

Leitfaden zum Projektieren und Bauen im Beizugsgebiet des Rahmengestaltungsplans Dorf kern

Stand: 4. Mai 2020



Inhalt

1	Einleitung und Zweck	3
1.1	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
2	Ausgangslage	4
2.1	Historische Entwicklung	4
2.2	Siedlungsstruktur	4
2.3	Situationsanalyse	5
2.4	Ziele	6
3	Inventar schützenswerter Ortsbilder (ISOS)	7
3.1	Ortsbild im regionalen Vergleich	7
3.2	Erhaltungsziele ISOS	7
3.3	Entwicklung und aktueller Zustand	8
3.4	Zielsetzungen innerhalb des Bezugsgebietes	10
3.5	Fazit	11
4	Areale mit Verdichtungspotenzial	12
4.1	Bereich A	12
4.2	Bereich B	12
4.3	Bereich C	12
4.4	Bereich D	13
4.5	Bereich E	13
5	Spielregeln	14
5.1	Siedlungstyp	14
5.2	Typologie Bauten	14
5.3	Anbauten	16
5.4	Dachgestaltung, Dachaufbauten	16
5.5	Fenster	16
5.6	Materialisierung und Farbe	17
5.7	Balkone und Lauben	17
5.8	Freiräume	17
6	Planungsverfahren	19
6.1	Organisation	19
6.2	Planungsablauf	19
6.3	Ablaufschema Beratungsprozess	20
7	Qualitätssicherung	21
7.1	Gebäudeinventar (Dokumentation)	21
7.2	Konkurrenzverfahren	21
7.3	Umgang mit Scheunen im Bauinventar	21
7.4	Checkliste Beurteilung	23

1 Einleitung und Zweck

Die Gemeinde Dietwil hat sich in der Vergangenheit zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Aufgrund der Nähe zum Wirtschaftsstandort Zug, der intakten Landschaft, aber auch aufgrund des gut erhaltenen Ortsbildes dürfte die Nachfrage nach Wohnraum in Dietwil weiterhin erhalten bleiben. Der Gemeinderat hat sich darum zum Ziel gesetzt, die bauliche Entwicklung im Ortskern zu unterstützen. Dabei soll das Potenzial zur inneren Verdichtung genutzt werden, ohne dass das intakte, gut ablesbare Ortsbild verloren geht.

Im Ortskern besteht eine stattliche Anzahl erhaltenswerter Bauten, welche im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert oder schützenswert aufgenommen sind. Damit die wertvolle Bausubstanz als Chance wahrgenommen werden kann, sollen die Schutz- und Entwicklungsziele präziser auf die Situation der einzelnen Grundstücke und Objekte abgestimmt werden und dem Eigentümer und Investoren Hinweise für die künftige Planung gegeben werden. Es soll damit grössere Klarheit in Bezug auf die ortsbaulichen und objektspezifischen Zielsetzungen und Möglichkeiten für eine Entwicklung geschaffen werden.

Das Bauen im Ortskern von Dietwil mit und in unmittelbarer Nähe zu historischer Bausubstanz erfordert besondere Sorgfalt sowie Kenntnisse und Verständnis für die traditionellen Konstruktionen, die Nutzungen und die Geschichte des Ortes.

Der vorliegende Leitfaden dient den Anwendern des Rahmengestaltungsplans Dorfkern zur Erläuterung und zeigt den Ablauf des Planungsprozesses auf, welcher eine zielführende Zusammenarbeit zwischen Behörden, Planer und Eigentümer ermöglicht.

1.1 Grundlagen und Rahmenbedingungen

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom November 2003
- ISOS Inventar vom Juni 1976
- IVS Inventar vom Februar 1996
- Die Dietwiler Untertanen unter Zwingherr und Landvogt, Anne-Marie Dubler, 2008
- Ortsbild und Baukultur, Arbeitshilfe zur Eingliederung von Neu-, Um- und Anbauten in Ortskernen und Weilern, Kanton Aargau, Dezember 2012

2 Ausgangslage

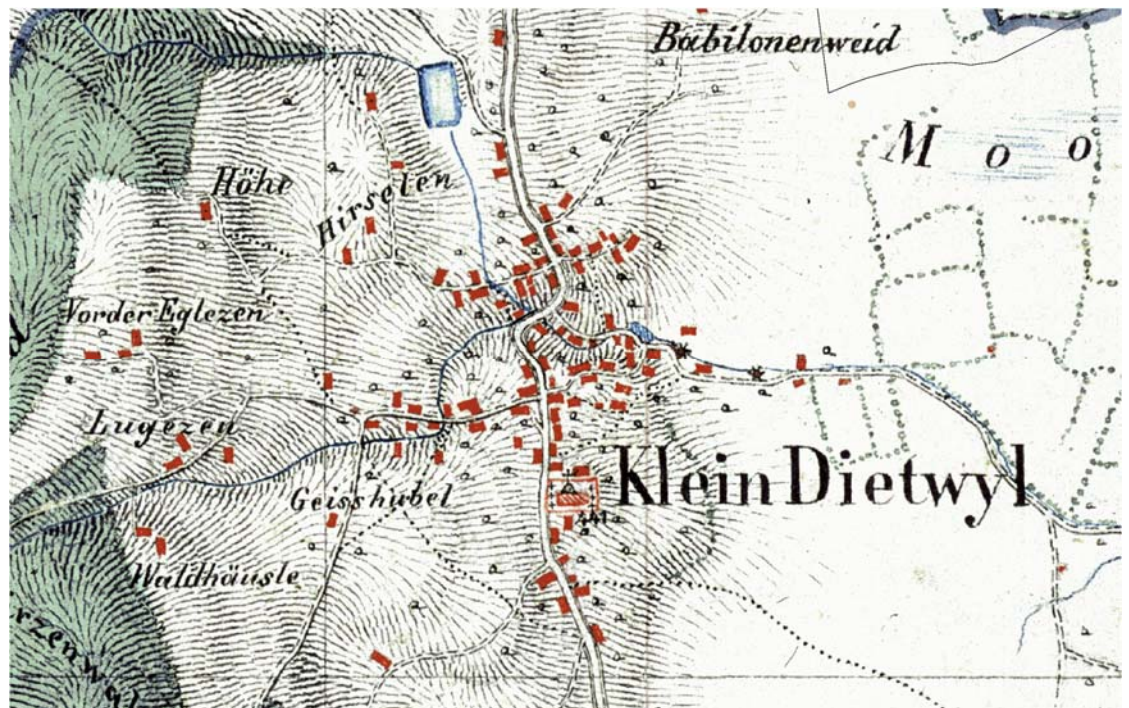
2.1 Historische Entwicklung

Das Bauerndorf Dietwil, 1236 als „Tuerwile“ erstmals urkundlich erwähnt, liegt locker angeordnet auf einer Geländestufe über der Reussebene, wo auch die alte Freiämterstrasse durchführte. Zwischen dem 19. Jahrhundert (Siegfriedkarte 1888) bis in die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts hat sich die Siedlung wenig verändert. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde westlich der Kirche das Schulhaus erstellt. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wird mit der neuen Freiämterstrasse östlich des Dorfes eine Umfahrung gebaut. Dieser ist es zu verdanken, dass im Dorfkern Struktur und Charakter der Haufensiedlung aus dem 18. und 19. Jahrhundert noch gut ablesbar sind.

2.2 Siedlungsstruktur

Der Dorfkern lässt sich in folgende Bereiche unterscheiden:

- Vorderdorf mit Kirchenbezirk und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Kante über Reusstal gelegen, durch die offene, lockere Bebauung mit Kirche, Pfarrhaus, Kaplaneigebäude sowie Gemeindehaus, Schulhaus und die Badeanstalt geprägt. Daran angrenzend Bestandteile des Haufendorfes am südlichen Dorfeingang.
- Mitteldorf mit Bachtobel im Zentrum des Dorfes gelegen, verfügt über ein Ensemble mit Wohnhaus und grosser Stallscheune sowie einzelnen Mehrzweckbauten.
- Hinterdorf auf Plateaurand gelegen, weitere Fachwerkwerkwohnhäuser und Stallscheune am nördlichen Dorfeingang.



Michaeliskarte 1837 - 1843

2.3 Situationsanalyse

Stärke

Die Dorfkernzone verfügt in grossen Teilen über eine ablesbare Struktur sowie etliche Bauten mit historischer Bausubstanz. Die gewachsene Anordnung der Bauten und Freiräume ist in vielen Teilen erhalten geblieben. Die Bausubstanz ist vielerorts erhalten geblieben. Es gibt wenige störende Elemente.

Schwäche

Die Qualität gewisser Umbauten und Neubauten wird den Anforderungen der Kernzone nicht gerecht. Eine alte Regelung mit Volumenschutz hat dazu geführt, dass gewisse Grundstücke nicht entwickelt wurden und die bestehende Bausubstanz ungenügend unterhalten wurde. Auf anderen Grundstücken wurden Bauten erstellt, welche sich zu wenig in das Ortsbild einfügen. Die ortstypischen Vorgärten und Vorplätze werden von Parkplätzen oder Sichtschutzwänden verdrängt. Trotz Vorschriften in der BNO sieht die bauliche Realität teilweise anders aus.

Chance

Die Dorfkernzone bietet Raum für weitere Bewohner, Dienstleistungs- und kleinere Gewerbebetriebe, welcher im Bestand, aber auch auf den vorhandenen, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Arealen realisierbar ist. Die Frei- und Strassenräume bieten Potenzial für eine sorgfältige Gestaltung.

Risiko

Der Druck auf die Kernzone wird aufgrund der Attraktivität der Gemeinde und den raumplanerischen Rahmenbedingungen weiter zunehmen. Der Verlust von historischer Bausubstanz und undifferenzierte und unsensible Neubauten können bestehende räumliche und gestalterische Qualitäten zerstören. Das reine Beharren auf starren Vorschriften kann dringende Erneuerungsprojekte blockieren.

2.4 Ziele

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist der Kernzone und dem Bereich für öffentliche Bauten, welche wesentlich zur Identität der Gemeinde beitragen, in besonderem Masse Sorge zu tragen.

Der Erhalt, die Erneuerung und die Integration von Neubauten in der Kernzone ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde. Gebäude von historischem Wert sind zu erhalten und entsprechend zu unterhalten. Abbrüche sind zulässig, sofern der Erhalt des Gebäudes unverhältnismässig ist (Zustand Bausubstanz, Eignung für andere Nutzung) und eine Neubaute mindestens ebenbürtige gestalterische und räumliche Qualitäten aufweist.

Die Mehrhausbauten mit ihrer typischen Trennung von Wohnbaute und Stallscheune, die ortstypische Anordnung der Bauten und eine entsprechend gestaltete Umgebung (Vorplätze, Nutzgärten, Einzelbäume) sind wichtige Merkmale der Kernzone. Sie sollen das Ortsbild weiter prägen und auch künftig Bestand haben. Im Vordergrund stehen der Erhalt dieser intakten Bauten und Freiräume sowie eine hohe Qualität der Um- und Neubauten.

Die Bausubstanz soll entsprechend den jeweiligen örtlichen Bedingungen angepasst und mit Respekt erneuert werden können.

Die Bereiche mit Entwicklungspotenzial bieten Potenzial für Verdichtung. Sie sind besonders sorgfältig zu beplanen und zu bebauen.



Dietwil mit historischen Wegen und Freiflächen

3 Inventar schützenswerter Ortsbilder (ISOS)

Die Gemeinde Dietwil wurde 1976 als Dorf von regionaler Bedeutung ins Inventar der Schützenswerten Ortsbilder aufgenommen (ISOS). Dietwil wird beschrieben als „Bauerndorf in mehrheitlich unverbauter Lage mit besonderen Lagequalitäten durch Situation auf markanter Geländestufe über der Reussebene“. Das Dorf hat sich zwischen dem 19. Jahrhundert bis Mitte der 70-er Jahre des 20. Jahrhunderts nur wenig verändert (vgl. Kartenausschnitt Inventarblatt ISOS). Im Inventar hervorgehoben wird der Kirchenbezirk (B 1.1) als exponierte Baugruppe auf der Kante über steilem, weitgehend unbebautem Osthang. Sowohl das Hinterdorf wie auch das Mitteldorf haben bereits einige bauliche Veränderungen erfahren. Die Neubautätigkeit hat sich aber vor allem auf das nördlich an das Dorf anschliessenden Gebiet und auf ein Gebiet östlich der Freiämterstrasse konzentriert.

3.1 Ortsbild im regionalen Vergleich

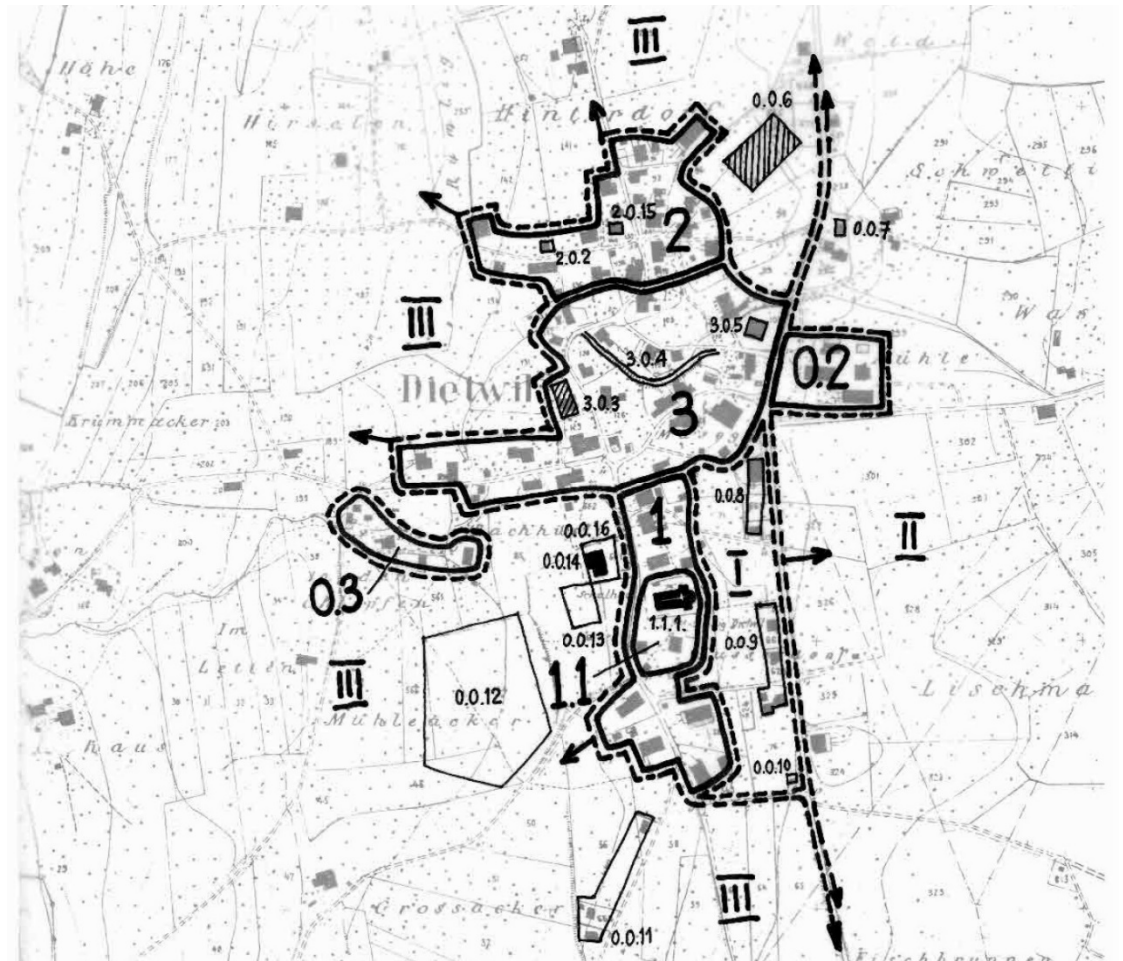
Besondere räumliche Qualitäten werden im Bereich des Vorderdorfes (G1) durch die lockere Aufreihung der Bauernhöfe, dem Kirchenbezirk entlang der Geländekante und dem Bereich des Hinterdorfes (G2) durch die dichte Aufreihung nach Süden orientierter Bauten festgestellt. Die Bausubstanz der angrenzenden Bauernhäuser (G1) ist weitgehend intakt, das Hinterdorf (G2) geprägt von gut erhaltenen Fachwerkbauten. Das Inventar stellt weiter gewisse architekturhistorische Qualitäten als Typus einer vor allem bei Kirche und im Hinterdorf gut erhaltenen Haufensiedlung aus dem 18. und 19. Jahrhundert, welche sich durch die Topographie in drei eindeutig definierte Abschnitte gliedert.

3.2 Erhaltungsziele ISOS

Das Inventar legt für das Vorderdorf (G 1), den Kirchenbezirk (B 1.1), das Hinterdorf (G 2) und den ehemaligen Mühlebezirk (B 0.2) das höchste Erhaltungsziel „A“ fest und damit eine integrale Erhaltung aller Bauten, Anlageteile und Freiräume sowie die Beseitigung von störenden Eingriffen. Für die Erhaltung dieser Gebiete ist ein Abbruchverbot vorgesehen, Neubauten sind nicht zulässig.

Für das Mitteldorf (G 3) und die Baugruppe „In den Chlepfen“ wird das Erhaltungsziel „B“ festgelegt. Hier sollen die Anordnung der Gesamtform und Merkmale von Bauten und Freiräumen erhalten bleiben. Als Einzelelemente sollen Kirche und Schulhaus in Ihrer Substanz erhalten bleiben.

Für den östlichen Nahbereich (U-Zo I) und die anschliessende Ostumgebung (U-Ri II) wird das höchste Erhaltungsziel „a“ festgelegt. Diese Bereiche sollen in ihrer Beschaffenheit erhalten bleiben und nicht Baugebiet werden.



Ausschnitt Inventarblatt Dietwil, Quelle: Inventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS), 1976

3.3 Entwicklung und aktueller Zustand

Während sich Dietwil vor der Inventarisierung 1976 unterdurchschnittlich entwickelte, hat die Bevölkerung in den letzten vierzig Jahren von 633 Einwohnern um mehr als das Doppelte (1'335 Einwohner, Stand 31.12.2019) zugenommen. Dieses massive Wachstum wird an den baulichen Veränderungen deutlich sichtbar (vgl. Überlagerung ISOS-Blatt mit aktueller Entwicklung). Der Siedlungskörper wurde gegen Nordosten, aber vor allem gegen Südwesten (Müliacher) massiv vergrössert und vorwiegend mit Einfamilienhäusern und wenigen Reihen- beziehungsweise Mehrfamilienhäusern bebaut. Im Nordosten entwickelt sich östlich der Freiamterstrasse eine Wohn- und Gewerbezone. Das ursprünglich auf drei Seiten von Kulturland umgebene Vordorf und das Hinterdorf wurden durch Erweiterungen der Bauzone westlich der Dorfstrasse zugebaut. Die Baugruppe „In den Chlepfen“ ist in der ausgeschiedenen Einfamilienhauszone untergegangen, die erwähnte Bausubstanz teilweise nicht mehr vorhanden.

Innerhalb der Siedlung hat die bauliche Entwicklung der vergangenen Jahre ebenfalls deutliche Spuren hinterlassen und steht dem Erhaltensziel des ISOS-Inventares deutlich entgegen. Im Mitteldorf haben insbesondere grosse Baukörper wie beispielsweise an der Museggstrasse, an der Hinterdorfstrasse, beim Reussblick oder an der Zubustrasse das Ortsbild beeinträchtigt.

[illegible]

9 | 23

3.4 Zielsetzungen innerhalb des Beizugsgebietes

Die ausgeschiedenen ISOS-Gebiete sind nicht deckungsgleich mit der aktuellen Zoneneinteilung. Abweichungen bestehen vor allem an der Peripherie. Einzelne Zielsetzungen, beispielsweise die Freihaltung bestimmter Bereiche, sind durch die Entwicklung der vergangenen vier Jahrzehnte obsolet geworden und können nicht mehr umgesetzt werden. Auf der anderen Seite soll die haushälterische Nutzung des Baulandes, ein zentraler Aspekt der aktuellen Planung, neben dem Schutz des bestehenden Ortsbildes, aufzuzeigen, wo und wie die innerhalb des Baugebietes (Dorfkernzone) verbliebenen Nutzungsreserven aktiviert werden können.

Die anlässlich der ISOS Inventarisierung aufgestellten Zielsetzungen werden in den nachfolgenden Tabellen (Tabelle 1 und 2) dem aktuellen Zustand und den Zielsetzungen der Revision der Nutzungsplanung beziehungsweise den Zielsetzungen des Rahmgestaltungsplans gegenübergestellt.

Nummer	Benennung	Zone aktuell	Aufnahme- kategorie	Erhaltungs- ziel ISOS	Zustand aktuell Veränderungen seit Inventarisierung	Zielsetzungen Revision Nutzungsplan / Gestaltungsplan
G 1	Vorderdorf	DK, OE	A	A	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur und Substanz gut erhalten. - Ersatzbaute/Neubaute südlich Postrain und an Museggstrasse (Überbauung mit Laden) - Stallscheune auf Parz. 62 erhalten (Bauinventar) 	<ul style="list-style-type: none"> - Räumliche Struktur erhalten. - gut erhaltene, historische Bausubstanz erhalten (Schutzobjekte, Inventarobjekte) - Entwicklungsareal E (Parz. 66), Abbruch Geb. 117, altes Schulhaus, Geb. Nr. 102 Stallscheune in Wohnraum umnutzen, falls Erhalt nicht möglich Integration charakteristischer Gestaltungsmerkmale in Ersatzüberbauung (Stellung, Grösse, Form, Dachform, Neigung, Material-/Farbkonzent) - Ausscheiden eines speziellen Bereiches, welcher der Gemeinde die Möglichkeit gibt, zwischen Kirche und Gemeindehaus einen multifunktionalen, öffentlichen Platzbereich zu schaffen.
B 1.1	Kirchenbezirk	OE	A	A	<ul style="list-style-type: none"> - sehr guter baulicher Zustand von Kirche, Pfarrhaus, Beinhauskapelle und Missionskreuz - Kirche, Pfarrhaus und Beinhauskapelle stehen unter kantonalem Schutz - Umgebungsschutz nordöstlich nicht gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz von Kirche, Pfarrhaus, Beinhauskapelle und Missionskreuz aufrecht erhalten - Umgebungsschutz siehe G1 und U-Zo I
G 2	Hinterdorf	DK, W2, W3	AB	A	<ul style="list-style-type: none"> - Im Randbereich hat sich die Baustuktur von G 2 durch Neubauten stark verändert (z.B. Neubau Landwirtschaftliche Siedlung am Dorfeingang, Neue Mehrfamilienhausbauten im Nordosten, neue Einfamilienhäuser im Westen) - Entlang der Hinterdorfstrasse grossvolumige Ersatzbauten (Parz. 112) - Abgrenzungen Bereich G 2 und aktuelle Zonenabgrenzung stimmen nicht überein 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der räumlichen Struktur entlang der Hinterdorfstrasse - Entwicklungsareal A (Parz. 561, 480), Geb. Nr. 205 Stallscheune in Wohnraum umnutzen, falls Erhalt nicht möglich Integration charakteristischer Gestaltungsmerkmale in Ersatzüberbauung (Stellung, Grösse, Form, Dachform, Neigung, Material-/Farbkonzent)
G 3	Mitteldorf	DK, W2, W3	B	B	<ul style="list-style-type: none"> - Vergleichsweise kleine Bautätigkeit - Grösste Veränderungen im nordöstlichen Arealbereich, welcher in die Zone W3, bzw. WG3 eingeteilt ist und mit Reihen- Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Gewerbebauten vollständig überbaut ist. - Grossvolumige neue Stallscheune, welche als störendes Element erwähnt ist, wird heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. - Abgrenzungen Bereich G 3 und aktuelle Zonenabgrenzung stimmen nicht überein 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der räumlichen Struktur entlang der Hinterdorfstrasse - Entwicklungsareal B (Parz. 469), Geb. Nr. 129 Stallscheune in Wohnraum umnutzen, falls Erhalt nicht möglich Integration charakteristischer Gestaltungsmerkmale in Ersatzüberbauung - Entwicklungsareal C (Parz. 37), mittelfristig Abbruch Geb. Nr. 152 (störendes Element) und Verdichtung mit Wohnbauten mit hohen gestalt. Anforderungen an Einpassung - Entwicklungsareal D (Parz. 35), liegt ausserhalb des Gebietes G2, Umzonung von W2 in Dorfkerzone und Verdichtung mit Wohnbauten mit hohen gest. Anforderungen an Einpassung

Vergleich Zielsetzungen ISOS – Zielsetzungen Gestaltungsplan; Quelle: Eins zu Eins Architekten AG

Nummer	Benennung	Zone aktuell	Aufnahme- kategorie ISOS	Erhaltungs- ziel ISOS	Zustand aktuell Veränderungen seit Inventarisierung	Zielsetzungen Revision Nutzungsplan / Gestaltungsplan
B 0.2	Mühlebezirk	-	A	A	<ul style="list-style-type: none"> - Wenig bauliche Veränderungen, Unterhalt und teilweise Erweiterung der bestehenden Bauten. - Bauten ausserhalb Bauzone - Neuaufnahme der alten Mühle (Geb. 45) ins Bauinventar 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Massnahmen im Zuge der aktuellen Revision des Bauzonenplanes - Aufnahme alte Mühle als Schutzobjekt bei der Revision des Kulturlandplanes
B 0.3	In den Chlepfe: W2		A	B	<ul style="list-style-type: none"> - Baugruppe nicht mehr erkennbar im Siedlungskörper - Baugruppe vollständig untergegangen innerhalb der Siedlungserweiterung der Wohnzone W2 - Abbruch und Ersatzbauten einzelner Liegenschaften 	<ul style="list-style-type: none"> - Areal liegt ausserhalb des Bezugsperimeters des Gestaltungsplanes - Aufgrund des aktuellen Zustandes im vollständig überbauten Gebiet erübrigen sich neue Zielsetzungen
U-Zo I	Östlicher Nahbereich der Kirche	OE, WG3	a	a	<ul style="list-style-type: none"> - Wichtigster Freihaltebereich am Osthang der Kirche und Teil des Umgebungsschutzes des Kirchenbezirks wurde seit der Inventarisierung auf zwei Dritteln der Fläche überbaut. - Mittlerer Bereich westlich von Kirche und Pfarrhaus sind noch als Freiraum erhalten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Noch verbleibende Freifläche dieses Umgebungsbereiches zum Schutz des Kirchenbezirks unbedingt erhalten (integral mit Umgebungsbereich U-Ri II) - Einteilung in die Öffentliche Zone
U-Ri II	Ostumgebung	-	a	a	<ul style="list-style-type: none"> - keine Bautätigkeit in diesem Bereich - Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Bautätigkeit in diesem Bereich zum Schutz der Verbindung von Kirchenbezirk mit dem angrenzenden Kulturland zulassen. Wichtiger Teil des Umgebungsschutzes integral mit U-Zo I erhalten. - Kulturland
U-Ri III	Osthang	W2, W3, WG3	b	b	<ul style="list-style-type: none"> - nördliche und südliche Dorfeingänge im Bereich der alten Landstrasse erhalten - Im Bereich westlich der Dorfstrasse und östlich der Freiamterstrasse grossflächige Einzonungen in die Zone W2, W3, WG3 - weitgehend überbaute Wohn- und Gewerbezone 	<ul style="list-style-type: none"> - Freihaltung der nördlichen und südlichen Bereiche zum Schutz der Dorfeinfahrt (Dorfstrasse mit markanten Scheunen) zwingend erhalten. Keine zusätzliche Erweiterung der Bauzone in diesen Bereichen zulassen.

Vergleich Zielsetzungen ISOS – Zielsetzungen Gestaltungsplan; Quelle: Eins zu Eins Architekten AG

3.5 Fazit

Die 1976 aufgestellten Zielsetzungen eines weitgehend integralen Erhalts der Substanz (G 1, G 2) beziehungsweise der Struktur (G 3) konnte infolge der regen Bautätigkeit der letzten vierzig Jahre in vielen Ortsteilen nicht eingelöst werden. In diesen Bereichen soll mit einem Rahmengestaltungsplan der Charakter der räumlichen Struktur erhalten und, sofern vorhanden, die historische Bausubstanz erhalten und nach Möglichkeit zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Ebenso soll die in ihrer Substanz erhalten gebliebene Baugruppe (1.1) des „Kirchenbezirks“ und die hierfür aufgestellten Zielsetzungen für die Umgebung und die noch frei gebliebenen Umgebungsbereiche gesichert sein. Ein wichtiges Anliegen ist auch die Freihaltung des unbebaut verbliebenen, östlichen Nahbereichs der Kirche.

4 Areale mit Verdichtungspotenzial

Bei diesen Arealen handelt es sich um Grundstücke, welche ein Entwicklungspotenzial aufwiesen und sorgfältig zu beplanen sind. Diese Flächen sind baulich noch nicht oder ungenügend genutzt. Sie bieten die Chance für einheitliche Überbauungskonzepte, welche die vorhandenen Baulandreserven effizient nutzen und eine gute räumliche Qualität ermöglichen. Für diese Areale werden je Zielsetzungen in Bezug auf die Nutzung, Gestaltung und charakteristische Merkmale festgelegt.

4.1 Bereich A

Die ehemalige Stallscheune (Bauinventar DIW 928) hat zusammen mit den gegenüber der Strasse liegenden Wohnbauten eine Torsituation beim nördlichen Dorfeingang gebildet. Sie hat durch ihre Stellung, ihren Kubus, die einfache Materialisierung als Ökonomiebaute, die prägnante Dachgestaltung sowie den quer zur Strasse verlaufenden Dachfirst wesentlich die Identität des Dorfeinganges geprägt. Zur Scheune hat ein grosser, einheimischer Hochstammbaum gehört.

Das Areal soll unter Berücksichtigung der ehemaligen Stallscheune und der vorangehend beschriebenen Zugangssituation baulich verdichtet werden. Es soll darauf geachtet werden, dass die Torsituation zwischen Scheune und Wohnhaus und die Verengung des Strassenraumes erhalten und spürbar bleibt. Aus diesem Grund soll eine Bebauung nördlich der Scheune von der Strasse zurückversetzt sein, die Bauvolumen sollen sich der ehemaligen Scheune unterordnen. Im Vordergrund steht hier nicht die maximale Ausnützung des Areals, sondern ein in sich schlüssiges Überbauungskonzept, welches die räumliche Situation der dahinterliegenden Bauten in der Zone W2 mit berücksichtigt und deren Erschliessung gewährleistet. Die Rampe zu einer allfälligen Tiefgarage ist in eine Baute zu integrieren und darf nicht direkt an die Hinterdorfstrasse anschliessen.

4.2 Bereich B

Die bestehende Stallscheune (DIW 917) ist Teil eines räumlich gut erhaltenen Ensembles mit Wohn- und Nebenbauten. Sie prägt durch ihre Stellung, ihren einfachen Kubus, die einfache Materialisierung als Ökonomiebaute, die prägnante Dachgestaltung sowie durch ihre erhöhte Lage über der Luzernerstrasse wesentlich die Identität des östlichen Dorfeinganges. Zur Scheune gehört ein grosser, einheimischer Hochstammbaum.

Das Areal soll unter Berücksichtigung der bestehenden Stallscheune und der vorangehend beschriebenen Zugangssituation baulich verdichtet werden. Es soll darauf geachtet werden, dass die prägnante Stellung der Baute über der Strasse und das ruhige Erscheinungsbild mit der einfachen Materialisierung erhalten bleibt. Besonderes Augenmerk ist auf eine einfache Gestaltung der Umgebung und der Böschung zu legen, welche nach Möglichkeit lediglich mit einer Hecke bestockt werden soll. Eine allfällige Rampe zu einer Tiefgarage ist dabei möglichst unauffällig zu integrieren. Die Fusswegverbindung zwischen Luzernerstrasse und Josefstrasse ist zu erhalten.

4.3 Bereich C

Das Areal westlich der Hinterdorfstrasse grenzt an die Grünzone entlang dem Dorfbach. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Ergänzung und Weiterentwicklung der historischen Baustruktur entlang der Kurve der Hinterdorfstrasse im Tälchen des Dorfbaches, den durch die abgewinkelte Stellung der Bauten prägnanten Freiräumen zwischen den Bauten sowie der Massstäblichkeit der Baukörper.

Das Areal ist für eine Verdichtung mit Wohnbauten, insbesondere Mehrfamilienhäuser prädestiniert. Stellung und Grösse der bestehenden Stallscheune werden jedoch als zu gross und in der Massstäblichkeit als störend empfunden.

Bei einer Überbauung des Bereichs C ist eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen der Überbauung und der Oberdorfstrasse auf der Parzelle 37 zu erstellen und beizubehalten. Eine allfällige Rampe zur Tiefgarage darf nicht direkt an die Hinterdorfstrasse anschliessen.

4.4 Bereich D

Das Areal an der Oberdorfstrasse grenzt unmittelbar an die Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen und liegt in zweiter Bautiefe leicht erhöht. Das Areal soll unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation verdichtet und mit Neubauten überbaut werden.

Die öffentliche Fusswegverbindung zwischen Oberdorfstrasse beziehungsweise dem Bachhüsweg und dem Schulareal ist beizubehalten.

Eine allfällige Rampe zur Tiefgarage muss an den Bachhüsweg anschliessen. Für Fussgänger ist eine öffentliche Wegverbindung zwischen der Oberdorfstrasse und dem Schulareal auszuscheiden.

4.5 Bereich E

Die bestehende Stallscheune (DIW 929) prägt durch ihre Stellung, die Baumasse und die mächtige Giebelfassade, die einfache Materialisierung als Ökonomiebaute, die einfache und ruhige Dachgestaltung und den parallel zur Strasse verlaufenden Dachfirst wesentlich die Identität des südlichen Dorfeinganges. Zur Scheune gehört ein grosser, einheimischer Hochstammbaum.

Die Verdichtung mit Wohnbauten soll unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation des südlichen Dorfeingangs und der bestehenden Stallscheune erfolgen. Eine allfällige Rampe zur Tiefgarage darf nicht direkt an die Vorderdorfstrasse anschliessen.

5 Spielregeln

Jedes Gebäude ist im Kontext seines Umfeldes zu beurteilen und bei Bauvorhaben entsprechend zu konzipieren. Anstelle der Anwendung von starren Vorschriften muss jedes Objekt in seinem spezifischen Umfeld beurteilt werden. Die nachfolgenden Gestaltungsregeln geben Hinweise für die Projektierung und Beurteilung von konkreten Bauvorhaben

5.1 Siedlungstyp

Eine lose Gruppierung von mehreren Höfen, in gebührendem Abstand zum zentralen Kirchenbezirk, verdichtet sich zum Dorfkern. Freistehende Bauten, als Ensemble von Wohn- und Ökonomiebauten entstanden und weiterentwickelt, prägen den Dorfkern von Dietwil. Wohn- und Ökonomiebauten nehmen durch ihre Stellung einen Dialog miteinander auf, den sie an mancher Stelle sogar über die Dorfstrasse hinweg führen. Es sind Sichtachsen entstanden, welche den Dorfeingang mit der Kirchturmspitze verbinden, eine Richtungsänderung der Dorfstrasse markieren oder auf eine sorgfältig gestaltete Giebfassade treffen, und dieser eine unerwartete Präsenz zukommen lassen.



Stellung der Bauten im „Haufendorf“

Die räumliche Charakteristik des Strassenraumes, welche durch die schiefwinklige Stellung der Bauten entstanden ist und zu Torsituationen, Engnissen und Ausweitungen des Strassenraumes geführt hat, soll erhalten bleiben. Mit Stellung und Grösse von Neu- und Ergänzungsbauten soll die bestehende Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden. Der Rahmengestaltungsplan gibt Hinweise auf die Stellung der Bauten, auf Fassadenfluchten und auf unbebaute Bereiche im Strassenraum.

5.2 Typologie Bauten

Freistehende Baukörper definieren die Bautypologie der Dorfkernzone. Je nach Gebäudetyp ergeben sich unterschiedliche Merkmale für die Proportionen, die Grösse des Baukörpers, die Dachform aber auch die Anordnung von Öffnungen und die Materialisierung der Fassaden. Die häufigsten Bautypen in der Dorfkernzone sind Mehrhausbauten, Mehrzweckbauten und Remisen. Daneben gibt es spezielle Bautypen wie Doppelwohnhäuser, Gasthäuser und die repräsentativen Bauten, zu denen Kirche, Pfarrhaus und Schulhaus gehören und welche in der Regel der Allgemeinheit dienende Nutzungen enthalten.

Einhausbauten (Mehrzweckbauten) sind funktionale Einheiten von Wohn- und Wirtschaftsräumen (Tenn, Stall, und Remise). Die Bauten sind gekennzeichnet durch einfache, orthogonale Grundrisse. Das Verhältnis von Breite zu Länge liegt bei 1:2. Die Räume sind entlang der Gebäudelängsachse (First) in zwei bis drei Schichten additiv aufgereiht. Sie weisen zwei Regelgeschosse und zwei Dachgeschosse auf und sind mit Satteldächern, teilweise mit Krüppelwalm und giebelseitig mit Schutzdächern, ausgestattet. Die Dächer haben häufig Aufschieblinge, keine Dacheinschnitte und kaum Dachaufbauten, ihre Neigung liegt um 45°. Zur besseren Nutzung der Dachräume wurden teilweise Quergiebel eingebaut.

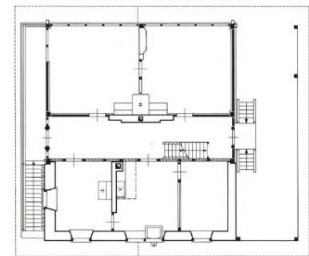


Mehrhausbauten (Wohn- und Wirtschaftsbereich getrennt) bestehen aus mehreren, einzelnen Wohn- und Wirtschaftsbauten, welche zu einem Hof vereint sind. Die Bauten sind gekennzeichnet durch einfache, orthogonale Grundrisse.

Quelle: „Die Bauernhäuser der Schweiz Aargau 1“

Die Wohnbauten verfügen in der Regel über einen beinahe quadratischen Grundriss. Sie weisen zwei Regelgeschosse über einem Sockelgeschoss und zwei Dachgeschosse auf. Die Gebäudelänge liegt bei 10 bis 14 m. Giebelseitig sind die Fassaden häufig mit Schutzdächern und traufseitig mit Lauben ausgestattet. Dieser Bautyp hat sich erst Ende 18. Jahrhundert ausgebreitet und hat das frühere, schindelgedeckte Tätschhaus abgelöst, welches eine wesentlich flachere Dachneigung (24 bis 25° Neigung) aufweist.

Die Stallscheunen weisen, je nach wirtschaftlichen Verhältnissen der Eigentümer, beachtliche Dimensionen auf. Ihre Grundform ist langrechteckig und nicht gestaffelt. Mit ihren seitlich weit auskragenden Vordächern oder Anbauten erscheinen auch diese teilweise annähernd quadratisch. Ihre Gebäudelänge liegt zwischen 15 und 25 m Länge. Im Erdgeschoss ist der Stall, im darüber liegenden Raum mit Hocheinfahrt der Heustock. Die Heubühne kragt in vielen Fällen über das darunter liegende Stallgeschoss aus.



Quelle: „Die Bauernhäuser der Schweiz Aargau 1“

Für repräsentative oder der Allgemeinheit dienende Nutzungen sind spezielle Bautypen entstanden, welche andere und in der Regel grössere Bauformen und Kuben zur Folge hatten. Form und Grösse sind in der Regel eng mit der Nutzung verknüpft, wie beispielsweise bei der Kirche, dem Pfarrhaus oder dem Schulhaus

Bestehende Bauten sollen unterhalten werden, um die bestehende Bausubstanz, deren Funktionalität und die Sicherheit der Nutzer gewährleisten zu können. Scheunen können dabei als unbeheizte Gewerbe-, Atelier-, Lager-, Ausstellungsraum genutzt werden.

Auch Ökonomieteile und Scheunen sollen für Wohnen umgenutzt werden können. Dabei ist darauf zu achten, dass die historisch bedingte Unterteilung in Wohn- und Wirtschaftstrakt ablesbar bleibt und bei Stallscheunen die wesentliche Tragstruktur beziehungsweise –elemente sowie die äussere Erscheinung erhalten bleiben. Additive gestalterische Elemente (Fenster, Türen, usw.) werden in ihrer Gesamtheit, ihrer zeitgemässen Erscheinung und am respektvollen Umgang mit dem Bestand beurteilt.

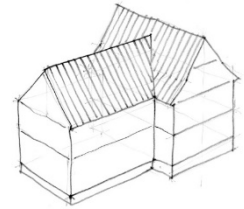
Ersatzneubauten können bewilligt werden, wenn sich eine Umnutzung in Wohn- oder Gewerberaum anhand einer plausiblen Machbarkeitsstudie als wirtschaftlich nicht zumutbar erweist. Sie müssen Dimensionen und Stellung nicht zwingend übernehmen. Hingegen sollen die wesentlichen Merkmale von Aussenraum, Erscheinung (Präsenz) und Materialisierung übernommen werden. Die Grundrisse sollen orthogonal sein und die Gestaltung der Bauten soll sich in Bezug auf Seitenverhältnisse, Grösse, Geschossigkeit und Dachgestaltung an den historischen Bautypen orientieren. (bei den Scheunen im Bauinventar richtet sich das Vorgehen nach SNV § 16. Abs. 6)

Bei Neubauten sollen die einzelnen Gestaltungselemente an die aktuelle Architektursprache und Fertigungstechniken angepasst werden. Sie sollen über einfache Volumen verfügen. Sie orientieren sich am Charakter des historischen Bestandes und verfügen in der Regel über ein Sockelgeschoss, zwei Regelgeschossen, in Ausnahmefällen (Topographie) drei, und über ein bis zwei Dachgeschosse.

Bauten mit öffentlichen beziehungsweise der Allgemeinheit dienenden Nutzungen dürfen aufgrund ihrer Funktion und Stellung grössere Dimensionen und mehr Geschosse aufweisen.

5.3 Anbauten

Im Verlaufe der Zeit haben sowohl Wohn- wie auch Ökonomiebauten mehrfach Anbauten und Erweiterungen erhalten. Etliche Wohnbauten weisen auf einer Traufseite eine angebaute Wirtschaftsbaute auf, entweder durch die Verlängerung der Dachfläche oder durch einen mit dem First quer gestellten Anbau. In jüngerer Zeit wurden diese häufig zu Wohnzwecken umgenutzt.



Anbaute mit Quer gestelltem Giebel

Anbauten müssen die Hierarchie gegenüber den Hauptbauten in Bezug auf Gestaltung, Form und Materialisierung wahren. Die Grundfläche kann dabei durchaus ähnliche Ausmasse wie die Hauptbaute erhalten.

Anbauten sind in ihrer Form orthogonal zu gestalten. Die Fassade ist einfach gestaltet und materialisiert und gegenüber der Hauptbaute zurückhaltend artikuliert. Traufe und First überragen diejenigen der Hauptbaute nicht. Kleine Anbauten können bei guter Gestaltung auch ein Flachdach aufweisen.

5.4 Dachgestaltung, Dachaufbauten

Die Dachneigung beträgt bei den historischen Wohnbauten um 45° . Die Dachneigung der Freiämter Tätschäuser, ursprünglich mit Holzschindeln gedeckt, betrug um 25° . Die Dachräume wurden ursprünglich nur wenig genutzt und präsentierten sich ohne Dachaufbauten sehr ruhig und fügten sich durch die unterschiedliche Stellung der Bauten zu einer zusammenhängenden Dachlandschaft zusammen. Neben der Dachneigung tragen die Materialwahl, die Ausführung von First-, Ort- und Traufdetails sowie Patina, unterschiedliche Ziegelfarben und die Unebenheiten alter Dachflächen zum charakteristisch wahrgenommen Gesamtbild bei.

Als historische Dachaufbauten sind bei Wohnbauten Giebellukarnen bekannt. Sie sind ausschliesslich im ersten Dachgeschoss angeordnet und erlauben die Belichtung des zentralen Bereiches vom Dachgeschoss. Deren First liegt unter dem Dachfirst. Die Front liegt bündig mit der darunterliegenden Fassade oder ist zurückversetzt.

In der Regel sind einfache Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 45° zu verwenden. Wo aufgrund der topographischen und ortsbaulichen Situation erforderlich sind Flachdachbauten zulässig.

Die Dachflächen sind idealerweise mit möglichst kleinformatigen Tonziegeln (z.B. Biberschwanzziegel) zu decken. Die Ziegelfarbe darf zwischen Rot bis dunkelbrauner Farbe variieren. Ihre Oberfläche hat matt zu sein. Auf die Ausbildung der konstruktiven Details ist zu achten. Ortفاصيل sind ohne Ortgangziegel und mit möglichst schlankem Ort (ohne Dämmung) auszuführen. Bei Umbauten und Erneuerung sind historische Details wie Schutzdächer usw. zu erhalten.

Auf Dachaufbauten ist nach Möglichkeit zu verzichten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Grösse von 0.64 m^2 sind möglich. Es ist auf eine ruhige Anordnung (z.B. in Reihen) zu achten. Symmetrisch angeordnete Giebellukarnen im ersten Dachgeschoss sind möglich. Sie müssen mit der traufseitigen Fassade korrespondieren. Bei umgebauten Wirtschaftsbauten und bei Anbauten ist auf Lukarnen und Gauben zu verzichten.

5.5 Fenster

Die traditionellen Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks. Die Proportionen betragen in der Regel 1:1.2 bis 1:1.5 und sind traditionell mit Sprossen geteilt. Die Fenster sind rhythmisch und in den beiden Regelgeschossen zumeist übereinander angeordnet. Wirtschaftsbauten verfügen hingegen über grosse Tore luftdurchlässige Verschalungen.

Neue Fenster sind vorzugsweise in Holz auszuführen. Werden Sprossen ausgeführt, sind diese aussen glastrennend auszuführen. In Ökonomiebauten sind bei guter Gestaltung eine zeitgemässe Anordnung und Gestaltung der Fenster und strukturellen Öffnungen möglich.

5.6 Materialisierung und Farbe

In Dietwil sind unterschiedliche Wandkonstruktionen für die Fassaden der Wohnbauten verbreitet. Einfache Wohnbauten und Wirtschaftsbauten wurden in Holzständerbau auf einem gemauerten Sockel ausgeführt (Flecklingsständerbauten). Die reicheren Bauten wurden häufig mit Holzschindeln verkleidet und teilweise mit Ölfarbe gestrichen. Repräsentativen Bauten sind gemauert und verputzt.

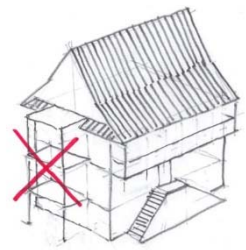
Wohnbauten sind in vorzugsweise mit kleinformatischen Schindeln in Holz- oder Eternit zu verkleiden. Diese sollen entweder roh belassen oder deckend gestrichen werden. Sockel sind verputzt und gestrichen. Anbauten sollen die Hierarchie der Materialisierung berücksichtigen.

Bei Neubauten sind nach Möglichkeit Holz, Eternit oder Putz zu verwenden. Mit Farben ist zurückhaltend umzugehen. Verputzte Wände sind mit gebrochenen und mit mineralischen Pigmenten leicht abgetönte Farben (weiss, Ocker, braun, rot) zu verwenden. Bei Holzanstrichen sind warmtonige Farbpigmente zu verwenden. Wie höher der Buntanteil ist, desto höher soll auch der Schwarzanteil sein. Grelle Farben sind nicht zulässig.

5.7 Balkone und Lauben

Die reichen Wohnbauten weisen teilweise traufseitig Lauben im oberen Geschoss auf. Diese sind über die gesamte Länge der Fassade angeordnet und übersteigen eine Tiefe von 1.5 m nicht. Diese Räume sind unbeheizt, offen, in Holz konstruiert, verschalt und entsprechend schlank dimensioniert. Hauseingänge sind häufig überdacht.

Balkone an bestehenden Bauten dürfen eine Tiefe von 1.8 m nicht überschreiten. Vorhandene Schutzdächer dürfen nicht unterbrochen werden. Brüstungen mit geschlossenen Glas oder Metallflächen sind zu vermeiden. Zeitgenössische Elemente wie Balkone, Terrassen und Wintergärten sind in der Regel innerhalb der Baukörper als Laubengänge, Loggien oder französische Balkone zu gestalten. Auf der strassenabgewandten Fassade können sie bei besonders guter Gestaltung als Terrassen auf Anbauten platziert werden.



Anordnung Laube bzw. Balkone

5.8 Freiräume

In den natürlichen Terrainverlauf soll möglichst wenig eingegriffen werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Wo das Terrain im direkten Umfeld der Bauten angepasst werden muss, sind Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1.50 m mit kleinformatischen Natursteinen oder begrünte Betonmauern zulässig.

Die Vorplätze verbinden öffentliche und private Aussenbereiche. Die Umgebungsflächen sollen so spärlich wie möglich befestigt werden. Vorzugsweise sind sickerfähige Beläge und Pflasterungen einzusetzen. Typische Bodenbeläge sind Erde, Rundkies, Schotter, Mergel sowie Natursteine.

Abstellplätze sind nach Möglichkeit rückwärtig zu erschliessen oder durch Einstellplätze in nahen Einstellhallen abzudecken. Die Parkierung darf höchstens einen Drittel der Vorplatzfläche einnehmen. Wenn möglich sollen private Erschliessungsflächen von den Nachbarn gemeinsam genutzt werden.

Einfriedungen und Zäune als Abgrenzung von Zier- und Nutzgärten sind mit Sockelmauern von kleinformigen Natursteinen oder als verputzte Mauern zu erstellen. Zäune oder Einfriedungen entlang der Strassen oder um Gärten sind mit Staketen aus Metall auszuführen. Die Gesamthöhe sollte in 1.5 m nicht übersteigen. Eingetragene Gärten dürfen nicht für die Parkierung aufgehoben werden.

Die räumliche Qualität der Freiräume darf nicht durch sekundäre Elemente in den Aussenräumen wie Sichtschutzwände, Vorbauten, raumbildende Bepflanzungen an ungünstigen Orten usw. abgeschwächt werden. Auf durchgehende, immergrüne Bepflanzungen (Kirschlorbeer, Tuja usw.) entlang den Strassen ist zu verzichten. Als Sichtschutzelemente sind einzelne Sträucher oder Heckenelemente einzusetzen.

Für die Bepflanzung sind nach Möglichkeit einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden (z.B. Wildhecken, Obstbäume usw.). Eingetragene Gärten sind zu erhalten und nach allenfalls aufzuwerten. Reine Steingärten sind nicht zulässig.

Besonderen Schutz gebührt den im Freiraum prägenden Wetterbäumen insbesondere im Umfeld der grossen Stallscheunen und Wohnhäuser. Sie sind mit ihrem Wurzelumfeld zu schützen und bei einem Abgang durch junge vergleichbare Arten zu ersetzen.

Die Umgebung beinhaltet wichtige Gestaltungselemente, welche den privaten und öffentlichen Raum zwischen den Bauten hierarchisiert und gliedert. Für das Raumempfinden massgebend ist der Gesamteindruck von Fassade zu Fassade und nicht nur derjenige der öffentlichen Bereiche.

6 Planungsverfahren

6.1 Organisation

Bauvorhaben in der Kernzone sind vielschichtig und müssen unterschiedlichsten Ansprüchen genügen. Planungsfehler beim Projektstart können das Bewilligungsverfahren verzögern und die Baukosten erhöhen. Im schlimmsten Fall kommt es zum Projektabbruch.

Um der jeweils spezifischen Situation der Bauvorhaben gerecht zu werden, ist ein frühzeitiger Dialog mit der Gemeinde und der Fachbaukommission wichtig. In dieser Phase können die Rahmenbedingungen frei von verfahrensrechtlichen Fragen diskutiert und geklärt werden.

Durch transparente Beurteilungskriterien und Spielregeln soll ein kontinuierlicher Planungs- und Bewilligungsprozesse gewährleistet werden. Nicht das eigentliche Bewilligungsverfahren, sondern der Prozess davor steht im Vordergrund. Vorabklärungen und Beratungsgespräche spielen eine entscheidende Rolle.

6.2 Planungsablauf

Phase I

Ziel der Phase Vorabklärung ist das Klären der Rahmenbedingungen und das gemeinsame Festlegen des Prozessablaufs, damit die Projektverfasser ihre Arbeiten möglichst zielgerichtet aufnehmen können. Die Phase setzt mit der Kenntnisnahme einer Bauabsicht ein. Grundeigentümer oder Projektverfasser nehmen mit der Fachbaukommission oder umgekehrt Kontakt auf. Unter Beizug der einschlägigen Inventare werden die rechtlichen Grundlagen geklärt und aufgrund der Projektabsichten des Grundeigentümers das mögliche Verfahren geklärt. Im Falle von Schutzobjekten werden die kantonalen Stellen involviert und der Umfang der Dokumentation festgelegt. Der Gesuchsteller wird auf die Planungsinstrumente Rahmengestaltungsplan und Leitfaden zum Projektieren und Bauen hingewiesen.

Phase II

In der Phase Projektidee wird der Umgang mit der bestehenden Bausubstanz geklärt. Aufgrund der Gebäudedokumentation, der konkreten Planungsabsichten und anhand einer Machbarkeitsstudie wird geklärt, unter welchen Bedingungen ein Gebäude verändert, abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden darf. Die Bauherrschaft hat gegenüber der Fachbaukommission nachzuweisen, dass der Erhalt der Bausubstanz unverhältnismässig wäre und dass mit dem Neubau eine in Bezug auf das Ortsbild gleichwertige Lösung erzielt werden kann. Der Gemeinderat fällt den Vorentscheid für einen Abbruch aufgrund der Stellungnahme der Fachbaukommission und legt die Auflagen für die weitere Projektierung fest. Er zieht weitere Instanzen nach Bedarf bei.

Phase III (Projektierungsphase)

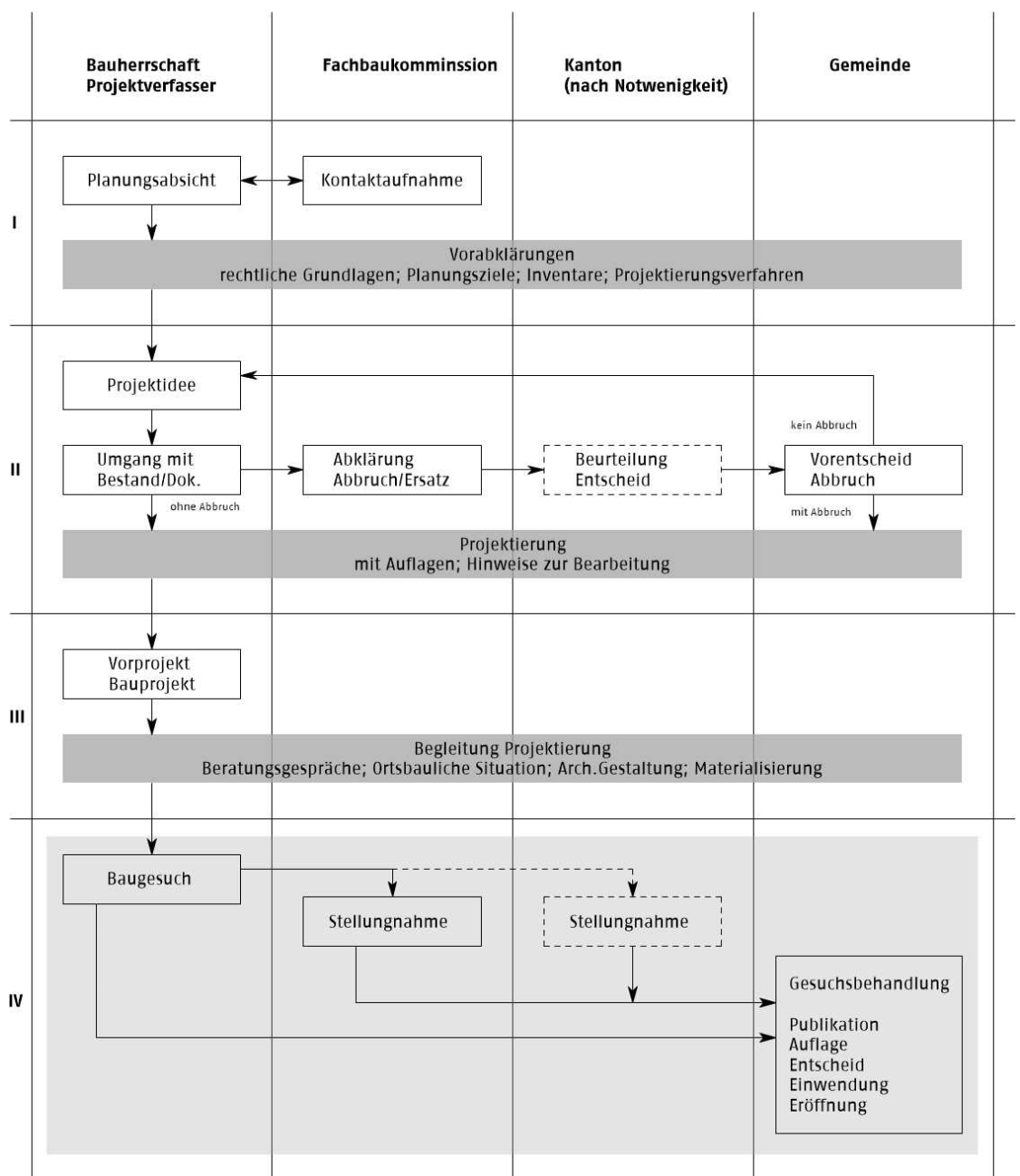
Während der Erarbeitung des Projektes führt die Fachbaukommission mit den Projektverfassern ein bis zwei stufengerechte Beratungsgespräche auf der Basis des Vorprojektes durch. Aufbauend auf der gründlichen Analyse des Baugrundstücks und der Umgebung werden Zwischenstände des Projektes miteinander besprochen in Bezug auf die ortsbauliche, räumliche Situation, die architektonische Ausgestaltung der Volumen, der Dachlandschaft sowie über die Materialisierung von Fassaden, Öffnungen sowie der Umgebungsgestaltung.

Phase IV

Sind alle offenen Punkte ausgeräumt, reicht die Bauherrschaft ihr Baugesuch ein und die Fachbaukommission ihre Stellungnahme dazu. Die Gemeinde prüft das Gesuch auf die Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und erteilt die Baubewilligung. Vor Baubeginn beurteilt und genehmigt die Fachbaukommission das Material- und Farbkonzert.

Sind kantonale oder kommunale Schutzobjekte beziehungsweise deren Umgebung betroffen, oder befindet sich das Bauprojekt im Unterabstand zu einem Gewässer, wird zusätzlich die kantonale Zustimmung eingeholt.

6.3 Ablaufschema Beratungsprozess



7 Qualitätssicherung

Wirtschaftlich optimierte Projekte mit einer guten Funktionalität und einer hohen gestalterischen Qualität erhöhen die Chance einer erfolgreichen Umsetzung der geplanten Projekte. Mit folgenden Instrumenten will der Gemeinderat die Qualität von Planungsvorhaben sichern.

7.1 Gebäudeinventar (Dokumentation)

Für eine zielführende Beratung und Beurteilung der Bauvorhaben ist bei Schutzobjekten beziehungsweise bei den im Bauinventar aufgenommenen Scheunen beim Planungsstart eine Dokumentation des Ist-Zustandes vorzulegen. Der Umfang dieser Dokumentation richtet sich nach SNV §24.

7.2 Konkurrenzverfahren

Für grössere, zusammenhängende Areale (Bereich mit Entwicklungspotenzial), oder wenn mehrere Gebäude von einem Bauvorhaben betroffen sind, eignet sich ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag, Testplanungen oder Architekturwettbewerb) für die Erarbeitung einer ortsbaulich, funktional und wirtschaftlich guten Lösung. Die Gemeinde begrüsst ein solches Verfahren und unterstützt Grundeigentümer durch Beratung der Eigentümer. Der Gemeinderat kann solche Vorhaben auch finanziell unterstützen.

7.3 Umgang mit Scheunen im Bauinventar

Die grossen Scheunen an der Hinterdorfstrasse (DIW 928), an der Vorderdorfstrasse (DIW 929) und an der Museggstrasse (DIW 917) sind im Bauinventar. Die Gemeinde verzichtet auf eine Unterschutzstellung und beschreitet stattdessen einen neuen Weg im Umgang mit diesen Schutzwürdigen Objekten. Die Gemeinde erhofft sich dadurch eine grössere Planungs- und Bautätigkeit und damit verbunden die Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten im Dorfkern. Grundsätzlich gilt für die Gemeinde nicht der Abbruch, sondern die Umnutzung dieser Objekte. Damit soll ein langfristiger Beitrag zum Erhalt des charakteristischen Ortsbildes gewährleistet sein, indem der Zerfall der Objekte durch bauliche Inaktivität und ausgesetzten Unterhalt vermieden wird und der Dorfkern durch die Nutzung dieser Objekte an Lebensqualität und Attraktivität gewinnt.

Mehrstufiges Vorgehen

1. Erhalt Scheunen

Die bestehenden Scheunen werden in ihrem Bestand erhalten und unterhalten. Damit soll die Funktionalität der Bauten, die Sicherheit für Nutzer und Passanten sowie der Erhalt der Bausubstanz gewährleistet bleibt. Es ist eine dem Bestand entsprechende Nutzung möglich (unbeheizter Gewerbe-, Atelier-, Lager-, Ausstellungsraum, usw.). Allfällige bauliche Massnahmen werden durch die Fachbaukommission begleitet.

2. Umbau Scheunen

Die Objekte sollen erneuert und zum Wohnen umgenutzt werden können. Die Objekte werden analog kommunaler Schutzobjekte behandelt. Sie werden dokumentiert (vgl. SNV § 24). Die wesentliche Tragstruktur beziehungsweise -elemente sowie die äussere Erscheinung sollen erhalten bleiben. Additive gestalterische Elemente (Fenster, Türen, usw.) werden in ihrer Gesamtheit, ihrer zeitgemässen Erscheinung und am respektvollen Umgang mit dem Bestand beurteilt. Im Zusammenhang mit der Umnutzung besteht kein Anspruch auf eine minimale Ausnutzung. Die Projekte werden durch die Fachbaukommission begleitet. Weitere Fachstellen werden nach Bedarf zugezogen.

3. Ersatzbaute

Ist eines oder mehrere der drei nachfolgenden Kriterien erfüllt, kann der Eigentümer die Projektierung einer Ersatzbaute beantragen.

- Objekt ist nicht schutzwürdig. Die vertiefte Abklärung durch ein Fachgutachten ergibt, dass die Bausubstanz nicht schutzfähig ist.
- Objekt ist nicht schutzfähig. Die vertiefte Untersuchung durch ein Fachgutachten ergibt, dass die bestehende Bausubstanz aus konstruktiven (z.B. Statik), gesundheitlichen (z.B. Pilzbefall) in ihrer Substanz nicht erhalten werden kann.
- Umnutzung ist funktional und wirtschaftlich nicht tragbar. Die Bauherrschaft weist anhand einer fachlich nachvollziehbaren Machbarkeitsstudie nach, dass eine Umnutzung aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist.
- Die Bauherrschaft führt unter Begleitung der Fachbaukommission eine fachlich nachvollziehbare Machbarkeitsstudie durch, welche die Szenarien Umnutzung und Ersatzneubau miteinander vergleicht. Es besteht kein Anspruch auf eine minimale Ausnutzung. Es erfolgt ein Grundsatzentscheid für einen Abbruch unter Vorbehalt, dass ein Neubauprojekt bewilligt ist und im Anschluss realisiert wird.
- Die Bauherrschaft verpflichtet sich, für die Projektierung der Ersatzbaute ein Konkurrenzverfahren oder Testplanverfahren unter Einbezug der Behörde (Gemeinde, Fachstellen des Kantons) durchzuführen. Die Fachbaukommission legt die Rahmenbedingungen des Verfahrens gemeinsam mit den Grundeigentümern fest.

7.4 Checkliste Beurteilung

Die nachfolgende Liste mit Anforderungen und Kriterien unterstützen die Fachbaukommission bei der Bauberatung und Beurteilung betreffend Siedlungs-, Situations- und Objektanalyse.

Kriterien zur Siedlungsanalyse:

- Räumliche Einbettung in die Siedlung.
- Beitrag an den öffentlichen Raum.
- Beitrag betreffend Ziele Siedlungsentwicklung.
- Projekt soll keine unerwünschten Entwicklungen des Standortes auslösen.
- Einbindung in den Verkehr (ÖV, Individualverkehr, Parkierung, Langsamverkehr).
- Auswirkungen auf das öffentliche Leben.

Die Ziele zur Entwicklung der Siedlung sind in der BNO, dem RGP und im Leitfaden enthalten. Sie werden im Rahmen der Beratung über die baugesetzlichen Vorabklärungen vorgestellt und erläutert.

Kriterien zur Situationsanalyse:

- Erkennen und Umsetzen der Charakteristik, Qualitäten und Besonderheiten eines Standortes.
- Berücksichtigung der Umgebung und Landschaft.
- Aussagekraft eines Projektes / Quartierplans im Zusammenhang mit angrenzenden Objekten / Quartierplanungen
- Gute Einfügung der Verkehrsflächen (Strassen, Fahrwege, Fusswege, Parkplätze).
- Bei besonderen Dimensionen der Gebäude und Änderungen der Massstäblichkeiten wird die Auswirkung auf Sichtachsen, die Orts- und Landschaftssilhouette gesondert geprüft (z.B. Hochhäuser).

Es wird erwartet, dass ein Projekt professionell geplant wird und in der Sorgfalt, der Darstellung, dem Massstab und der Informationstiefe dem Vorhaben adäquat ist. Die allgemeinen baugesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Ungenügende Darstellungen und unreife Projekte werden zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die Fachbaukommission kann ergänzende Unterlagen, wie Modelle, Schnitte, Materialmuster etc. einfordern.

Kriterien zur Objektanalyse:

- Ein Entwurf / eine Überbauung hat zu funktionieren, wenn er/sie nur teilweise oder in Etappen ausgeführt wird.
- Gebäude sind nachhaltig zu gestalten und haben dem aktuellsten Stand der Entwicklung zur jeweiligen Nutzung zu entsprechen (Grundrisse, Fassaden, Materialisierung, Farbgebung, Energie etc.).
- Die Umgebungsgestaltung hat nach einem schlüssigen Konzept zu erfolgen.

Eine Überbauung / ein Gebäude ist so auszuführen, wie es zur Beurteilung vorgelegt wurde.

Vom Gemeinderat am 4. Mai 2020 genehmigt und für die Beratungs- und Beurteilung von Baugesuchen als verbindlich für die Behörde erklärt.

Gemeinderat Dietwil

In Zusammenarbeit mit
Eins zu Eins Architekten AG
Laurenzenvorstadt 89
5001 Aarau