

Bebauungskonzept Krauerhusegg

Hier finden Sie alle Informationen zum Bebauungskonzept Krauerhusegg über eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 466 und über das Grundstück Nr. 1664, Grundbuch Neuenkirch . Für Fragen oder Anregungen wenden Sie sich bitte an Benjamin Emmenegger, 079 530 44 81, [E-Mail](#).

- [Präsentation Infoveranstaltung vom 3. Februar 2026](#) [pdf, 30.2 MB]
- [Botschaft Gemeindeversammlung vom 24. November 2025 Teilrevision Krauerhusegg](#) [pdf, 1.8 MB]
- [Öffentliche Auflage Krauerhusegg 10. März bis 8. April 2025](#) [pdf, 250 KB]
- [Botschaft öffentliche Auflage Teilrevision Krauerhusegg](#) [pdf, 1003 KB]
- [Präsentation Inforveranstaltung vom 12. März 2025](#) [pdf, 3.5 MB]

▼ Teilrevision Krauerhusegg

- [Zonenplan Änderung Krauerhusegg](#) [pdf, 616 KB]
- [BZR Änderung Krauerhusegg](#) [pdf, 218 KB]
- [Planungsbericht](#) [pdf, 2.7 MB]
- [Stellungnahme rawi; Nachtrag Teilrevision Krauerhusegg 2025](#) [pdf, 1.4 MB]
- [Richtprojekt](#) [pdf, 32.3 MB]
- [Vorprüfungsbericht](#) [pdf, 1.6 MB]
- [Beurteilung der Fruchtfolgeflächen](#) [pdf, 2.0 MB]
- [Ergänzungen und Beurteilung der Fruchtfolgefläche](#) [pdf, 13.6 MB]
- [Studienauftrag auf Einladung "Gestaltungsplan Krauerhus-Egg"](#) [pdf, 7.4 MB]
- [Stellungnahme rawi; Vorprüfung Teilrevision Gebiet Krauerhusegg](#) [pdf, 230 KB]

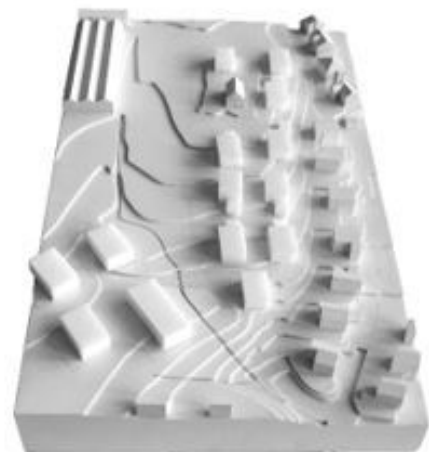
▼ Gestaltungsplan Krauerhusegg

- [Entwurf Gestaltungsplan Krauerhusegg](#) [pdf, 2.1 MB]
- [Sonderbauvorschriften](#) [pdf, 8.3 MB]
- [Erläuterungsbericht](#) [pdf, 12.1 MB]
- [Situationsplan Freiraum](#) [pdf, 15.2 MB]

▼ Warum wurde ein neues Konzept gemacht?

Das Gebiet Krauerhusegg wurde im Jahr 2012 mit der Genehmigung des Regierungsrats in die «Spezielle Wohnzone» eingezont. In dieser Zone darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, welcher sich auf ein Konzept stützt.

Im damaligen Konzept von 2010 war der Bau von Einfamilienhäusern geplant (siehe Abbildung):



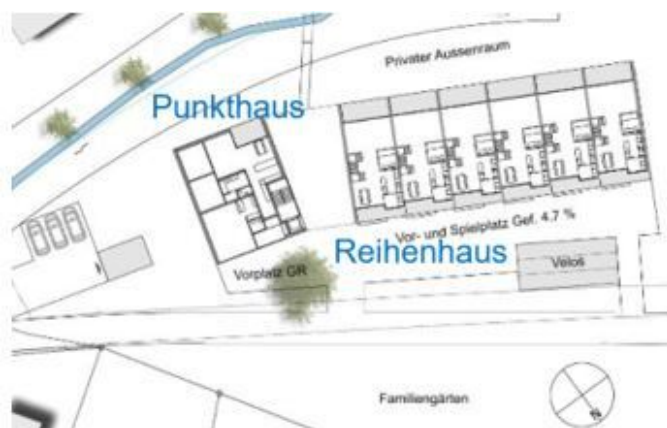
Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Neuenkirch wurde im Jahr 2021 zusammen mit der Bevölkerung und einer Ortsplanungskommission ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dies ist ein Konzept, welches die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde aufzeigt und Aussagen zu den Themen Siedlung, Landschaft und Verkehr beinhaltet. Im REK werden u.a. höhere Anforderungen an die Qualität der Überbauungen in der Gemeinde Neuenkirch gefordert - auch an diejenige im Gebiet Krauerhusegg.

Knapp 10 Jahre nach der Einzonung des Gebiets Krauerhusegg entschloss sich der Gemeinderat der Gemeinde Neuenkirch deshalb zu prüfen, ob der Gestaltungsplan von 2010 weiterhin zeitgemäss ist. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat einen Studienauftrag auf der Basis des Konzepts 2010 ausgelöst. Dieser Studienauftrag wie auch weitere Abklärungen haben gezeigt, dass das Konzept von 2010 mit Einzelbauten und Feinerschliessung nicht mehr zeitgemäss ist und den Absichten einer qualitätsvollen Überbauung nicht entspricht, sowie den Eigenheiten des Gebiets an einer exponierten Lage am Siedlungsrand nicht gerecht wird.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde vor dem Ausarbeiten des Gestaltungsplanes eine Überarbeitung des Konzeptes in Auftrag gegeben. Das neue Konzept 2022, dessen Planungssperimeter sich im Übergang von der Bauzone zur umgebenden Landschaft erstreckt, liegt nun vor. Das Ziel war, die Ausgangslage betreffend Dichte nicht wesentlich zu verändern.

▼ Wie sieht das neue Konzept aus

Das neue Konzept 2022 besteht im Wesentlichen aus zwei Häusergruppen. Dazwischen werden grosszügige Freiräume geschaffen, welche den Blick vom Eingang des Areals bzw. auf dem Weg zum bestehenden Bauernhaus freihalten.



Die erste Häusergruppe am Eingang des Areals besteht aus dem dreigeschossigen Punkthaus und einem zweigeschossigen Längsbau (Reihenhäusern). Die beiden Häuser sind durch einen gedeckten Aussenraum verbunden, welcher gemeinschaftlich genutzt werden soll.

Die zweite Häusergruppe (Hofstatt) besteht aus dem Bauernhaus, welches mit drei Bauten ergänzt wird, dem Generationenhaus, den Reihenhäusern Schürr und dem Remisenhaus.

Die Flachdächer sollen mit Photovoltaikelemente ausgestattet und begrünt werden. In der Hofstatt sind die Gebäude mit Schrägdächern geplant. Alle Gebäude sollen als unterschiedliche Holzbauten oder zumindest als holzverkleidete Bauten gestaltet werden. Die Überbauung enthält einen Wohnungsmix, welcher bezahlbaren Wohnraum für junge Neuenkircher Familien ermöglichen soll. Das Richtprojekt ist geprägt von ökologisch vernetzten Grünräumen, Hofbäumen, Obstbäumen, Hecken, Gärten und grüner Wiese.

Das Beurteilungsgremium, bestehend aus zwei Vertretern des Gemeinderates und drei Fachjuroren, welches bereits bei der Auswahl des Planerteams mitentschieden hat, würdigt das Richtprojekt Krauerhus-Egg im Bericht zum Studienauftrag.

An einer Infoveranstaltung für die Nachbarschaft vom 17. Mai 2022 wurde das Projekt Krauerhus-Egg vorgestellt. Kurz darauf an der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2022 wurde das Konzept 2022 der Bevölkerung ebenfalls vorgestellt. Von unterschiedlichen Seiten gibt es den Bedarf das Projekt gemeinsam zu besprechen. Der Gemeinderat möchte deshalb nochmals den Dialog anstossen und das Projekt mit der Nachbarschaft und weiteren Interessierten diskutieren.

Dieser Austausch findet an folgenden Daten statt:

- Montag, 7. November 2022, 19.00 Uhr,

im Mehrzweckraum beim Kindergarten Windrädli, Neuenkirch

- Dienstag, 15. November 2022, 19.00 Uhr,

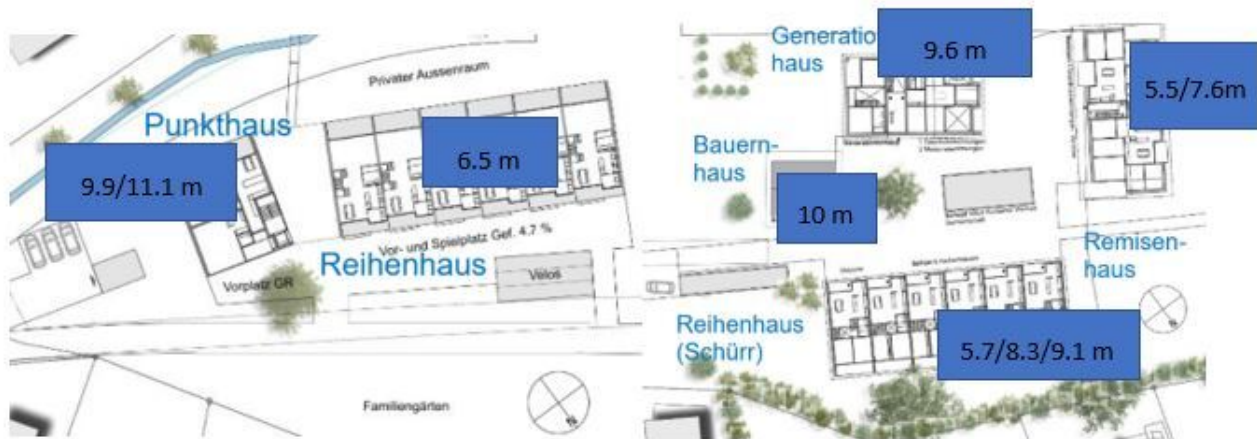
im Pfarreiheim Sonneweid, Neuenkirch

Nachfolgend finden Sie alle bisher bekannten Themen und Antworten auf bereits gestellte Fragen. An den Dialogen wird aufbauend auf diesen Informationen diskutiert:

▼ Welche Schatten werfen die neu geplanten Gebäude?

Das Gebiet Krauerhusegg wurde im Jahr 2012 mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in die «spezielle Wohnzone» eingezont. Aufgrund des Baukonzepts von 2010 wurden im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Neuenkirch in der entsprechenden Zone maximal 2 Vollgeschosse (ohne Attika oder Dachgeschoss) festgelegt. In den Einspracheprotokollen wurde eine maximale Firsthöhe (= Gesamthöhe) gefordert.

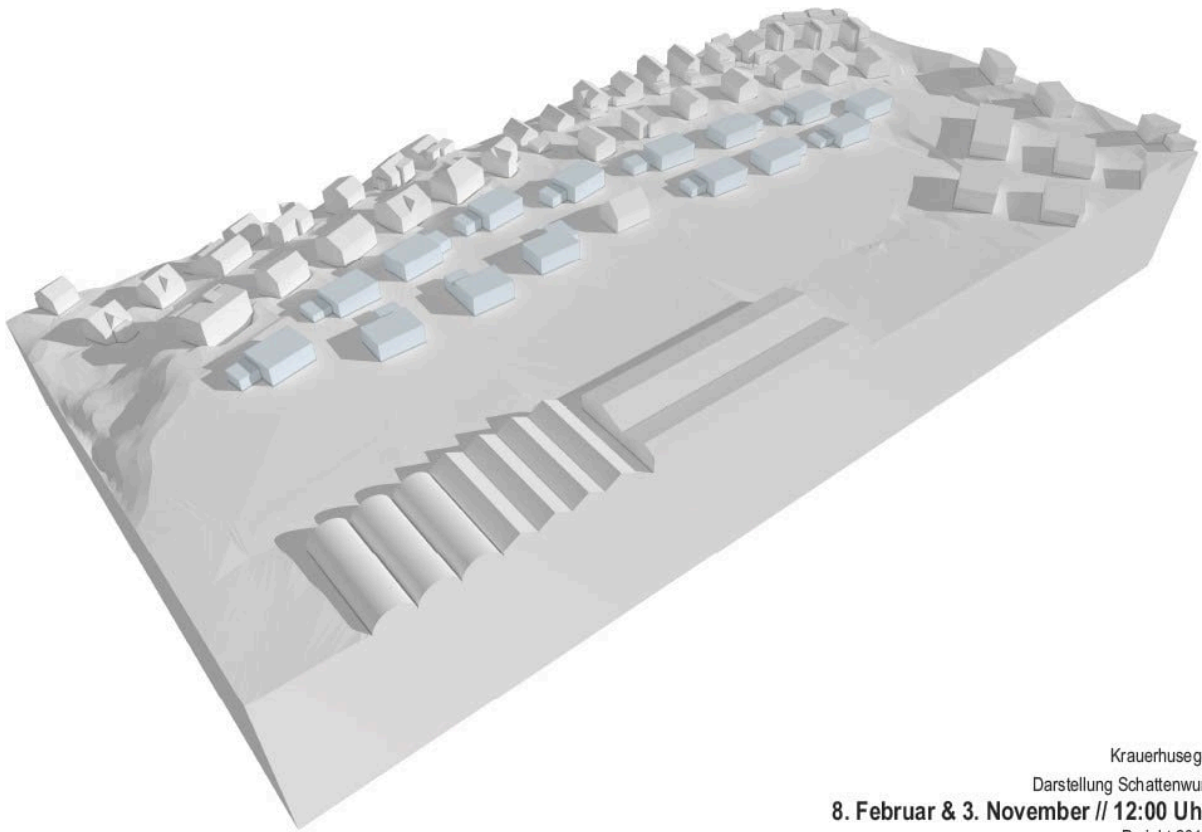
Das Konzept 2022 weist zwei Häusergruppen auf. Die erste Häusergruppe besteht aus dem Punkthaus und Reihenhäusern. Die zweite Häusergruppe (Hofstatt) besteht aus dem Bauernhaus, dem Generationenhaus, den Reihenhäusern Schürr und dem Remisenhaus.



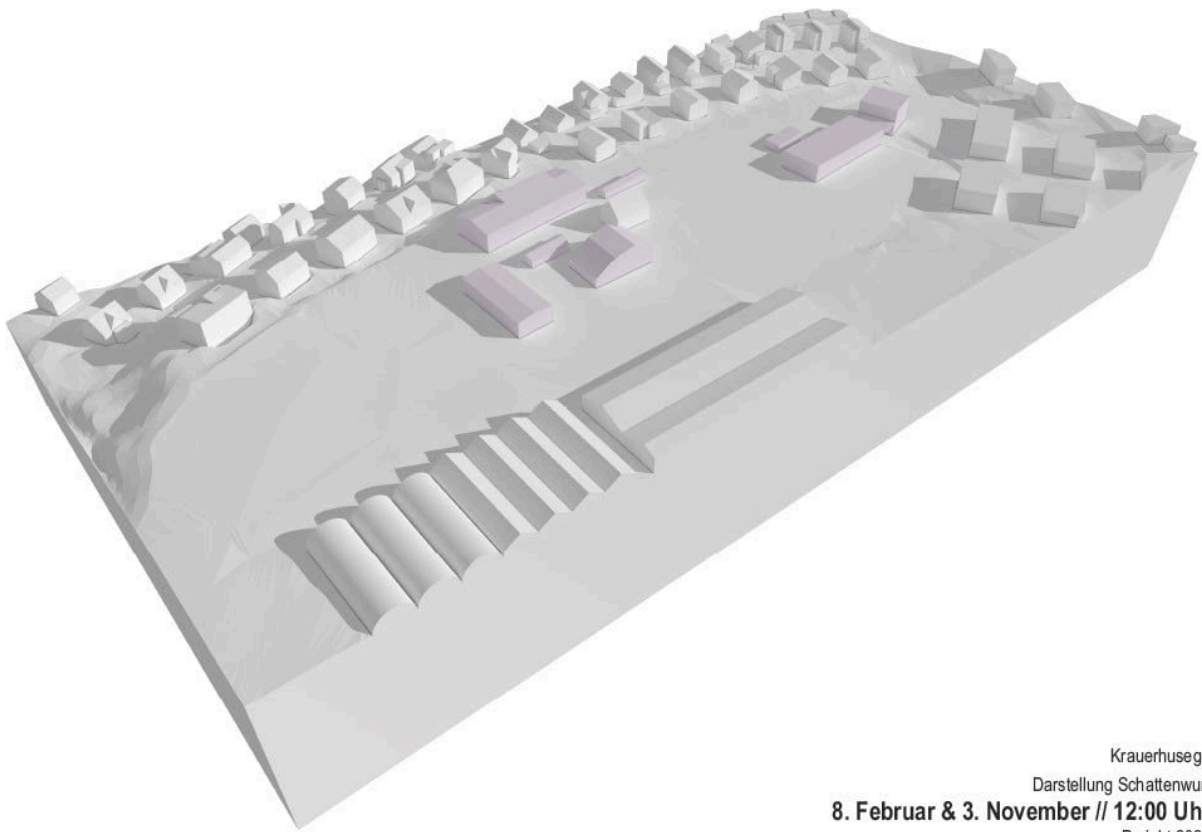
Ein Teil der neuen Gebäude sowie das bestehende Bauernhaus weisen eine grössere Gesamthöhe als im Konzept 2010 auf. Die grösseren Gesamthöhen der Bauten werden zu einem längeren Schattenwurf führen.

Aufgrund dieser Befürchtung wurde eine Schattenstudie vom 8. Februar/ 3. November aus Südwest gemacht. Damit kann der Schattenwurf der beiden Konzepte 2010 und 2022 verglichen werden. Zwischen dem 8. Februar und dem 3. November werden die Schatten kürzer, weil die Sonne höher am Himmel steht.

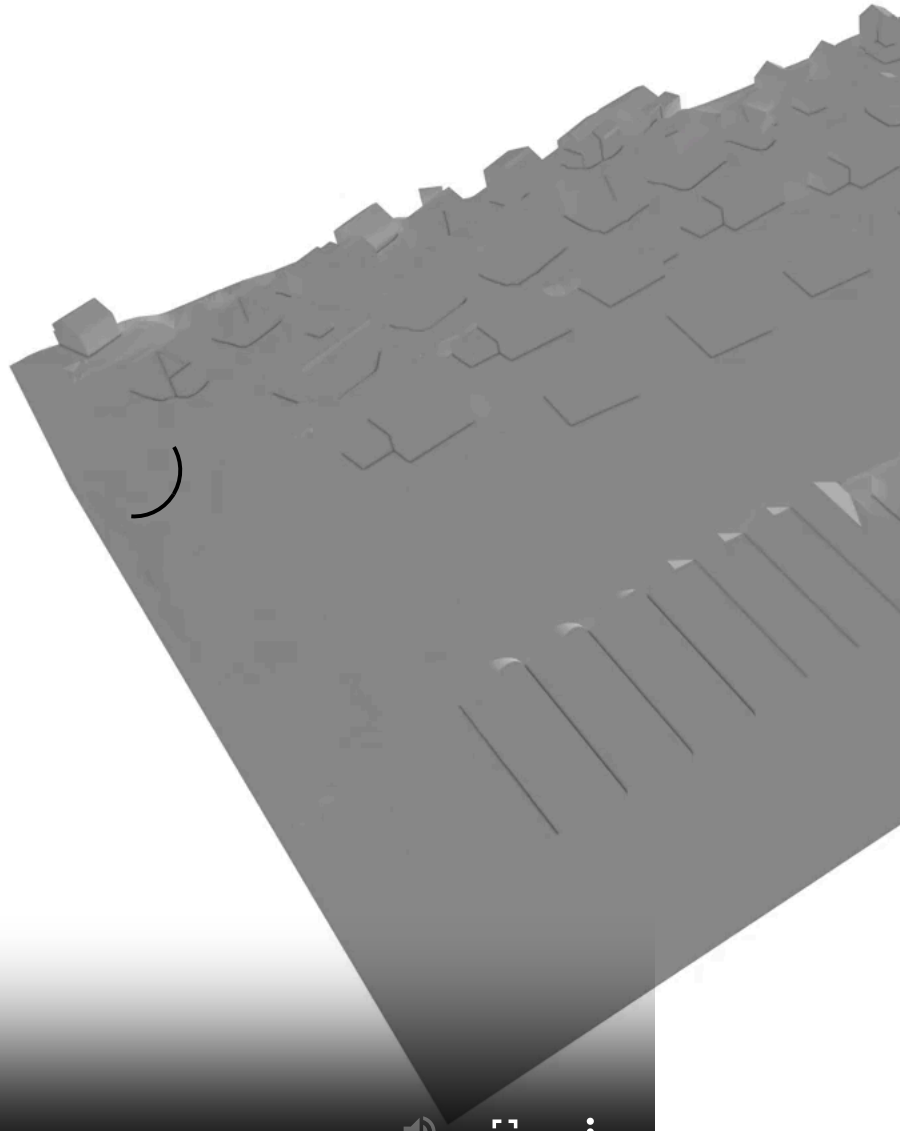
Der Vergleich zeigt, dass das Konzept von 2010 auf die untere Häuserreihe praktisch bei jedem Haus einen Schatten wirft. Weil die Bauten beim Konzept 2022 auf zwei Gruppen konzentriert sind, fällt der Schatten sehr punktuell und hauptsächlich bei 1-2 Häusern. Insgesamt betrachtet entsteht beim neuen Konzept weniger Schattenwurf für die direkten Nachbarn. Das Video zeigt, dass der Schatten zudem später fällt als beim Konzept von 2010. Allerdings ist der Schattenwurf aufgrund der Reihenhäuser (Schürr) und deren Breite punktuell bei 1-2 mittleren Häusern der unteren Häuserreihe etwas grösser.



Krauerhusegg
Darstellung Schattenwurf
8. Februar & 3. November // 12:00 Uhr
Projekt 2010

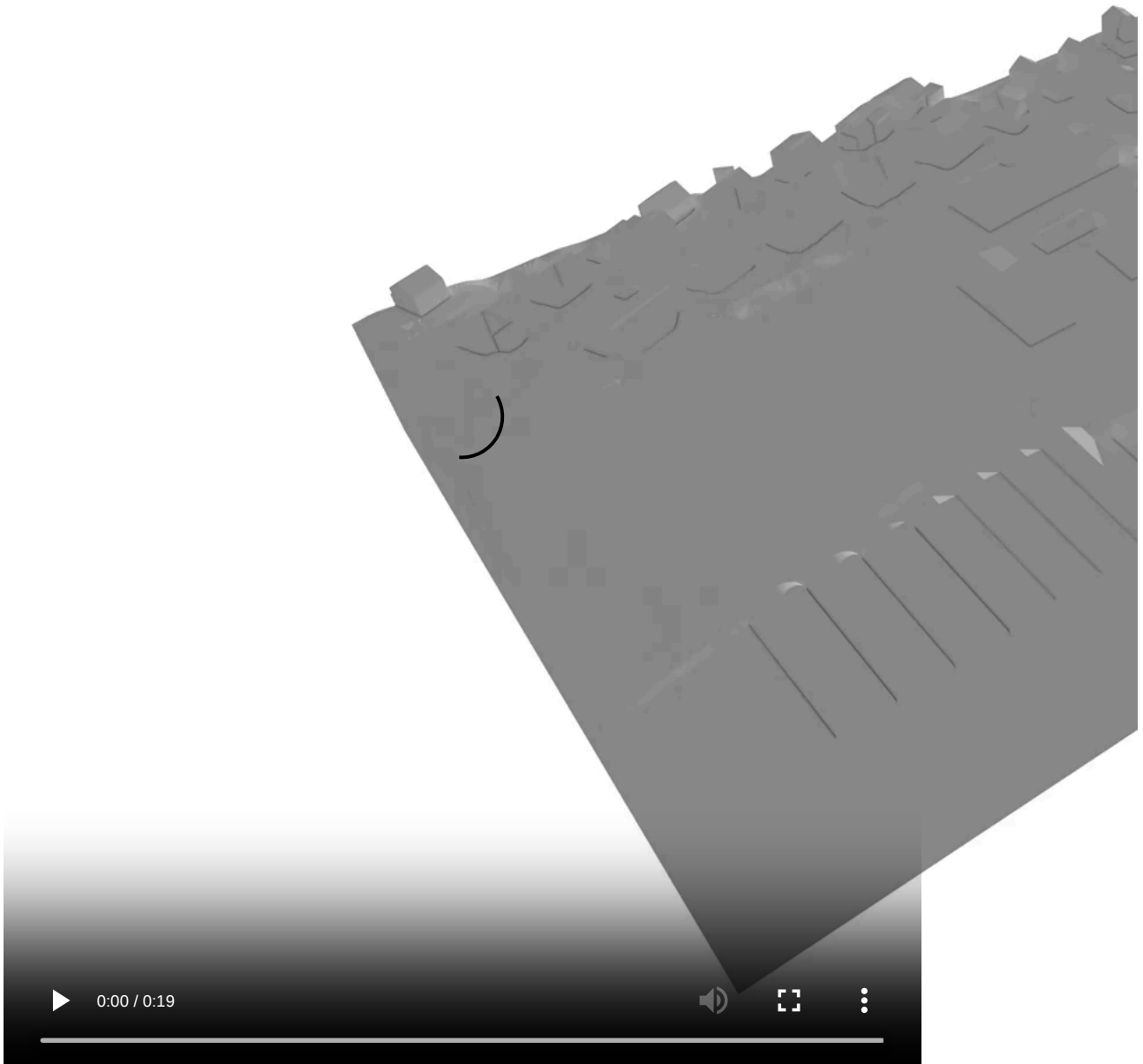


Krauerhusegg
Darstellung Schattenwurf
8. Februar & 3. November // 12:00 Uhr
Projekt 2022



0:00 / 0:19





In den Videos sind die genauen Schattenverläufe aus dieser Studie zu sehen.

Ziel der Raumplanung ist es einen möglichst haushälterischen Umgang mit dem Boden zu erreichen. Die Realisierung einer grösseren Gesamthöhe entspricht diesem Ziel. Das «Bauen in die Höhe» ist ebenfalls ein Leitsatz des neuen Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Neuenkirch, da damit weniger Umgebungsfläche beansprucht wird. Die Konzentration der Bauten in zwei Gebäudegruppen führt zu einem haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden und die Gesamthöhe führt nicht zu mehr Schattenwurf im Vergleich zu der Realisierung von Einfamilienhäusern.

▼ Gibt es mehr Lärmemissionen durch den Gemeinschaftsraum und die Strasse?

Gemeinschaftsraum

Im Konzept 2022 ist im Punkthaus die Einrichtung eines Gemeinschaftsraumes vorgesehen.



Die Nachbarschaft befürchtet, dass dieser Raum mit dem Vorplatz zu übermässigen Lärmemissionen für die Grundstücke Nr. 1842-1845 führen könnte.

Die Lage und die Ausrichtung des Gemeinschaftsraumes können im Projekt 2022 noch optimiert werden. Eine Ausrichtung hin zum Gewässer oder in Richtung Zwischenraum zu den Reihenhäusern wäre möglich. Ausserdem könnte ein Nutzungsreglement vorgeschrieben werden, welches zu erarbeiten und durch den Gemeinderat zu bewilligen ist. In einem Nutzungsreglement würde zum Beispiel die Art und Dauer der Nutzung geregelt werden.

Strasse

Im Konzept 2022 ist eine Erschliessungsstrasse geplant, welche ebenfalls zu mehr Lärm führen könnte. Die Lage der Strasse ist gemäss Konzept 2022 fast identisch mit der heutigen Strasse. Ein Teil der neuen Bewohner wird diese Strasse bis zur Einfahrt in die Tiefgarage nutzen. Bereits heute wird die Strasse

von Familie Ettlín zur Erschliessung ihres Grundstückes genutzt.

Es besteht die Möglichkeit ein Lärmgutachten zu erstellen, welches aufzeigt, wie durch die Erschliessung und die neuen Bewohner Lärmemissionen entstehen. Mit Tempo 20 und der Wahl eines lärmarmen Belags könnte die Lärmemission auf einem Minimum gehalten werden. Es ist daher zu erwarten, dass bei einem Gutachten keine starken Lärmemissionen zu erwarten sind.

▼ Wie weit weg stehen die Gebäude? Gibt es noch Privatsphäre und können die Anwohner wie bisher versprochen ihr Grundstück erweitern? Im Konzept 2022 ist eine Erschliessungsstrasse geplant. Neben dem zunehmenden Lärm wird auch die Beeinträchtigung der Privatsphäre befürchtet. Ausserdem stellt sich die Frage, ob der Weg weiterhin von Spaziergängern genutzt werden kann.

Sichtschutz

Die Problematik des Sichtschutzes und der damit verbundenen Wahrung der Privatsphäre könnte mit einer starken Begrünung gelöst werden. Das Konzept 2022 könnte diesbezüglich um verbindliche Inhalte ergänzt werden. Das Konzept 2022 sieht vor, dass der Weg weiterhin öffentlich ist und durch Spaziergänger genutzt werden darf.

Abstand zu angrenzenden Grundstücken

Es besteht zudem die Befürchtung, dass die Bebauung im Konzept 2022 zu nah an die Nachbarsgrundstücke zu liegen kommt. Im Konzept von 2010 wurde mit einem etwa 8m grossen Grenzabstand geplant. Im Konzept 2022 entstehen bei den Grundstücken Nr. 1739, 1749, 1820, 1845, 1844, 1843, 1842 durch die Lage der Bauten in den meisten Fällen sogar mehr als doppelt so grosse Abstände. Für die Grundstücke Nrn. 1549, 1548, 1547 bleiben die Grenzabstände mit 8 m unverändert.

Erweiterung der bestehenden Grundstücke

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen von 2010 wurde den Grundeigentümern der Nachbarsgrundstücke mitgeteilt, dass es möglich sei Land zu erwerben. Die Flächen gehören der Gemeinde und sind zur Nutzung als Familiengärten vorgesehen. Ein grosser Abschnitt der Fläche gehört in der Grundnutzung zur Grünzone. Die Grünzone kann von den Nachbarn als Gärten genutzt werden. Sie ist allerdings nicht bebaubar und wird auch nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt bei der Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ) oder Überbauungsziffer (ÜZ).

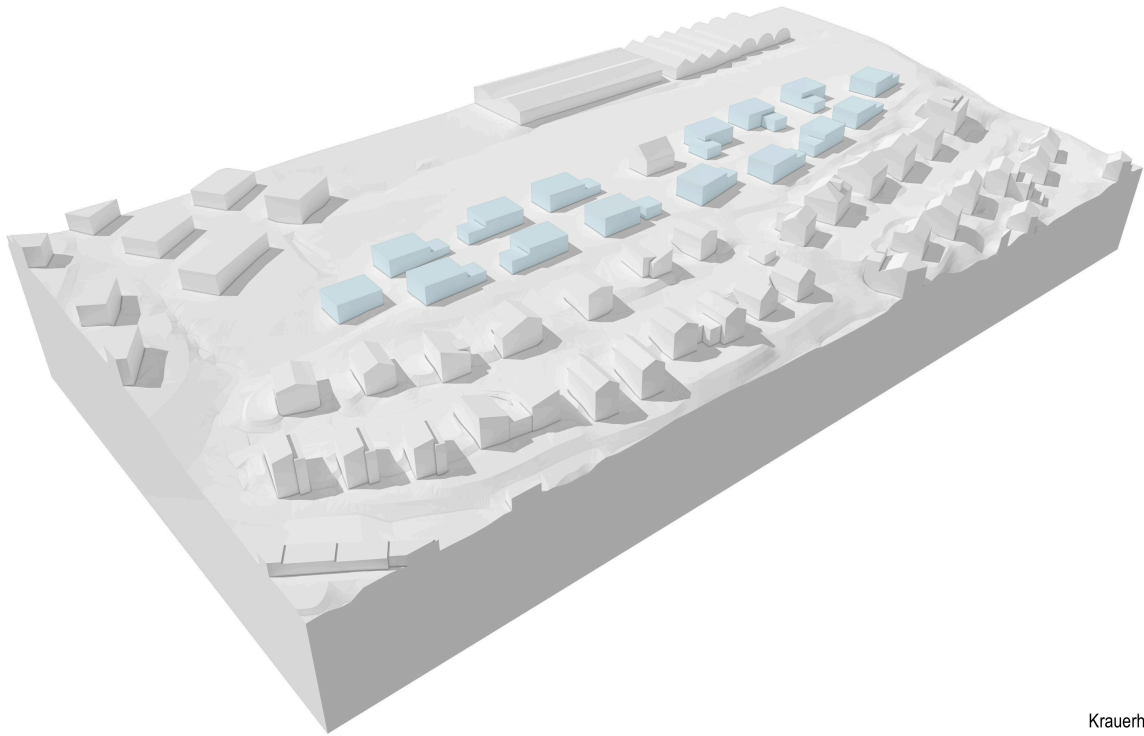
Die Veräusserung von Land an die Nachbarn widerspricht dem Konzept 2022 grundsätzlich nicht. Für die neuen Bewohner reduziert sich jedoch die nutzbare Fläche. Einzig auf dem Grundstück Nr. 1842 ist ein Erwerb aufgrund der Lage der Erschliessung des Grundstücks nicht möglich.

▼ Längsbauten passen nicht ins Siedlungsbild. Warum also plant der Gemeinderat von Neuenkirch an diesem Standort dieses Konzept?

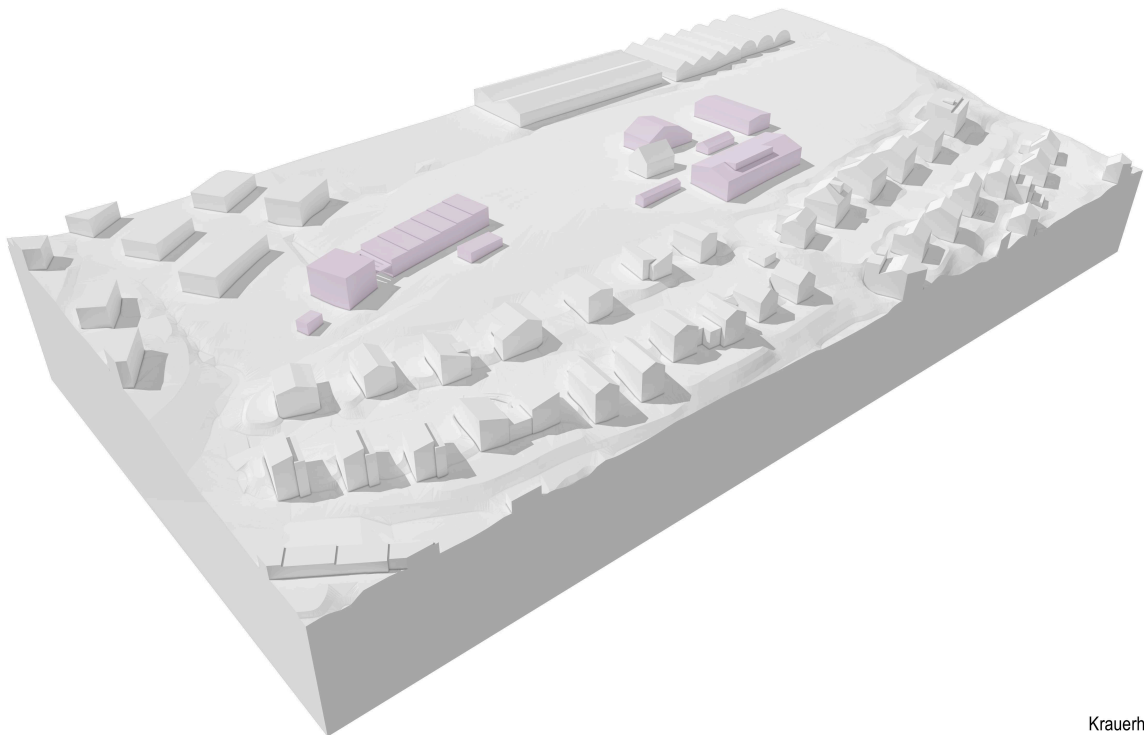
Durchlässigkeit

Das Konzept 2022 besteht aus einer Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihen- Ein/Doppel-Familienhäusern. Beim Bau der geplanten Reihenhäuser wird befürchtet, dass die Durchlässigkeit reduziert wird.

Durch die Konzentration der Bauten an zwei Orten und der dadurch entstehenden Freiflächen wird die Durchlässigkeit insgesamt grösser als beim Konzept von 2010. Ausserdem weisen die Reihenhäuser mit den grossen Freiflächen des Gebiets Qualitäten eines Einfamilienhauses auf (mehrere Geschosse, privater ebenerdiger Vorplatzbereich und grosszügige Aussenräume für Garten- oder Freizeitnutzung).



Krauerhusegg
Darstellung Durchlässigkeit
Projekt 2010



Krauerhusegg
Darstellung Durchlässigkeit
Projekt 2022

Konzept 2022 passt nicht dahin

Durch den Bau von Mehrfamilienhäusern am Siedlungsrand wird weiter befürchtet, dass diese Art der Bebauung nicht dem Raumplanungsgesetz (Siedlungsverdichtung nach innen) entspricht und nicht in die Landschaft passt.

Stellungnahme des Kantons zum geplanten Konzept 2022:

Das neue Richtkonzept der Lengacher Emmenegger Partner AG vom 8. April 2022 befasst sich vertieft mit den örtlichen und situativen Gegebenheiten. So wird nicht nur das bestehende Bauernhaus, sondern auch die angrenzende Landschaft im Konzept mitgedacht. Im Richtprojekt ist ein Wohnungsmix vorgesehen, der unter anderem bezahlbaren Wohnraum für junge Neuenkircher Familien schaffen soll und für eine durchmischte Bewohnerschaft sorgt. Gemeinsame Aussenräume sollen zur gewünschten Durchmischung beitragen.

Mit der Konzentration der Bauten in zwei Gebäudegruppen (Siedlung und Hofstatt) und den grosszügigen, ökologisch vernetzten Grünräumen verfügt es über einen wesentlich haushälterischeren Umgang mit der Ressource Boden. Die Ansätze der landschaftlichen Eingliederung und Identifikation mit den örtlichen Eigenheiten sowie ein der Bedürfnisse angepasster Wohnungsmix entsprechen den kantonalen Stossrichtungen einer qualitäts- vollen Siedlungsentwicklung sowie dem Räumlichen Entwicklungsleitbild der Gemeinde Neuenkirch.

▼ Macht dieses Projekt finanziell gesehen Sinn? Könnte die Gemeinde mit Einfamilienhäusern nicht viel mehr verdienen?

Aus finanzieller Sicht wird bei der Umsetzung des Konzepts 2022 befürchtet, dass die Gemeinde eine Chance verpasst, durch den Bau von Einfamilienhäusern finanzstarke Haushalte und gute Steuerzahler anzuziehen.

Im Auftrag der Gemeinde wurde deshalb von der Firma Truvag Treuhand AG eine Berechnung vorgenommen. Die Berechnung verglich ein Konzept, welches über das Areal gleichmässig verteilte Einfamilienhäuser vorsieht und eine Konzeptstudie mit zwei Baubereichen (Cluster) und unterschiedlichen Wohntypologien inklusive eines offenen Freiraums dazwischen.

Diese Landwertstudie der Truvag AG kam zum Schluss, dass die beiden Konzepte in etwa den gleichen Erlös durch den Grundstücksverkauf erzielen würden.

Das Bebauungskonzept «Cluster» weist mit 670 CHF/m² einen um ca. 10% höheren Ertragswert als das Konzept «Einfamilienhaus» mit 600 CHF/m² aus

Wirtschaftlich betrachtet sind die beiden Konzepte vergleichbar mit leicht positiver Tendenz für das Konzept «Cluster» mit gemischter Wohnform.

Ziel der Gemeinde ist es, die bestehende Bevölkerung zu behalten und insbesondere Berufstätige und aktive Neuenkircher zu unterstützen in der Gemeinde zu bleiben. Dieses Ziel kann durch das Konzept 2022 verfolgt werden und entspricht der Gemeindestrategie und somit der Förderung eines aktiven Dorflebens und eines lebenswerten Zuhauses für alle.

▼ Frühere Unterlagen Bebauungskonzept Krauerhusegg

überarbeitetes Richtprojekt 2024:

- [Planungsbericht \[pdf, 2.3 MB\]](#)
- [Sonderbauvorschriften \[pdf, 436 KB\]](#)
- [Gestaltungsplan \[pdf, 1.1 MB\]](#)
- [Richtprojekt \[pdf, 32.2 MB\]](#)

überarbeitetes Richtprojekt 2023:

- [Information an Bevölkerung in Info Ausgabe vom September 2023 \[pdf, 118 KB\]](#)
- [Überarbeitetes Richtprojekt mit Grundlagen und Analyse \[pdf, 59.9 MB\]](#)
- [Überarbeitungsbericht vom 10. Juli 2023 \[pdf, 62 KB\]](#)
- [Vergleich Schattenwurf der Richtprojekte 2010 und 2023 \[pdf, 2.8 MB\]](#)
- [Volumenverteilung und Durchlässigkeit \[pdf, 982 KB\]](#)

Fragen und Antworten zum Richtprojekt 2022

- [Krauerhusegg-Dialog Informationsbroschüre \[pdf, 279 KB\]](#)