

# Räumliches Entwicklungsleitbild Thalheim



## **Impressum**

### **Datum**

Planungsstand vom 11.06.2021

Genehmigt vom Gemeinderat am ....

### **Auftraggeberin**

Gemeinde Thalheim

### **Auftragnehmerin**

Samuel Flükiger Städtebau Architektur GmbH  
Altenburgerstrasse 49, 5200 Brugg  
056 450 95 44, samuel@samuelfluekiger.ch

Bearbeitung A-E: Samuel Flükiger,  
Lukas Scherer, Pascal Arnold

Steinmann Ingenieure und Planer AG  
Aarauerstrasse 69, 5200 Brugg  
56 441 16 16, brugg@steinmann-ing.ch

Bearbeitung A, E: Manuel Basler,  
Yannick Marti

### **Begleitung Gemeinde**

Planungskommission:  
Roland Frauchiger, Gemeindeammann  
Reto Schneider, Vizeammann  
Andreas Wernli, Gemeinderat Hochbau/Bauwesen  
Peter Ehrismann, Architekt  
Christian Ging, Dorfhistoriker (bis März 2021)  
Thomas Härdi, Zimmermann  
Thomas Hochstrasser, Architekt (ab Mai 2021)  
Simon Wernli, Landwirt

Fachvertretungen:  
Barbara Tenisch, Gemeindeschreiberin  
Markus Dietiker, Förster  
Samuel Flükiger, Ortsbildberater

### **Quellen / Foto**

Titelbild: Christian Ging

Bild Seite 6: Bildarchiv ETH

Weitere Bilder: Christian Ging und Samuel Flükiger

Text Seite 9 stützt sich auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Das REL als Planungsinstrument</b>	<b>5</b>
<b>A</b>	<b>Analyse</b>	<b>6</b>
	Historische Entwicklung	6
	Baudenkmäler/ Ortsbild	8
	Räumliche und soziale Aspekte	10
	Verkehr	12
<b>B</b>	<b>Entwicklungskonzept</b>	<b>14</b>
	Ziele für die räumliche Entwicklung	14
	Legende für Zielbild	16
	Zielbild	19
	Bauen am Hang	21
<b>C</b>	<b>Grundsätze für das Bauen und Freiraum</b>	<b>22</b>
	Grundsätze	23
	Gebäude im Ortskern	25
	Freiraumgestaltung	28
	Siedlungsrand	30
	Parkierung	31
	Gebäude unter Substanzschutz	33
<b>D</b>	<b>Baukultur und Planungsprozess</b>	<b>34</b>
<b>E</b>	<b>Anwendung und Umsetzung REL</b>	<b>35</b>



Die Rebberge sind wichtiger Bestandteil des Landschaftsbildes von Thalheim



Sicht auf das Dorf

# Das REL als Planungsinstrument

**Ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)** bietet eine Gesamtschau über das Siedlungsgebiet innerhalb der Bauzone. Es berücksichtigt die übergeordneten kantonalen und regionalen Grundlagen.

**Das REL** definiert die Ziele für die angestrebte räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum mit dem Zeithorizont 2040.

**Das REL** stellt für private Bauträger die gewünschte Entwicklung bildhaft dar und sensibilisiert für eine hochwertige Entwicklung.

**Das REL** fördert bei baulichen und planerischen Tätigkeiten eine geordnete Entwicklung. Sei dies unter anderem bei:

- Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen
- Arealentwicklungen
- Bauprojekten
- Planung, Unterhalt und Bewirtschaftung öffentlicher Anlagen und Infrastrukturen (Bauten, Strassen, Grünanlagen, Freiräumen, etc.)

**Das REL** ist ein strategisches Planungsinstrument des Gemeinderats und der Verwaltung. Es wird nach einer öffentlichen Mitwirkung vom Gemeinderat beschlossen. Dadurch wird das Konzept behördenverbindlich. Behördenverbindlich bedeutet, dass das Konzept der Behörde bei ihren Tätigkeiten als Richtschnur dient. Der Zonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung hingegen sind grundeigentümerbindlich.

**Das REL** ist bewusst schematisch gehalten, um ausreichend Spielraum und Flexibilität für die optimale ortsbauliche Einbettung einzelner Projekte zu gewährleisten.

**Das REL** soll langfristig seine Wirkung entfalten, hierzu ist ein umsichtiger und sorgfältiger Vollzug durch die Behörden im Laufe der Zeit notwendig.

# A Analyse

## Historische Entwicklung

2009 wurden anlässlich der Erschliessung Langmatt erste Spuren einer Besiedelung in der Jungsteinzeit vor rund 6000 Jahren entdeckt.

Bei Bauarbeiten in der Bärenmatte entdeckten Kantonsarchäologen 2012 Überreste einer allemannischen Siedlung datiert ins 6./7. Jahrhundert.

Erste urkundliche Erwähnung von Taleheim im Frichgove bescheinigt 1064 ein Dokument verfasst auf Wunsch der habsburgischen Königin Kunigunde.

Zu Beginn des 13. Jahrhunderts entstand im Auftrag der Habsburger die Burg Schenkenberg.

1460 wurde die Region durch die Berner Herrschaft erobert. Dabei wurde auch Thalheim ein Teil des Untertanengebiets im Berner Aargau. Dies sieht man heute noch beim Berner Wappen am Pfarrhaus.

Als Amtssitz der regierenden Berner Landvögte wurde die Burg Schenkenberg bis 1720 genutzt. Anschliessend wurde die Burg infolge Baufälligkeit aufgegeben und zerfiel zu einer Ruine.

1798 entmachteten die Franzosen unter Napoleon die alte Berner Herrschaft auch im Oberamt Schenkenberg und riefen die Helvetische Republik aus.

Seit dieser Zeit gehört die heute eigenständige Gemeinde Thalheim zum 1803 neu gegründeten Kanton Aargau.

Unvorstellbare Armut und Überbevölkerung prägten die Dorfbevölkerung im 18. und 19. Jahrhundert. Durch Missernten im Ackerbau und Weinbau wurde die Existenz vieler Familien vernichtet. Die Folge war ein Schwund der Dorfbewohner durch Auswanderung. Viele Bewohner wanderten als Wirtschaftsflüchtlinge in die neue Welt aus oder zogen weg in andere Landesteile.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts geriet der in Thalheim bedeutende Weinbau in eine schwere Krise und die Rebflächen an den südlichen Hängen gingen stark zurück.

Von im Jahr 1850 gezählten 1117 Einwohnern nahm die Dorfbevölkerung bis 1980 auf 555 Einwohner ab.

Seither ist eine gleichmässige Zunahme bis auf die heutigen ca. 840 Bewohner erfolgt.

Der obere und der untere Dorfkern waren einst noch durch Baumgärten getrennt und deren Gebäude durch strohgedeckte Dächer geprägt. Die bäuerlich historischen Dorfkerne des Ober- und des Unterdorfs sind zusammengewachsen. Das Dorf hat sich weitgehend vom Bauerndorf zu einer Wohngemeinde entwickelt. Viele Neubauquartiere haben das Dorf erweitert. Der ländliche Charakter des Dorfes konnte bis heute erhalten bleiben.



## Baudenkmäler / Ortsbild



Das evangelisch reformierte Pfarrhaus von 1732

Viele historische Bauten prägen als Baudenkmäler das Ortsbild der Gemeinde Thalheim. Die Gebäude sind Zeugen der bäuerlichen Vergangenheit. Sie zeigen alte Handwerks- und Bautraditionen und verdienen es, erhalten zu werden. Mit jedem Verlust eines Baudenkmal geht ein Teil der Geschichte des Dorfes unwiderruflich verloren.

## Bauinventar

Das Bauinventar bildet eine systematische Bestandesaufnahme von kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekten.

Diese werden von der Kantonalen Denkmalpflege nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt. Aufnahme finden Objekte, die baugeschichtlich, typologisch, künstlerisch oder aufgrund ihrer Stellung im Ortsbild für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind.

Das Bauinventar kann bei der Gemeindeverwaltung oder im kantonalen AGIS eingesehen werden.

## Kommunaler Substanzschutz

Das Bauinventar ist ein Hinweisinventar. Für den Grundeigentümer entfaltet es keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Geschützt sind die Gebäude erst, wenn diese unter kommunalen Substanzschutz gestellt werden. Die gesetzlichen Anforderungen für kommunale Substanzschutzobjekte können der rechtskräftigen kommunalen Bau- und Nutzungsordnung entnommen werden.

Für die Begleitung und Beurteilung von kommunalen Schutzobjekten sind die Gemeinden zuständig. Hierzu ziehen die Gemeinden eigene Berater und situativ kantonale Stellen bei.

## Kantonaler Denkmalschutz

Die Gemeinde Thalheim besitzt mit der Ruine, der Schlossscheune Schenkenberg sowie mit der Pfarrkirche, dem Pfarrhaus und der Pfarrscheune im Oberdorf kantonale Baudenkmäler.

Die Kantonale Denkmalpflege begleitet Bauvorhaben an kantonal geschützten Denkmälern und in deren unmittelbarer Umgebung. Soll ein kantonales Schutzobjekt umgebaut oder restauriert werden, ist es Pflicht, dass die kantonale Denkmalpflege von Beginn weg in den Prozess mit einbezogen wird.

## Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

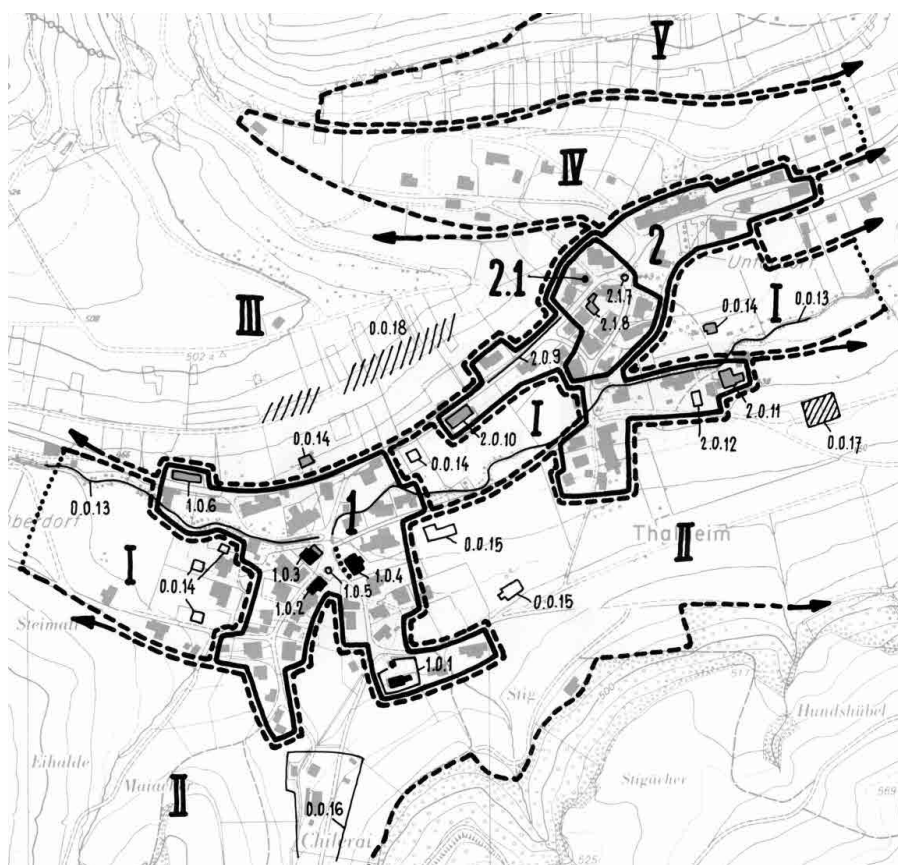
Die Gemeinde Thalheim verfügt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung.

Gewisse Zielsetzungen des ISOS wurden durch die bauliche Entwicklung der letzten dreissig Jahre überholt. Das Inventar ist jedoch immer noch eine wichtige Grundlage für die Dorfentwicklung und gemäss kantonalem Richtplan bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Es ist behördenverbindlich.

Thalheim liegt am oberen Beginn des Schenkenbergtals und weist durch die harmonische Einbettung in die stark gegliederte Topografie sowie dank seiner Überhöhung durch die mächtige Burgruine Schenkenberg besondere Lagequalitäten auf. Das Bauerndorf mit regionaltypischer Bausubstanz des 16.-19. Jahrhunderts ist gesamtheitlich gut erhalten.

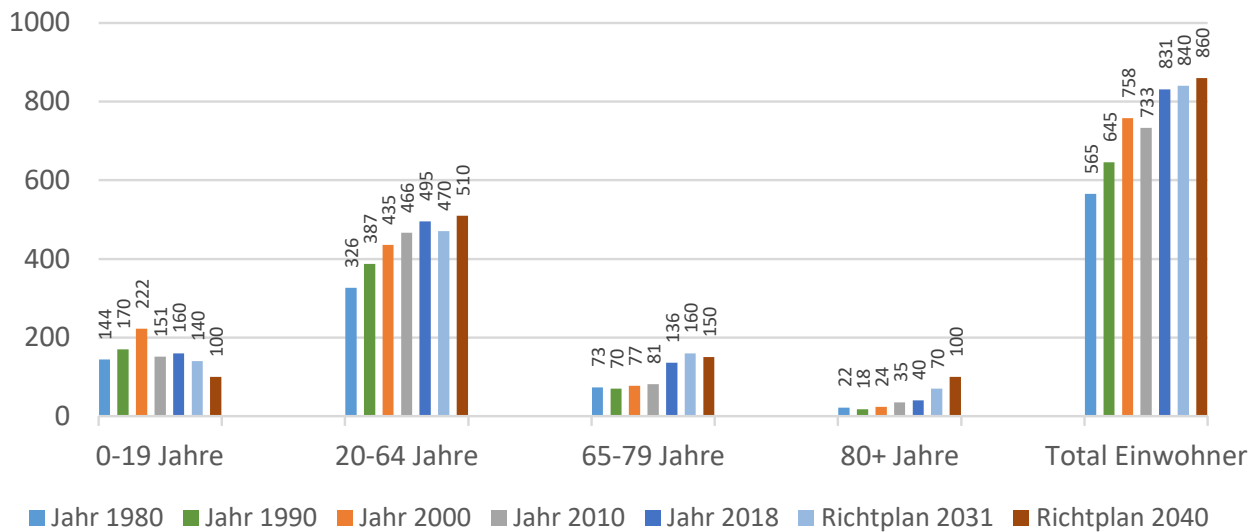
Legende:

- 1 Oberdorf (Erhaltungsziel EZ A)
- 2 Unterdorf (EZ B)
- 2.1 Kernbereich Unterdorf (EZ A)
- I Talboden (EZ a)
- II Nordhang (EZ a)
- III Ehem. Rebberg (EZ a)
- IV Ortserweiterungsbereich an Hangfuss und in Talmulde (EZ b)
- V Rebhang am Schenkenberg (EZ a)



# Räumliche und soziale Aspekte

## Altersstruktur und Einwohnerzahl



Ein erstes grösseres Wachstum fand in der Gemeinde Thalheim in den 1990er-Jahren statt, als die Bevölkerungszahl von 615 auf 792 Einwohner (+29%) anstieg. Anschliessend war das Bevölkerungswachstum bis zum Ende der 2000er-Jahre leicht rückläufig. Seit dem steigt die Bevölkerungszahl wieder stärker. Die heutige Einwohnerzahl umfasst 812 Einwohner (2019).

Für die Gemeinde Thalheim wird gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) bis 2040 ein Wachstum auf 860 Einwohner prognostiziert.

Wie in der Abbildung ersichtlich, nimmt die Zahl der Kinder und Jugendlichen seit den 2000er-Jahren ab, während die Zahl der Arbeitstätigen und insbesondere der Pensionierten und Betagten weiter zunimmt. Aufgrund der demografischen

Entwicklung wird sich dieser Trend in der Zukunft deutlich verstärken. Auf den Trend der Überalterung kann mit Anreizen reagiert werden, welche versuchen die junge Bevölkerung in der Gemeinde zu halten und Familien anzuziehen. Beispielsweise indem attraktiver Wohnraum für Familien geschaffen, sowie familienunterstützende Angebote angeboten werden.

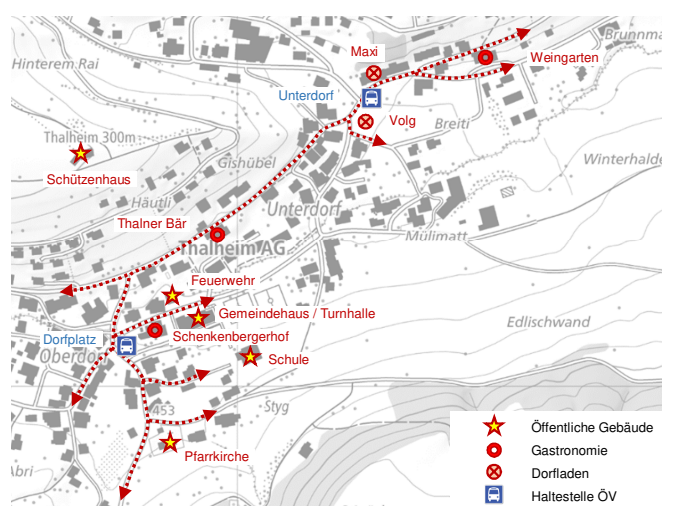
Angesichts der steigenden Überalterung lohnt es sich die Gemeindeinfrastruktur für gehbehinderte und ältere Menschen zu optimieren und wo möglich barrierefrei auszuführen. Weitere Themen sind Alterswohnungen an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen, lokale Versorgungsmöglichkeiten, Treffpunkte in Gehdistanz und eine hindernisfreie Infrastruktur.

## Dorfleben

Die Gemeinde Thalheim liegt am Rand des Bezirks Brugg und hat im regionalen Kontext die Rolle einer Gemeinde. Im Jahr 2018 wies die Gemeinde insgesamt 70 Arbeitsstätten und 258 Voll- und Teilzeitbeschäftigte auf (31 Arbeitsplätze pro 100 Einwohner).

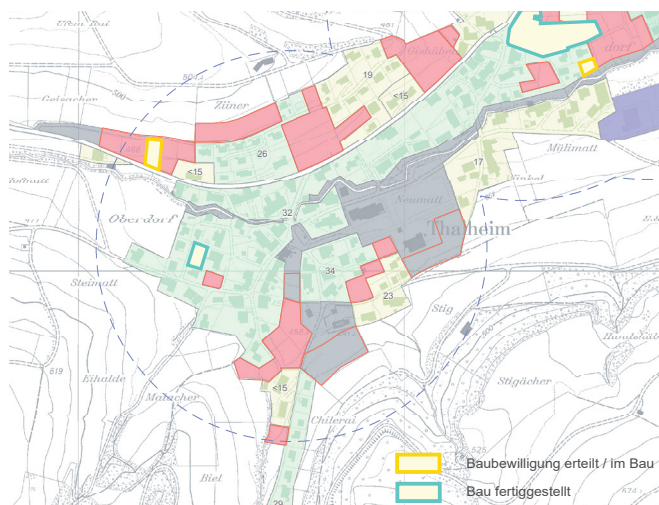
Das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung hat sich in den letzten Jahrzehnten stark gewandelt. Heutzutage nimmt die Bevölkerung einen deutlich höheren Zeitaufwand und grössere Distanzen für einen Arbeitsplatz in Kauf. Ein grosser Teil der 812 Einwohner (2019) arbeitet ausserhalb der Gemeinde. Der Anteil der Wegpendler ist deutlich grösser als der Anteil der Zupendler. Um der schleichenden Anonymisierung des Dorflebens entgegenzuwirken, lohnt es sich ein lebendiges Dorfleben mit Kleingewerbe zu fördern. Hierzu helfen das Gewerbe, sowie kleine Treffpunkte und gut gestaltete öffentliche Räume, welche Begegnungen ermöglichen. Aber auch öffentliche Nutzungen wie Einkaufsläden und Restaurants beleben das Dorf. Diesen Nutzungen soll Sorge getragen werden. Mögliche Treffpunkte für Begegnungen stellen heute in der Gemeinde die Einkaufsläden und Dienstleistungen im Unter- und Oberdorf dar.

Ebenso ermöglichen die Restaurants „Schenkenbergerhof“, „Weingarten“ und das Gasthaus „Thalner Bär“ sowie das Schützenhaus soziale Treffpunkte. Örtlich bildet das Areal um Schule und Turnhalle, das Feuerwehrlokal sowie das Gemeindehaus das soziale Zentrum. Sie ermöglichen soziale



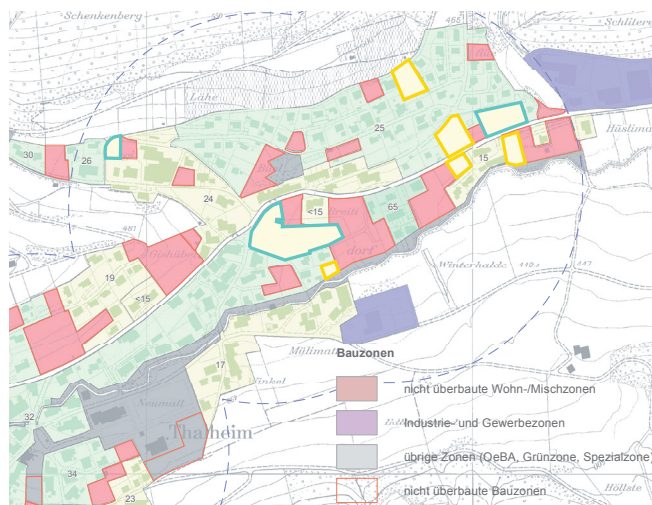
Begegnungen sowie kulturelle Anlässe und Veranstaltungen. Weiter sind die Vereinsstrukturen in der Gemeinde grösstenteils intakt, welche das Dorfleben der Gemeinde am Leben erhalten. Auch die Feuerwehr nimmt neben ihrer wichtigen Aufgabe als Hilfsorganisation eine zentrale Rolle für das soziale Leben im Dorf ein.

## Einwohnerdichte



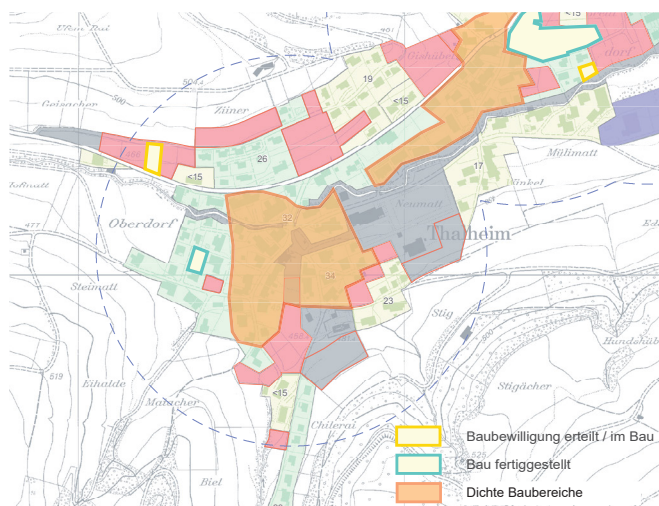
Die Gemeinde Thalheim verfügt in den Wohn- und Mischzonen als ländliche Gemeinde im Vergleich zu den Richtplan-Annahmen über eine sehr tiefe Einwohnerdichte von 26 Einwohner pro Hektare (kantonaler Schnitt 46 E/ha, 2017) und mit 7,1 ha (2019) an unüberbauten Bauzonen (Wohnzone 2 / Dorfzone) über grosse Reserven. Im bebauten Bestand beträgt das Potential +322 Personen und in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen liegt das Potential bei +468 Personen.

Gemäss kantonalem Richtplan wird von einer Bevölkerung von ca. 840 Personen im Jahr 2031 und ca. 860 Personen im Jahr 2040 (+14 %, Bezugsjahr 2012) ausgegangen.

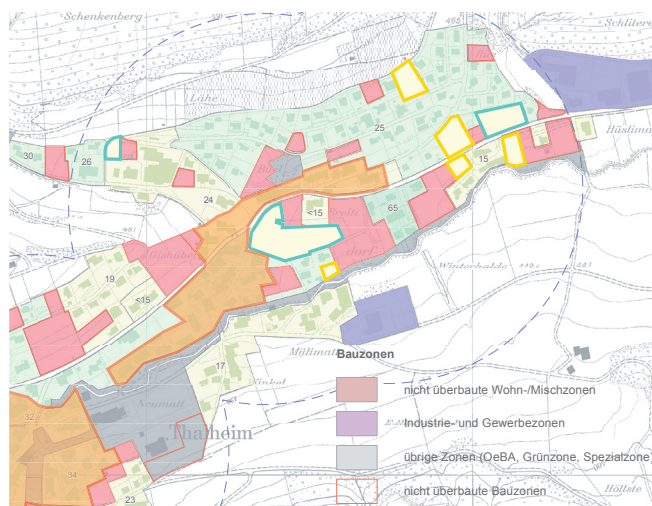


Die Prognose basiert auf den zu erreichenden Dichtewerten von 40 E/ha in überbauten Bauzonen und 60 E/ha in unüberbauten Bauzonen. Das Fassungsvermögen der bestehenden Wohn- und Mischzonen liegt rein rechnerisch bis 2031 bei rund 1'390 Personen und bis 2040 gar bei 1'600 Personen. Zur Realisierung des Innenentwicklungspotentials sind Massnahmen im Rahmen eines Handlungsprogramms festzulegen. Es sind Massnahmen und Anreizinstrumente zur weiteren Nutzung der bestehenden Bauvolumen, insbesondere in der Kernzone, zu entwickeln. Bei Neuüberbauungen sollen höhere Dichten erreicht werden.

## Bebauungsdichte

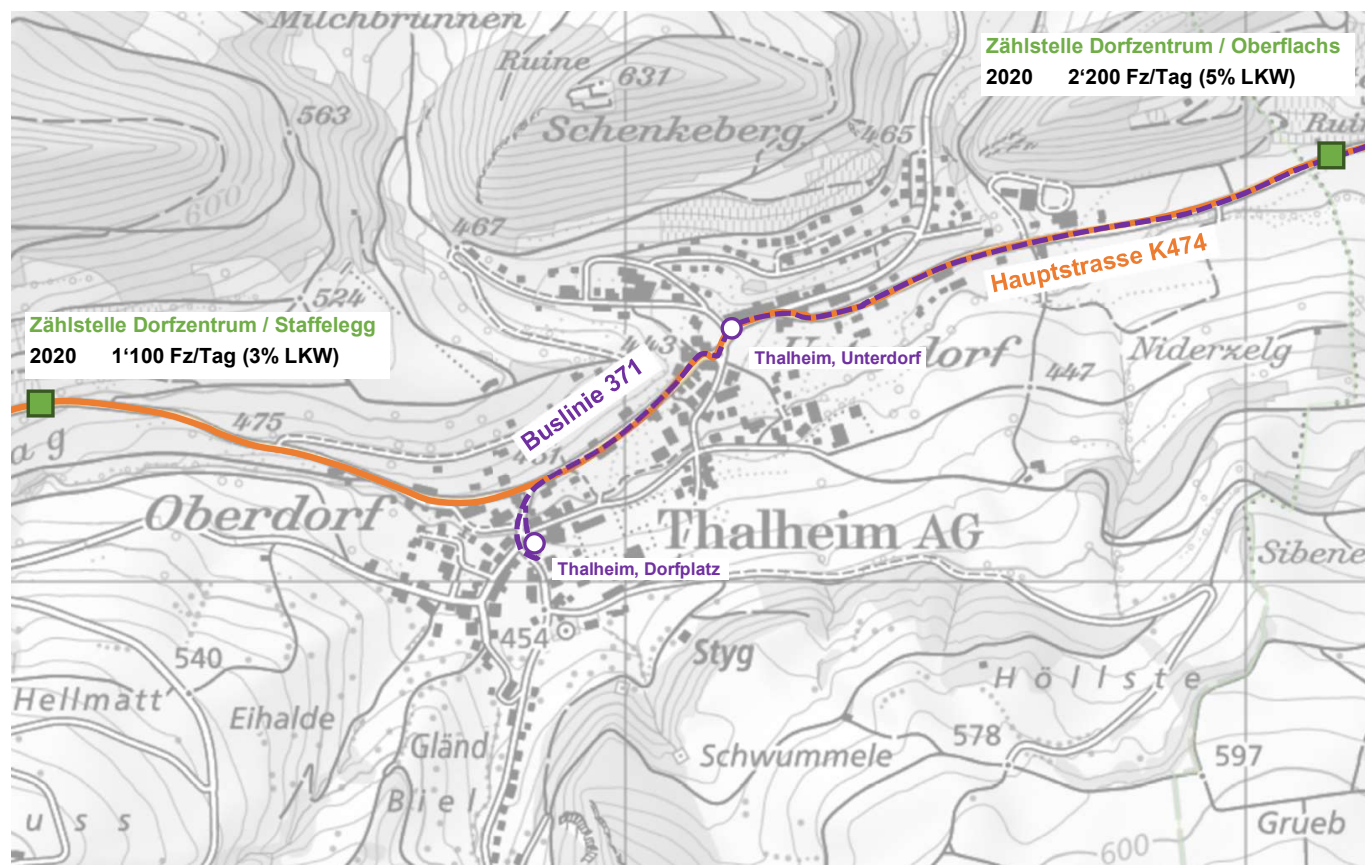


Insbesondere die alten Ortskerne im Ober- und Unterdorf von Thalheim sind dicht bebaut. Die Bauernhäuser in den Ortskernen weisen grosse Bauvolumen auf, stehen eng beieinander und teilweise nah an der Strasse. Die Einwohnerdichten in den Ortszentren sind aber ähnlich tief wie in den umliegenden Wohnquartieren, welche viel weniger dicht bebaut sind.



Zu begründen ist dies mit dem Umstand, dass in vielen Bauernhäusern sowohl die Wirtschaftsteile wie auch die Dachgeschosse anderweitig genutzt werden. Das massgebliche Potential zur Innenentwicklung liegt deshalb grundsätzlich in der besseren Nutzung der bestehenden Baustrukturen.

# Verkehr



Die Gemeinde Thalheim ist gut an das übergeordnete Strassenverkehrsnetz mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) angebunden. Für den Berufs- und Freizeitverkehr stellt das Auto das klar dominierende Verkehrsmittel dar. Die Städte Aarau, Brugg, Frick und Lenzburg sind alle innert 15 Minuten erreichbar. In der Gemeinde Thalheim herrscht Durchgangsverkehr von Aarau in Richtung Brugg, wie auch von Frick in Richtung Lenzburg. Die Ortsdurchfahrt und Verkehrserschliessung erfolgt über die Hauptstrasse K474 (DTV 2'200 Fz/Tag, Standort Schloss bzw. DTV 1'100 Fz/Tag, Standort Staffelegg, Messungen durch Repol Brugg, jeweils Januar 2020). Die Ortsdurchfahrt wurde im Jahr 2018 umgestaltet und zugunsten des Fuss- und Radverkehrs siedlungsorientierter und attraktiver gestaltet. Die Ortszentren sind repräsentativ auszugestalten und aufzuwerten, um die Belebung und Begegnungen zu fördern.

Mit der Buslinie 371 wird die Gemeinde Thalheim im Stundentakt, zu den Stosszeiten im Halbstundentakt, an das Zentrum Brugg angebunden. Die Reisezeit in das Zentrum beträgt knapp 30 Minuten. Erstrebenswert ist eine Anbindung des ÖV über die Staffelegg. Gemäss den

Kriterien des Bundes ist die ÖV-Erschliessungsqualität der Gemeinde Thalheim gering (Erschliessungsgüte D). Die Bushaltestellen decken mit einem Standardeinzugsgebiet von 300 m (kurze Gehdistanz) nahezu das gesamte Siedlungsgebiet ab. Die Gemeinde Thalheim ist auch über die Haltestelle bei der Passhöhe der Staffelegg an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Die Bushaltestellen sind benutzerfreundlich und behindertengerecht auszugestalten. Die Haltestelle Unterdorf wurde im Rahmen der Strassensanierung 2018 behindertengerecht gestaltet und aufgewertet. Zur Förderung der kombinierten Mobilität sind alternative Fortbewegungsmittel mit geeigneten Infrastrukturanlagen (z.B. Veloabstellanlagen) zum motorisierten Individualverkehr zu fördern.

Über die Staffelegg verkehren viele auswärtige Radfahrer. Die Fusswegverbindungen innerhalb der Gemeinde Thalheim sind als gut zu bezeichnen.



Sicht auf den Talbach zwischen den Gebäuden

## B Entwicklungskonzept

### Ziele für die räumliche Entwicklung

Auf den nachfolgenden Seiten sind die räumlichen Ziele für Thalheim aufgeführt. Das Zielbild geht von einem Zeithorizont bis 2040 aus.

Die übergeordneten Entwicklungsziele für Thalheim sind:

- **Moderates Wachstum ermöglichen:**  
Die Gemeinde Thalheim strebt eine Innenentwicklung an. Die siedlungs-internen Nutzungspotentiale sollen wo sinnvoll aktiviert und eine moderate Verdichtung mit Qualität ermöglicht werden.
- **Erhalt des ländlichen Charakters:**  
Die heutige Identität als Dorf mit bauerlichen Wurzeln soll ablesbar bleiben. Eine Verstädterung des Dorfes gilt es zu vermeiden. Vorhandene Werte der Gemeinde, wie das Ortsbild und die Baudenkmäler, sollen für die Zukunft erhalten bleiben.
- **Fördern eines attraktiven Dorflebens:**  
Durch attraktive, sichere Strassenräume und Wegverbindungen, einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der Förderung der Schulen, von Gewerbe, von Einkaufsmöglichkeiten, der Gastronomie, der Vereine und der Kirche soll das Dorfleben gestärkt werden.
- **Die Landschaft als verbindendes Element:**  
Die Siedlungsfläche liegt am Talboden am Anfang des Schenkenbergertals und fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Dem Landschaftsbild wird Sorge getragen.
- **Hangborde und Bachläufe als ortsprägende Freiräume akzentuieren:**  
Die Gemeinde Thalheim ist geprägt durch Hangsituationen mit durchgrünter Wiesenborden mit teils Natursteinmauern. Prägend sind auch die verschiedenen Bachläufe. Diese Freiraumelemente sollen erkennbar bleiben.

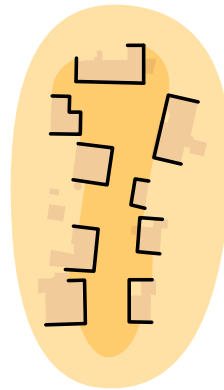


# Legende für Zielbild

Das Zielbild ist nach einheitlichen Prinzipien dargestellt. Die Darstellung soll ortsbauliche Entwicklungsziele abbilden, auf Qualitäten und erhaltenswerte Elemente und Charakteristiken der jeweiligen Gebiete hinweisen.

Das Zielbild soll für die optimale ortsbauliche Entwicklung der Gebiete einen gewissen Spielraum und Flexibilität ermöglichen. Aus diesem Grund sind die Konzepte bewusst schematisch gehalten.

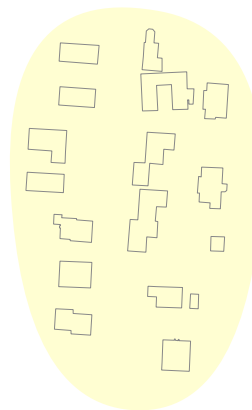
In der nachfolgenden Legende werden die einzelnen Elemente erläutert und die Ziele für die jeweiligen Orte beschrieben.



## Ortskern mit schützenswertem Ortsbild

Thalheim hat gemäss ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Den Ortskernen Ober- und Unterdorf ist das höchste Erhaltungsziel zugewiesen.

Die ortsbildprägende Gebäude und Freiräume sollen in ihrer Substanz erhalten bleiben. Untypische Bauten und Gebäudeteile können ersetzt werden. Bauliche Veränderungen und Umgebungsgestaltung sind mit hoher Qualität auszuführen. Bauten sollen für den Besitzer sinnvoll und zumutbar einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

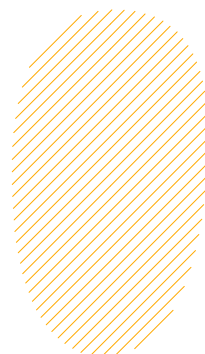


## Erweiterung Ortskern

Die ortsbauliche Grundprinzipien des historischen Ortskerns sollen übernommen werden.

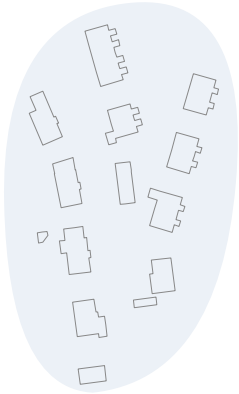
Die Gebäude entlang wichtiger Strassenzüge sind auf den Strassenraum auszurichten. Sowohl die Volumetrien, die Gestaltung des Strassenraums und der Umgebung orientieren sich am historischen Ortskern.

Architektur und Umgebungsgestaltung sind sorgfältig auszuführen.



## Bauen am Hang

Diese Gebiete liegen an einer steilen Hangsituation. Hier soll mit Architektur, Erschliessung und Aussenraumgestaltung so reagiert werden, dass der natürliche Hangverlauf möglichst ablesbar bleibt. Eine gute Durchgrünung ist sicherzustellen. Die Bauten sollen in kleinerer Kubatur und Körnigkeit ausgeführt werden.



### **Wohnquartier**

Gebiet für kleinmasstäbliche Wohnstrukturen (max. 2-geschossig). Kleine Mehrfamilienhäuser sind möglich.

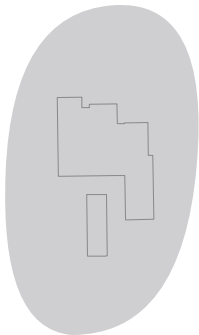
Bauten sind so zu gestalten, dass diese nicht störend im Ortsbild in Erscheinung treten.



### **langfristige Reserve**

Aufgrund der grossen Bauzonenreserven ist eine etappierte Überbauung der Bauzone anzustreben.

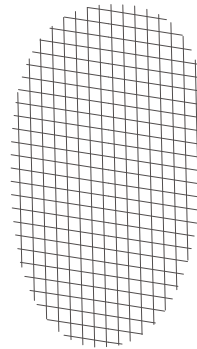
Diese Gebiete eignen sich als langfristige Reserveflächen. Eine Überbauung soll eher mittel- oder langfristig umgesetzt werden.



### **Gewerbe**

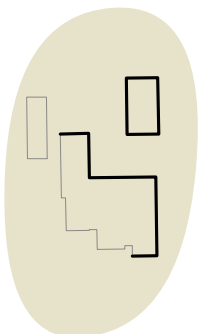
Diese Gebiete sind für eine Gewerbenutzung vorgesehen.

Die Bauten sind so zu gestalten, dass diese sich mit ihren Kubaturen ins Dorfbild integrieren.



### **Gesamtkonzept**

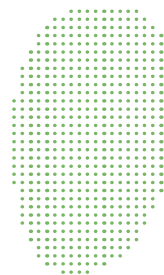
Diese Gebiete sind besonders wichtig für die Entwicklung des Dorfes. Für diese Gebiete soll eine gute ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Lösung angestrebt werden. Damit deren Potentiale optimal genutzt werden können, soll die Entwicklung des Gebiets mittels eines Gesamtkonzepts sichergestellt werden.



### **Öffentliche Anlagen**

Beinhalten öffentliche Infrastrukturen wie Schulanlagen, Gemeindeverwaltung, Sport- und Spielanlagen.

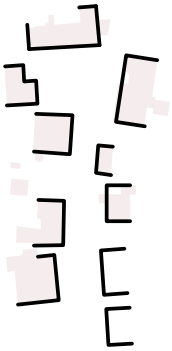
Diese Bereiche dienen der Bevölkerung, repräsentieren das Dorf und bieten Aufenthaltsqualität.



### **Freiflächen**

Bei diesen Flächen handelt es sich um wichtige siedlungsinterne Freiräume.

Bei einem Grossteil der Flächen handelt es sich um gesetzlich definierte Freihaltebereiche bei eingedolten oder offen geführten Bächen.



### Strassenraum mit raumbildenden Fassaden

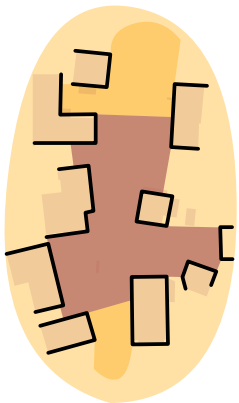
Der gekammerte Strassenraum besteht aus einer Abfolge von Vorgärten und Vorplätzen, welche an die Strasse stossen. Dieses Prinzip gilt es zu erhalten und bei baulichen Veränderungen zu ergänzen und weiterzuführen. Vorgärten, Vorplätze und ehemalige Miststöcke sollen möglichst erhalten bleiben.

Die Gebäude verfügen gegen den Strassenraum über raumbildende Fassaden. Gegen die Strasse haben die Gebäude ihre Schauffassaden. Diese sollen repräsentativ und reichhaltig gestaltet werden. Die wertvollen historischen Fassadenoberflächen sind zu erhalten.

### Siedlungsränder

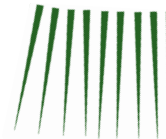
Die Siedlungsränder prägen das äussere Erscheinungsbild der Gemeinde. Diese sollen so gestaltet werden, dass sich die Siedlungen sanft in das Landschaftsbild einfügen.

Die Gebäude sollen nicht hart und ohne Bepflanzungselemente an der Siedlungskante stehen. Mittels Bäumen und Büschen sind die Siedlungsränder harmonisch zu gestalten.



### Zentrumsbereiche

Bei diesen Gebieten handelt es sich um Bereiche mit ausgeprägtem öffentlichem Charakter. Dazu gehören die Platzsituationen im Unter- und Oderdorf. Diese Plätze sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und öffentlichkeitsrelevante Nutzungen wie bspw. Einkaufen und Gastronomie sind zu ermöglichen.



### ortsprägendes Wiesenbord

Das durchgrünte Wiesenbord ist im Ortsbild ein ortsprägendes Element. Das Wiesenbord soll als extensive Grünstruktur möglichst einheitlich gestaltet werden. Die bestehenden Natursteinmauern sollen, wenn möglich erhalten bleiben.

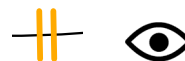
Aufgrund der Steilheit des Hangs kann dieser Bereich zumeist nicht sinnvoll überbaut werden.



### Gartenseite der Gebäude

Auf der Rückseite der Gebäude stossen Wiesenflächen mit einzelnen Bäumen (häufig Obstbäume) an die Gebäude.

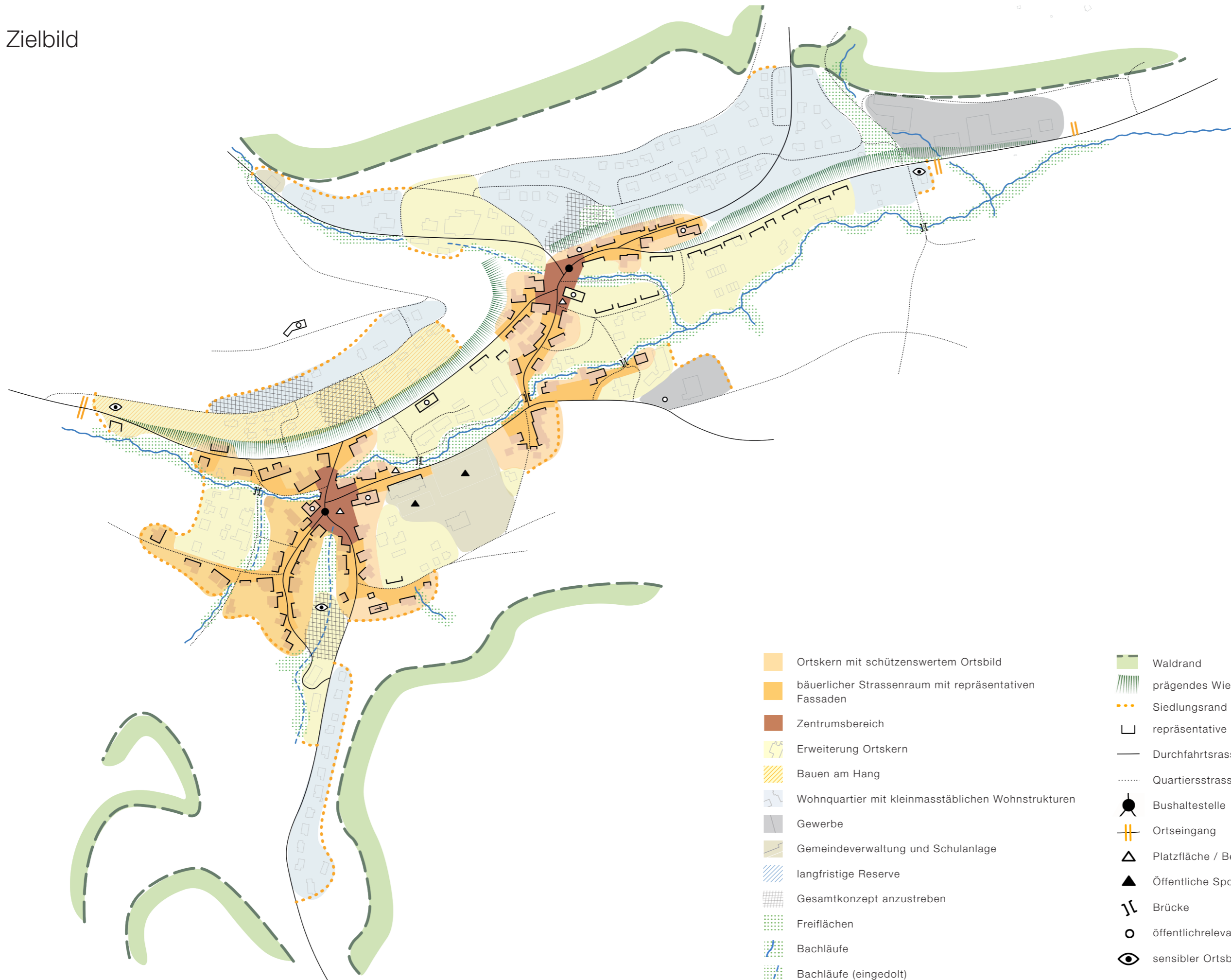
Auf der Gebäuderückseite verfügen die Gebäude häufig über Lauben und Anbauten.



### Ortseingang sensibler Ortsbildhintergrund / Landschaftsraum

Diese Bereiche sind innerhalb der Siedlungsflächen für das Ortsbild und dessen Beziehung zur Landschaft besonders wichtig um mit grosser Sorgfalt zu gestalten.

Zielbild



- |   |   |
|---|---|
|  Ortskern mit schützenswertem Ortsbild                 |  Waldrand  |
|  bäuerlicher Strassenraum mit repräsentativen Fassaden |  prägendes Wiesenbord                            |
|  Zentrumsbereich                                       |  Siedlungsrand                                   |
|  Erweiterung Ortskern                                  |  repräsentative raumbildende Gebäudefassaden     |
|  Bauen am Hang   |  Durchfahrtsrasse                                |
|  Wohnquartier mit kleinmasstäblichen Wohnstrukturen    |  Quartiersstrasse / Fussweg                      |
|  Gewerbe   |  Bushaltestelle                                  |
|  Gemeindeverwaltung und Schulanlage                    |  Ortseingang                                     |
|  langfristige Reserve                                  |  Platzfläche / Begegnungsort                     |
|  Gesamtkonzept anzustreben                             |  Öffentliche Sportanlagen                        |
|  Freiflächen   |  Brücke  |
|  Bachläufe   |  öffentlichrelevante Nutzung (Stand 2020)        |
|  Bachläufe (eingedolt)                                 |  sensibler Ortsbildhintergrund / Landschaftsraum |



Eingangsbereich vor Dorfkirche und Sicht in offene Landschaft

# Bauen am Hang

Beim Bauen am Hang gilt es folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Gebiete werden prioritär von oben erschlossen. Eine direkte Erschliessung ab der Kantonstrasse ist voraussichtlich nicht möglich.
- Aufgrund der Steilheit des Hangs soll auf Weginfrastrukturen für den motorisierten Verkehr innerhalb des Hangs möglichst vermieden werden. Es bietet sich eine oberirdische Parkierung entlang des Häuptli an und eine Feinerschliessung für Zufussgehende mit Schräglift.
- Die Bebauung hat soweit möglich die Topografie zu respektieren und unnötige Terrainveränderungen zu vermeiden. Böschungen und Stützmauern sind wohlproportioniert und aus dem baulichen Kontext heraus zu entwickeln. Eine gute Durchgrünung des Hangs soll erhalten werden.
- Gebäude sollen sorgfältig unter Berücksichtigung einer guten Gesamtwirkung gestaltet werden. Es sollen ländliche Bautypologien gewählt werden (vermeiden von Terrassenhäusern).



Die kleinmassstäblich gestaffelten Bauten fügen sich mit geringen Terrainveränderungen in den Hang ein (Brugg, Projekt Architheke).



Dank Parkierung entlang der Erschliessungsstrasse kann auf aufwendige Erschliessungsinfrastruktur im Hangbereich verzichtet werden (Häuptli, Thalheim).

## C Grundsätze für Bauen und Freiraum



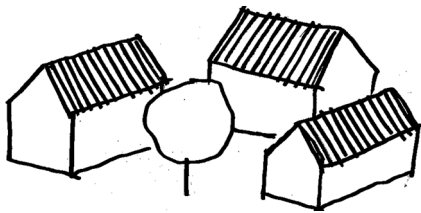
Der Strassenraum des Oberdorfs

Das Ortsbild setzt sich zusammen aus vielen Einzelteilen. Die Bauernhäuser, Gärten, Bäume und Vorplätze formen zusammen das grosse Ganze.

Die einzelnen baulichen Eingriffe in den schützenswerten Ortskernen sollen so ausgeführt werden, dass sich diese gut in das Ortsbild einfügen. Die Summe der einzelnen baulichen Veränderungen darf nicht dazu führen, dass das Ortsbild schleichend an Wert verliert. Hierzu ist eine hochwertige Baukultur nötig.

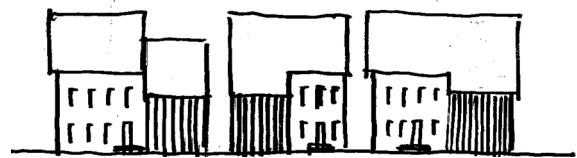
In diesem Kapitel sind die wichtigsten Themen aufgeführt, welche es bei baulichen Massnahmen in den verschiedenen Ortsteilen zu beachten gilt.

# Grundsätze



## Zusammenhänge schaffen

Wenn jedes Haus nicht für sich allein steht, sondern in den Grundzügen den Typ der Nachbarhäuser aufgreift, entsteht ein Ensemble aus Vielfalt in der Ganzheit. Diese Balance von Individualität und Zusammengehörigkeit trägt wesentlich zum Charme der traditionellen Architektur bei. Entscheidend ist vor allem die Verwandtschaft der Gebäude in Grundtyp, Grösse und Ausrichtung zur Strasse. In der Baukörperform sind vor allem die Dächer prägend, im Fassadenaufbau die Lage und Gestaltung der Eingänge, die Ausprägung von Fassadengliederung, Sockel, Dachrand, Fensterformate und Balkone sowie die Materialien und Farben.



## Charakter weiterentwickeln

Über die Jahrhunderte sind die Grundrisstypologien der Bauernhäuser entstanden. Die Bauernhäuser erweisen sich immer noch als sehr flexibel. In diesem Sinne ist es nach wie vor interessant, bestehende Bauten zu unterhalten und allfällige Erweiterungsmöglichkeiten in Form von Anbauten und Erweiterungen am Wohnhaus oder innerhalb des Wirtschaftsteils zu suchen.

Die Verschränkung von Alt und Neu funktioniert dann, wenn die Regeln der traditionellen Bauweise als Handlungsspielraum angenommen und ihre grundlegenden Elemente respektiert und entsprechend umgemünzt werden.



## Ablesbare Topografie

Teile der Siedlungen liegen am Hang. Der durchlaufende, ablesbare und durchgrünte Hang verbindet die Wohnquartiere zu einem grossen Ganzen mit ländlicher Prägung.

Ortsfremde Bauformen wie beispielsweise Terrassenhäuser sind zu vermeiden. Diese verformen die Hangtopografie und stören das ländliche Siedlungsbild.



## Eingliedern ins Gelände

Neue Bauvolumen sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen. Durch eine geschickte Anordnung der Bauvolumen zur Strasse können die Verkehrsflächen reduziert und die Grünflächen vergrössert werden. Die Anordnung der Gebäude sollte so gewählt werden, dass grosse Terrainveränderungen möglichst vermieden werden können. Einladende und auf die Strasse ausgerichtete Hauszugänge werten die Strassenräume auf.



### Schönheit in Wert setzen

Über das Dorf verteilt, finden sich Schmuckstücke, wie beispielsweise das oben abgebildete Pfarrhaus.

Diese für die Ortsidentität wichtigen Kulturgüter gilt es in Wert zu setzen, so dass diese möglichst attraktiv in Erscheinung treten.

Handelt es sich bei den Kulturobjekten um öffentliche Gebäude, sollte eine gute Zugänglichkeit angestrebt werden.



### Hinwendung zur Strasse

Die traditionellen Häuser im Dorf wenden Hauptfassade und Eingang sowie die markanten Tenntore der Strasse zu. Sie werten damit den Strassenraum auf und schaffen sich selbst eine klare, stolze Adresse. Der Wohnteil ist verputzt in hellen, nicht bunten Farben. Die Fassaden haben regelmässig angeordnete, hochrechteckige Fenster mit Leibungen. Farbakzente setzen Fensterläden in typischen Ladenfarben.



### Dachgestaltung

Es ist eine möglichst ruhige und harmonische Gestaltung der Dächer anzustreben.

Auch Dachvorsprünge sollen als prägendes Charaktermerkmal beibehalten, respektive vorgesehen werden.

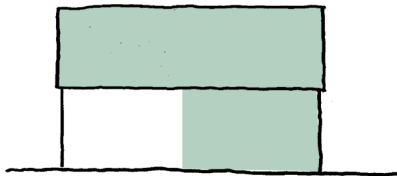


### Gekammerte Strassenräume

Die vorherrschend traufständig zur Strasse stehenden Gebäude formen den Strassenraum. Der Raum ist gegliedert durch die Vorplätze, Bauerngärten, ehemalige Miststöcke und offene Wiesenflächen, welche an die Strassenfläche stossen.

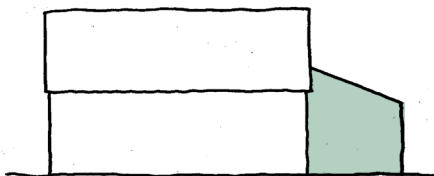
Vorgärten und Vorplätze sollen möglichst erhalten bleiben.

## Gebäude im Ortskern

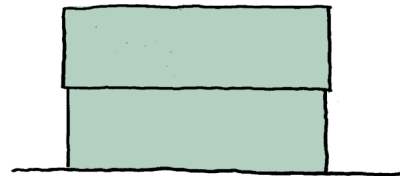
**Erweiterung im Bestand**

Der Prozess von Pflege, Reparatur und Weiterbau alter Häuser führt seit je zu Veränderungen und Weiterentwicklungen baulicher Lösungstypen und Grundmuster. Bei den meisten Objekten ist nicht das museale Einfrieren des Gebäudes gefordert, sondern dass das Objekt respekt- und massvoll an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden sollte. Dies wirkt sich nicht nur auf die Gestaltung, sondern auch auf die Nutzung aus.

Die Bauernhäuser weisen grosse innere Nutzungsreserven auf. So können beispielsweise Ökonomieteile oder Dachräume der Wohnnutzung zugeführt werden.

**Erweiterung mit Anbau**

Oft kann ein historisches Gebäude gerade dadurch erhalten werden, dass man es mit einem neuen Anbau kombiniert: Im Neubauteil kann man dann all die technischen Anlagen unterbringen, die in einem Altbau schwierig nachzurüsten sind: vom Heizungskeller über Aufzüge und Nasszellen mit ihren Schächten bis hin zu Sonderanlagen wie zum Beispiel einem Saalbau und einer modernen Küche für ein Restaurant.

**Teilabbruch und Ersatzbau**

Im Grundsatz wird der Erhalt des ganzen Bestandes angestrebt. Manchmal ist das beim besten Willen nicht möglich. Doch auch wenn einzelne Gebäudetrakte nicht mehr zu erhalten sein sollten, sind oft andere Bereiche noch in gutem Zustand. Ein Totalabbruch muss begründet werden. Eine Prüfung aufgrund einer Bestandsaufnahme ermöglicht eine Gesamtbeurteilung der sinnvollen Nutzungsziele und Erhaltungsmassnahmen.

Neubauten sollen, soweit dies für das Ortsbild wichtig ist, auf den bestehenden Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Zu den Aussenmassen gehören die Stellung mit Fussabdruck des Gebäudes, sowie die bestehenden Trauf- und Firsthöhen. Führen Anpassungen der Gebäudestellung und des Volumens zu einer Verbesserung für das Ortsbild, kann unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen, von den Aussenmassen abgewichen werden.

Grundsätzlich gilt: Struktur, Gestaltung, Konstruktion, Detaillierung, Materialisierung und Farbgebung leiten sich aus dem Bestand ab und passen sich ins Ortsbild ein. Dies gilt auch für die Elemente des Freiraumes.



### An- und Nebenbauten

Meist auf der Garten- oder Gebäuderückseite sind schopf-ähnliche Anbauten üblich. Das sind meist einfache Volumina mit geneigtem Dach und Holzverschalung. Ihre Formensprache kann auch heute genutzt werden, um einen Kernbau zu erweitern. Im Anbau kann oft leichter verwirklicht werden, was dem Kernbau fehlt – wie zum Beispiel moderne Installationen oder größere Deckenhöhen.



### Lauben auf der Gartenseite

In den traditionellen Häusern gibt es keine Balkone oder Loggien, sondern ortstypisch sind hölzerne Lauben. Sie liegen zumeist auf der strassenabgewandten Traufseite, ziehen sich über die ganze Fassade eines Gebäudeteils hin. Sie sind manchmal auf dem Boden abgestützt, immer aber durch Pfosten konstruktiv mit der Traufe verbunden, so dass sie nicht als Vorsprünge, sondern als Raumschicht vor der Fassade wirken. An wichtigen, repräsentativen Fassaden werden sie nicht verwendet.



### Umnutzung von Scheunen

Die Behörden unterstützen die Bauherrschaft um eine besitzerfreundliche Umnutzung zu ermöglichen.

Bei Umbauten von Bauernhäusern sollen die Gliederung und Gestaltungsmerkmale der ehemaligen Ökonomiebereiche ablesbar bleiben. Neue Fensteröffnungen sind dementsprechend sorgfältig in die Fassaden zu integrieren.

Die Wirtschaftsteile von Bauernhäusern sind entweder verputzt und massiv gemauert oder Bauernhäuser mit Ökonomiebereichen, welche als Holzständerbauten konstruiert sind und als Fassade eine vertikale Holzverschalung aufweisen.



### Reichhaltige Fassadendetaillierung

Sockel, steinerne Gewände, Fensterläden, Befensterung mit zwei Flügeln und Sprossierung tragen wesentlich zum reichhaltigen und feingliedrigen Erscheinungsbild der alten Bauten bei. Diese Reichhaltigkeit gilt es bei Gebäudeumbauten zu erhalten.

Auch bei Neubauten ist auf eine hochwertige Fenstergestaltung zu achten. Zu vermeiden sind reduzierte Fensterlöcher ohne Gewände, mit Lamellenstoren und Aluminiumfensterbänken. Diese führen zu einer Verarmung des Ortsbildes und machen die Gebäude austauschbar. (Bild: Rüfenach)



### Balkone im Wirtschaftsteil

Bei holzverschalteten Wirtschaftsteilen bestehen verschiedene Möglichkeiten, Aussenräume ins Gebäudevolumen zu integrieren – unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudecharakters. Voraussetzung ist, dass diese Aussenräume nicht als Balkonturm vor das Gebäude gesetzt, sondern in das Gebäudevolumen integriert werden. Auch zusätzliche Fensteröffnungen können bei guter Gestaltung auf verschiedene Arten in der Holzfassade angeordnet werden



### Weitgehend geschlossene Giebfassaden

Die Giebfassaden der Ökonomiebauten sind geprägt durch ein geschlossenes Erscheinungsbild. Zusätzliche Fensteröffnungen sollten auf wenige beschränkt oder als schmale Schlitz ausgeführt werden. Einfacher ist es bei holzverschalteten Giebfassaden. Sie lassen mehr Öffnungen zu, ohne das charakteristische Bild zu stören.



### Tenntore

Die Tenntore sind prägend für das Gebäude und das Ortsbild. Diese sind zu erhalten oder sollten zumindest als Öffnungen mit typischer Gliederung und Materialisierung ablesbar bleiben.

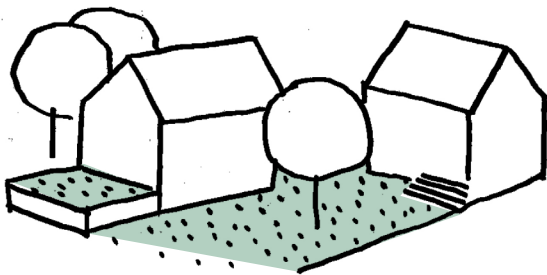
Die Tenntore sind die grössten Öffnungen der Scheunen. Diese ermöglichen aufgrund ihrer Überhöhe die Belichtung zweier Geschosse und entlasten so in vielen Fällen die Fassade von zusätzlichen Fensteröffnungen.



### Solaranlagen

In den Kernbereichen mit dem höchsten Erhaltungsziel A gemäss ISOS sollen gut einsehbare Solaranlagen (Solarwärmanlagen und Solarstromanlagen), welche die Dachlandschaft beeinträchtigen, vermieden werden. In den übrigen Kernbereichen sollen Solaranlagen ruhig gestaltet, möglichst vollflächig und als Indachlösung ausgeführt werden. Es ist eine ruhige und harmonische Dachgestaltung anzustreben.

# Freiraumgestaltung



## Umgebung gestalten

Für das Ortsbild sind die Gestalt und der Charakter des Aussenraums ähnlich wichtig wie derjenige der Gebäude. Bei Strukturierung und Gestaltung der Freiräume soll Bezug zu den ortstypischen Freiraumelementen geschaffen werden.



## Vorgärten

Die Bauerngärten vor oder zwischen den Gebäuden prägen das Ortsbild. Die für das Strassenbild wichtigen Bauerngärten sollen erhalten bleiben.

Sockelmäuerchen, Bauernzäune und offen einsehbare Freiräume sind als charakterbildende Elemente beizubehalten, respektive bei Neubauten oder Umgestaltungen anzustreben. (Bild: Rüfenach)



## Hofbäume

In den Höfen bäuerlicher Ensembles stehen häufig markante Bäume wie Linden oder Nussbäume, auf offenen Wiesen hauptsächlich Obstbäume. Solche Bäume sind wichtig, denn sie betten die Häuser sanft in den dörflichen Kontext ein.

Die Pflanzung von Bäumen im Siedlungsgebiet ist zu fördern.



## Vorplätze

Typischerweise hat es vor den Gebäuden alternierend Vorplätze und Bauerngärten. Die bestehenden Vorplätze sollen erhalten bleiben. Bei Neubauten sind Vorplätze als charakteristisches Gestaltungselement anzustreben. Hochwertige Oberflächen wie Natursteinpflasterungen sollen belassen werden. Als neue Beläge eignen sich Kies, Asphalt oder Kopfsteinpflaster. Bei Platten- oder Formsteinbelägen sollte man darauf achten, dass ihre präzise, technische Anmutung nicht das Dorfbild stört. (Bild: Rüfenach)



### Oberflächen und Gestaltungsdetails

Hochwertige Oberflächen wie Natursteinpflasterungen, gekieste, chaussierte Flächen vermitteln ländlichen und ortstypischen Charakter und sollten erhalten bleiben.

Die Übergänge in die Gärten und Grünbereiche sind sorgfältig zu gestalten. (Bild: Reussdörfli, Gebenstorf)



### Pflanzenverwendung im Siedlungsraum

Bauergärten haben sich seit Jahrhunderten zusammengesetzt aus nutzbaren einheimischen und exotischen Pflanzen. Das sind Gemüse, Beerensträucher, Heilpflanzen, aber auch Zierpflanzen wie Pfingstrosen, Christrosen, Taglilien und diverse Sonnenblumen. Aber auch Duftpflanzen haben immer eine wichtige Rolle gespielt (Rosen, Bauernjasmin, Flieder, Phlox, ...). Heute ist zudem darauf zu achten, dass genügend einheimische Pflanzen gesetzt werden, die von der einheimischen Tierwelt besser genutzt werden können.

# Siedlungsränder



## Bäuerliche geprägte Siedlungsränder

Die Ränder um die bäuerlichen Ortskerne waren früher geprägt durch einen Kranz von unzähligen Obstbäumen. Auch heute, wenn auch weniger ausgeprägt, prägen diese Bäume zusammen mit der Dachlandschaft der Bauernhäuser das äussere Erscheinungsbild der Ortsteile.

Die noch vorhandenen Bäume am Übergang zur offenen Landschaft sollen erhalten und durch zusätzliche Bäume ergänzt werden.



## Übergänge von innen nach aussen

Die Grünräume zwischen den Gebäuden fliessen in die offene Landschaft. So verzahnen sich die siedlungsinternen Freiräume mit der Landschaft und es entstehen attraktive Ausblicke und Sichtbeziehungen in die Landschaft.

Es ist anzustreben, dass die Freiräume in der Siedlung und insbesondere die Übergänge in die Landschaft offen, ohne abschottende und stark trennende Elemente, gestaltet sind.



## Bewachsene Siedlungskanten

Um langfristig sicherzustellen, dass sich die Siedlungen gut ins Landschaftsbild einfügen, ist es wichtig, dass die Siedlungsränder bewachsen sind und die Gebäude nicht nackt am Siedlungsrand stehen. Hierzu ist ein genügend breiter grüner Streifen auch in den Wohnquartieren vorzusehen. Dieser soll frei von Bauten gehalten und bepflanzt werden. Hierzu eignen sich Niedrig- und Hochstammbäume, Büsche und weitere charakteristische Bepflanzungselemente.



## Klar definierte Ortseingänge

Eine besondere Bedeutung haben die Ortseingänge. Diese markieren den Übergang von der Landschaft zur Siedlung und haben eine repräsentative Aufgabe. Die Übergänge in die Siedlung sind auch verbunden mit einer Geschwindigkeitsreduktion für den Verkehr (Wechsel inner- ausserorts). Die Ortseingänge sollen sorgfältig und verkehrsberuhigend gestaltet werden.

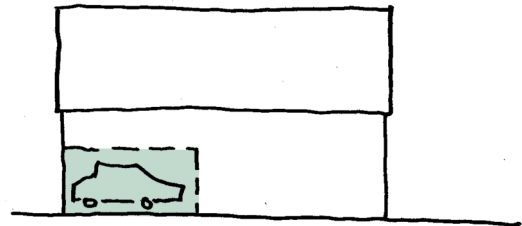
# Parkierung



## Parkierung in Ortsbild einfügen

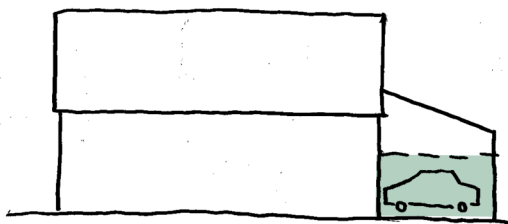
Neubauten brauchen Parkplätze. Wohnflächenerweiterungen beim Umbau von Gebäuden können zu einem zusätzlichen Bedarf an Parkplätzen führen.

Bei neuen Bauvorhaben ist dafür zu sorgen, dass sich die Parkplätze gut ins Ortsbild einfügen lassen.



## Parkierung in Scheune

Auf Bauernhöfen liegt es nahe, die Autos in der Scheune abzustellen, dort wo früher die Fuhrwerke standen. Als Garagentor bieten sich die Tenntore an.



## Parkierung in An-, Nebenbauten oder Remisen

Bauernhäuser haben häufig auf der Giebel- oder Gebäuderückseite Schopfanbauten. Auch gibt es eine Vielzahl an verschiedenen bäuerlichen Nebenbauten und Remisen. Sowohl die An- wie auch die Nebenbauten eignen sich in vielen Fällen, die Parkplätze unterzubringen.



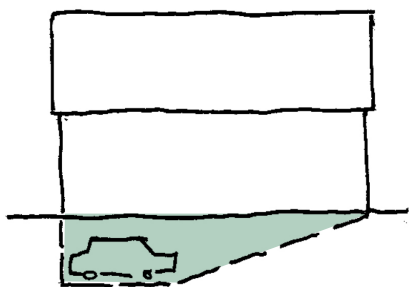
## Gemeinschaftliche Parkierung

In Einzelfällen ist die Unterbringung von Parkplätzen auf dem Grundstück nicht möglich. Gründe können fehlendes Platzangebot oder die Verkehrssicherheit sein (fehlende Sicht bei Ausfahrt auf Kantonsstrasse). In diesen Fällen können nutzbare Parkplätze in der Nachbarschaft ausgewiesen werden. In begründbaren Einzelfällen kann die Behörde das Parkplatzangebot eines Umbaus in der Dorfzone separat regeln.

## Tiefgaragen

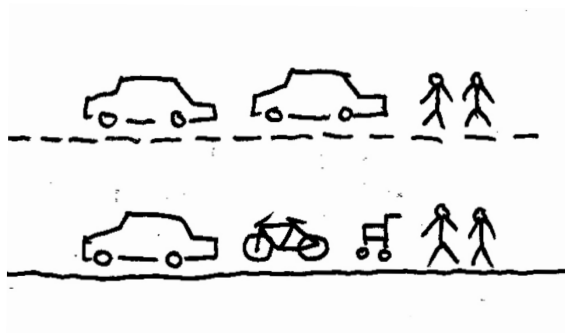
Bei Neubauten werden die Parkplätze häufig in Tiefgaragen integriert. Es ist anspruchsvoll die Tiefgarage so zu organisieren, dass diese nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds führt.

Die Rampen der Tiefgaragen sollten in der Regel so in die Haupt- oder Nebengebäude eingefügt werden, dass keine offenen Rampen in Erscheinung treten. Zu vermeiden gilt es, dass der Sockelbau der Tiefgarage im Ortsbild in Erscheinung tritt. Sie sollten also an abgewandten Gebäudeteilen angeordnet werden. Überdies sollten die Einfahrtsbereiche, sofern sie baulich in Erscheinung treten, überdeckt und sorgfältig bepflanzt werden.



## Mobilitätskonzept

In gewissen Einzelfällen besteht aufgrund der Nutzung des Gebäudes ein reduzierter Bedarf an Parkplätzen (bspw. Alterswohnen). Kann der reduzierte Parkplatzbedarf glaubwürdig mittels eines Mobilitätskonzeptes aufgezeigt werden, kann der Pflichtbedarf an Parkplätzen reduziert werden.



# Gebäude unter Substanzschutz

## Startbesprechung

Zusammen mit der Gemeinde und der kommunalen Bauberatung sollen an einer Begehung vor Start der Planung die erhaltenswerten Elemente, Bauteile und Charakteristiken festgelegt werden. Auf die Bedürfnisse des Besitzers ist angemessen einzugehen. Eine sinnvolle neue Nutzung soll ermöglicht.

## Jedes Gebäude ein Einzelfall

Jedes Kulturobjekt ist ein Einzelfall, welcher mit grosser Sorgfalt beplant werden soll. Es sind objektspezifische und massgeschneiderte Lösungen zu finden, welche die erhaltenswerte Bausubstanz nicht beeinträchtigen.

## Gute Kompromisse

Bei Schutzobjekten liegt der Erhalt des Kulturguts im Vordergrund. Dort wo Zielkonflikte mit anderen Anforderungen bestehen oder unverhältnismässige aufwendige Lösungen entstehen, sind Kompromisse zu suchen. Diese werden häufig gemacht bei den energetischen Anforderungen, der Erdbebensicherheit oder der Behindertengerechtigkeit. Falls die Schutzfähigkeit des Baudenkmals auf der Kippe steht, wie beispielsweise aufgrund der Raumhöhe, sind auch Kompromisse beim Schutz einzelner Bauteile anzustreben.

## Finanzielle Unterstützung

Die Eigentümer leisten mit Pflege und Unterhalt ihrer Baudenkmäler einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des Ortsbildes und so zur Identität der Gemeinde. Die kantonale Abteilung Raumentwicklung des Departements BVU kann für finanzielle Beiträge an Sanierungen angefragt werden.

## Kontinuierliche Beratung

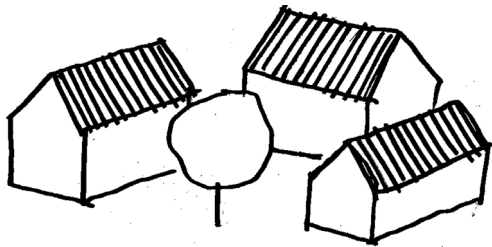
Sowohl während der Planung wie auch bei der baulichen Umsetzung wird die Sanierung durch eine kommunale Bauberatung der Gemeinde unterstützt und begleitet. Die Beratung soll den hochwertigen Umgang mit den Baudenkmälern sicherstellen, wie auch durch fachliche Inputs die privaten Bauträger unterstützen.

## Entwicklung in die Zukunft

An Schutzobjekten sind bauliche Veränderungen möglich. Die erhaltenswerte Bausubstanz darf dabei nicht beeinträchtigt werden und Ergänzungen sind in hoher Qualität auszuführen.

Häufige Begehrlichkeiten privater Bauherren sind Balkone, zusätzliche Belichtung oder die Korrektur niedriger Raumhöhen. Wie weit solche Massnahmen möglich sind, hängt vom Einzelfall ab. Patentrezepte gibt es keine. Es gibt jedoch eine Vielzahl an Möglichkeiten, die Wohnqualität zu erhöhen. Hierzu empfiehlt es sich, einen erfahrenen Architekten im Bauen im Bestand einzubeziehen.

## D Baukultur und Planungsprozess



### Gelebte Baukultur

Das Erscheinungsbild und der Charakter einer Ortschaft sind geprägt durch die Summe aller baulichen Elemente. Es gilt sicherzustellen, dass sich Bauvorhaben hochwertig in den baulichen Kontext einfügen:

- Hierzu ist eine gute Baukultur durch die Gemeinde zu etablieren, welche die privaten Bauträger bereits ab einem frühen Zeitpunkt begleitet. Es gilt einen hohen Qualitätsanspruch an Architektur und Freiraumgestaltung zu etablieren.
- Dazu gehört für das Bauen in sensiblen Bereichen, wie den Ortskernen, eine gute Bauberaterung durch die Gemeinde, welche die privaten Bauträger bereits ab einem frühen Zeitpunkt begleitet.
- Die Gemeinde geht als gutes Beispiel voran und setzt ihre Projekte mit vorbildlicher Architektur und guter Aussenraumgestaltung um. Sie fördert Wettbewerbsverfahren zur Qualitätssicherung.
- Die öffentlichen Räume werden sorgfältig und nutzergerecht gestaltet. Es soll dabei auf alle Altersgruppen, und insbesondere auch auf die Bedürfnisse von Kindern und betagten Menschen, Rücksicht genommen werden.
- Bei Bauvorhaben ist auf eine hochwertige Umgebungsgestaltung zu achten. Bei komplexen Planungen wird der Einbezug eines Landschaftsarchitekten empfohlen.

### Wirkungsvolle Bauberaterung

Begleitung der Bauvorhaben:

- Eine Fachperson begleitet wahlweise bei wichtigen Projekten die Entwicklung der Gemeinde, berät den Gemeinderat und die privaten Bauträger zu ortsbildrelevanten Fragestellungen. Die Erstberatung ist gemäss Reglement kostenlos.
- Die Bauberaterung unterstützt als wichtige Massnahme im Sinne des Bauträgers im Ortskern die Neunutzung leerstehender oder umgenutzter Gebäude, überprüft die Einpassung ins Ortsbild und setzt sich für gute Gesamtlösungen ein.
- Der Schwerpunkt der Bauberaterung liegt beim schützenswerten Ortsbild und den Baudenkmälern. Die Bauberaterung soll jedoch bei wichtigen Bauvorhaben im gesamten Siedlungsgebiet eingesetzt werden.
- Für die privaten Bauträger soll möglichst frühzeitig im Prozess Planungssicherheit geschaffen werden. Zudem sind die Handlungsspielräume transparent aufzuzeigen.
- Vor Start der Projektierungsarbeiten oder basierend auf ersten Fragestellungen sollen Bauvorhaben in den Ortskernen bei der Gemeinde angemeldet werden. Je nach Relevanz des Bauvorhabens wird ein Startgespräch mit den Bauträgern und der kommunalen Bauberaterung vereinbart. Dabei können in einer frühen Phase auf übergeordnete Konzepte wie das REL hingewiesen und objektspezifisch die Rahmenbedingungen definiert werden.
- Die Gemeinde gewährleistet die Koordination zu kantonalen Stellen wie Denkmalpflege oder Abteilung Raumentwicklung

# E Anwendung und Umsetzung REL

## **Das REL wird behördenverbindlich**

Das REL wird vom Gemeinderat nach einer öffentlichen Mitwirkung verabschiedet und wird damit behördenverbindlich. Es ist der Öffentlichkeit zugänglich.

## **Anwendung REL bei Bau- und Planungstätigkeiten**

Private und öffentliche Bauträger und deren Planungsbüros werden von der Gemeinde über das REL in Kenntnis gesetzt. Diese verwenden das Planungsinstrument bei der Beurteilung von Projekten und Bauvorhaben als Grundlage. Private und öffentliche Bauträger werden durch die Gemeinde bei ihren Bauvorhaben beraten, während die Behörde prüft, ob die Baugesuche die Erkenntnisse aus dem REL berücksichtigen.

## **Umsetzung REL in der Nutzungsplanung**

Die Erkenntnisse und Empfehlungen aus den Zielbildern des REL sind eine wesentliche Grundlage für die Festlegung der Bauzonen und werden mit geeigneten Bestimmungen in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Grundsätze für das Bauen in Thalheim fliessen ebenfalls in die neue Bau- und Nutzungsordnung ein.