



Gestaltungsreglement für Geschosse an den Stallstrassen und für Bauten in der mittleren Bautiefe

tritt mit dem Genehmigungsbeschluss der Regierung über die Totalrevision der Ortsplanung in Kraft

*vom Gemeinderat Thuis am 11. August 2025 erlassen
gestützt auf Art. 77 Abs. 2 BG*



Gegenstand des Reglements	Art. 1 Dieses Reglement dient dem Gemeinderat als Vollzugshilfe im Rahmen der Umsetzung der Bestimmungen der Artikel 50 und 51 des Baugesetzes. Es soll sicherstellen, dass die obere und untere Stallstrasse als attraktive Räume im Neudorf erhalten bleiben bzw. im Sinne von Art. 77 des Baugesetzes aufgewertet werden. Ausserdem enthält das Reglement Gestaltungshinweise für Bauten in der mittleren Bautiefe zwischen Neudorfstrasse und den Stallstrassen.
Unterniveaubauten an der oberen Stallstrasse	Art. 2 Führen gegen die Neudorfstrasse ausgerichtete Erdgeschosse an der oberen Stallstrasse zu sichtbaren Unterniveaubauten, so gilt was folgt: <ul style="list-style-type: none">a) Die Masse für Unterniveaubauten gemäss Art. 23 Ziff. 3 BG sind für die Beurteilung der Vollgeschosse an der oberen Stallstrasse nicht massgeblich. Es gelten einzig die Masse gemäss Art. 50 Abs. 3 lit. a bis c BG.b) Erdgeschosse mit den Massen gemäss Art. 50 Abs. 3 lit. a BG können nur mit Bezugspunkt Neudorfstrasse errichtet werden.c) Resultieren aufgrund der mit Bezugspunkt Neudorfstrasse errichteten Erdgeschosse an der oberen Stallstrasse wahrnehmbare Unterniveaubauten, so müssen diese einen baulichen Bezug zur oberen Stallstrasse (z.B. mittels Hochparterreeingängen, Fassadenöffnungen, etc.) und eine sehr gute Gestaltung und Einordnung in die Umgebung aufweisen.
Unterniveaubauten an der unteren Stallstrasse	Art. 3 Für die Beurteilung der effektiv realisierten Vollgeschosse mit Bezugspunkt untere Stallstrasse gemäss Art. 50 Abs. 2 und 3 BG ist das massgebende Terrain heranzuziehen. Als massgebendes Terrain gilt das gebäudeseitige Niveau der unteren Stallstrasse. Im Zweifelsfalle gilt Art. 23 Ziff. 1 BG. Abgrabungen zur Freilegung einer Unterniveaubaute (z.B. für den Bau von Garagen) sind zulässig, sofern das massgebende Terrain unter dem bestehenden Erdgeschoss liegt und die Unterniveaubaute (Höchstmasse gemäss Art. 23 Ziff. 3 BG) höchstens bis zum massgebenden Terrain freigelegt wird. Die Unterniveaubauten müssen einen baulichen Bezug zur unteren Stallstrasse und eine sehr gute Gestaltung und Einordnung in die Umgebung aufweisen (vgl. Art. 18 BG).
Gestaltung der mittleren Bautiefen	Art. 4 Für Bauten in der mittleren Bautiefe ist eine architektonische und ortsbauliche Einpassung sicherzustellen, welche sich sowohl an der Baute an der Neudorfstrasse als auch an der Baute an der unteren Stallstrasse orientiert, sich darin eingliedert und damit eine gute Gesamtlösung ergibt. Dies umfasst insbesondere Gestaltung, Materialisierung, Gliederung und Dachgestaltung.



Bauten in der mittleren Bautiefe dürfen die Kopfbauten an der Neudorfstrasse in ihrer Erscheinung in keiner Art und Weise beeinträchtigen oder dessen Proportionen entsprechend ihrer Typologie verändern. Untergeordnete Vergrößerungen der Kopfbauten sind zulässig, sofern diese unter Berücksichtigung der baugesetzlichen Vorschriften sensibel erfolgen und der geltende Schutzstatus gemäss Generellem Gestaltungsplan (GGP) dies zulässt.

Grenzt eine Baute in der mittleren Bautiefe an eine Kopfbaute, für welche im Generellen Gestaltungsplan (GGP) ein Schutzstatus festgesetzt ist, so gelten auch für diese Bauten erhöhte gestalterischen Anforderungen, die sich an der wertvollen Kopfbaute orientieren.

Die im Generellen Gestaltungsplan (GGP) als geschützt bezeichneten Kopfbauten an der Neudorfstrasse müssen als eigene, freistehende Baukörper erhalten bleiben.

Bauten in der mittleren Bautiefe zwischen Neudorfstrasse und der unteren Stallstrasse haben in Bezug auf die Gebäudehöhe einen qualitätsvollen Übergang zwischen den beiden Kopfbauten aufzuweisen. Sofern eine ortsbaulich und architektonisch qualitätsvolle Gesamtlösung erreicht wird, können sie sich an der Baute an der unteren Stallstrasse orientieren, wobei eine Abstufung zwischen den beiden Kopfbauten zulässig ist.

Bauten in der mittleren Bautiefe zwischen Neudorfstrasse und der oberen Stallstrasse müssen als eigene Baukörper in Erscheinung treten und einen qualitätsvollen Übergang zwischen den beiden Kopfbauten aufweisen. In Bezug auf die Gebäudehöhe haben sie sich an der Kopfbauten an der Neudorfstrasse zu orientieren, wobei eine sorgfältige Abstufung zwischen den beiden Kopfbauten zulässig ist.

Art. 5

Inkrafttreten

Diese Praxisanleitung tritt mit dem Genehmigungsbeschluss über die Totalrevision der Ortsplanung in Kraft.

Durch den Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom 11. August 2025

Ivo Rohrer
Gemeindeammann

Mauro Heinisch
Stv. Gemeindeganzlist ad interim

