

Entwicklung in Ortskernen ohne Qualitätsverlust

Die Zielsetzungen der baulichen Erneuerung und Verdichtung und diejenigen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege müssen sich nicht ausschliessen. Es ist aber eine anspruchsvolle Aufgabe, eine angemessene Balance zwischen Verdichtung und Veränderung sowie der Erhaltung von Identität zu finden, und setzt eine massgeschneiderte Überprüfung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der Kernzonen voraus.

Statistisch sind im Kanton Zürich rund 3700 Hektaren unüberbaute Bauzone vorhanden, und in der überbauten Bauzone gibt es noch eine Geschossflächenreserve von rund 63 Millionen Quadratmetern. Gesamtkantonal bestehen somit eigentlich genügend Reserven, um das absehbare Bevölkerung- und Beschäftigtenwachstum zu bewältigen.

Trotzdem treten viele Gemeinden mit dem Wunsch nach mehr Siedlungsgebiet oder mit neuen Einzonungsbegehren an den Kanton heran. Argumentiert wird oftmals, dass die Gemeinde keine Baulandreserven mehr habe und dass ein Wachstum für das Weiterbestehen der Gemeinde nötig sei.

Insbesondere bei ländlichen Gemeinden besteht jedoch neben unüberbauten Grundstücken ein grosses Umnutzungspotenzial beispielsweise bei leerstehenden Scheunen in den Kernzonen. Anhand einer Studie (Kasten Seite 18) wurde mit Beispielen aufgezeigt, dass und wie ein angemessenes Wachstum auch in bestehenden Kernzonen möglich ist: mit den geeigneten planerischen und gestalterischen Mitteln der Raumplanung.

Verdichtungspotenzial ist vorhanden

Bauliche Erneuerung und Verdichtung ist ein Thema, das nicht nur im städtischen Raum aktuell ist. Auch in ländlich geprägten Gemeinden und Weilern ist entsprechendes Potenzial vorhanden. Und es ist grösser, als man auf den ersten Blick vermuten würde.

Anhand von vier ländlichen, eher bäuerlich geprägten Gemeindeteilen wurde ermittelt, wie gross das Entwicklungspotenzial ist. In rein quantitativer Hinsicht hat sich gezeigt, dass durchschnittlich ein Potenzial an Einwohnerzuwachs von 40 bis 100 Prozent vorhanden ist. Es liegt in der Natur der Sache, dass sich die Ortsidentität mit Umnutzungen von Scheunen stark verändern könnte. Noch bedeutsamer sind die Veränderungen im Ortsbild, wenn wichtige innere Freiräume überbaut würden. Um

Thomas Eiermann
Ortsbild und Städtebau
Abteilung Raumplanung
Amt für Raumentwicklung
Stampfenbachstrasse 14
Postfach, 8090 Zürich
Telefon 043 259 30 41
thomas.eiermann@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Raum/ Landschaft



Etwa die Hälfte des gesamten Gebäudebestandes in der Kernzone von Rudolfingen dienen dem Gewerbe oder als Ökonomiegebäude, wobei viele dieser Schöpfe heute nur noch als Abstellraum gebraucht werden.

Quelle: ARE



Nicht jedes Gebäude eignet sich zum Wohnen. Nach der Erwägung verschiedener Nutzungskonzepte wurde diese Scheune nach denkmalpflegerischen Grundsätzen restauriert und dient heute gewerblichen Zwecken.

Quelle: ARE



Statt einer gängigen Giebellukarne wurde hier in Oberstammheim eine individuelle Lösung mit Dachabsatz gewählt, die wie eine traditionelle Belüftungsgaube wirkt.

Quelle: ARE



Diese Tabakscheune und ein Vielzahlbauernhaus in Hettlingen prägen als individuelle und traditionelle Gebäude die Mitteldorfstrasse. Bei der gelungenen Umnutzung blieben die Fassaden erhalten, und auf Dachaufbauten wurde ganz verzichtet.

Quelle: ARE

ein dem Ort angepasstes Potenzial zu ermitteln, ist daher eine sorgfältige Interessensabwägung erforderlich.

Nicht jedes Gebäude eignet sich zum Wohnen. So wurde zum Beispiel die links abgebildete Scheune in Hombrechtikon nach denkmalpflegerischen Grundsätzen restauriert und dient heute im Erdgeschoss als Werkstatt einer Grabstein- und Bildhauerei sowie als Verkaufsfläche für Kindergebrauchsgüter, die oberen Geschosse als Lager und Ausstellungsraum. Mit dieser sanften Umnutzung konnten die bestehenden Raumqualitäten grösstenteils erhalten bleiben.

Auch wenn das Potenzial letztendlich nicht vollumfänglich ausgenutzt werden kann, so zeigt die Studie dennoch, dass erhebliche Spielräume bestehen, die es im Sinne des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden zu nutzen gilt.

Möglichkeiten zur inneren Verdichtung

Bei der inneren Verdichtung wird vorhandener, aber leer stehender Raum neu- oder umgenutzt. Bei Wohnhäusern in ländlichen Räumen betrifft dies meistens das Dachgeschoss oder den Remisenraum. Der Umbau von Gebäuden stellt eine grosse architektonische Herausforderung dar. Wie wird ein Stall zu einem attraktiven Wohnraum? Wie lassen sich in einer Scheune Arbeitsplätze einrichten? Aber auch: Welche Art der Umnutzung erträgt ein Gebäude? In einer Beispielsammlung des ARE werden gelungene Neunutzungen gezeigt, welche nach aussen vielleicht unauffällige, nach innen aber umso überraschendere Eindrücke bieten (siehe Kasten Seite 18).

Ein gelungener Umbau überliefert Substanz und Eigenheiten des Ursprungsbaus und bietet einen direkten Blick in die Geschichte des Gebäudes und der Menschen, die es erbaut haben. Es zeigt sich bei vielen Beispielen, je mehr ursprüngliche Substanz erhalten bleibt und in die neue Nutzung integriert wird, desto überzeugender ist das Ergebnis.

Sorgfältige Nutzung des Dachraumes

Ländliche Dörfer sind oftmals durch ruhig gehaltene grosse Dächer geprägt. Beim Ausbau eines Dachraumes stellt dies jeweils eine grosse Herausforderung dar. Primär sollten die Dächer über die Giebelfassaden belichtet werden. Je nach Gebäude kann es sein, dass dies nicht ausreicht. Neben traditionellen Elementen wie Giebel- oder Schlepplukarnen sind darum teilweise auch Sonderlösungen notwendig.

So geschehen beispielsweise bei der alten Kanzlei Oberstammheim (Foto links, Mitte). Um die strassenseitige Ansicht dieses dominanten Hauses und seines grossflächigen Daches nicht durch gängige Giebellukarnen zu beeinträchtigen, entschloss man sich im obigen Beispiel zu einer ungewöhnlichen Lösung. Der Dachabsatz gewährleistet die Belichtung des Dachraumes. Durch die Zurücksetzung der Verglasung in den Dachbereich wirkt der Absatz wie eine traditionelle Belüftungsgaube.

Umbau statt Ersatzbau

Zentrales Anliegen des Ortsbildschutzes ist es, die Bausubstanz und Struktur eines Ortes zu erhalten. Damit soll der historische Zeugniswert die Geschichte eines Ortes ablesbar erhalten und der Nachwelt überliefert werden. Im Ortsbild, in wertvoller und geschützter Bausubstanz, bietet sich die Chance, Unverwechselbares zu schaffen. Dazu ist jedoch eine differenzierte Auseinandersetzung mit den jeweiligen ortsbaulichen Gegebenheiten und spezifischen Charakteristiken der Bauten notwendig. Die daraus abgeleiteten Lösungen sind entsprechend auf die angetroffene Situation abgestimmt – es sind aber keine Patentrezepte.

Die gelungenen Umnutzungen einer Tabakscheune und eines Vielzweckbauernhauses in Hettlingen (Foto links unten) zeigen, dass oft mehr erhaltenswert ist, als ein Inventar vorgibt. Die Vielfalt der beiden individuellen und traditionellen Gebäude prägt die Mit-



Als geschlossene Holzfassade zwischen den benachbarten Riegelbauten behauptet sich dieser Ersatzneubau in Eglisau unaufdringlich. Die Struktur von gemauertem Stall und der darüber liegenden Scheune in Holzkonstruktion wurde fallen gelassen, weil das Haus nicht mehr horizontal genutzt wird.

Quelle: ARE

teldorfstrasse. Die Materialisierung der verschiedenen Fassaden ist erhalten geblieben und auf Dachaufbauten wurde ganz verzichtet.

Ersatzbau

Ist die vorhandene Bausubstanz mangelhaft, kann ein Ersatzbau notwendig werden. Ein Ersatzbau ist in der Regel materiell ein Neubau, auch wenn gelegentlich Fragmente des Vorgängerbau bestehen bleiben oder wiederverwendet werden. Der Ersatzbau darf in einem gewissen Kontrast zu seiner Umgebung stehen, aber er tradiert auch die Bauform seines Vorgängers. Je bedeutender die Situation im Ortsbild ist, desto zurückhaltender muss der «neue Altbau» gestaltet werden. Der Geist des Dorfes muss genügend Freiraum zur Entfaltung haben.

Wie dies gelingen kann, zeigt das Foto oben, ein Beispiel aus der Gemeinde Eglisau. Die Materialwahl Holz für die Fassaden vermittelt den Scheunencharakter. Die Verfremdung der Schallungsrichtung – horizontal statt vertikal – provoziert die Frage nach dem Aussehen des Vorgängerbau stärker als eine konventionelle Lösung. Damit gibt sich der Neubau klar zu erkennen.

Ortsbildergänzungen

Die Baulandreserven in den Kernzonen auszuschöpfen, kann ein schwieriges Unterfangen sein. Ortsbildergänzungen bergen aber auch Chancen für die Wohn- und Lebensqualität. Erste Priorität einer solchen Nachverdichtung



Die Materialwahl Holz vermittelt Scheunencharakter, die Verarbeitung lässt den Neubau erkennen.

Quelle: ARE



Aus der Ferne wird dieser Neubau in Eglisau dank der traditionellen Materialwahl und der geschlossenen Dachfläche kaum als Neubau wahrgenommen. Durch die Giebelausrichtung auf die kürzere Gebäudeseite wird dennoch ein spezieller Ausdruck erreicht.

Quelle: ARE

muss ein respektvoller Umgang und eine hohe Rücksichtnahme auf die nächste Umgebung sein. Die Qualität des Neubaus in der Kernzone liegt in seiner Zurückhaltung unter Einbezug zeitgemässer Architektur. Dies betrifft sowohl die Wahl der Volumetrie als auch die Materialisierung des Gebäudes.

Ob sich Beispiele wie die hier gezeigten realisieren lassen, hängt unter anderem auch von den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen ab. Das Amt für Raumentwicklung hat daher einen Leitfaden erarbeitet, welcher einer Gemeinde eine sehr ausführliche Zusammenstellung von möglichen, zu regelnden Sachverhalten für eine Überarbeitung der Kernzonenvorschriften

bietet und eine zweckmässige Gliederung der Vorschriften vorschlägt (siehe Kasten unten). Zu empfehlen ist, die örtlichen Differenzierungen in einem Kernzonenplan (1:1000 oder 1:500) vorzunehmen.

Qualitäten pflegen, Neues ermöglichen

Viele Kernzonenvorschriften ländlicher Gemeinden orientieren sich stark am Wohnteil traditioneller Bauernhäuser. Dadurch wird zeitgemässes, modernes Bauen erschwert oder verunmöglicht. Eine wichtige Rolle spielt dabei aber auch die Tatsache, dass alle Baugesu-

che in einer Kernzone, unabhängig vom betroffenen Gebäudetyp oder vom geplanten Bauvorhaben, nach den gleichen Regeln beurteilt werden. Je nach Gebäudetypen (Bauernhaus, Fabrikantenvilla, Lagerhaus), aber auch nach bisheriger Nutzweise (Wohnteil, Stallteil), welche in der betrachteten Gemeinde vorhanden sind, lassen sich spezifische Vorschriften formulieren (siehe Tabelle).

Schutzobjekte nehmen diesbezüglich eine Sonderrolle ein. Bei Schutzobjekten gemäss § 203 PBG stehen die kulturhistorischen Werte im Vordergrund. Die entsprechenden Rahmenbedingungen sind in diesen Fällen bei der jeweiligen Behörde zu erfragen.

Je präziser und detaillierter die Formulierung einer Vorschrift ist, desto klarer lassen sich die Gestaltungsmöglichkeiten aus Sicht des Bauherrn abgrenzen. Klare Vorgaben schränken aber auch den Bewilligungsspielraum der Gemeinde ein. Die Genauigkeit der Reglementierung hat also einen wesentlichen Einfluss auf die Kompetenzen beziehungsweise den Ermessensspielraum der Behörde. Ein hoher Ermessensspielraum der Baubehörde dagegen erschwert es den Bauwilligen abzuschätzen, wie die Behörde entscheiden wird, und zieht eine grosse Verantwortung der Behörden nach sich.

Im Rahmen der Überarbeitung von Kernzonenvorschriften hat daher ein Abwägen zwischen der Genauigkeit der Vorschriften und der Kompetenz der Behörde zu erfolgen.

Spielraum beim Bauen in Kernzonen

Art Bauvorhaben \ Aspekt	A Umbau eines traditionellen Wohnbaus	B Umbau eines Ökonomiegebäudes zu Wohnzwecken	C Ersatzneubau	D Neubau in Baulücke oder Anbau
Stellung, Abmessungen	gegeben	gegeben	untergeordnete Abweichungen möglich	in Struktur einfügen
Gestaltungselemente (Dach, Fassade, Umgebung)	an Tradition angelehnt	Abweichungen vom Originalbau möglich	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich	zeitgemässe Gestaltung möglich

rot = kein Spielraum, orange = wenig Spielraum, rosa = mittlerer Spielraum, weiss = viel Spielraum

Je nach Bauvorhaben und Aspekt lässt sich eine mehr oder weniger restriktive Vorschrift formulieren. Dabei wird der Spielraum, welcher durch die Vorschriften begrenzt wird, in einer Tabelle durch die Farbgebung definiert.

Quelle: ARE

Weiterlesen

Ausführliche Beispiele zu Umnutzungen, zur Potenzialstudie sowie zur Überarbeitung der Bauordnung in ländlichen Gemeinden finden Sie beim Amt für Raumentwicklung ARE unter: www.are.zh.ch/raumplanung

Es gibt direkte Links zu den Broschüren

- Umnutzungs- und Verdichtungspotenzial in ländlichen Gemeinden
- Um- und Neubauten im Ortsbild
- Leitfaden für Bauordnungsregelungen in ländlichen Gemeinden