

Richtlinie des Gemeinderates für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten in der 2-geschossigen Hangwohnzone (HW2)

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Wohnen an Hanglagen erfreut sich aufgrund der Aussicht und der meist idealen Besonnung grosser Beliebtheit. Der zunehmende Fortschritt in der Bautechnologie hat die Realisierung von Bauwerken in Hanglagen vereinfacht und dadurch den Siedlungsdruck auf diese Gebiete erhöht.

Bauwerke in Hanglagen, welche auch aus weiterer Entfernung sichtbar sind und dadurch das Landschaftsbild massgeblich prägen, müssen erhöhten Anforderungen bezüglich Integration gerecht werden. Zudem verursachen Bauwerke am Hang meist erhebliche Veränderungen des gewachsenen Terrains. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verlangt in § 53 Abs. 1 denn auch eine einwandfrei Einordnung von Terrainveränderungen in die Umgebung.

1.2 Zweck

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

2. Projektierung von Hangbauten

2.1 Topographie

Gebäude in Hanglagen zeichnen sich dadurch aus, dass deren Typologie hauptsächlich durch das Gelände bestimmt wird. Je nach Neigung des Geländes wird eine andere Typologie gewählt, um das Bauwerk sanft in das Gelände zu stellen, ohne erhebliche Abgrabungen und Aufschüttungen vornehmen zu müssen. Aufschüttungen und Abgrabungen bedingen aufwändige Kunstbauten (vgl. Abb. 1 und 2).

Grundsätzlich lassen sich Gebäude besser und einfacher in die Landschaft integrieren, je weniger das Terrain mit Kunstbauten verändert werden muss. **Somit lässt sich das Prinzip ableiten, dass für eine hohe Integration in die Landschaft das Bauwerk möglichst dem Gelände angepasst werden muss – nicht das Gelände dem Gebäude (vgl. Abb. 3 bis 5).**

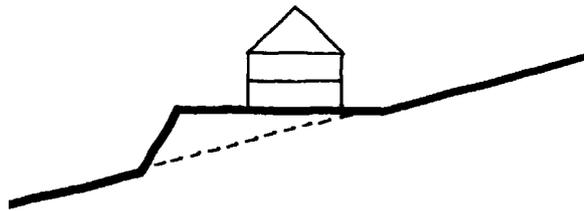


Abb.1:
Das Terrain wird mit einer unverhältnismässigen Aufschüttung einer ungeeigneten Gebäudetypologie angepasst. 25514_05G_50120_Sonicht1.pct

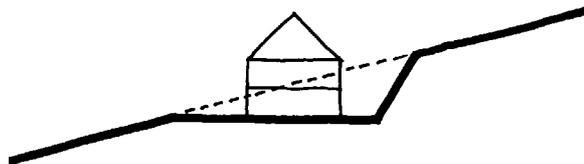


Abb.2:
Das Terrain wird mit einer unverhältnismässigen Abgrabung einer ungeeigneten Gebäudetypologie angepasst. 25514_05G_50120_Sonicht2.pct

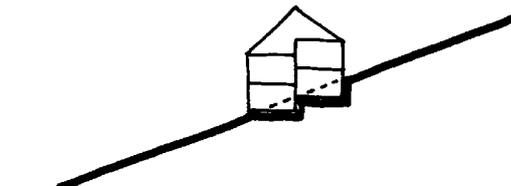


Abb.3:
An einem flachen Hang werden die Geschosse versetzt, wodurch sich das Gebäude dem Hang anpasst. 25514_05G_50120_splitt.pct

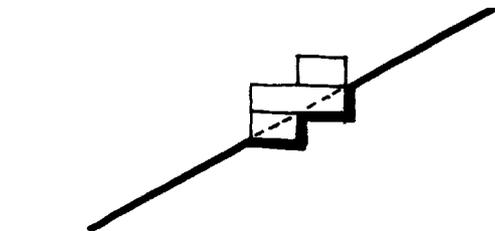


Abb.4:
An einem steilen Hang werden die Geschosse terrassiert, wodurch sich das Gebäude dem Hang anpasst. 25514_05G_50120_terass.pct



Abb.5:
Beispiel eines terrassierten Einfamilienhauses, welches sich optimal dem gewachsenen Terrain anpasst. 25514_05G_50803_architheke.jpg

Um ein Terrassenhaus optimal in die Umgebung zu integrieren, sind die Stufen regelmässig und parallel zur Hangneigung auszubilden. Die Tiefe des Versatzes (x) resultiert aus der Hangneigung und der Geschosshöhe (vgl. Abb. 6 und 7).

Terrassenhäuser sind in der Regel ohne Satteldächer auszubilden.

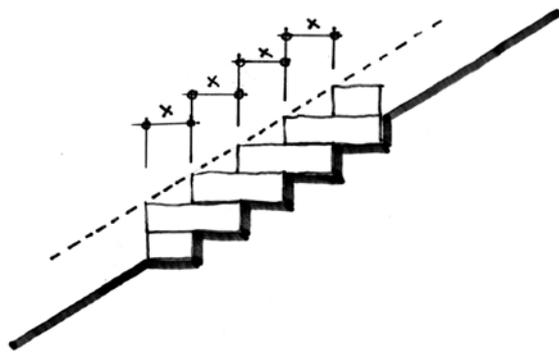


Abb.6:
Terrassenhaus

25514_05G_50803_terass2.jpg



Abb. 7:
Beispiel eines Terrassenhauses mit regelmässiger Abstufung parallel zur Hangneigung.

25514_05G_50803_terass3.jpg

2.2 Umgebungsgestaltung

Bei der Integration von Bauwerken in die Landschaft ist den Aussenräumen die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Dies gilt vor allem bei Bauten in Hanglagen, da nutzbare

Aussenräume mit Kunstbauten dem gewachsenen Terrain abgerungen werden müssen. Auch eine noch so geschickte Wahl der Gebäudetypologie, bedingt gewisse Kunstbauten. Diese sollen jedoch als wesentlicher Bestandteil des Entwurfes verstanden werden, um sie in Einklang mit dem Gebäude zu bringen. Im Folgenden sind zwei verschiedene Möglichkeiten im Umgang mit den Kunstbauten aufgezeigt:

2.2.1 Sockelgeschoss

Die Kunstbauten zur Terraingestaltung werden als Gebäudesockel ausformuliert, um sie konzeptionellen Bestandteil des Bauwerks werden zu lassen. Je nach Materialisierung ist der Sockel Bestandteil des Gebäudes oder, wie in Abb. 8, eher Bestandteil der Umgebung.



Abb.8:
Beispiel eines gelungenen Sockelgeschosses, das auch als Stützmauer einer Terrasse funktioniert.

25514_05G_50121_sockel.pct

2.2.2 Strassenraumbildendes Element

Erschliessungsstrassen in Hanglage zeichnen sich oft durch Kunstbauten aus, welche neben der Hauptfunktion, der Hangsicherung, auch zu einem gleichartigen Strassenabschluss führen.



Abb.9:
Erschliessungsstrasse in Hanglage mit traditioneller Hangsicherung in Form einer Stützmauer.

25514_05G_50121_sockel.pct

Im Sinne eines einheitlichen Strassenbildes sind Stützmauern für Aufschüttungen direkt an die Parzellengrenze zu stellen, wodurch der für Erschliessungsstrassen in Hanglage charakteristische, räumlich gefasste Strassenraum entsteht. Die Stützmauer bildet über sämtliche Parzellen hinweg einen einheitlichen Abschluss zwischen Strassenraum und Parzelle. Die maximale Höhe für Stützmauern beträgt gemäss §19 Abs. 1 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) 1.80m (Ausnahmen siehe Abs. 2). Auf Böschungen direkt an der Strasse ist zu verzichten (siehe dazu auch ABauV §19 Abs. 3).

Die Stützmauern sollen muralen Charakter aufweisen (z.B. Naturstein oder Beton). Von vorgefertigten Betonelementen (z.B. Löffelsteinen oder Gittersteinen) ist abzusehen. Die Stützmauern innerhalb einer Parzelle und möglichst auch innerhalb einer Strasse sind in einheitlichem Material auszuführen.



Abb.10:
Beispiel einer Stützmauer, welche als klare Trennung von Strassenraum und Parzelle eingesetzt ist. 25514_05G_50803_stützrm.jpg

2.3 Gestaltung von Autoabstellplätzen

Eine übermässige Anzahl Autoabstellplätze beeinträchtigt das Strassenbild erheblich und lässt den traditionellerweise räumlich gefassten Strassenraum „ausfransen“ (vgl. Abb. 11 und 12).

Deshalb soll die Parkierung in Einstellhallen unterirdisch angeordnet und dadurch der Unterbruch in der Parzelleneinfassung möglichst minimal gehalten werden. Zusätzliche Abstellplätze sind senkrecht zur Strasse anzuordnen. Die Länge des Unterbruches in der Parzelleneinfassung für Einfahrten, Besucherparkplätze und Hauszugang soll 1/3 der Länge der Parzellengrenze zum massgebenden Strassenraum nicht überschreiten.

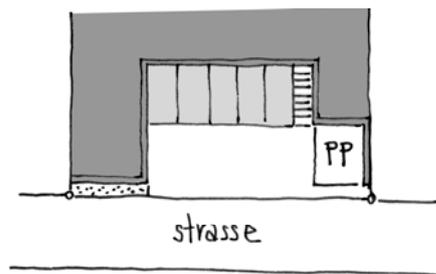


Abb.11 und 12:
Beispiel einer überbreiten Grundstückszufahrt, welche den Strassenraum „ausfransen“ lässt. 25514_05G_70202_garage2.pct / 25514_05G_50121_garagen.pct

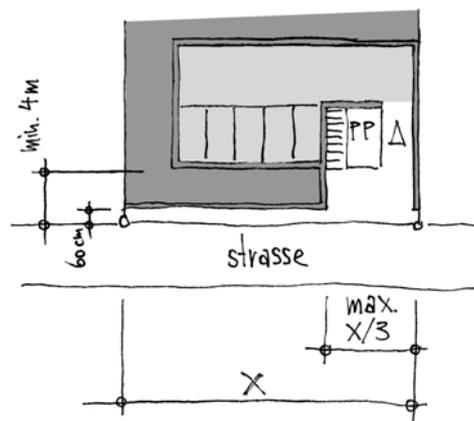


Abb.13 und 14:
Beispiel einer unterirdischen Parkierung mit minimalem Unterbruch in der Parzelleneinfassung. 25514_05G_70222_garage1.pct / 25514_05G_50121_einfahrt.pct

Überlange Abstellplatzflächen stellen hohe Anforderungen an deren Ausgestaltung und Abschluss. Mit gestalterischen Massnahmen ist zu verhindern, dass der Strassenraum „ausfranst“.

3. Spezielle Anforderungen

3.1 Beizug ausgewiesener Fachleute

Da es sich bei der Erstellung von Hangbauten um anspruchsvolle Aufgaben handelt, empfiehlt der Gemeinderat Bauwilligen den Beizug von ausgewiesenen Fachleuten, welche Erfahrungen haben mit der Realisierung von Projekten in Hanglagen.

3.2 Anforderungen an die Baueingabe

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

Um die Qualität der projektierten Umgebungsgestaltung prüfen zu können, werden an die Darstellung der Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen gestellt:

- Im Erdgeschossgrundriss 1:100 sind alle Oberflächen und Bepflanzungen der Umgebung einzuzeichnen und genau zu bezeichnen.

- Ebenso sind Kunstbauten, wie Stützmauern oder Böschungen, mit der zugehörigen Höhenentwicklung darzustellen und zu bezeichnen und mit Angaben zur Materialisierung zu versehen.
- 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 Parzellenabschluss einzuzeichnen.
- Für die Beurteilung der Baueingabe ist ein aussagekräftiges Modell einzureichen, welches auch die Bauten der angrenzenden Parzellen zeigt. Das Gelände mit Stützmauern und Böschungen ist im Modell detailliert darzustellen.

Der Umgebungsplan sowie das Modell sind gleichzeitig mit den Baugesuchsakten der Bau- und Planungsabteilung zur Prüfung 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