



Arbeitshilfe

Ortsbauliche Qualitäten in den Quartieren

Stand: 25. Februar 2025

Auftraggeberin:

Gemeinde Vitznau
Dorfstrasse 6
6354 Vitznau

Herbert Imbach, Gemeindepräsident
Annett Duschke, Leiterin Baubewilligungen
Jakob Höhn, Gemeinderat, Ressort Bau und Infrastruktur

Konzeption, Plan- und Bildmaterial:

Studio OfM
Judith Blum, Tanja Schönborn

Gestaltung, Grafiken und Luftbildaufnahmen:

Camilo Schwarz

Die Inhalte wurden mit folgenden Personen gespiegelt:

Walter Maier, Präsident Baukommission
Urs Küttel, Mitglied Baukommission
Taio Secchi, Mitglied Baukommission
Thomas Theiler, Mitglied Baukommission
Pirmin Zimmermann, Mitglied Baukommission
Hansjürg Egli, Mitglied BOL Beratungen für das Landschaftsbild
Karin Meissle, Mitglied BOL Beratungen für das Landschaftsbild
Dieter Geissbühler, Mitglied Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee
Sacha Fahrni, Fahrni Partner Architekten

Inhalt

Kontext und Anwendung 5

- 1 Anlass und Zielsetzung 6
 - 2 Vitznau im Überblick 7
 - 3 Anleitung zur Nutzung der Arbeitshilfe 9
-

Teilgebiete 11

- 1 Uferzone Park Hotel bis Vitznauerhof 12
 - 2 Seestrasse 16
 - 3 Gufferi und Oberdorf 20
 - 4 Uferzone Süd 25
 - 5 Under Altdorf 28
 - 6 Reime & Husenboden 32
 - 7 Huse (Gestaltungsplan) 36
 - 8 Grabacher 38
 - 9 Unterwilen 41
-



Kontext und Anwendung

1 Anlass und Zielsetzung

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Vitznau stellt mit den Art. 2 «Qualität», Art. 38 «Dachgestaltung» und Art. 39 «Orts- und Landschaftsbild» qualitativ hohe Anforderungen an die Gestaltung und Eingliederung von neuen Bauten. Die Gemeinde Vitznau hat diese Arbeitshilfe erstellt, um diesen drei Artikeln im BZR gerecht zu werden. Sie soll die Erarbeitung von Bauprojekten bezüglich Qualität, Gestaltung und Eingliederung sowie die Beurteilung der Baugesuche durch die Baukommission und den Gemeinderat erleichtern.

Die Arbeitshilfe fasst ortsbauliche Qualitäten zusammen und liefert wertvolle Beurteilungskriterien. Damit gewährleistet sie die langfristige Sicherung und Schaffung ortsbaulicher Qualitäten in Vitznau. Die Arbeitshilfe ist eine Ergänzung zum Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Vitznau.

Nutzen für Bauherrschaften und Planende:

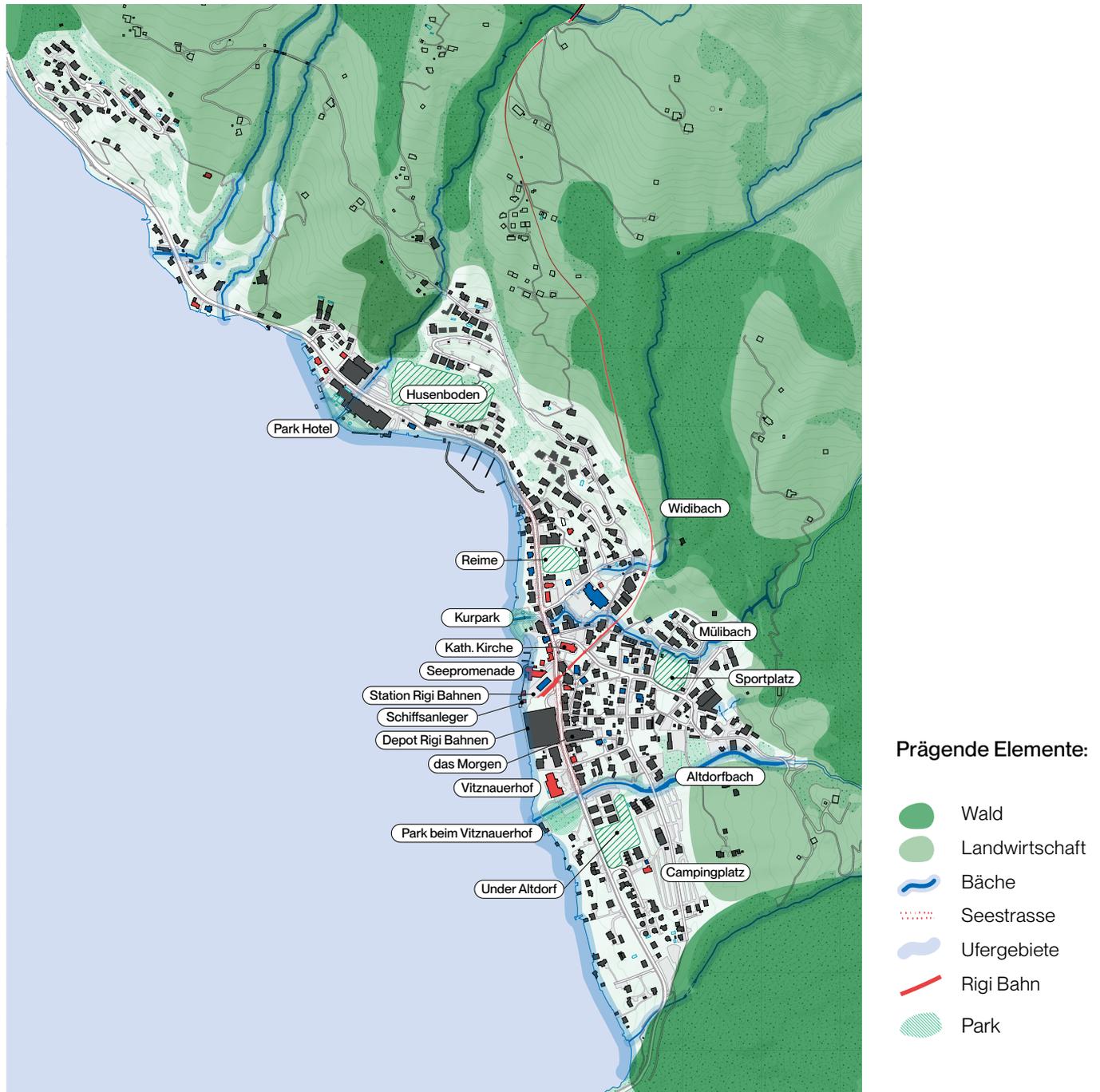
Die Arbeitshilfe ermöglicht Bauherrschaften und Planenden eine zielgerichtete Auseinandersetzung mit dem Projektumfeld (umliegende Bebauung und Aussenräume). Durch eine frühzeitige Berücksichtigung der Hinweise in dieser Arbeitshilfe, können die ortsspezifischen Aspekte bereits bei der Planung

einfließen. Das erhöht die Planungssicherheit für Bauherrschaften und Planende.

Nutzen für Bewilligungsbehörde und beratende Kommissionen (Baukommission und BOL [Beratungen für das Orts- und Landschaftsbild]):

Den Kommissionen und der Bewilligungsbehörde bietet die Arbeitshilfe eine Bewertungsgrundlage, um Neubauten, Um- und Anbauten hinsichtlich ihrer Eingliederung und gestalterischen Qualität einheitlicher und leichter zu prüfen und zu beurteilen.

2 Vitznau im Überblick



↑ Abb. 1 Übersichtskarte prägende Siedlungselemente

Das Siedlungsgebiet von Vitznau erstreckt sich unterhalb der Rigi entlang des Ufers des Vierwaldstättersees. Damit verfügt es über ausserordentliche Ufergebiete. Weg vom Ufer hin zur Rigi bestehen kaum horizontale Flächen und die Topografie wird sehr schnell sehr steil. Die Hanglage ist somit das zweite prägende Element des Siedlungsraumes Vitznau. Richtung Berg wird das Siedlungsgebiet durch grossflächige Wälder und Landwirtschaftszonen eingerahmt.

Prägende lineare Elemente des Siedlungsgefüges sind die Seestrasse, das Trasse der Rigi Bahn und die verschiedenen Bäche, die das Siedlungsgebiet in unterschiedliche Teile gliedern.

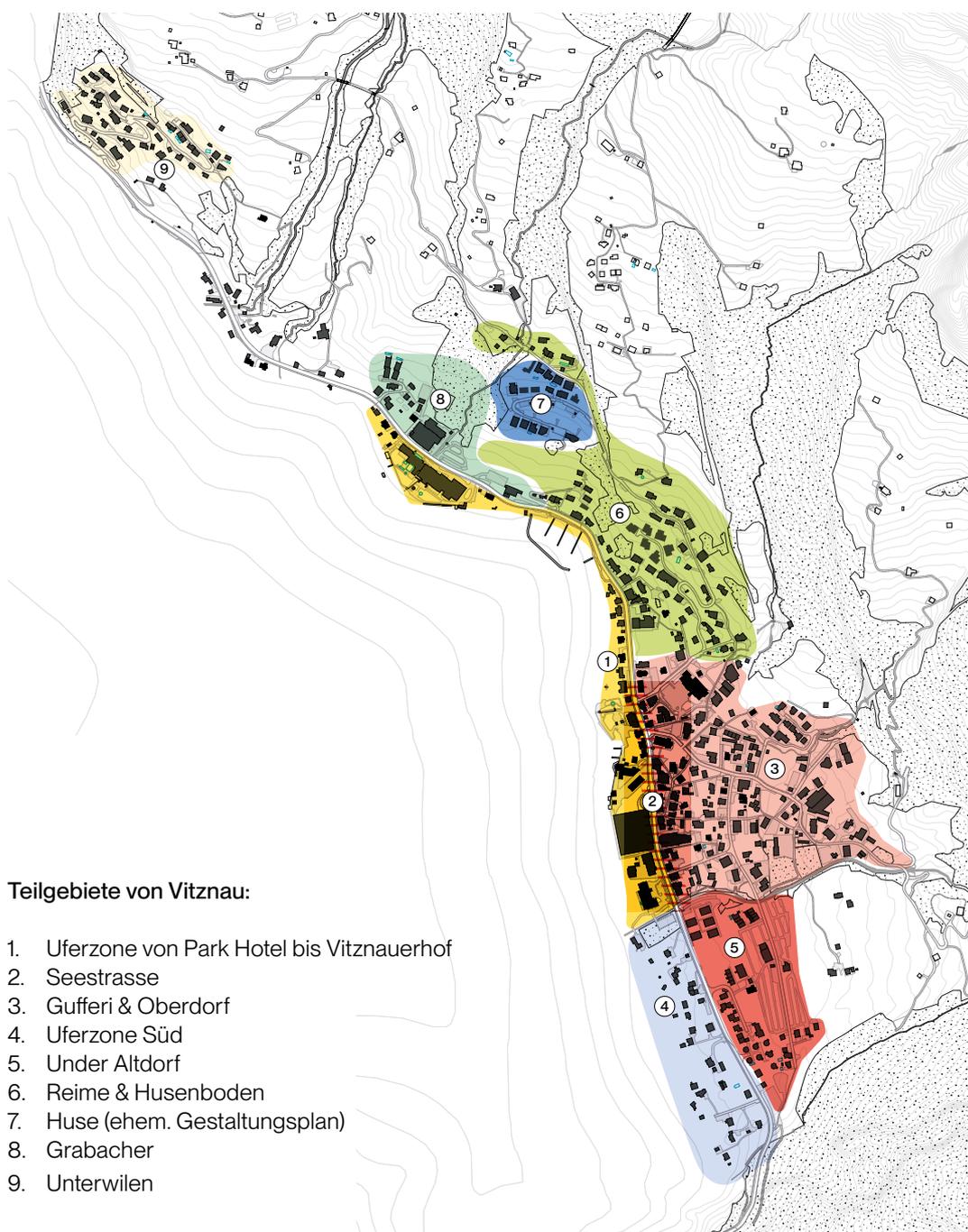
Bei der Einmündung des Müli-, Widi- und Altdorfbaches in den Vierwaldstättersee befinden sich drei grosszügige Parkanlagen (Kurpark, Park des Vitznauerhofs und des Park Hotels). Weitere grüne, jedoch eher offene Flächen innerhalb des Sied-

lungsgebietes sind der Campingplatz, die noch unbebaute Wiese «Under Altdorf», die Wiese « Reime» und der noch unbebaute Hang «Husenboden» sowie der Sportplatz im Oberdorf. Zwischen Park Hotel und dem Teilgebiet Unterwilen liegt ein locker bebautes Gebiet mit Landwirtschaftsflächen und Wald sowie Einzelbauten entlang der Seestrasse.

Neben diesen prägenden Freiflächen gibt es in Vitznau Gebäude, die rein durch ihren Massstabsprung innerhalb des Siedlungsgefüges prägend sind wie das Park Hotel, der Vitznauerhof, die Station der Rigi Bahnen, das Schulhaus, die katholische Kirche, der Gewerbekomplex «Seemli» und das

Hotel «das Morgen». Zusätzlich zu diesem eher kompakten Siedlungsgebiet am See verfügt Vitznau noch über diverse Gebäudegruppen ausserhalb des Hauptsiedlungsraumes wie Rigi First, Grubisbalm und Schibern sowie eine Vielzahl an Gebäuden verstreut am Hang der Rigi.

Auf den ersten Blick zeigt sich das Siedlungsbild von Vitznau in seiner Struktur und Gestaltung als recht heterogen. Bei intensiverer Betrachtung lassen sich jedoch Teilgebiete und Ensembles erkennen, die in ähnlicher Struktur, Umgebungs- und Baukörpergestaltung errichtet wurden. Die Arbeitshilfe ist entlang dieser Teilgebiete strukturiert.



Teilgebiete von Vitznau:

1. Uferzone von Park Hotel bis Vitznauerhof
2. Seestrasse
3. Gufferi & Oberdorf
4. Uferzone Süd
5. Under Altdorf
6. Reime & Husenboden
7. Huse (ehem. Gestaltungsplan)
8. Grabacher
9. Unterwilen

↑ Abb. 2 Überblick über die Teilgebiete

3 Anleitung zur Nutzung der Arbeitshilfe

Die vorliegende Arbeitshilfe ist so aufgebaut, dass sie den unterschiedlichen Akteuren eine klare Orientierung bietet. Sie beschreibt die neun Teilgebiete von Vitznau und gliedert diese systematisch in die Themen **Bebauungsstruktur, Umgebung und Gestaltung der Baukörper**.

Bebauungsstruktur

In diesem Thema wird die Körnigkeit der Baukörper (z. B. kleine, mittlere oder grosse Fussabdrücke), die Bauweise (offen, geschlossen oder gemischt) sowie deren Setzung und Ausrichtung (z. B. Orientierung zum See oder Hang) analysiert. Weitere Aspekte umfassen die Gebäudetypologien, die Adressbildung, Sichtachsen, der Umgang mit dem Siedlungsrand und das äussere Erscheinungsbild, insbesondere in Bezug auf das Ufer.

Umgebung

In diesem Thema wird der Fokus auf die Nutzung und Gestaltung der Aussenräume gelegt, einschliesslich der Topografie und des Umgangs mit dem Terrain, der Bepflanzung, Materialisierung, Beleuchtung und Gestaltungselementen (z. B. Mauern oder Böschungen). Zudem wird der Bezug zwischen öffentlichen und privaten Bereichen betrachtet, ebenso wie die Vernetzung durch Begrünung, Wegsysteme und Sichtbezüge.

Gestaltung der Baukörper

Dieses Thema widmet sich Kriterien wie Proportionen, Volumen, Anbauten sowie Dachgestaltung (Form, Materialisierung, Ausrichtung und Aufbau-

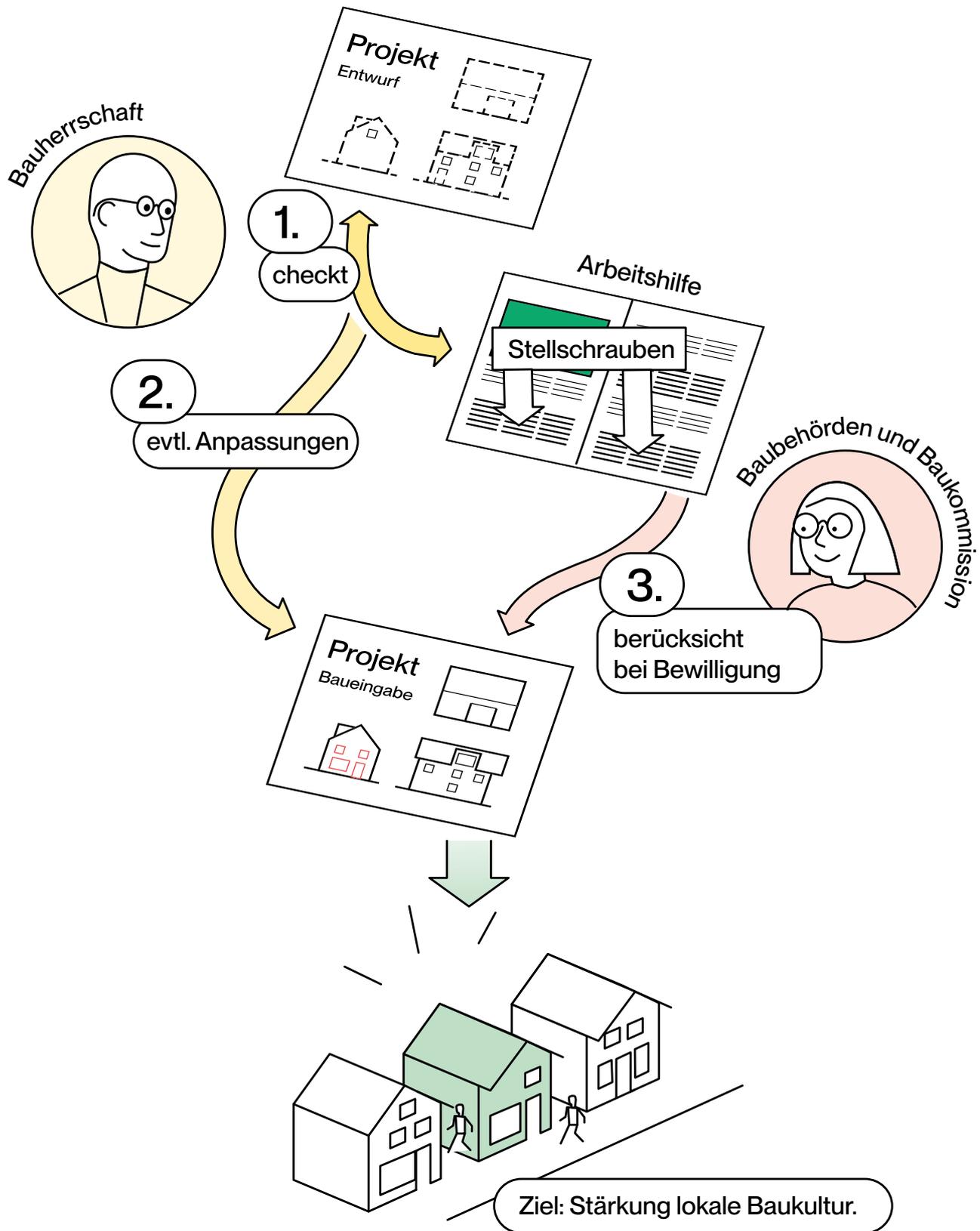
ten). Auch die Fassadengestaltung (z. B. Strukturierung und Beschattungselemente) sowie die Nutzung der Erdgeschosses werden betrachtet.

Für jedes der neun Teilgebiete werden zunächst die prägenden Elemente beschrieben, die den ortsbaulichen Charakter heute ausmachen. Diese Auflistung dient nicht der Identifizierung und Festlegung erhaltenswerter Qualitäten, sondern gibt einen Überblick über die bestehenden Strukturen, die das heutige Ortsbild prägen.

Stellschrauben: was bei Bauvorhaben zählt

→ Zentral für die Planung, Projektierung und Bewertung von Bauvorhaben sind die **Stellschrauben**, die für jedes Teilgebiet definiert werden. Sie bieten konkrete Hinweise, wie ortsbaulich wertvolle Elemente erhalten und wünschenswerte Qualitäten geschaffen werden können. Gewisse Stellschrauben werden durch Skizzen veranschaulicht, die die wichtigsten Aspekte grafisch darstellen. Diese sollen eine schnelle und intuitive Orientierung ermöglichen, sie ergänzen die textliche Beschreibung.

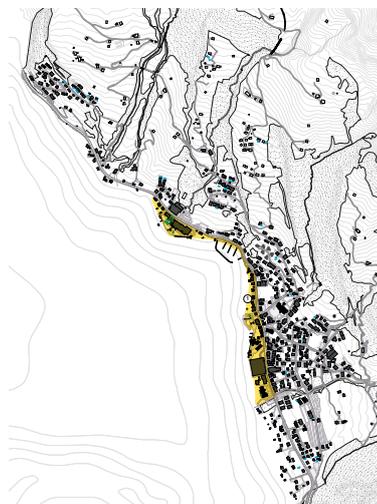
→ Die Stellschrauben dienen als hilfreiche Orientierung. Sie helfen dabei, eine harmonische Eingliederung von Bauvorhaben in das Ortsbild sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Stellschrauben kann die Projektqualität gesteigert und langfristig ein positiver Beitrag zur Ortsentwicklung geleistet werden.



↑ Abb. 3 Ablauf zur Nutzung der Arbeitshilfe

Teilgebiete

1 Uferzone Park Hotel bis Vitznauerhof



1.1 Bebauungsstruktur

Ortsbildprägende Elemente

Schaubild vom See her (lockere Villenbebauung in parkähnlicher Landschaft, mit Schiffsanlegestelle, Hotel Terrasse, Park Hotel etc.) ist für das äussere Erscheinungsbild von Vitznau prägend.

Kumulierung von Gebäuden, die inventarisiert sind, bilden baukulturelle Ensembles.

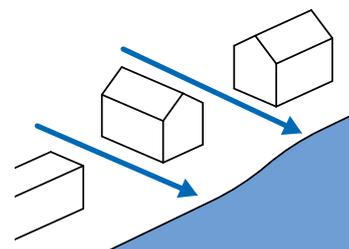
Visuelle Durchlässigkeit zum See (Durchblicke) von den Teilgebieten östlich der Seestrasse.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich entlang des Strassenverlaufs der Seestrasse, und ermöglicht Durchblicke zum See. Ausnahme bilden die historisch geprägten Ensembles: Hotel Terrasse, Rigi-Bahn-Station und Vitznauerhof, welche zu einer Abwechslung in der ansonsten eher homogenen Setzung und Ausrichtung der Gebäude beitragen.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Durch die exponierte Lage dieses Teilgebietes in Bezug auf das äussere Erscheinungsbild (Sicht vom See her), soll in Zukunft bei anstehenden baulichen Veränderungen besonders auf deren integrierende Wirkung in die Umgebung geachtet werden. Neu- und Anbauten entlang des Seeufers haben den Charakter der bestehenden lockeren Villenbebauung in parkähnlicher Landschaft zu wahren. Eine Ausnahme bilden die inventarisierten Gebäude, sowie die Hotellerie- und Infrastrukturbauten.

→ Die Durchblicke zum See sollen weder durch lange Fassaden noch durch zu hohe Hecken oder Mauern an der Seestrasse verdeckt werden.



→ Die prägende Wirkung der baukulturellen Ensembles ist zu erhalten. Neue Bauvorhaben sollen auf diese Rücksicht nehmen.

→ Erhalt einer Bebauungsstruktur mit Orientierung zum See und klarer Strassenkante, die Sichtbezüge und Durchblicke zum See ermöglicht. Ausnahme bilden die historisch geprägten Ensembles: Hotel Terrasse, Rigi-Bahn-Station und Vitznauerhof.



Die wichtigsten Elemente und Bezüge:

- Seepromenade
- - - Strassenraum
- ← Bezug zum Strassenraum
- | Strassenkante
- Sichtbezug zum See
- ▨ Prägendes Ensemble
- ▨ Prägender Freiraum
- Erhaltenswertes Objekt
- Schützenswertes oder geschütztes Objekt

1.2 Umgebung

Ortsbildprägende Elemente

Kurpark als zentraler Begegnungs- und Aufenthaltsort für Bevölkerung sowie Gäste.

Halb-öffentliche Parkanlage beim Vitznauerhof.

Durchgängig gestaltete Seepromenade vom Kurpark bis zum «das Morgen».

Teils starke Durchgrünung mit altem Baumbestand.

Bootshafen Vitznau als Ankunftsort für private Boote.

Die Zugänglichkeit zum See für die Öffentlichkeit ist eingeschränkt. Kein bis beschränkt öffentlicher Zugang bei Park Hotel, Vitznauerhof, privaten Grundstücken.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Weiterentwicklung prägender Freiräume, wie Kurpark und halb-öffentliche Parklandschaft beim Vitznauerhof.

→ Öffentliche Nutzung des Kurparks sowie durchgängiges Wegsystem entlang der Seepromenade vom Kurpark bis zum «das Morgen» langfristig sichern und stärken.

→ Parkcharakter der Umgebung des Vitznauerhofs erhalten inkl. Neugestaltung Bachzugang Altdorfbach.

→ Erhalt des alten Baumbestandes.

→ Bootshafen mit öffentlichen Angeboten stärken, um den Ort als Ankunftsort für private Boote zu attraktiveren (z. B. Beiz, Badestelle).

→ Zugänglichkeit zum See für die Öffentlichkeit wo immer möglich verbessern.

1.3 Baukörper

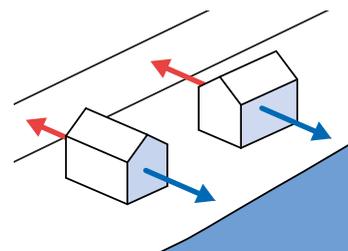
Ortsbildprägende Elemente

Fassaden mit starker Ausrichtung zum Strassenraum (bergseitig) und zum See (talseitig).

Diverse ortsbildprägende Gebäude: Vitznauerhof, Schiffsanlegestelle, Depot Rigi Bahnen, Hotel Terrasse, Park Hotel, alte Herrschaftshäuser am Ufer.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Neu- und Anbauten richten sich zweiseitig, sowohl zur Seestrasse wie zum See, aus. Sie haben keine klassische Rückseite.



→ Ortsbildprägender Gebäude in ihrem gestalterischen Ausdruck (z.B. charakteristische Fassadenelemente) erhalten.



↑ Kurpark



↑ Seepromenade



↑ Seepromenade und Schifflanlegestelle



↑ Badeplätze Kurpark



↑ Parklandschaft Vitznauerhof



↑ Bootshafen als Ankunftsort für private Boote



↑ Durchblicke zum See

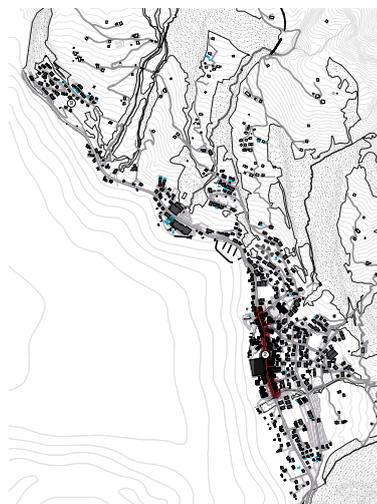


↑ Beispiel ortsbildprägendes Gebäude



↑ Schifflanlegestelle und Rigi Bahn

2 Seestrasse



2.1 Bebauungsstruktur

Ortsbildprägende Elemente

Die Bebauungsstruktur ist geprägt durch eine Aufreihung von Punktbauten mit teils gewerbebeprägtem Erdgeschoss-Charakter.

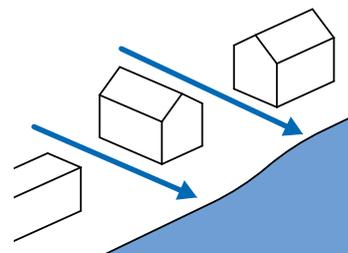
Die Bebauungsstruktur orientiert sich entlang des Strassenverlaufs der Seestrasse, lässt jedoch Bezug zu der darauffolgenden Bebauung resp. Landschaft zu und ermöglicht Durchblicke zum See. Ausnahme bilden die historisch geprägten Ensembles: rund um den Dorfplatz, Rigi-Bahn, Vitznauerhof, welche zu einer Abwechslung in der ansonsten eher homogenen Bebauungsstruktur beitragen.

Einzelne zurückversetzte Gebäude (Vitznauerhof, Seehus, Rigi-Bahn-Station), sowie erhöhte Gebäude (Kirche, altes Schulhaus).

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Nach Möglichkeit ist eine Bebauungsstruktur mit einem publikumsfreundlichen Erdgeschoss und klarer Orientierung zur Seestrasse zu fördern.

→ Erhalt einer Bebauungsstruktur, die Bezug nimmt zu den umliegenden Bebauungsstrukturen/ zur Landschaft und Sichtachsen und Durchblicke zum See ermöglicht.



→ Erhalt der historisch geprägten Bebauungsstruktur der Ensembles rund um den Dorfplatz, Rigi Bahn und Vitznauerhof zur Sicherstellung einer Abwechslung in der ansonsten eher homogenen Bebauungsstruktur.



Die wichtigsten Elemente und Bezüge:

- Strassenraum
- Bezug zum Strassenraum
- Strassenkante
- Rückseitige Ausrichtung
- Sichtbezug zum See
- Prägendes Ensemble
- Prägender Freiraum
- Erhaltenswertes Objekt
- Schützenswertes oder geschütztes Objekt
- Ausrichtung zum See

2.2 Umgebung

Ortsbildprägende Elemente

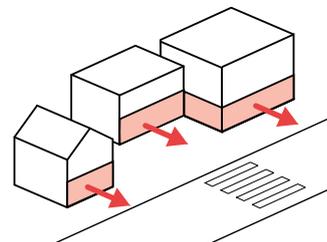
Die Öffnung der Baukörper zum Strassenraum hin, ist divers: Vereinzelt Erdgeschossnutzung bespielen den Vorraum zur Seestrasse aktiv und beleben dadurch den Strassenraum.

Keine durchgängige publikumsfreundliche Erdgeschossnutzungen.

Prägende Plätze: Dorfplatz, Bus-Wendeplatz.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Die Vorzonen sind in Bezug zum Strassenraum und den Erdgeschossen zu gestalten.



→ Auf eine publikumsfreundliche Gestaltung achten (bspw. ansprechende Schaufenster, belebte Erdgeschosse, atmosphärische Beleuchtung und Materialisierung) auch bei privaten Nutzungen.

→ Umgebung/ Strassenraum gesamtheitlich von Fassade zu Fassade gestalten, Einbettung der bestehenden Plätze. Bus-Wendeplatz gestalterisch zu einem attraktiven Ankunftsort aufwerten.

2.3 Baukörper

Ortsbildprägende Elemente

Zweiseitige bis vielseitige Baukörper-Ausrichtung: keine klassischen rückseitigen Fassaden. Fassaden mit starker Ausrichtung zum Strassenraum, sowie zum Hang resp. zum See.

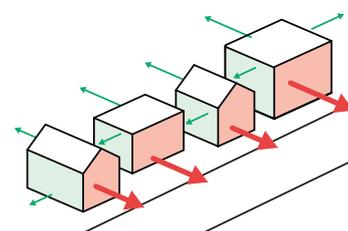
Diverse ortsbildprägende Gebäude wie altes Schulhaus, Villa Kapellmatt, Alte Post, Gasthaus Rütli, katholische Kirche, Schlössli, Trautheim, Rigi-Bahn-Station, das Morgen, Vitznauerhof.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Entlang der Seestrasse auf einen öffentlichen Charakter der Erdgeschosse achten. Eine Nutzung sowie Gestaltung fördern, die sich zur Strasse hin öffnen und den Strassenraum beleben.

→ Publikumsfreundliche Gestaltung des Erd-/ Sockelgeschoss (z. B. Werbeanschriften) – auch bei privaten Nutzungen.

→ Erhalt der vielseitigen Baukörper-Ausrichtung: keine klassischen rückseitigen Fassaden, jedoch mit klarem Bezug zum Strassenraum.



→ Gestalterische Intervention, um den Verkehrsknoten mit Gebäude-Ensemble Kirche, Villa Kapellmatt, Alte Post, Restaurant Rütli in Szene zu setzen.

→ Ortsbildprägender Gebäude in ihrem gestalterischen Ausdruck (z.B. charakteristische Fassadenelemente) erhalten.



↑ Strassenraum Seestrasse



↑ Strassenraum Seestrasse



↑ Grüner Aufenthaltsort, Durchblick zum See



↑ Knoten Seestrasse/Oberdorfstrasse



↑ Öffentlicher Charakter Erdgeschoss



↑ Ortsbildprägendes Ensemble

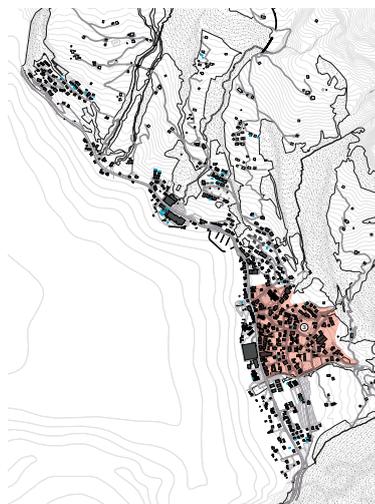


↑ Bus-Wendeplatz



↑ Durchblick zum See

3 Gufferi und Oberdorf



3.1 Bebauungsstruktur

Ortsbildprägende Elemente

Heterogene Bebauungsstruktur in Körnung, Setzung, Ausdruck, sowie diverse Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, öffentliche Infrastruktur).

Fein- und kleinteilige Bebauungsstruktur, die unter anderem durch die kleinteilige Parzellierung gegeben ist im Gufferi. Massstabssprung im Oberdorf mit grösseren Bauvolumen (teils gewerblich geprägt).

Sichtachsen/ Durchblicke bis zum See unter anderem aufgrund der Setzung der Gebäude, sowie der Topografie.

Die Stellung der Gebäude ermöglichen nachbarschaftliche Blickbeziehungen.

Innerhalb der Parzellen gibt es Hierarchien der Gebäude zwischen Haupt- und Nebenbauten.

Cluster von genossenschaftlichen Bauten mit günstigen Familienwohnungen (u.a. Rigi-Bahn-Haus) im Oberdorf.

Kumulierung von Gebäuden, die inventarisiert sind, bilden ein identitätsstiftendes Ensemble rund um den Dorfplatz.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Struktur der historisch geprägten und intakten kleinteiligen Bebauung im Gufferi sichern.

→ Neu- und Anbauten nehmen die Charakteristik der feingliedrigen Bebauungsstruktur, die auch durch die kleinteilige Parzellierung gegeben ist, auf. Werden Parzellen zusammengelegt ist auf eine harmonische, feinteilige Gliederung und Körnung zu achten, grosse Gebäudevolumen sind zu gliedern, rhythmisieren und im Verlauf des Terrains zu staffeln.

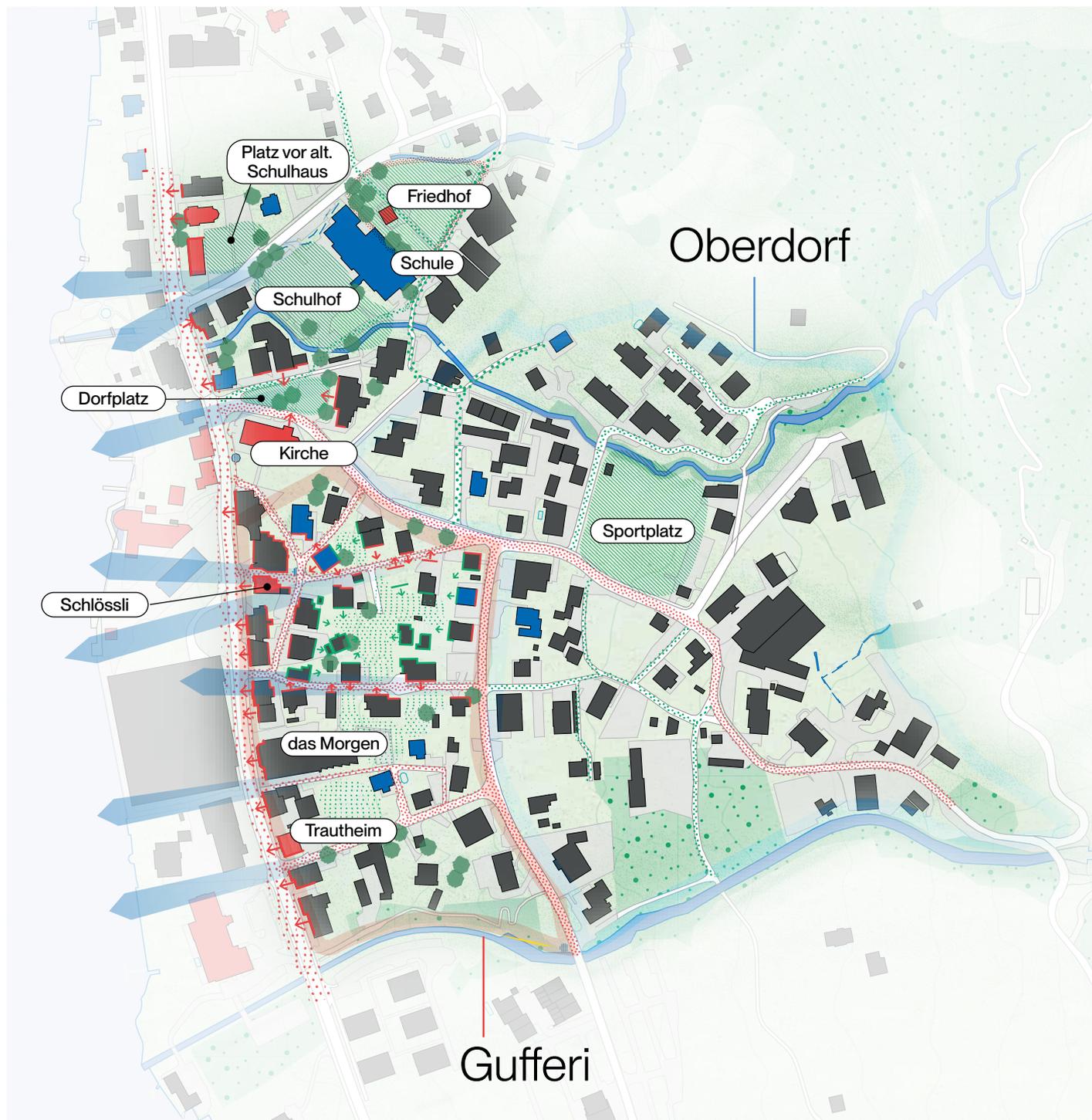
→ Bei der Setzung der Gebäude sensibel auf die bestehende Topografie achten.

→ Bei der Setzung von Neu- und Anbauten auf eine präzise Fassung der bestehenden Gassen und der Ermöglichung von grosszügigen zusammenhängenden Grün- und Freiräumen zwischen den Gebäuden achten (Vermeidung von Abstandsgrün).

→ Sichtachsen entlang der Gassen zum See durch Setzung von Gebäuden erhalten und ggf. verstärken.

→ Ehemaliger Gewerbecharakter im Oberdorf in ein heterogenes Wohnquartier übersetzen.

→ Die prägende Wirkung des identitätsstiftenden Ensembles rund um den Dorfplatz ist zu erhalten. Neue Bauvorhaben sollen auf diese Rücksicht nehmen.



Die wichtigsten Elemente und Bezüge:

- Strassenraum
 - Wegsystem
 - Sichtbezug zum See
 - Prägendes Ensemble
 - Prägender Freiraum
- Bezug zum Strassenraum
 - Strassenkante
 - Rückseitige Ausrichtung
 - Erhaltenswertes Objekt
 - Schützenswertes oder geschütztes Objekt
- Baumbestand und Durchgrünung
 - Innenhöfe
 - Umriss Teilgebiete

3.2 Umgebung

Ortsbildprägende Elemente

Grossflächige, divers gestaltete öffentliche Freiräume wie Schulhausplatz, Sportplatz Oberdorf, Friedhof mit geschützter Friedhofmauer, Dorfplatz, Spielplätze, Platz vor altem Schulhaus.

Die Aussenräume zwischen den Gebäuden im Gufferi bilden eine Art begrünte Innenhöfe.

Durch die eher enge Setzung der Gebäude entsteht eine verwinkelte Gassenstruktur.

Heterogene Aussenraumgestaltung, teils starke Durchgrünung, differenzierte Bepflanzung.

Feingliederiges Wegsystem.

Kreuzung Gersauer- und Oberkirchweg/ Erlengasse mit altem Brunnen.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ **Bewahrung der öffentlichen Freiräume** (Sportplatz Oberdorf, Spielplätze, Dorfplatz, Schulhausplatz, Platz vor dem alten Schulhaus, Friedhofanlage), sowie Schaffung von Neuen. Gestaltung, Nutzung und Aufenthaltsqualität aufeinander abstimmen, sowie die einzelnen Freiräume untereinander vernetzen.

→ Gestaltung und Nutzung des Dorfplatzes sowie Verkehrsknotens neu überdenken: Zonierung, Strassenführung, Parkierungsflächen, Aufenthaltsqualitäten, Möblierung und Begrünung.

→ Schulhausplatz als Begegnungs- und Spielort aufwerten und multifunktional gestalten (entsiegeln, begrünen und Integration Kinderspielplatz). Der Platz soll weiterhin für Feste nutzbar sein.

→ Platz vor dem alten Schulhaus aufwerten und gestalten, sodass eine Mehrfachnutzung (nicht nur Parkplätze) möglich ist.

→ Klare Definition des Aussenraums «Gasse» und des «grünen Innenhofs» durch eine präzise Setzung der Baukörper im Gufferi.

→ Höhenunterschiede in der Topografie in Form von Mauern und Treppen bewusst gestalten, um das Ortsbild und den Gassencharakter zu stärken, sowie die Aussenräume nutzbar zu machen.

→ Weiterhin auf eine Diversität in der Bepflanzung achten.

→ Neubebauungen haben sich in das bestehende feingliedrige Wegnetz zu integrieren resp. dieses zu ergänzen, um die Zugänglichkeit innerhalb des Teilgebiets zu gewährleisten.

→ Kreuzung Gersauer- und Oberkirchweg/Erlengasse mit Brunnen und den inventarisierten Gebäuden stärker in Szene setzen und als Platz ausgestalten.

→ Strassenräume und Gassen nicht nur zur Erschliessung, sondern als Begegnungsraum für die Bewohnerschaft nutzbar machen. Oberirdische Parkplätze wo möglich bündeln, um den Aussenraum freizuspielen und als gemeinsamen Freiraum zu aktivieren. Ausnahme bilden die Oberdorf- und Altdorfstrasse.

→ Dominante Tiefgarageneinfahrten entlang der Strassen vermeiden.



↑ Gassenstruktur im Gufferi



↑ Sichtachse zum See



↑ Begrünung des Quartiers



↑ Grüne Innenhöfe



↑ Gewerbecharakter im Oberdorf



↑ Platz «altes Schulhaus»



↑ Dorfplatz mit Sicht auf See



↑ Differenzierte Fassadengestaltung mit Sockel, Mittelgeschoss und Dachabschluss



↑ Wegsystem und Mehrfamilienhaus



↑ Kleinteilige Bebauungsstruktur



↑ Umgang mit Topografie

3.3 Baukörper

Ortsbildprägende Elemente

Vereinzelt ortsbildprägende Fassadengestaltung durch einheitliche Fenstergrössen, Fensterbänder, Simse, Beschattungselemente, Fensterrhythmus, Symmetrie, Ausprägung Sockelgeschoss.

Vorwiegend Ausrichtung der Firste in Richtung See – insbesondere bei alten Gebäuden. Flachdächer sind wenig vorhanden.

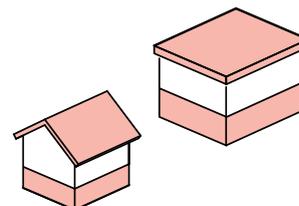
Gewerbekomplex Seemli mit Betonurm ist prägend für den u.a. auch historisch geprägten Gewerbecharakter des Oberdorfs.

Diverse ortsbildprägende Gebäude wie Schulhaus, altes Schulhaus, Friedhof, Kirche, Schlössli, Hotel «Das Morgen» inkl. Freiraum, Rütli.

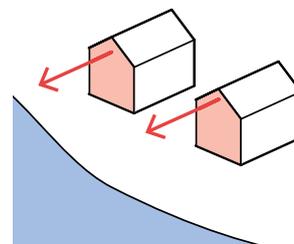
Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Ortsbildprägende Fassadengestaltung (einheitliche Fenstergrössen, Fensterbänder, Simse, Beschattungselemente, Fensterrhythmus, Symmetrie, Ausprägung Sockelgeschoss) bei der Gestaltung von Neubauten resp. Anbauten aufnehmen und weiterdenken.

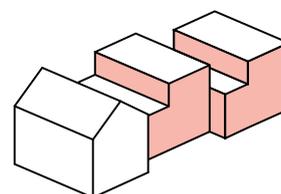
→ Die Fassade mit einer bewussten und differenzierten Gestaltung von Sockel, Mittelteil, Dachabschluss gliedern.



→ Die Hauptausrichtung der Dächer (Firstrichtung) zum See hin ausrichten. Vorzugsweise Sattel- oder Kreuzgiebeldächer. Flachdächer vermeiden.



→ Feingliedrige Gestaltung von grossmassstäblichen Volumen, um sich in die Bebauungsstruktur einzugliedern.



→ Differenzierte Gestaltung der Fassade zum Aussenraum «Gasse» und «grünen Innenhof» hin im Gufferi.

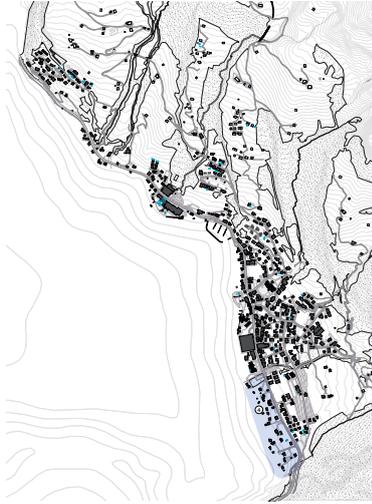
→ Die Fassadenfarbigkeit des Teilgebiets beruhigen, indem bei Neu- und Anbauten Naturtöne bevorzugt werden.

→ Um ortsbildprägender Charakter durch Gewerbebauten zu erhalten, bei prägenden Gebäuden Bauen im Bestand fördern.

→ Beibehaltung und Förderung von öffentlichen Nutzungen rund um den Dorfplatz: Bei Neu- und Anbauten auf ein publikumsfreundliches Erscheinungsbild des Erdgeschosses achten.

→ Ortsbildprägende Gebäude (Schulhaus, altes Schulhaus, Friedhof, Kirche, Hotel «Das Morgen» inkl. Freiraum, Schlössli, Rütli) in ihrem gestalterischen Ausdruck erhalten.

4 Uferzone Süd



4.1 Bebauungsstruktur

Ortsbildprägende Elemente

Lockere Villenbebauung innerhalb einer grosszügigen parkähnlichen Landschaft mit guter Besonnung.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Durch die exponierte Lage dieses Teilgebietes in Bezug auf das äussere Erscheinungsbild (Aufsicht vom See her) haben Neu- und Anbauten den Charakter der bestehenden lockeren Villenbebauung in parkähnlicher Landschaft zu wahren.

4.2 Umgebung

Ortsbildprägende Elemente

Stark durchgrüntes Teilgebiet. Zusammenhängende parkähnliche Landschaft (Parzellenstruktur nicht wahrnehmbar).

Die Ufermauer, die Bootshäuser sowie die grossen Bäume prägen das äussere Erscheinungsbild.

Grosse, hohe Bäume und alter Baumbestand, Hecken-Vielfalt.

Mauer entlang der Strasse als einheitliches Gestaltungselement (u.a. Bossensteine). Diese versperren teils die Sicht auf den See.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Durch die exponierte Lage des Teilgebietes in Bezug auf das äussere Erscheinungsbild (Aufsicht vom See her), sollte in Zukunft nicht nur bei anstehenden baulichen, sondern ebenfalls freiräumlichen Veränderungen besonders auf die Wahrung der zusammenhängenden parkähnlichen Landschaft geachtet werden.

→ Erhalt und Sanierung der Ufermauer sowie der Bootshäuser als prägende Struktur des äusseren Erscheinungsbildes.

→ Den ortsbildprägenden Baumbestand schützen, Verlust alter Baumbestand bei Entwicklungen vermeiden.

→ Strassenraumbildende Mauern und Bepflanzung entlang der Seestrasse im Grundsatz erhalten. Bossensteinmauern als gestalterisches Element fördern. Die Durchblicke zum See sollen jedoch gewahrt werden (z.B. durch das Auslichten der Bepflanzung oder tiefen Mauern).



Die wichtigsten Elemente und Bezüge:

-  Punktbebauung
-  Baumbestand und Durchgrünung
-  Hecken
-  Bezug zum See
-  Sichtbezug zum See

Steile Böschungen und hohe Mauern prägen das Strassenbild hangseitig.

→ Bei der Abgrenzung des Strassenraums hin zu privaten Grundstücken auf eine fussgängerfreundliche Gestaltung achten (Einsatz Bepflanzung und Mauern sensibel angehen).

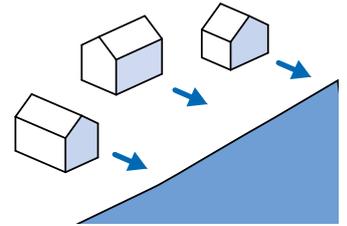
4.3 Baukörper

Ortsbildprägende Elemente

Klassische Villen oder Chalet-Bauten mit entsprechenden Fassadenelementen: Symmetrische Gliederung, Differenzierung von Sockel, Mittelteil und Dach, Materialisierung, die ihren Stil und Charakter prägen.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Neu- und Anbauten richten sich zum See aus und wahren den bestehenden villenartigen Charakter in parkähnlicher Umgebung.



↑ Äusseres Erscheinungsbild



↑ Lockere Villenbebauung in parkähnlicher Landschaft



↑ Alter Baumbestand und Durchgrünung

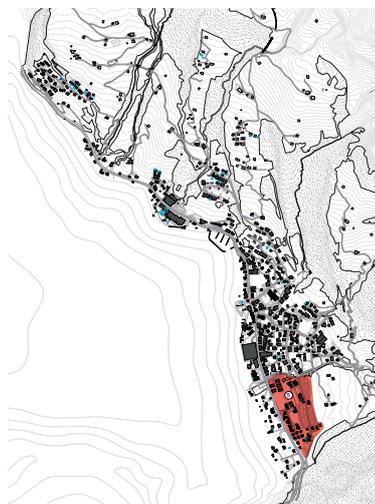


↑ Bossensteinmauer



↑ Durchblicke zum See

5 Under Altdorf



5.1 Bebauungsstruktur

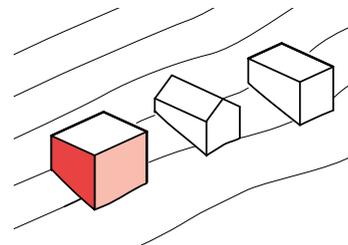
Ortsbildprägende Elemente

Heterogene Bebauungsstruktur, bestehend aus verschiedenen einheitlichen Häusergruppen (z. B. MFH mit Flachdach, EFH mit Giebeldach und First zum See, Chalet-Bauten, Oktogon-Bauten)

Seesicht unter anderem aufgrund der Setzung der Gebäude, sowie der Topografie

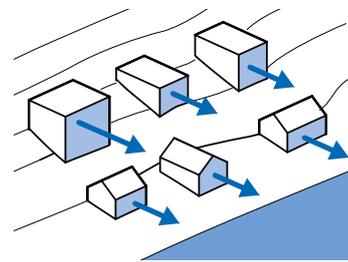
Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Bei der Setzung von Gebäuden sensibel auf die bestehende Topografie achten.



→ Erhalt der bestehenden Gebäudegruppen als einheitliche Bebauung.

→ Erhalt der freien Seesicht bei der Setzung und Dimensionierung von Neu- und Anbauten (insbesondere Bebauung der Parzelle 678 «Under Altdorf»).





Die wichtigsten Elemente und Bezüge:

-  Sichtbezug zum See
-  Erhaltenswertes Objekt
-  Schützenswertes oder geschütztes Objekt
-  Farbig hervorgehoben: unterschiedliche Gebäudegruppen

5.2 Umgebung

Ortsbildprägende Elemente

Starke Durchgrünung.

Grossflächiger Campingplatz.

Wenig öffentliche Aussenräume.

Steile Böschungen und hohe Mauern prägen das Strassenbild hangseitig. Sie ermöglichen eine klare Haltung zur See-
strasse hin sowie erhöhte private Frei-
räume (räumliche Trennung zwischen
privatem und öffentlichem Raum).

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Bei der Abgrenzung des Strassenraums hin zu privaten Grundstücken auf eine fussgängerfreundliche Gestaltung achten (Einsatz Bepflanzung und Mauern sensibel angehen).

→ Einheitliche Materialisierung von Terrainsprüngen mit Nagelfluh/ Alpenkalk. Neue Materialien wie Drahtsteinkörbe oder Pflanzentröge sind zu vermeiden.

→ Zugänglichkeit zu den bestehenden Aussenräumen mit öffentlichen Wegsystemen fördern.

→ Bei der Überbauung von freien Flächen auf eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung achten und Begegnungsräume im Freien schaffen.

→ Minimierung der Versiegelung und Erhalt von Grünflächen. Begrenzung der Versiegelung auf notwendige Erschliessungsstrassen.

→ Befestigte Vorbereiche über die gesamte Strassenlänge sowie aneinandergereihte Garageneinfahrten entlang der Seestrasse bei Neubauten vermeiden. Vor allem bei der Entwicklung des Areals auf dem Grundstück Nr. 678 ist auf eine qualitätsvolle Gestaltung des Parkgeschosses zu achten.

5.3 Baukörper

Ortsbildprägende Elemente

↓ Dachform und Firstausrichtung bei einzelnen Gebäudegruppen homogen.

↓ Inventarisiertes Bauernhaus inmitten der Quartierstruktur.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Neu- und Anbauten innerhalb einer homogenen Gebäudegruppe, haben die prägenden Gestaltungselemente (z.B. Dachform, Firstausrichtung, Materialisierung) zu adaptieren.

→ In Szene setzen des inventarisierten Bauernhauses als ortsbildprägendes Element; Sichtbarkeit von aussen gewährleisten.



↑ Camping mit Sicht auf den See



↑ Inventarisiertes Bauernhaus



↑ Übergang von Strasse zu privaten Grundstücken



↑ Einheitliche Materialisierung bei Terrainsprüngen



↑ Entwicklungspotential «Under Altdorf»

6 Reime & Husenboden



6.1 Bebauungsstruktur

Ortsbildprägende Elemente

Lockere, klein- bis mittelkörnige und durchgrünte Hangbebauung mit unterschiedlichen Typologien: Terrassenhäuser, Chalet, moderne Kubaturen. Hangwärts ist die Abstufung von eher mittel- bis feinkörniger Bebauungsstruktur ersichtlich.

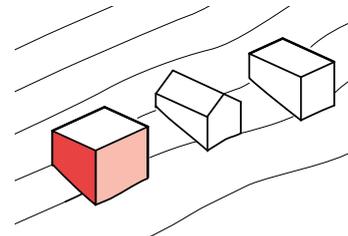
Einzelne Gebäudegruppen mit ähnlicher Bebauungsstruktur erkennbar.

Nebenbauten prägend die Bebauungsstruktur.

Kompaktes Ensemble an der Seestrasse mit Kleingewerbe (Bierbrauerei, Atelier etc.) im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss, durchzogen mit feingliederigem Wegsystem.

Stellschrauben für Bauvorhaben

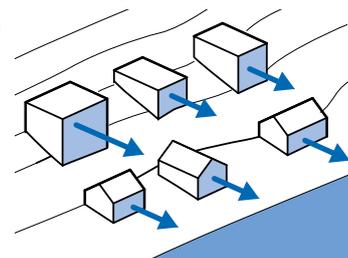
→ Bei der Setzung von Gebäuden sensibel auf die bestehende Topografie achten.



↳ Bei Neu- und Anbauten gilt es die prägende klein- mittelkörnige Bebauungsstruktur der jeweiligen Gebäudegruppe zu bewahren:

- Chalet-Cluster entlang Wilenstrasse und Husenboden (feinkörnige Bebauungsstruktur, überwiegend Holzbauten)
- Kompaktes Ensemble an der Seestrasse mit Kleingewerbe (mittelkörnige Bebauungsstruktur)
- Sonnhalde (mittelkörnige Bebauungsstruktur)
- Cluster entlang Seestrasse (mittelkörnige Bebauungsstruktur).

→ Neu- und Anbauten tragen zum Charakter einer durchgrünten Hangbebauung bei und erhalten die freie Seesicht.



→ Erhalt des kompakten Ensembles entlang der Seestrasse mit Kleingewerbe und feingliederigem Wegsystem.



Die wichtigsten Elemente und Bezüge:

-  Strassenraum
-  Wegsystem
-  Sichtbezug zum See
-  Prägendes Ensemble
-  Durchfliessende Hanglandschaft

6.2 Umgebung

Ortsbildprägende Elemente

Durchgrüntes Teilgebiet mit einer vielfältigen Bepflanzung als eine Art durchfließende grüne Hanglandschaft.

Unbebaute Wiese «Reime».

Feingliederiges Wegsystem.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Den natürlichen Geländeverlauf bei der Gestaltung der Aussenräume bewahren.

→ Die durchfließende grüne Hanglandschaft ist bei Neu- und Anbauten zu wahren.

→ Neubebauungen haben sich in das bestehende feingliedrige Wegnetz zu integrieren resp. dieses zu ergänzen, um die Zugänglichkeit innerhalb des Teilgebiets zu gewährleisten.

→ Bei der Bebauung des Husenboden einen Fussweg etablieren, das Husen mit Grabacher und der Seestrasse verbindet.

→ Minimierung der Versiegelung und Erhalt von Grünflächen. Begrenzung der Versiegelung auf notwendige Erschliessungsstrassen.

6.3 Baukörper

Ortsbildprägende Elemente

Chalet-Cluster entlang Wilenstrasse und Husenboden kennzeichnet sich durch Giebeldach, dreiteilige Gliederung des Baukörpers (Sockel, Mittelteil und Dach), sowie zurückhaltende Farbigkeit aus.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Neu- und Anbauten innerhalb eines Gebäudeclusters, haben die prägenden Gestaltungselemente (z.B. Dachform, Gliederung Baukörper, Firstausrichtung, Farbigkeit, Materialisierung) der Gebäudegruppe zu adaptieren. Neu- und Anbauten im Umfeld zu einer Gebäudegruppe sollen auf die Gestaltungselemente des Clusters Rücksicht nehmen.



↑ Setzung in Topografie



↑ Sichtbezug



↑ Prägung Bebauungsstruktur durch Nebenbauten



↑ Chaletcluster entlang Wilenstrasse

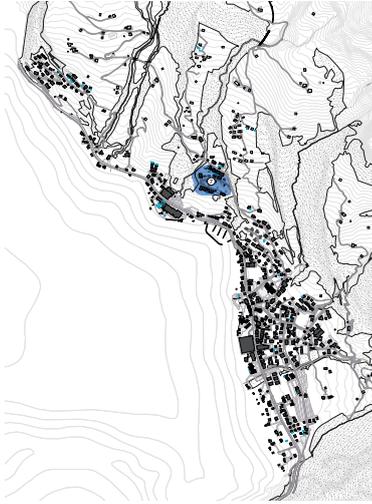


↑ Feingliederiges Wegnetz neben den Strassen



↑ Ensemble an der Seestrasse mit Kleingewerbe

7 Huse (Gestaltungsplan)



7.1 Bebauungsstruktur

Ortsbildprägende Elemente

Gesamtheitlich konzipierte Terrassenhaussiedlung am Hang mit klarer Orientierung in Richtung See, nach Gestaltungsplan «Huse».

Heterogene Ergänzung von individuellen Einzelbauten zu den Terrassenhäusern im Hang.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Erhalt der Bebauungsstruktur gemäss Gestaltungsplan «Huse».

7.2 Umgebung

Ortsbildprägende Elemente

Die Überbauung ist eingebettet in grosse Grün- und Waldflächen.

Steile Erschliessungsstrasse.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Umgebungsgestaltung gemäss Gestaltungsplan «Huse».

7.3 Baukörper

Ortsbildprägende Elemente

Zusammenhängende Terrassen-
gebäude.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Einheitliche Gestaltung der Terrassenhäuser gemäss
Gestaltungsplan «Huse».



↑ Überbauung Huse



↑ Blick auf die Terrassenhaussiedlung im Hang

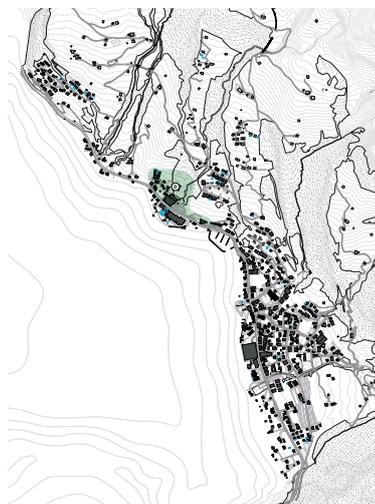


↑ Umgebungsgestaltung «Huse»



↑ Sicht auf See

8 Grabacher



8.1 Bebauungsstruktur

Ortsbildprägende Elemente

Heterogene Bebauungsstruktur, geprägt von Gegensätzen: Grosse Volumen neben feinteiliger Hang-Bebauung mit klarer Abgrenzung entlang Grabacherweg.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Klare Abgrenzung der Bebauungsstruktur (Körnigkeit) entlang Grabacherweg beibehalten. Grosse Volumen nur südöstlich des Grabacherweges zulassen, wenn sie mit den Bauten des Park Hotels eine Einheit bilden bzw. diese ergänzen.

→ Siedlungsrand sensibel gestalten (u.a. in Bezug zum Parkwald und den umliegenden Landschaftselementen).

8.2 Umgebung

Ortsbildprägende Elemente

↓ Parkwald mit feingliederigem Wegsystem, Teichen, Höhlen, Brücken.

↓ Die natürliche Topografie ist eine den Strassenraum prägende Struktur. Die Parkplätze sind aufgrund der natürlichen Topografie erhöht angelegt und von der Strasse her nicht sichtbar.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Schutz und Pflege, sowie Bewahrung des Parkwalds inkl. dessen Zugänge.

→ Die natürliche, den Strassenraum prägende Topografie beibehalten (Erhöhung).

→ Fussgängerverbindung zwischen Husen und Grabacher bis zum See herstellen.

8.3 Baukörper

Ortsbildprägende Elemente

Personalhaus Park Hotel als grosses Volumen.

Ortsbildprägendes Gebäude: Haus Grabacher.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Eingliederung der Baukörper in die umliegende Landschaft: zurückhaltende Fassadengestaltung (Fenster, Dachformen), Gliederung Baukörper.

→ Ortsbildprägendes Gebäude in seinem gestalterischen Ausdruck (z.B. charakteristische Fassadenelemente) erhalten.



Die wichtigsten Elemente und Bezüge:

-  Strassenraum
-  Sichtbezug zum See
-  Siedlungsrand
-  Tourismuszone



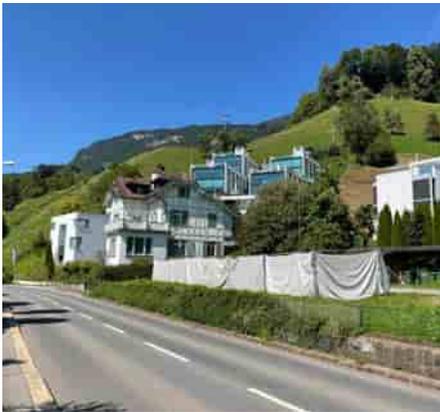
↑ Parkwald Zugang



↑ Heterogene Bebauungsstruktur geprägt von Gegensätzen.



↑ Topografische Abgrenzung zum Strassenraum

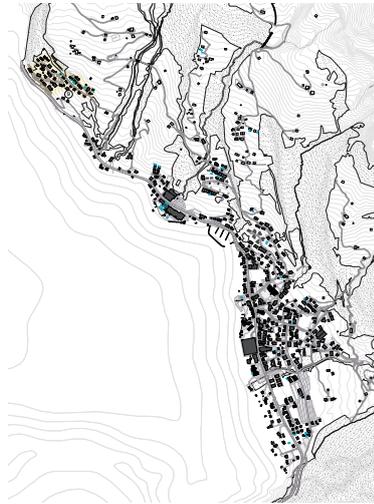


↑ Siedlungsrand



↑ Kleinkörnige Bebauungsstruktur Grabacherstrasse

9 Unterwilen



9.1 Bebauungsstruktur

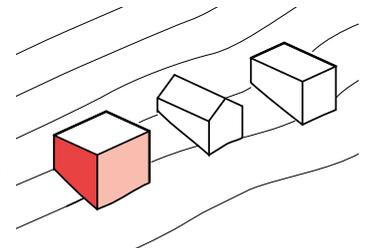
Ortsbildprägende Elemente

Homogene Bebauungsstruktur am/im Hang entlang der mäandrierenden Unterwilenstrasse: punktuelle, kleinteilige Körnung mit starkem Bezug zum See durch steile Topografie (unverbaubare Sicht auf den See).

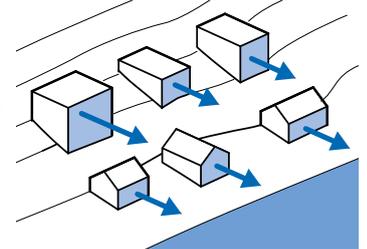
Gute Eingliederung der Bebauung in die Landschaft durch harmonischen Umgang mit Siedlungsrand.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Neubauten und Anbauten sollen sich als Punktbauten harmonisch in die vorhandene Bebauungsstruktur und steile Topografie eingliedern, wobei die natürlichen Geländeformen zu berücksichtigen sind.



→ Die Setzung und Höhe der Bauvolumen gilt es so zu wählen, dass von jedem Grundstück die Seesicht und der Blick in die Ferne erhalten bleiben.



→ Erhalt sensibler Umgang mit Siedlungsrand.

9.2 Umgebung

Ortsbildprägende Elemente

Stark durchgrüntes Teilgebiet.

Charakteristische Mauern aus Nagelfluh prägen den Strassenraum.

Südländisch/mediterrane Umgebungsgestaltung.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Erhalt der charakteristischen Mauern aus Nagelfluh als strassenraumprägendes Gestaltungselement.

→ Südländischer/mediterraner Charakter des Teilgebiets bei zukünftiger Umgebungsgestaltung unterstreichen.

9.3 Baukörper

Ortsbildprägende Elemente

Die Baukörper gliedern sich harmonisch in die Landschaft ein.

Stellschrauben für Bauvorhaben

→ Die Baukörper sollen sich der Landschaft unterordnen: Die Fassadenfarbigkeit überwiegend in natürlichen und erdigen Farbtönen halten.

→ Anpassung der Dachfarbigkeit an die bestehenden Baukörper, um eine harmonische Integration in die Umgebung zu gewährleisten.



Die wichtigsten Elemente und Bezüge:

-  Siedlungsrand
-  Wegnetz
-  Sichtbezug zum See



↑ Eingliederung Baukörper in Landschaft



↑ Steile Erschliessungsstrasse



↑ Mediterrane Bepflanzung



↑ Charakteristische Mauer



↑ Freie Seesicht