

Richtlinie des Gemeinderates für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten im Gebiet gemäss BNO § 13

1. Allgemeines

1.1 Grundlage

Gemäss § 13 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) handelt es sich bei der orange bezeichneten Fläche (s. Abb. unten) um ein Gebiet der Wohnzone W3, das mit seiner baulichen Struktur sowie der Gestaltung der Aussenräume eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität aufweist.

Um diese hohen Wohn- und Siedlungsqualitäten bei Verdichtungen und Erneuerungen zu sichern, sind an Eingriffe in diesem Gebiet hohe Anforderungen gestellt. § 13 Abs. 2 der BNO fordert eine gute Integration in die bestehende Bebauungsstruktur.



(1) Situationsplan mit Gebietsabgrenzung

1.2 Zweck

Diese Richtlinie bezweckt, bauwilligen Grundeigentümern sowie Architekten aufzuzeigen, welches die quartierspezifischen Charakteristiken sind, um Neu-, Um- und Ersatzbauten in die bestehende Bebauungsstruktur integrieren zu können. Sie dient für den Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung (BNO § 59) sowie als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen.

2. Quartierspezifische Charakteristik

2.1 Körnung mit hoher Durchgrünung

Das bezeichnete Gebiet charakterisiert sich durch eine Bebauungsstruktur, welche einem additiven Ordnungsprinzip unterliegt. Freistehende Baukörper sind entlang der Strasse in einer relativ lockeren Dichte aufgereiht. Charakteristisch für die Baukörper sind die einfachen Volumina, welche Würfeln und

Quadern ähnlich sind. Bezüglich Proportionen weisen die Baukörper eine grosse Homogenität auf. Das Verhältnis von Länge zu Breite der Baukörper beträgt in der Regel ca. 1/1, wodurch der Charakter von „Punkthäusern“ entsteht. Bei Doppelhäusern beträgt das Verhältnis ca. 1/2, wobei die längere Fassade parallel zur massgeblichen Strasse angeordnet ist.

Um den Charakter des lockeren und durchgrünerten Quartieres mit seinen Punkthäusern für die Zukunft zu sichern, soll zusätzliche Ausnützung in einem adäquaten Mass realisiert werden. Heute trifft man mehrheitlich eine Ausnützung von 30 bis 45% an. Die Realisierung der maximal zulässigen Ausnützung von 65% stellt an das Bauvorhaben und die Gestaltung hohe Anforderungen, damit eine gute Integration gewährleistet werden kann. Analysen des Quartiers haben gezeigt, dass das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zu Grundstücksfläche bei Einzelhäusern im Mittel ca. 0.2 beträgt.

Eine Anlehnung an diesen Wert von 0.2 bedeutet, dass zusätzliche Nutzung tendenziell in die Höhe, in Form 3-geschossiger Neu- bzw. Ersatzneubauten oder Dachausbauten und Aufstockungen, realisiert würde. Trotz der höheren Bauvolumina bleiben die typischen Durchsichten innerhalb des Parzellenschildes und somit der Charakter des durchgrünerten Quartiers mit seinen Punkthäusern erhalten. Bei möglichen Konflikten zwischen Gebäudehöhe und dem daraus resultierenden grossen Grenzabstand sind die Möglichkeiten von gegenseitigen privatrechtlichen Vereinbarungen zu prüfen.



(2) Photomontage der 3-geschossigen Bauweise mit Aufstockungen und Ersatzneubau

Nach Möglichkeit haben sich Neu-, An- und Umbauten bezüglich ihrer Stellung an einheitlichen Gebäudefluchten zu orientieren. Im Speziellen gilt dies für die massgebende Strassenseite.

2.2 Präsenz der Baukörper

Die Aufreihung der Baukörper an der Strasse bedingt deren strukturellen Aufbau und Gestaltung. Die Baukörper sind mit gestalterischen Mitteln bewusst in Beziehung zum Strassenraum gesetzt, wodurch eine hohe Präsenz der Baukörper entsteht. Als Mittel für die Gestaltung sind Dachformen, Balkone, Vorbauten, Erker, Dachaufbauten, etc. eingesetzt worden. An den bestehenden Bauten sind auch sehr oft symmetrische Fassadengestaltungen anzutreffen. Diese Axialsymmetrien versetzen die Baukörper und den Strassenraum in eine starke Beziehung.

Für eine Integration in das bestehende Quartier ist bei der Gestaltung von Neubauten und Um- / Anbauten der nötigen Präsenz der Baukörper ausreichend Rechnung zu tragen. Hierfür ist schon die Grundrissstruktur von Neubauten so aufzubauen, dass eine Beziehung des Baukörpers zum Strassenraum über die Fassade und deren Gestaltung überhaupt möglich ist.

Vor allem die Strassenfassade hat den hohen Anforderungen bezüglich der Gestaltung gerecht zu werden. Die Stellung der Strassenfassaden soll parallel zur massgebenden Strasse sein.

Eingriffe in Form von Um- und Anbauten sollen die Beziehung der bestehenden Baukörper zur Strasse nicht stören. Dies gilt einerseits für die volumetrische Ausgestaltung von Anbauten und andererseits für Änderungen an den Fassaden, bedingt durch strukturelle Veränderungen. Es wird empfohlen, Anbauten und Zwischenbauten zwischen zwei bestehenden Baukörpern so zu gestalten und zu proportionieren, dass der zu erweiternde Hauptbau als solcher zu erkennen bleibt.

2.3 Individualität der Gärten

Das Erscheinungsbild der Gärten dieses Gebietes zeichnet sich dadurch aus, dass die Gartenflächen direkt einer Wohneinheit zugeteilt sind. Diese Partizipation führt zu einer grossen Individualität der Gartenflächen. Durch die Eigentumsverhältnisse in Form der



(3) Nutzungserweiterung in Form eines Dachausbaues unter Beibehaltung des Gebäudecharakters. Dieser Dachaufbau verstärkt die Präsenz des Gebäudes im Strassenraum.



(4) Beispiel eines Neubaus mit gelungener und wohlproportionierter strassenseitiger Fassadengestaltung.

bestehenden Einfamilienhäuser ist diese Qualität fast im ganzen Quartier gewährleistet.

Um bei neuen Eingriffen diese Qualität zu erhalten, ist bei der Gartengestaltung mit geeigneten Mitteln die nötige Privatheit und Intimität zu gewährleisten. Mehrfamilienhäuser mit Geschosswohnungen ohne direkten Bezug zum Garten stellen an die Gartengestaltung hohe Anforderungen, um nicht anonymes „Abstandsgrün“ entstehen zu lassen. Es ist zu prüfen, ob die wünschenswerte Partizipation des Gartens mittels Wohneinheiten mit einer vertikalen Nutzungsorganisation anstelle von Geschosswohnungen erreicht werden könnte.



(5) Beispiel einer mangelhaften Gartengestaltung, die wegen fehlender Partizipation als anonymes „Abstandsgrün“ ausgestaltet ist.

2.4 Gartengestaltung/ Einfassung/ Vorgärten

Die einzelnen Hausgärten sind vielfältig und strukturreich gestaltet. Prägend ist die zumindest strassenseitige Einfassung der Grundstücke mit Gartenzäunen auf Sockelmauern (teilweise mit einem gemauerten Torsockel). Erschliessungs- und Stellflächen sind als Platten-, Kies- oder Ort betonbelag ausgebildet. Die Bepflanzung im Vorgartenbereich besteht vorwiegend aus Zier- und



(6) Traditionelle, vielseitige und strukturreiche Gartengestaltung

Nutzgehölzen, vielfach ergänzt durch Niederobst.

Neue Gartengestaltungen sollen sich, insbesondere im Vorgartenbereich, am traditionellen Erscheinungsbild orientieren. Terrainveränderungen und Versiegelungen werden in § 53 BNO geregelt.

2.5 Gestaltung von Autoabstellplätzen

Durch die raumwirksamen Einfassungen der Parzellen zur Strasse entsteht ein für dieses Gebiet typischer, klar definierter Strassenraum. Um diese Qualität zu sichern, ist im Vorgartenbereich bei der Integration von Abstellplätzen auf eine sorgfältige Gestaltung und eine angemessene Anzahl zu achten.

Um die Länge des Unterbruches in der Garteneinfassung für die Abstellplatzfläche möglichst minimal zu halten, sind die Parkplätze senkrecht zur Strasse anzuordnen. Die Länge des Unterbruches in der Garteneinfassung für die gesamte Abstellplatzfläche soll 1/3 der Länge der Parzellengrenze zum massgebenden Strassenraum nicht überschreiten. Überlange Abstellplatzflächen stellen hohe Anforderungen an deren Ausgestaltung und Abschluss.



(7) Beispiel einer Abstellplatzgestaltung, welche aufgrund fehlender raumbildender Elemente und zu grosser Breite den Strassenraum „ausfransen“ lässt.

Neben den Bestimmungen in § 47 der BNO sollen Abstellplatzflächen von der Strasse durch eine geeignete Materialwahl oder raumwirksame Elemente abgegrenzt und in den Garten integriert werden, sodass der Strassenraum räumlich nicht „ausfranst“. Abstellplätze, welche nicht mit Asphalt versiegelt sind, lassen sich besser in den Garten integrieren. Lange Unterbrüche in strassenraumbildenden Elementen, wie z.B Sockelmauern und Gartenzäunen, durch Abstell-

plätze sollen mittels raumwirksamen Elementen, wie z.B Gartentoren, kompensiert werden. Bei der Absicht, eine grosse Anzahl von Parkplätzen zu realisieren, sollte die Variante einer unterirdischen Parkierung – sinnvollerweise als Sammelgarage – auch für angrenzende Liegenschaften geprüft werden.



(8) Autoabstellplatz durch strassenraumbildendes Gartentor vom Strassenraum abgegrenzt.



(9) Beispiel eines Autoabstellplatzes, welcher mittels einer chaussierten Fläche gut in den Garten integriert ist.

3. Spezielle Anforderungen

3.1 Beizug ausgewiesener Fachleute

Da es sich beim bezeichneten Gebiet um ein sensibles Gebiet handelt, empfiehlt der Gemeinderat Bauwilligen den Beizug von ausgewiesenen Fachleuten, welche Erfahrungen haben mit der Realisierung von Projekten in ähnlich sensiblen Gebieten, um den erhöhten Anforderungen dieser Richtlinie gerecht zu werden.

3.2 Anforderungen an die Baueingabe

Gemäss § 53 Abs. 3 der BNO bilden die Umgebungsarbeiten einen Bestandteil des Bauprojektes.

Die Beschreibung der quartierspezifischen Charakteristiken hat aufgezeigt, dass der Gartengestaltung ein besonderer Stellenwert zukommt. Um eingereichte Bauvorhaben einer notwendigen Prüfung der Gartengestaltung unterziehen zu können, werden an die Darstellung der Gartengestaltung erhöhte Anforderungen gestellt.

Im Erdgeschossgrundriss 1:100 sind alle Oberflächen und Bepflanzungen der Umgebung einzuzeichnen und genau zu bezeichnen. Ebenso ist die Grundstückseinfassung mit der zugehörigen Höhenentwicklung darzustellen und zu bezeichnen. Um den Abschluss des Grundstückes zur massgebenden Strasse beurteilen zu können, ist neben dem Grundriss auch eine Ansicht der Strassenfassade im Massstab 1:100, geschnitten durch die massgebende Strasse, mit vorgelagerter Grundstückseinfassung einzureichen.

Der Umgebungsplan ist gleichzeitig mit den Baugesuchsakten der Bau- und Planungsabteilung zur Genehmigung einzureichen.

Da die Abbildungen dieser Richtlinie nur zur Veranschaulichung gewisser Teilaspekte dienen und deshalb daraus keine allgemeingültigen Bauweisen und -formen abgeleitet werden können, rät der Gemeinderat, frühzeitig mit der Bau- und Planungsabteilung Kontakt aufzunehmen:

Bau- und Planungsabteilung Wettingen, Rathaus, 5430 Wettingen

Tel: 056 437 73 00, Fax: 056 437 73 99, E-Mail: bauverwaltung@wettingen.ch