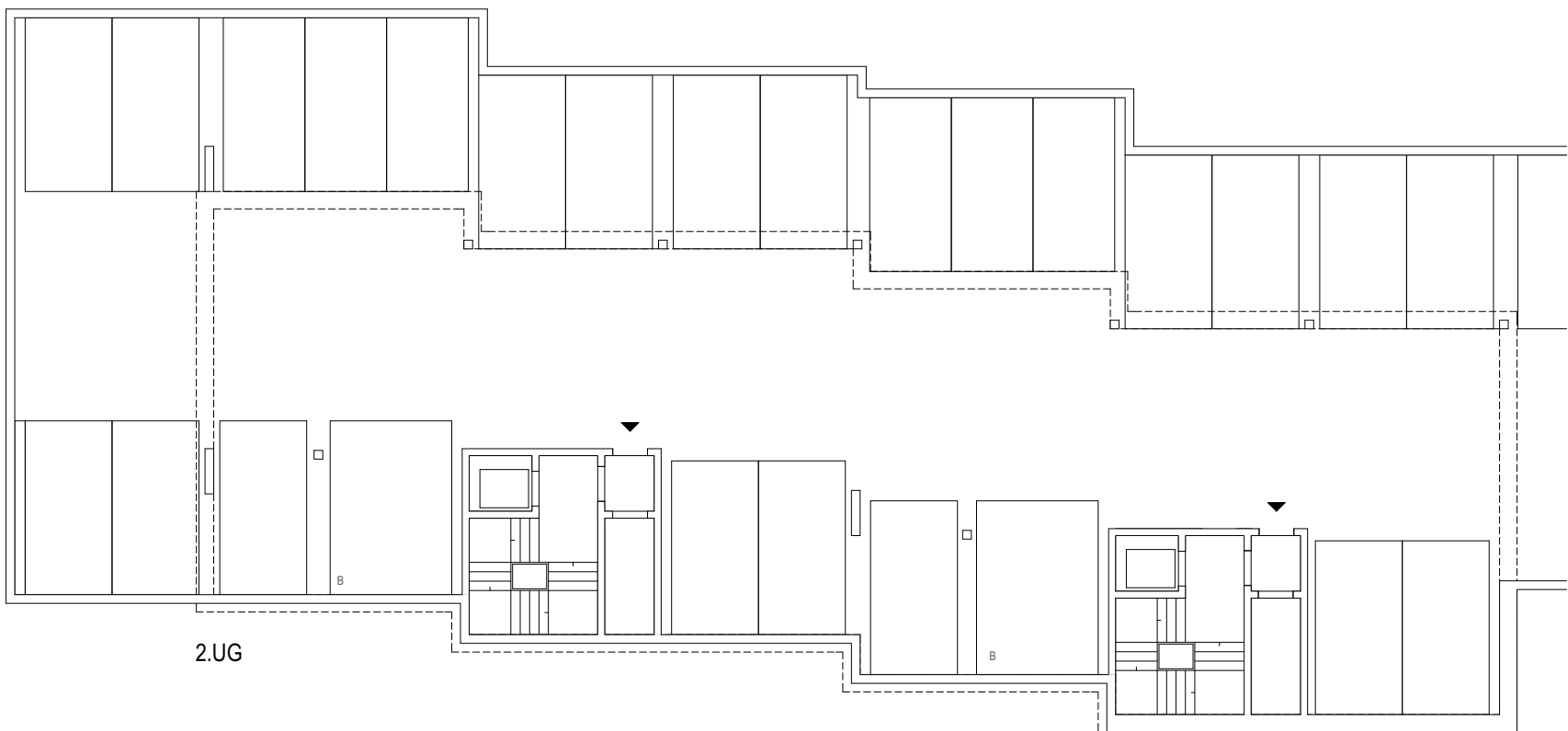
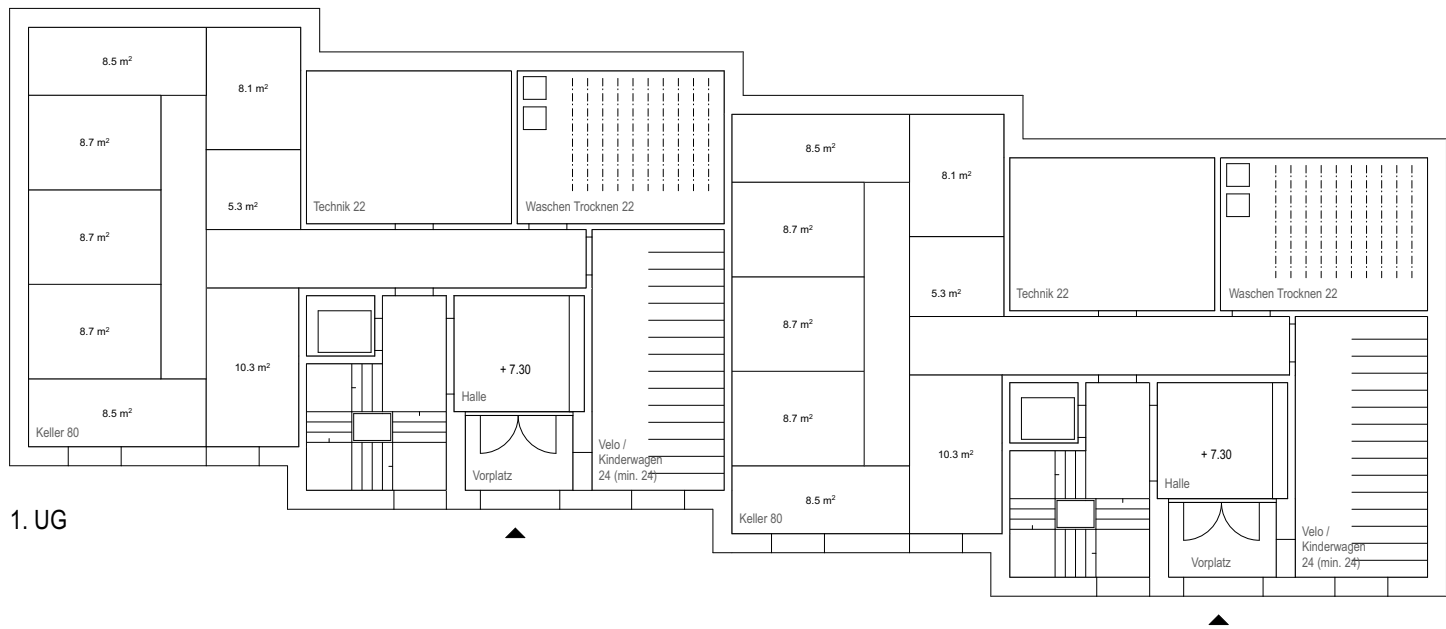
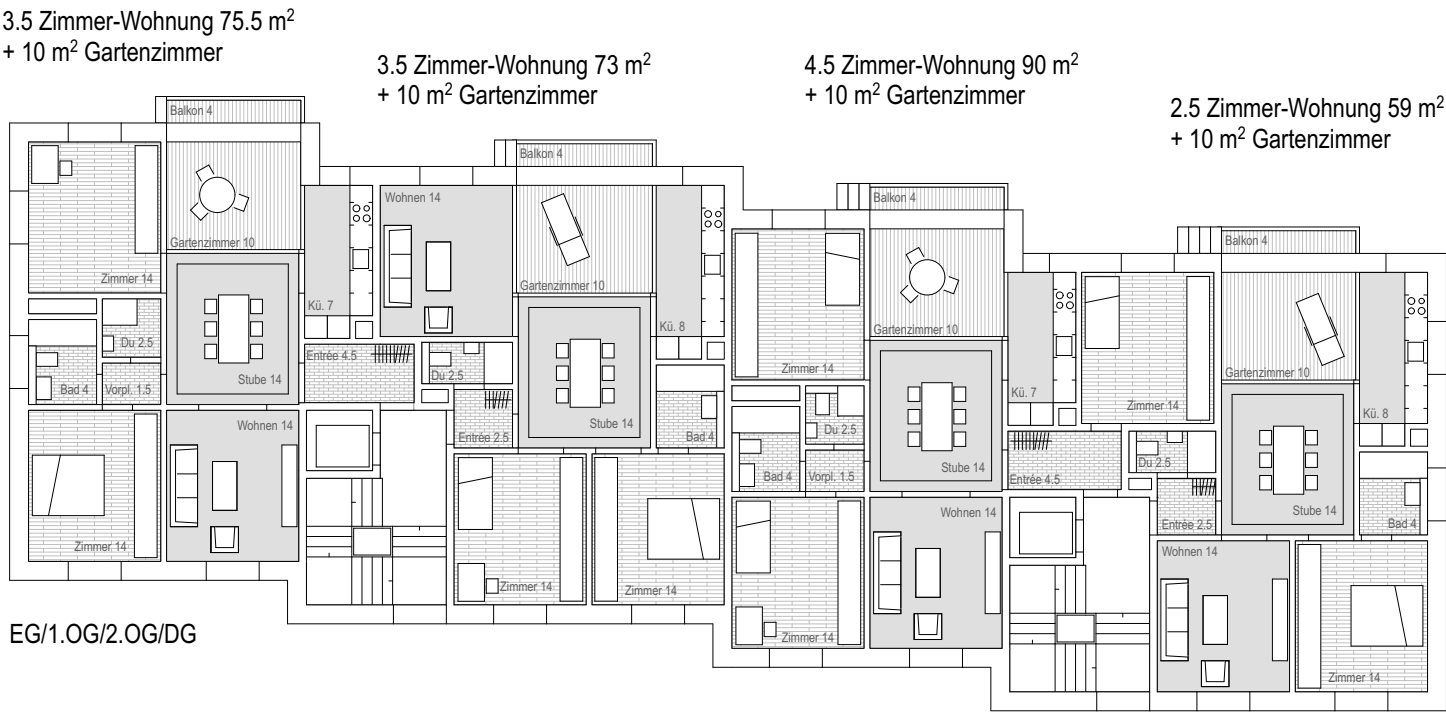
Nordfassade

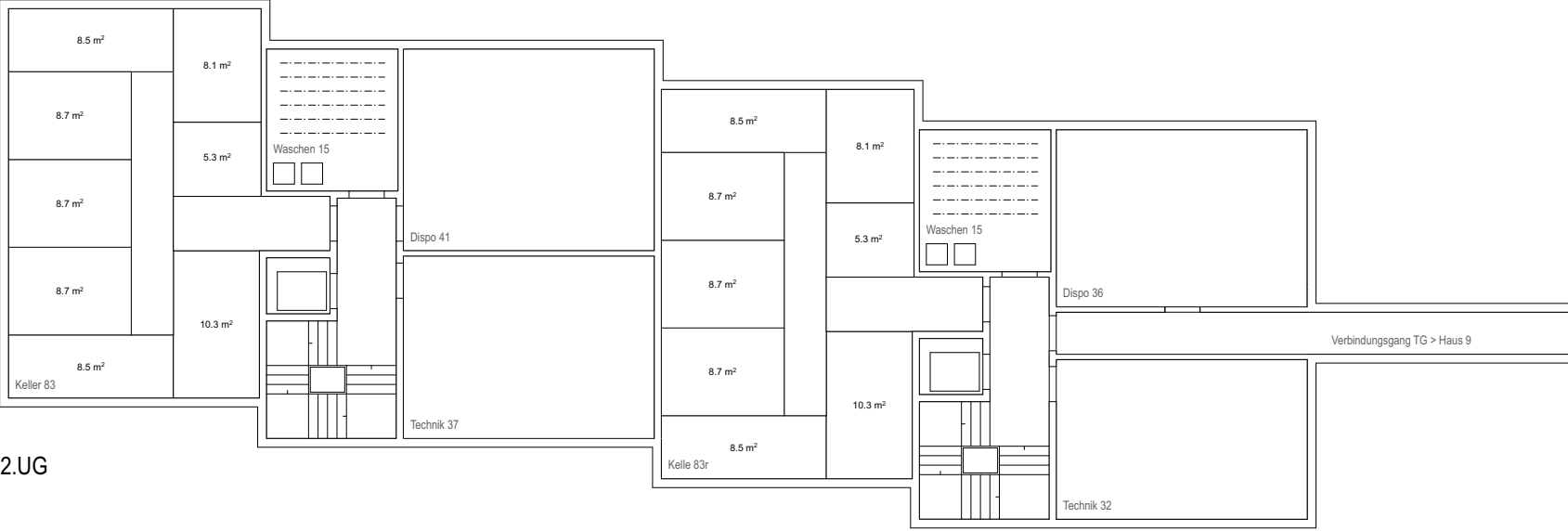
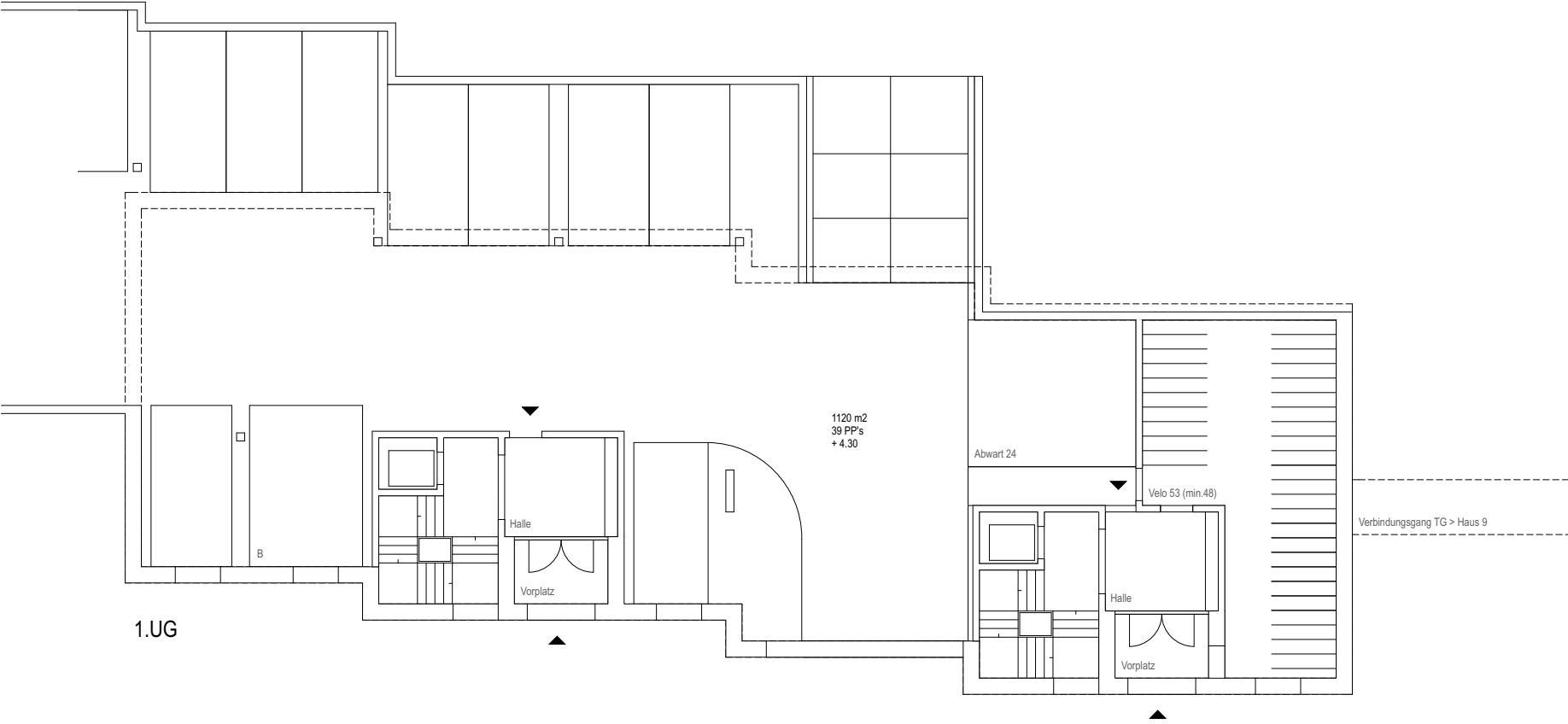
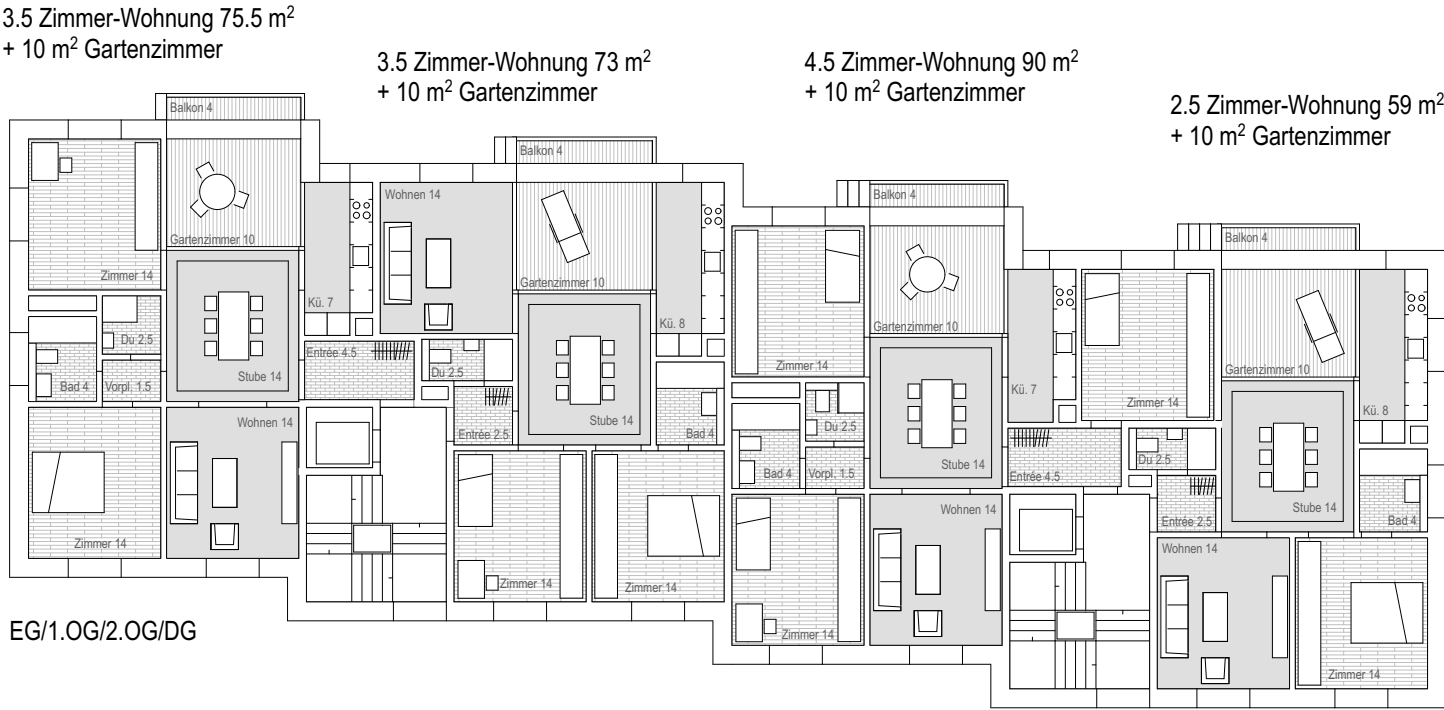


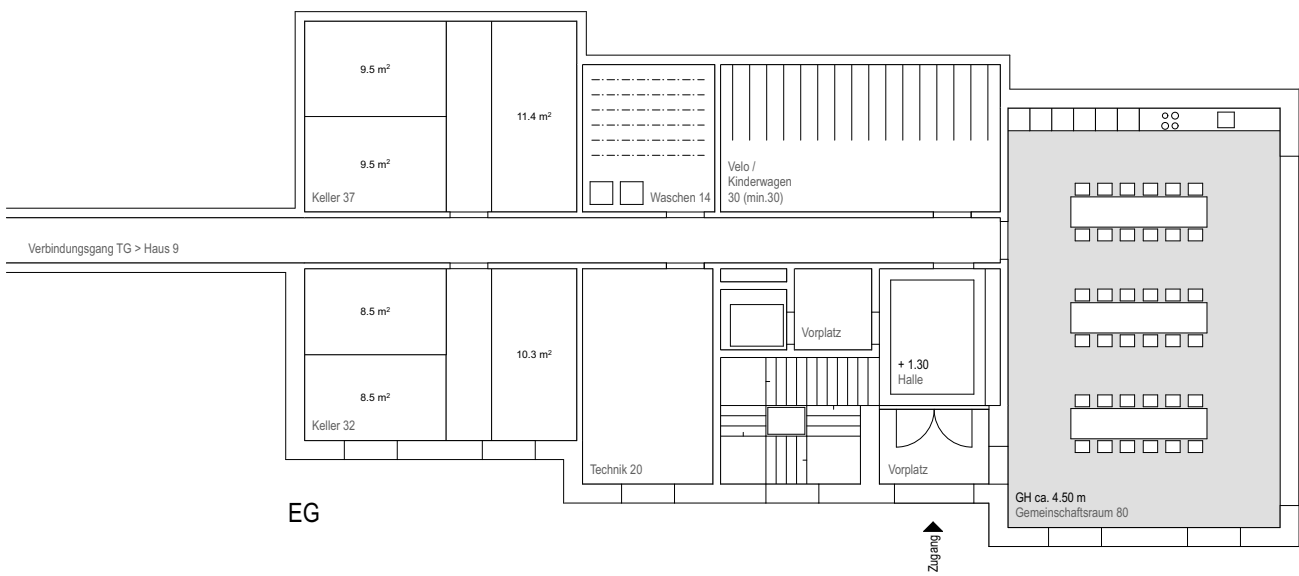
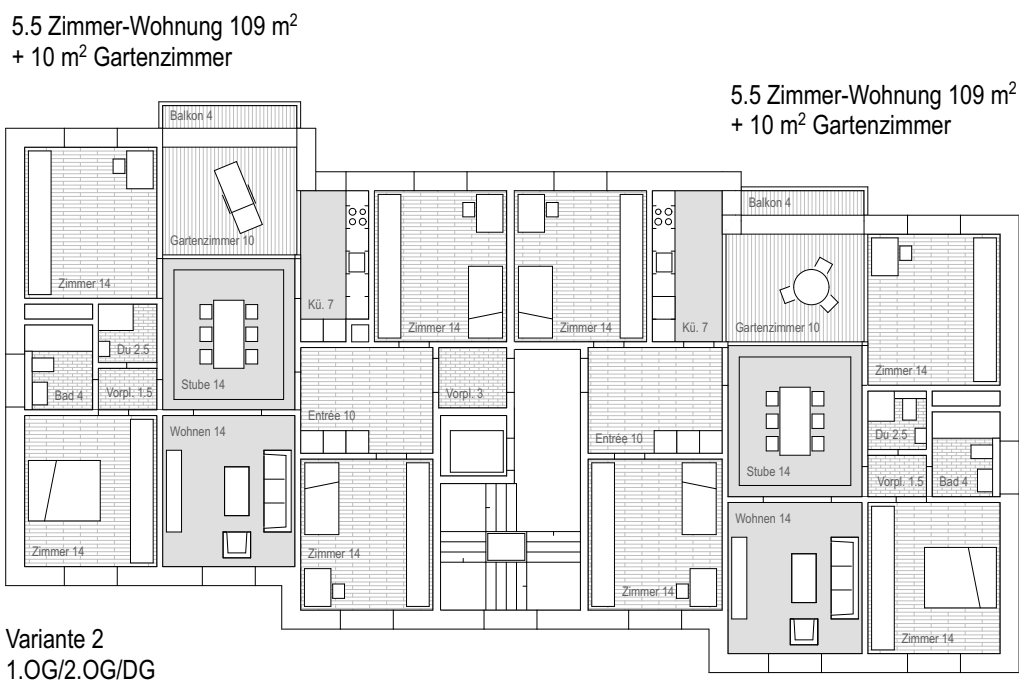
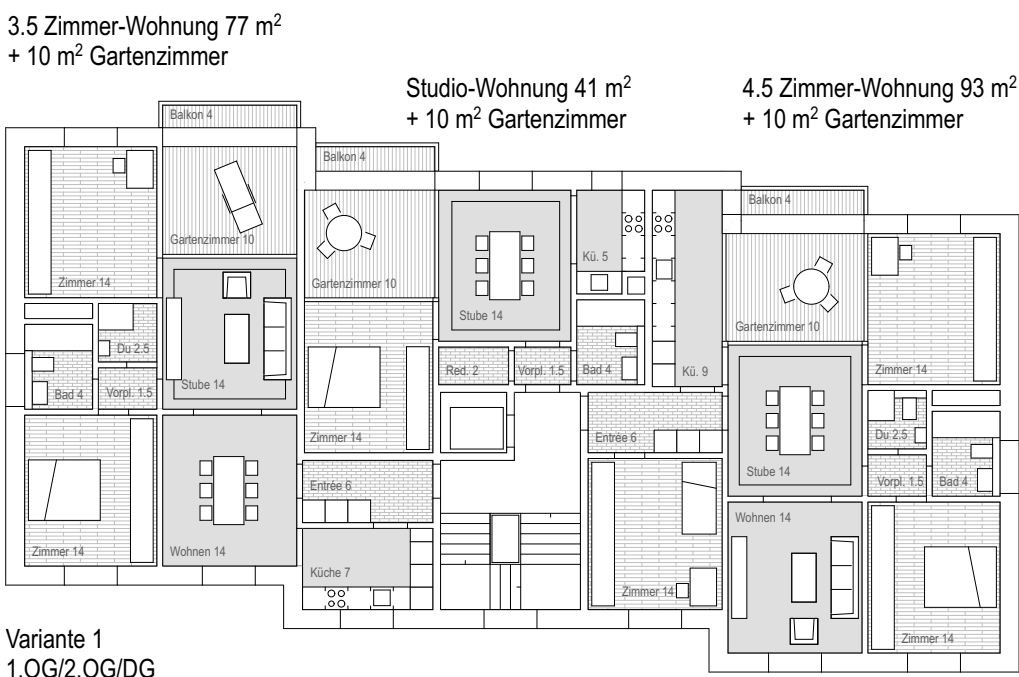
Süd- und Nordfassade | 1:500

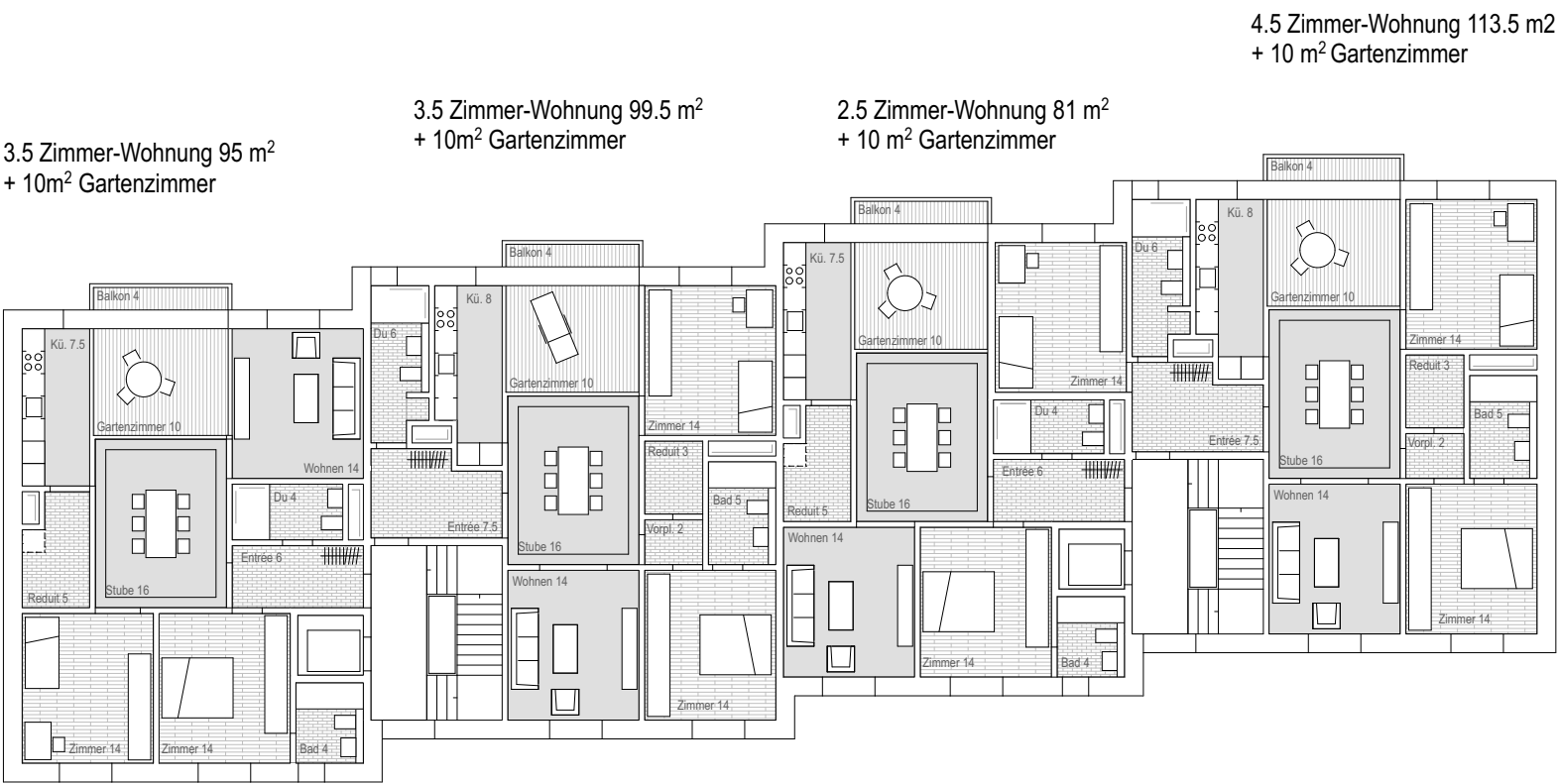
001 - Unterdorf



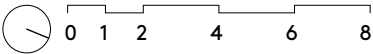


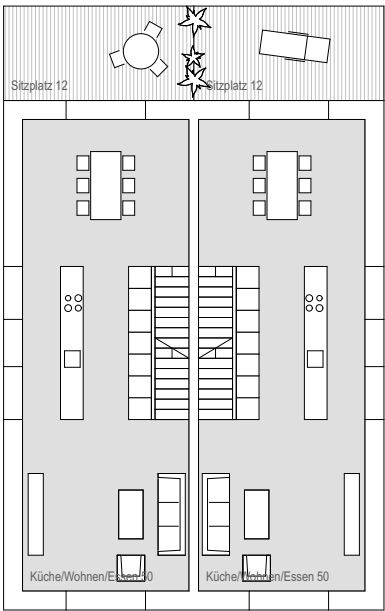






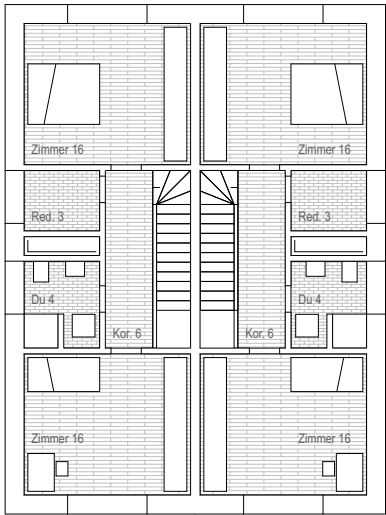
Regelgeschoss



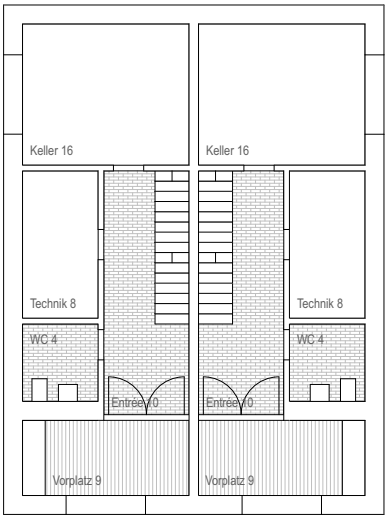


EG

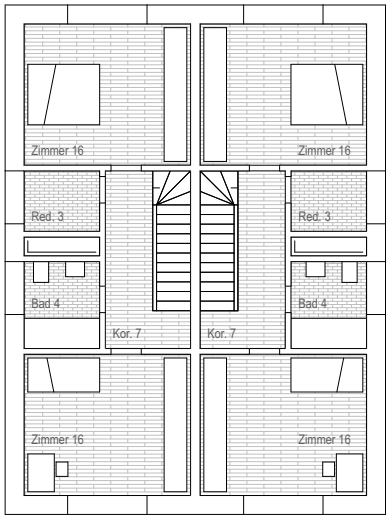
EFH 5.5 mit Sitzplatz 150 m2



DG

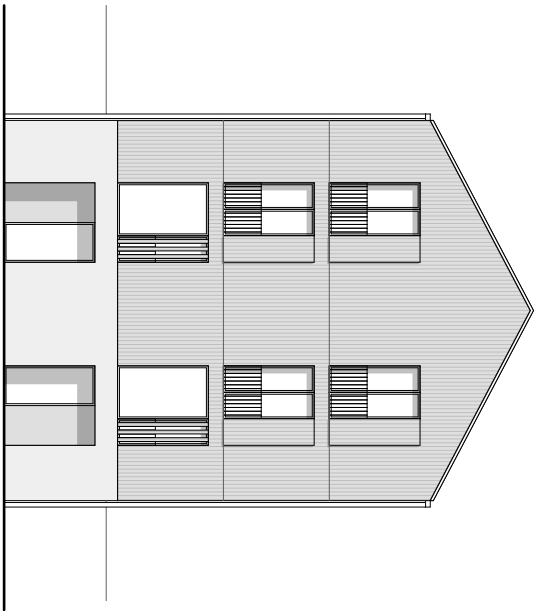


1. UG

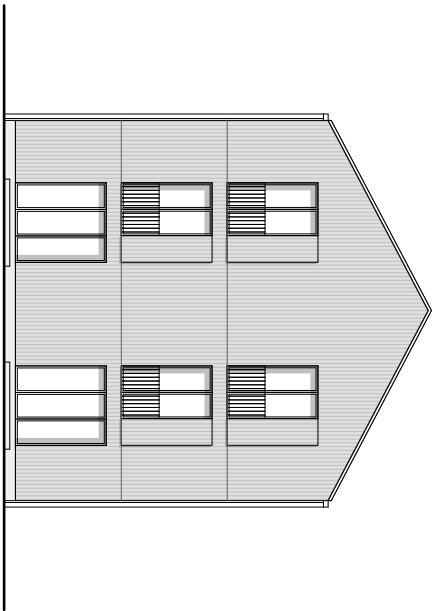


OG

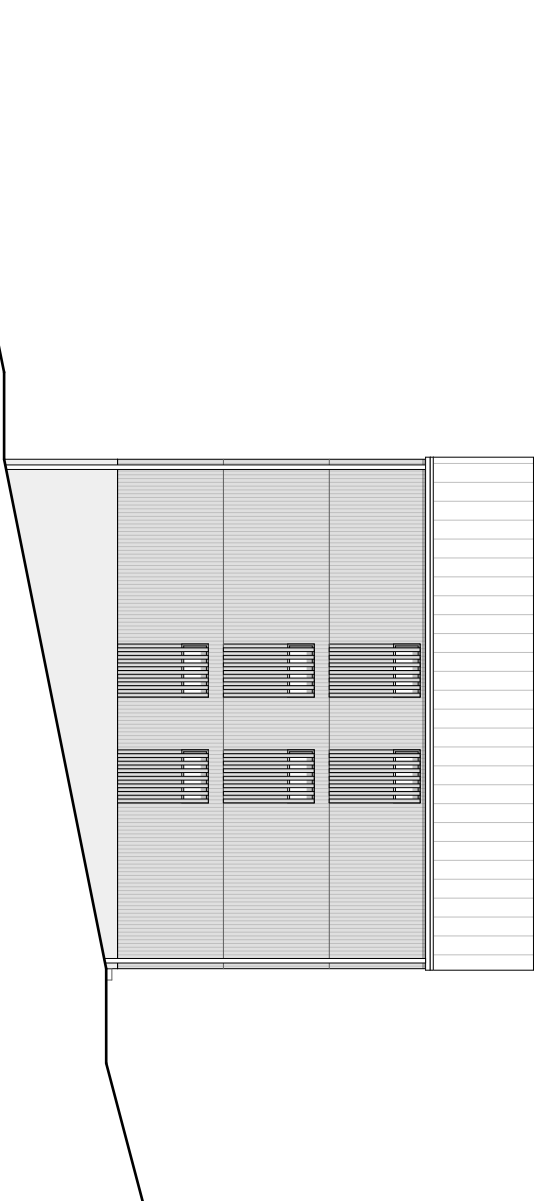
Ostfassade



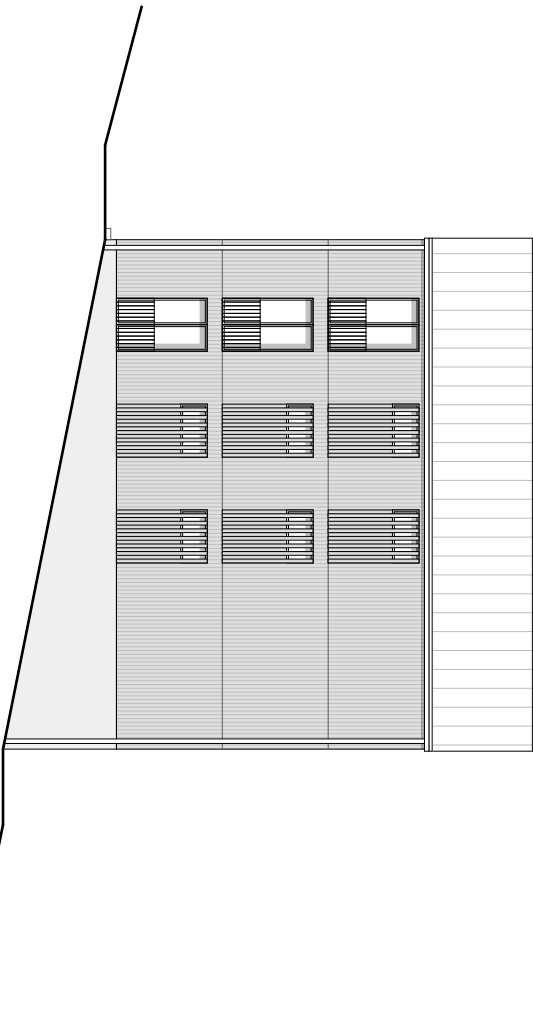
Westfassade

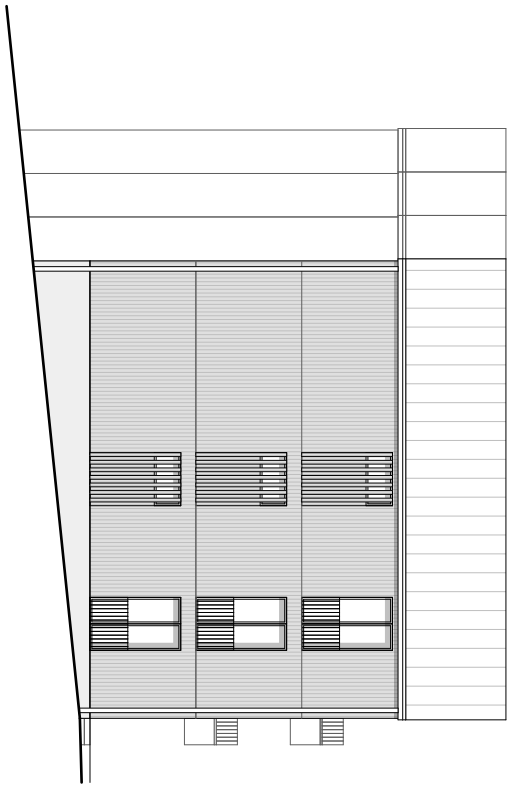
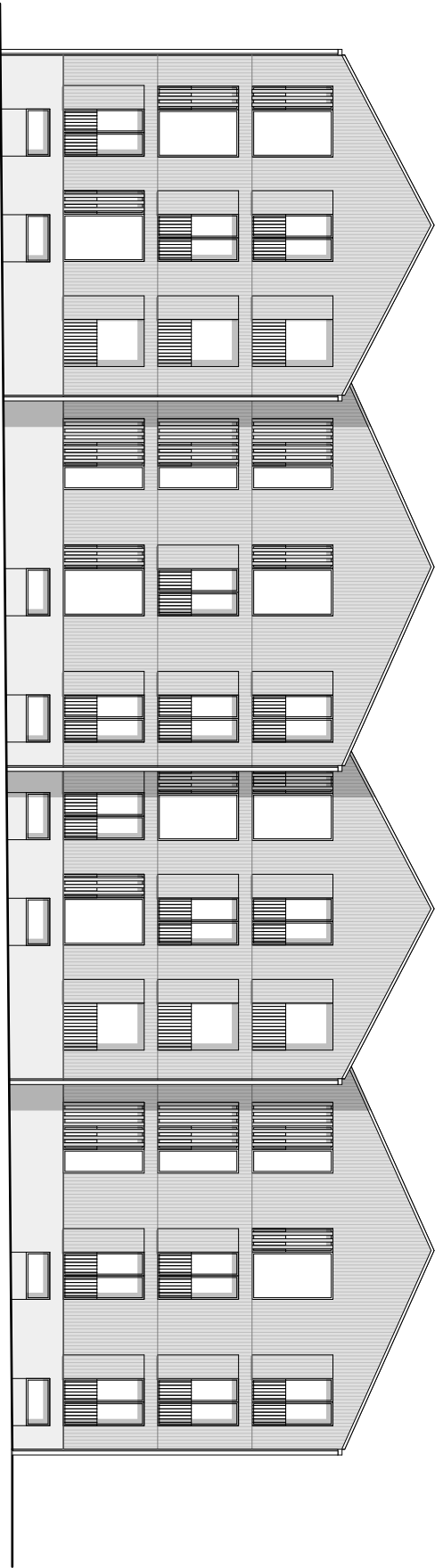
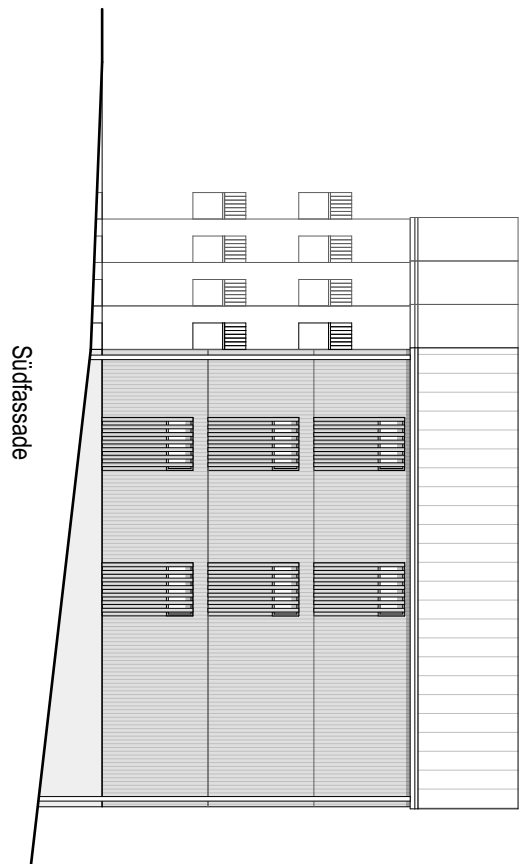
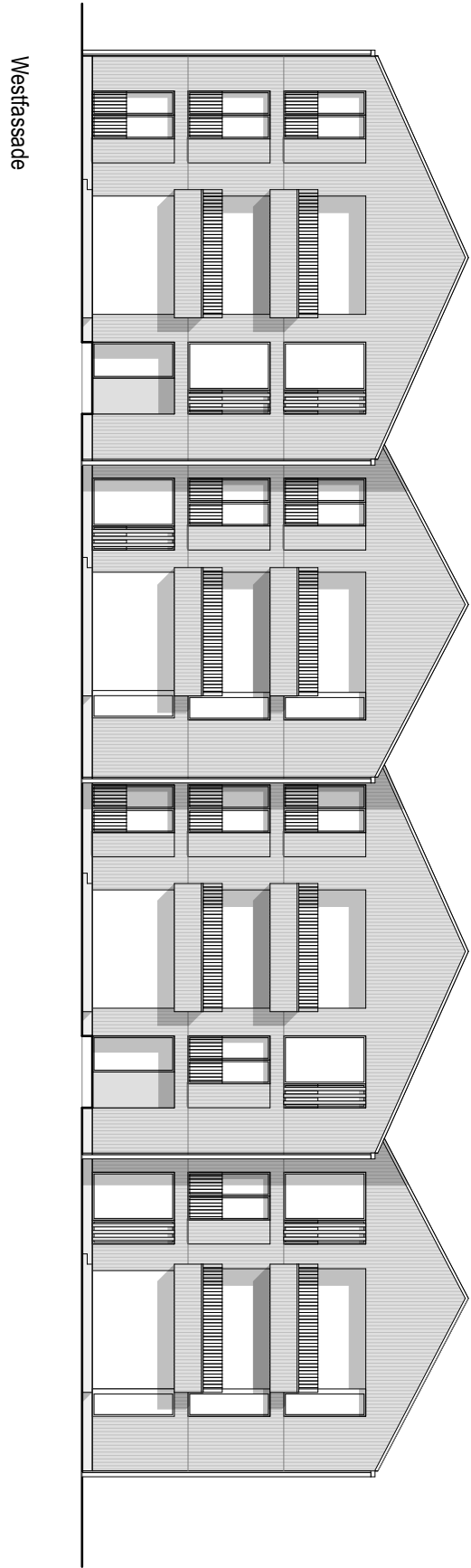


Nordfassade

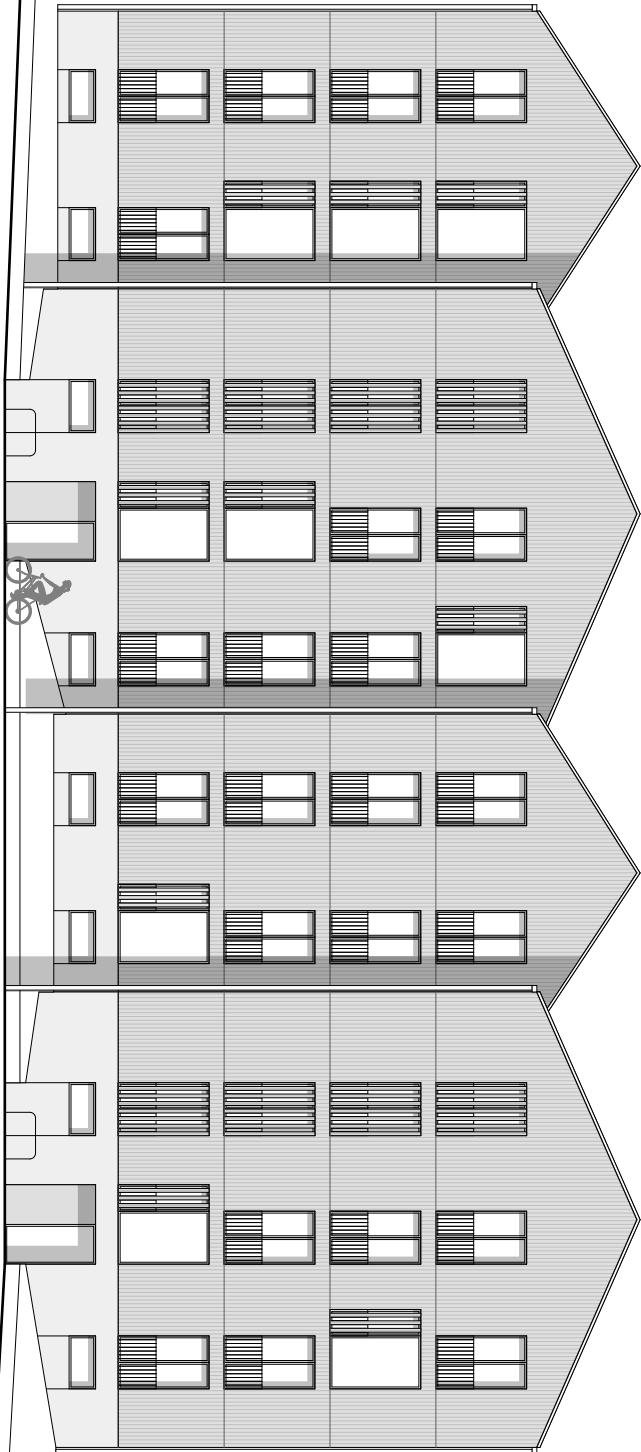


Südfassade

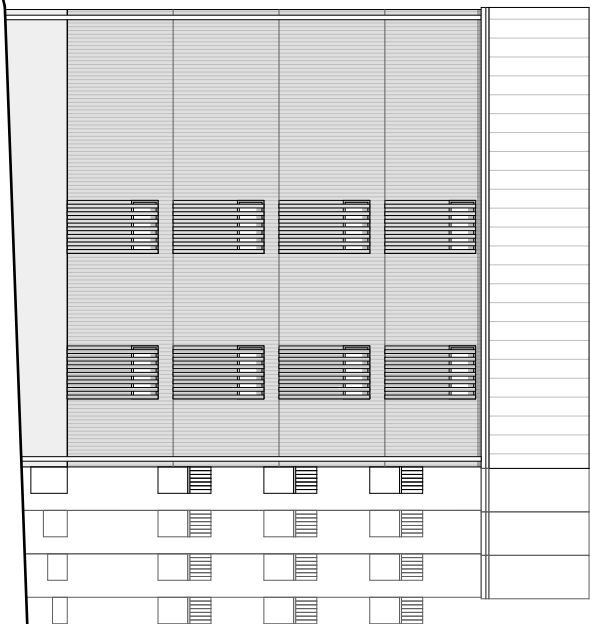




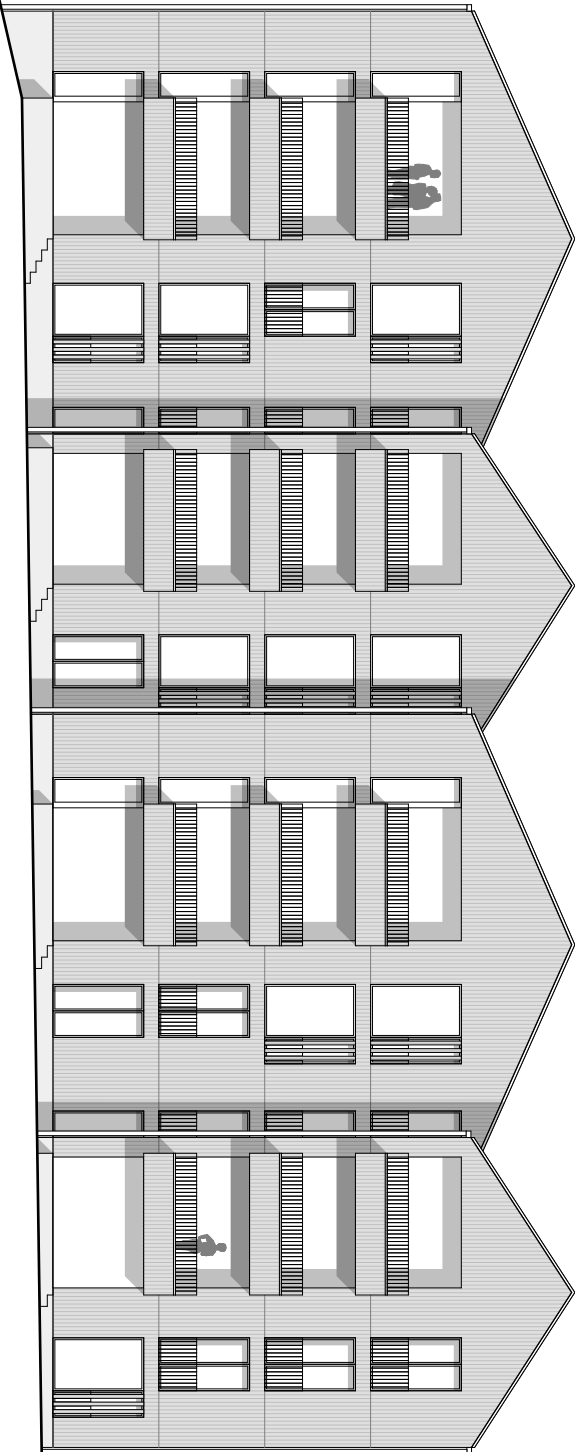
Ostfassade



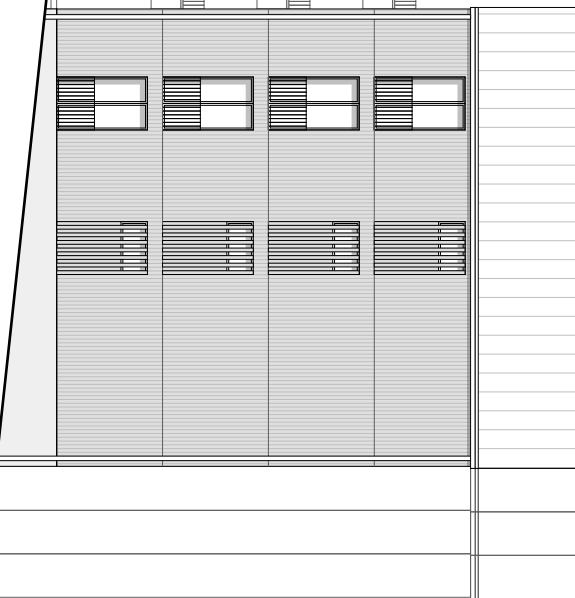
Nordfassade



Westfassade



Südfassade

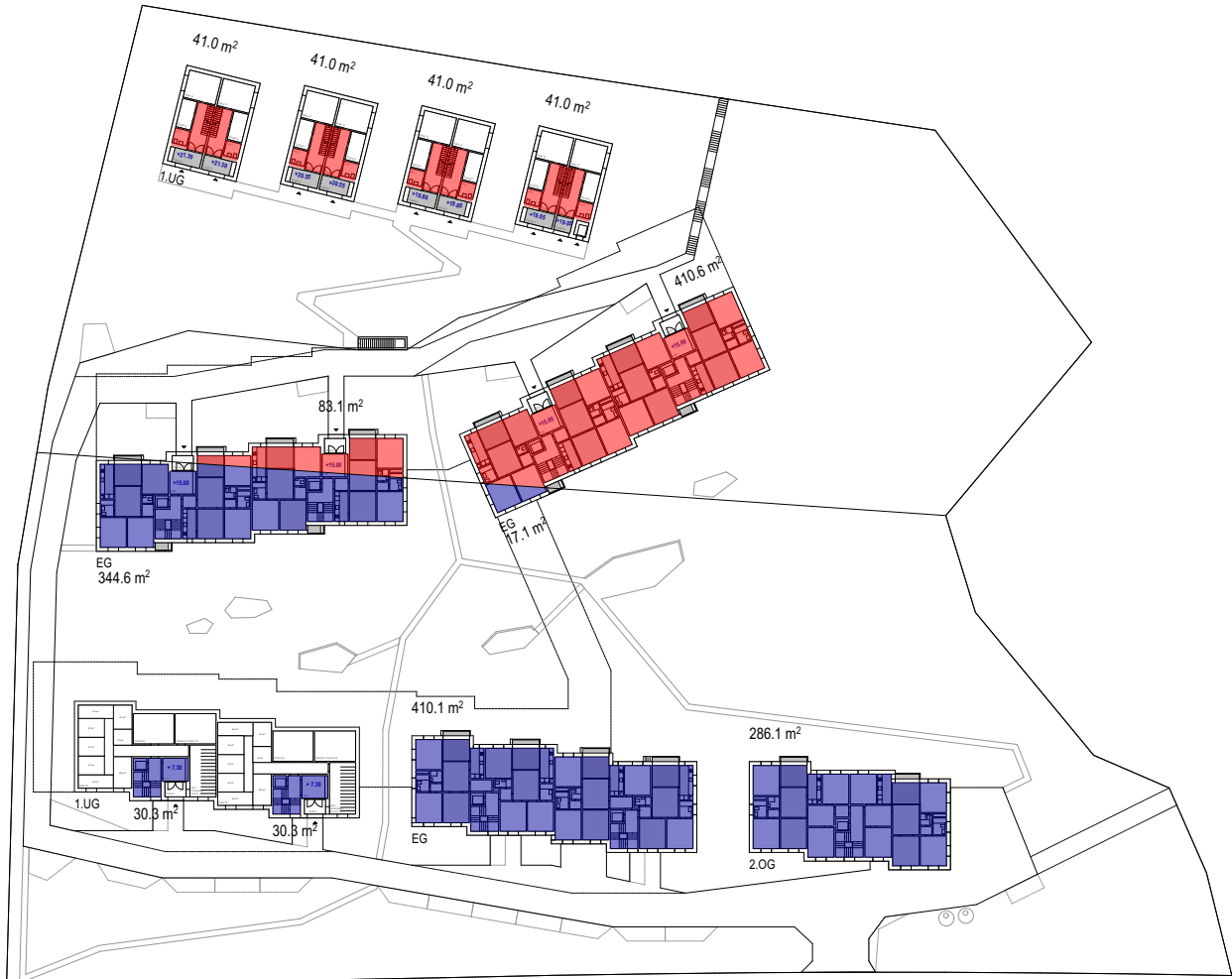




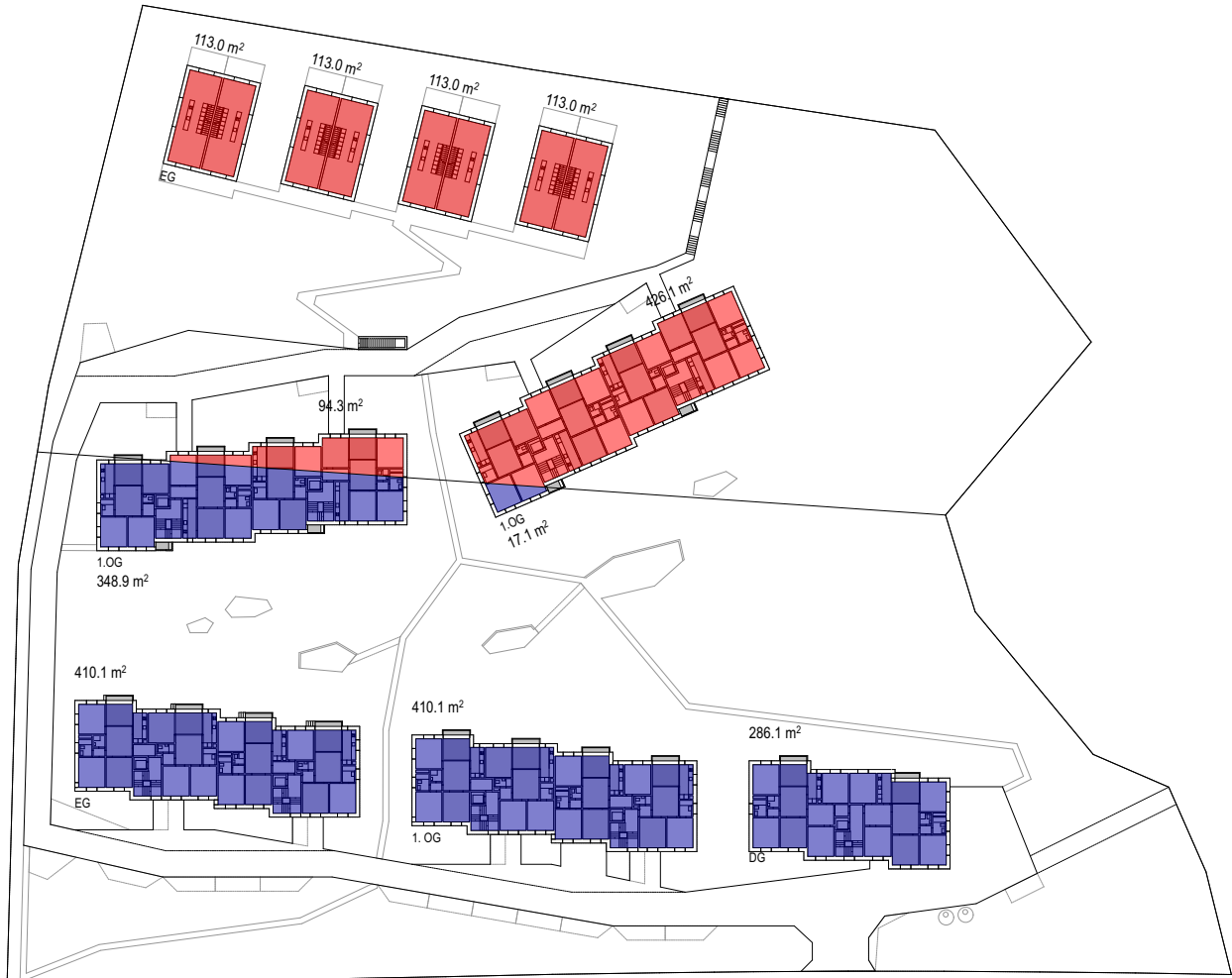
Ebene 1



Ebene 2



Ebene 3



Ebene 4

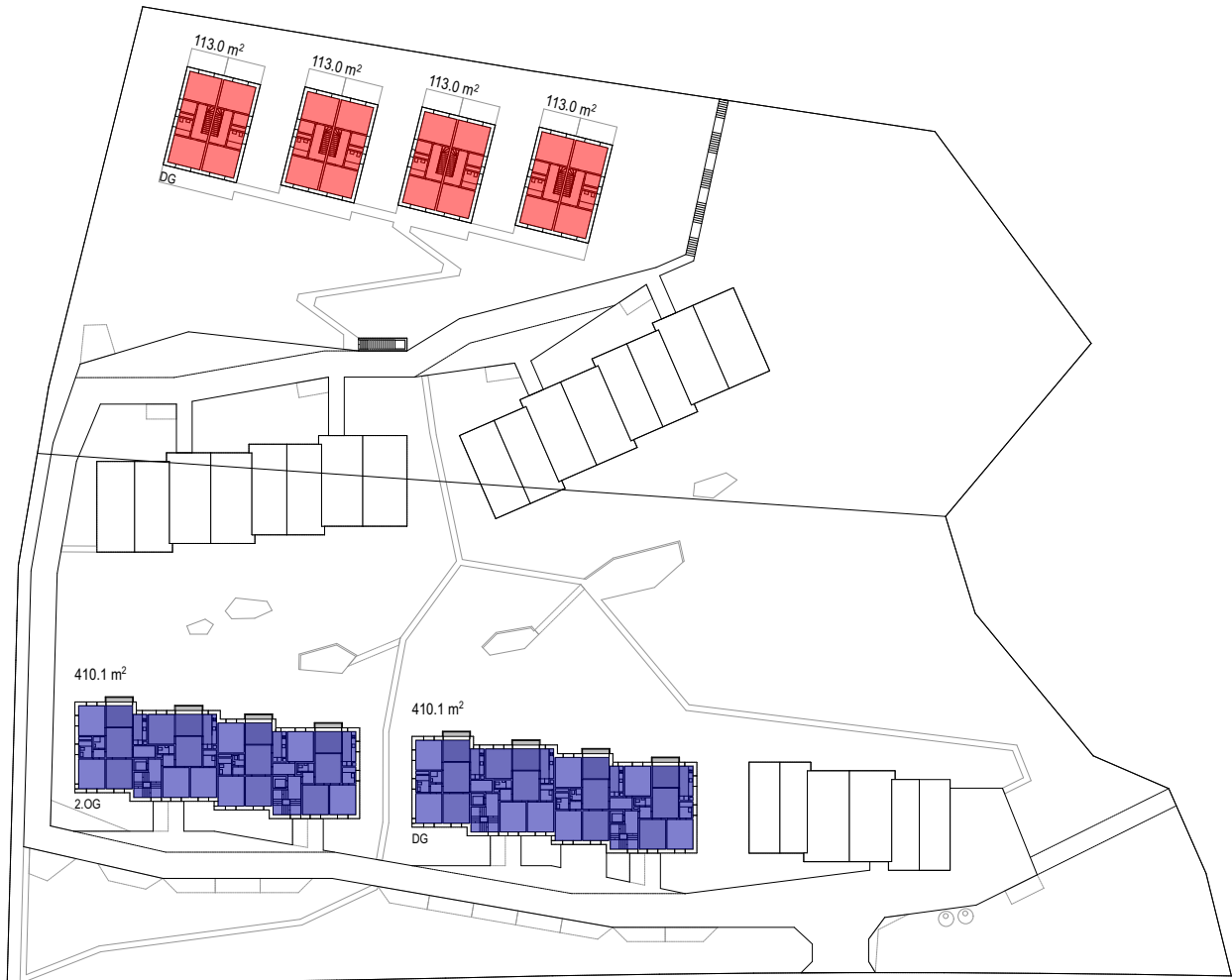


Berechnung BGF Var 1 | 1:1000

001 - Unterdorf



Ebene 5



Ebene 6



Ebene 7

Bruttogeschossfläche BGF Variante 1:

DEFH	Dachgeschoss:	452 m²
	Obergeschoss:	452 m²
	Erdgeschoss:	452 m²
	Untergeschoss:	164 m²

MFH 1-4	Dachgeschoss:	520 m²
	Obergeschoss:	520 m²
	Erdgeschoss:	494 m²

BGF W 45: 3'054 m²

MFH 1-4	Dachgeschoss:	366 m²
	Obergeschoss:	366 m²
	Erdgeschoss:	362 m²

MFH 5-8	Dachgeschoss:	820 m²
	2. Obergeschoss:	820 m²
	1. Obergeschoss:	820 m²
	Erdgeschoss:	820 m²
	1. Untergeschoss:	122 m²

MFH 9	Dachgeschoss:	286 m²
	2. Obergeschoss:	286 m²
	1. Obergeschoss:	286 m²
	Erdgeschoss:	115 m²

BGF WG 60: 5'469 m²

BGF Total: 8'523 m²

Anzahl Abstellplätze (1 Abstellplatz pro 80 m² BGF):

Total (bei 8523 m² BGF)	107 Stellplätze
davon Besucher 10%	11 Stellplätze

Abstellräume Velo/Kinderwagen (1 m² pro Zimmer):

MFH 1-4 (pro Treppenhaus)	20 m²
MFH 5-8 (pro Treppenhaus)	24 m²
MFH 9 (pro Treppenhaus)	30 m²

Maximale Ausnutzung:

Maximale Ausnutzung W 45:	
Grundstücksfläche	6'888 m²
Ausnutzung exkl. Bonus	3'100 m²
Ausnutzung inkl. Energiebonus	3'444 m²
+10% Bonus Sondernutzungsplan	3'788 m²

Maximale Ausnutzung WG 60:	
Grundstücksfläche	9'130 m²
Ausnutzung exkl. Bonus	5'478 m²
Ausnutzung inkl. Energiebonus	5'934 m²
+10% Bonus Sondernutzungsplan	6'528 m²

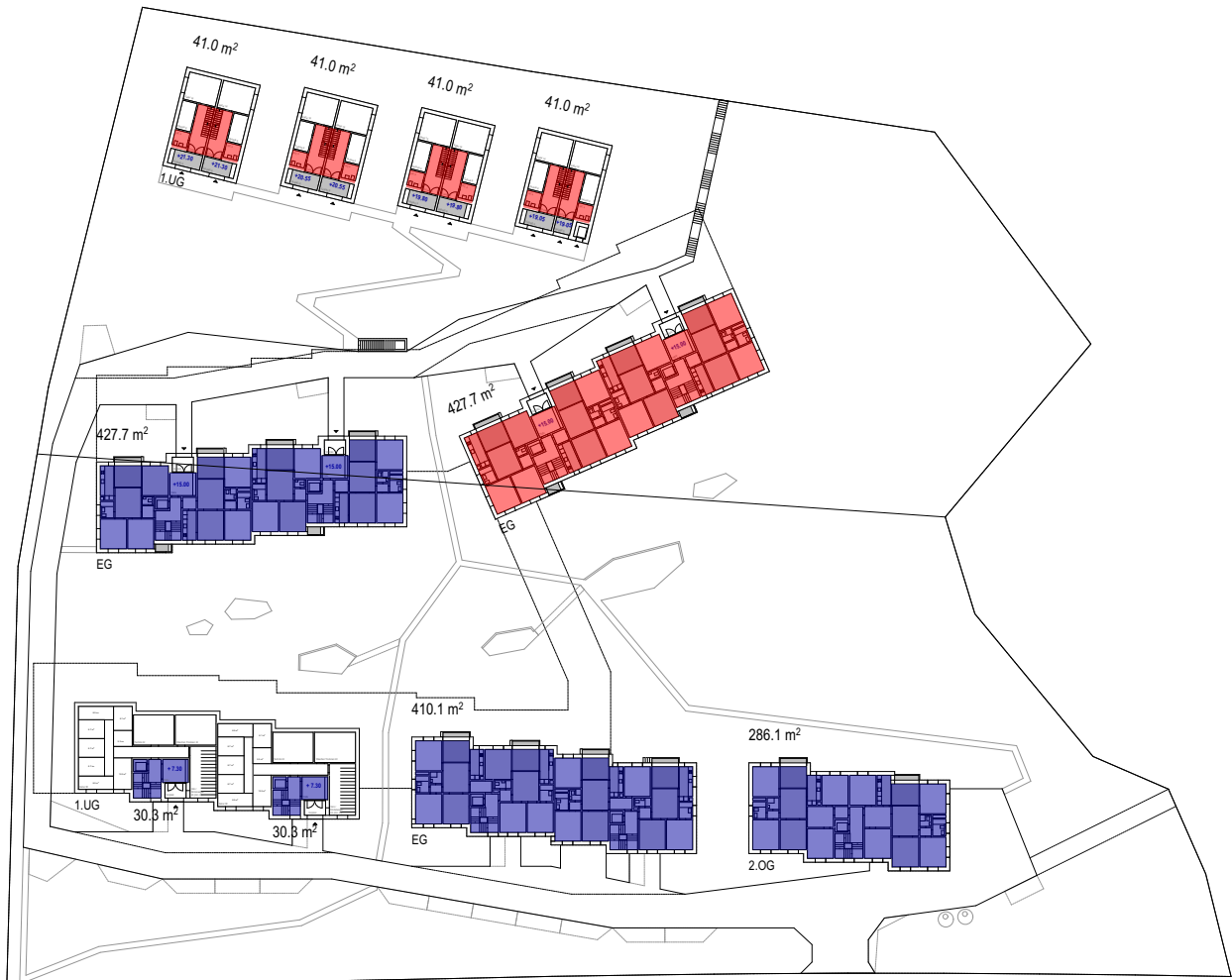
Maximale Ausnutzung Total:	
Grundstücksfläche	16'018 m²
Ausnutzung exkl. Bonus	8'578 m²
Ausnutzung inkl. Energiebonus	9'378 m²
+10% Bonus Sondernutzungsplan	10'316 m²



Ebene 1



Ebene 2



Ebene 3



Ebene 4

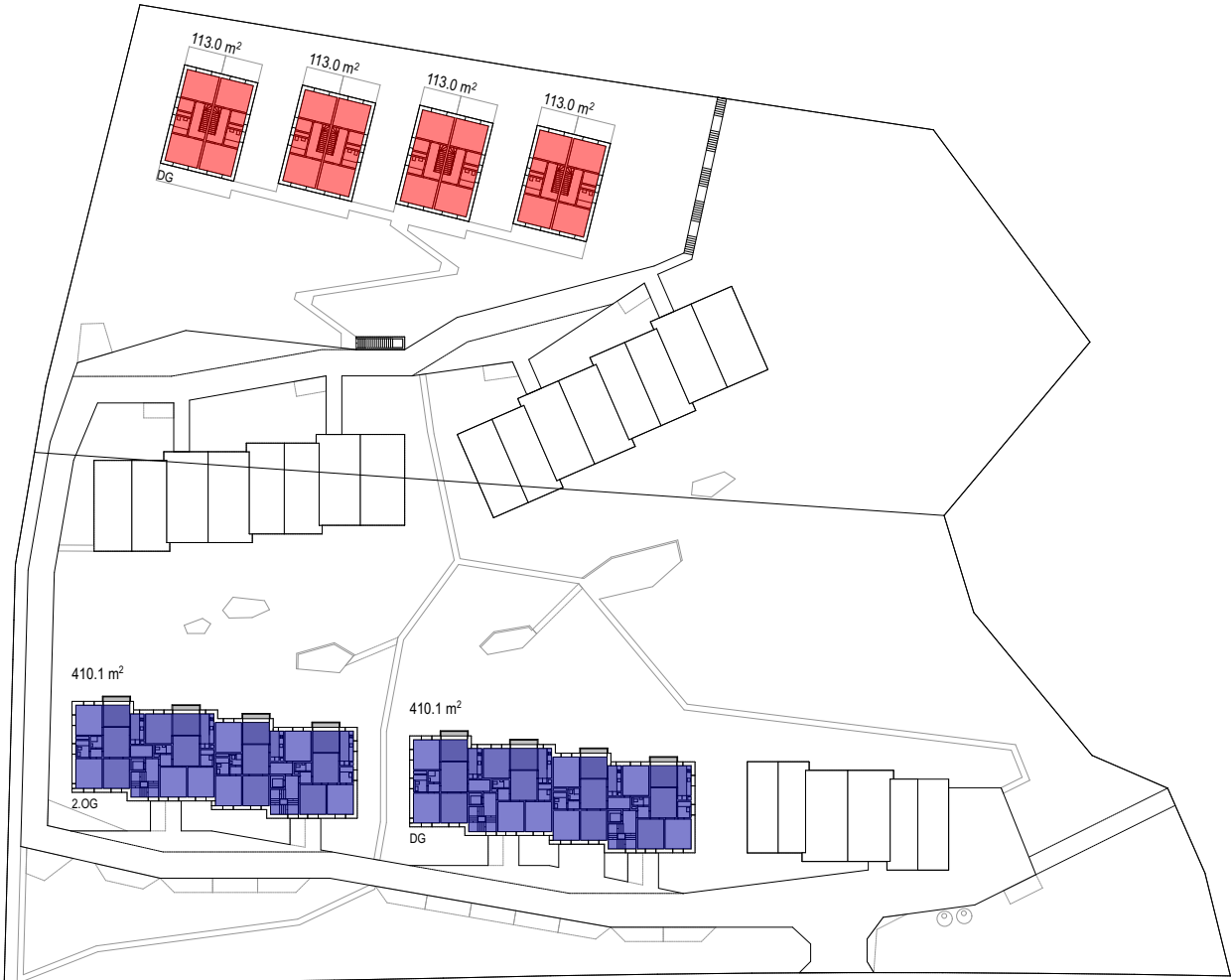


Berechnung BGF Var 2 | 1:1000

001 - Unterdorf



Ebene 5



Ebene 6



Ebene 7

Bruttogeschossfläche BGF Variante 2:

DEFH	Dachgeschoss:	452 m²
	Obergeschoss:	452 m²
	Erdgeschoss:	452 m²
	Untergeschoss:	164 m²

MFH 1-2	Dachgeschoss:	443 m²
	Obergeschoss:	443 m²
	Erdgeschoss:	428 m²

BGF W 45: 2'834 m²

MFH 3-4	Dachgeschoss:	443 m²
	Obergeschoss:	443 m²
	Erdgeschoss:	428 m²

MFH 5-8	Dachgeschoss:	820 m²
	2. Obergeschoss:	820 m²
	1. Obergeschoss:	820 m²
	Erdgeschoss:	820 m²
	1. Untergeschoss:	122 m²

MFH 9	Dachgeschoss:	286 m²
	2. Obergeschoss:	286 m²
	1. Obergeschoss:	286 m²
	Erdgeschoss:	115 m²

BGF WG 60: 5'689 m²

BGF Total: 8'523 m²

Anzahl Abstellplätze (1 Abstellplatz pro 80 m2 BGF):

Total (bei 8523 m2 BGF)	107 Stellplätze
davon Besucher 10%	11 Stellplätze

Abstellräume Velo/Kinderwagen (1 m² pro Zimmer):

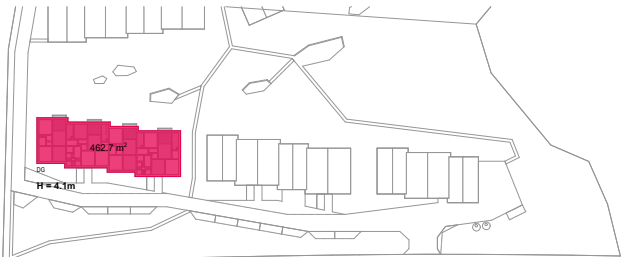
MFH 1-4 (pro Treppenhaus)	20 m²
MFH 5-8 (pro Treppenhaus)	24 m²
MFH 9 (pro Treppenhaus)	30 m²

Maximale Ausnutzung:

Maximale Ausnutzung W 45:	
Grundstücksfläche	6'888 m²
Ausnützung exkl. Bonus	3'100 m²
Ausnützung inkl. Energiebonus	3'444 m²
+10% Bonus Sondernutzungsplan	3'788 m²

Maximale Ausnutzung WG 60:	
Grundstücksfläche	9'130 m²
Ausnützung exkl. Bonus	5'478 m²
Ausnützung inkl. Energiebonus	5'934 m²
+10% Bonus Sondernutzungsplan	6'528 m²

Maximale Ausnutzung Total:	
Grundstücksfläche	16'018 m²
Ausnützung exkl. Bonus	8'578 m²
Ausnützung inkl. Energiebonus	9'378 m²
+10% Bonus Sondernutzungsplan	10'316 m²



Ebene 7



Ebene 6



Ebene 5



Ebene 4



Ebene 3



Ebene 2



Ebene 1

Ebene	Höhe m	Fläche m2	Volumen m3	Beschrieb
01	4.6	319.5	1'469.70	Haus 9
	2.8	12.3	34.44	Durchgang
	2.6	436.2	1'134.12	Haus 7/8
02	2.8	326.3	913.64	Haus 9
	3.0	459.4	1'378.20	Haus 7/8
	2.6	455.2	1'183.52	Haus 5/6
	2.8	674.7	1'889.16	Tiefgarage Unten
	3.0	503.7	1'511.10	Haus 3/4
	3.0	503.7	1'511.10	Haus 1/2
	2.8	1070.4	2'997.12	Tiefgarage Oben
03	2.8	326.3	913.64	Haus 9
	2.8	462.7	1'295.56	Haus 7/8
	3.0	462.7	1'388.10	Haus 5/6
	2.8	503.7	1'410.36	Haus 3/4
	2.8	503.7	1'410.36	Haus 1/2
	3.0	135.6	406.80	EFH
	3.0	135.6	406.80	EFH
	3.0	135.6	406.80	EFH
	3.0	135.6	406.80	EFH
	3.0	135.6	406.80	EFH
04	4.1	326.3	1'337.83	Haus 9 (DG)
	2.8	462.7	1'295.56	Haus 7/8
	2.8	462.7	1'295.56	Haus 5/6
	2.8	503.7	1'410.36	Haus 3/4
	2.8	503.7	1'410.36	Haus 1/2
	2.8	135.6	379.68	EFH
	2.8	135.6	379.68	EFH
	2.8	135.6	379.68	EFH
	2.8	135.6	379.68	EFH
05	2.8	462.7	1'295.56	Haus 7/8
	2.8	462.7	1'295.56	Haus 5/6
	4.1	503.7	2'065.17	Haus 3/4 (DG)
	4.1	503.7	2'065.17	Haus 1/2 (DG)
	2.8	135.6	379.68	EFH
	2.8	135.6	379.68	EFH
	2.8	135.6	379.68	EFH
	2.8	135.6	379.68	EFH
	2.8	135.6	379.68	EFH
06	4.1	462.7	1'897.07	Haus 7/8 (DG)
	2.8	462.7	1'295.56	Haus 5/6
	4.1	135.6	555.96	EFH (DG)
	4.1	135.6	555.96	EFH (DG)
	4.1	135.6	555.96	EFH (DG)
	4.1	135.6	555.96	EFH (DG)
07	4.1	462.7	1'897.07	Haus 5/6 (DG)
Total		14'770.10	45'889.43	
Total Oberirdisch		9'872.30	31'392.87	
Total Unterirdisch		4'897.80	14'496.56	