Gemeinde **Sarmenstorf**

Auftraggeber **Einwohnergemeinde Sarmenstorf**

Objekt: **Gesamtrevision Nutzungsplanung**

Dokument: **Leitlinien für das Ortsbild**

Stand: Mitwirkung

KIP SIEDLUNGSPLAN
Unternehmen der planora Gruppe

KIP SIEDLUNGSPLAN AG
5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 wohlen@planora.ch www.planora.ch

		Erstellung:			Änderungen:
Doku Nr.:	13.01.01	Datum:	20.05.2025	Verfasser:	jaf
Projekt Nr.:	5614.004	Projektleiter:	rr	Geprüft:	rr

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Sarmenstorf
Schilligasse 1
5614 Sarmenstorf

Auftragnehmer: KIP Siedlungsplan AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
wohlen@planora.ch

Projektteam: Reto Ribolla, MSc UZH in Geographie, CAS Raumplanung ETHZ
Janine Frei, MSc Ost in Eng. Raumentwicklung / Landschaftsarchitektur
Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ
Kai Saager, Architekt MA FH / CAS Städtebau / SIA

Einleitung

Bauen im Dorfzentrum

Das Bauen in Dorfzentren ist mit besonderen Herausforderungen verbunden. So sind es gerade die Bauten in der Dorfzone, in der Gemeinde Sarmenstorf insbesondere entlang der Marktstrasse, die neben der umgebenden Landschaft zum massgeblichen Teil die Identität eines Ortes prägen. Sie sind gebautes Erbe, das es zu bewahren und sanft weiterzuentwickeln gilt.

Die heutigen Herausforderungen wie die Siedlungsentwicklung und -verdichtung nach innen oder die Energiewende stellen zweifelsohne Konfliktpotential für die Entwicklung der Dorfkerne dar. Diese Zielkonflikte gilt es mittels einer sorgfältige Interessenabwägung zu bearbeiten und jeweils ortsspezifische Lösungen zu suchen.

Die Marktgasse in Sarmenstorf weist ein hohes Mass an baulichen Qualitäten auf, welche es zu erhalten und zu pflegen gilt. Mit den folgenden Leitlinien sollen qualitativ hochwertige Beispiele für Bauen im Bestand vorgestellt und gleichzeitig Spielregeln für das Ortsbild definiert werden. Dem Gemeinderat sollen diese als Richtschnur für die Beurteilung baulicher Veränderungen innerhalb des Dorfzentrums dienen.

Grundlagen

Von der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau wurden verschiedene Faltblätter und Broschüren herausgegeben, unter anderem die Grundlagen zu «Ortsbild und Baukultur» sowie die «Empfehlungen zur Farb- und Materialwahl für Bauten in ländlicher Umgebung». Diese stellen Arbeitshilfen zur Beurteilung der Eingliederung von Neu-, Um- und Anbauten in Ortskernen dar. Die vorliegenden Spielregeln «Leitlinien für das Ortsbild» stellen eine weiterführende, auf die Gemeinde Sarmenstorf ausgerichtete Vertiefung dieser kantonalen Grundlagen dar.

Beim Bildmaterial handelt es sich um qualitativ hochwertige Beispiele für das Bauen im Bestand, welche der Veranschaulichung der beschriebenen Qualitäten dienen.

1 Adressierung und Ausrichtung

Die Adressierung der Gebäude entlang der Marktgasse erfolgt typischerweise direkt vom Strassenraum beziehungsweise den vorgelagerten Vorplätzen und Vorgärten. Die Gebäude nehmen Bezug zum Strassenraum, sind jedoch nicht zwingend parallel zur Marktgasse ausgerichtet. Dadurch entstehen Verengungen und Öffnungen des Strassenraumes welche die Marktgasse prägen und unterschiedliche Vorplatzsituationen schaffen.

Die für Sarmenstorf typische Adressierung und Ausrichtung entlang der Marktstrasse (Beispiel aus Sarmenstorf).

2 Gliederung und Volumetrie

Es sind sowohl giebelständige wie auch traufständige Gebäude an der Marktgasse zu finden, welche in der Regel über zwei- oder drei Geschosse sowie ein Schrägdach verfügen.

Neben Wohngebäuden sind auch diverse Bauten für Kleingewerbe sowie landwirtschaftlichen Bauten zu finden. Diese setzen sich typischerweise aus einem Wohnteil, Scheune und Stall zusammen. Diese räumliche Struktur wird an der Fassade durch unterschiedliche Materialien und Öffnungen ablesbar.

Die Trauf- und Firsthöhen sowie Sockel-, Sturz und Brüstungshöhen sind wiederkehrende Gestaltungsmerkmale. Diese charakteristische Gliederung gilt es zu erhalten.

Neunutzung eines Bauernhofs in Seuzach/ZH

Kleinbauernhaus / Taglöhnerhaus in Freienwil

3 Fassaden

Durch die beschriebene Gliederung entstehen unterschiedliche Strukturen in der Fassade und es werden verschiedene Baumaterialien verwendet, welche eine spezifisch für die Nutzung ausgewählt wurden. Dies widerspiegelt der zugrundeliegenden Logik der traditionellen Gebäude. Die traditionellen Fassadenmaterialien in der Marktstrasse sind Putz und Holz.

Die mineralischen Putze sind in der Regel nicht feinkörnig und glatt ausgeführt, sondern weisen eine Strukturierung auf, welche den Gebäuden ihren typischen Charakter verleiht. Die Holzverkleidungen bestehen aus einer vertikalen und unbehandelten Schalung. Bei den Putzen sind vorzugsweise mineralische Putze in warmen, dezenten Farben anzuwenden. Eine Behandlung der Holzverkleidungen in natürlichen, warmen Tönen ist möglich

Bei Um- und Erweiterungsbauten sollen diese aufgegriffen und respektiert werden.

Bäuerlicher Vielzweckbau in Birmenstorf

Umgebautes Bauernhaus in Volketswil

4 Farbgebung

Die Marktgasse wird durch «erdige» Fassaden sowie dunkle Holzfassaden geprägt. Typischerweise verfügt die Farbpalette über einen tiefen Buntheitsgrad und auch reines Weiss wird vermieden. Es sollen naturnahe Farben und Putze in einem warmen und dezenten Farbton verwendet und an Stelle von weisser Farbe auf leichte Grautöne gesetzt werden.

Farbliche Akzente können beispielsweise bei Fensterläden gesetzt werden, welche seit jeher eine zurückhaltende Farbigkeit aufweisen.

Beispiele von Architekturfarben aus der Arbeitshilfe „Empfehlungen zur Farb- und Materialwahl für Bauten in ländlicher Umgebung“ des Kantons Aargau

5 Öffnungen

Öffnungen

Traditionelle Gebäude zeichnen sich durch einen verputzten Wohnteil mit regelmässigem Fensterraster aus, während die Öffnungen in den Ökonomieteilen freier und bedarfsorientiert gesetzt sind. Dieses Prinzip sollte auch bei Neu-, Zu- und Umbauten berücksichtigt werden.

Grosse Fassadenöffnungen sind möglich, sollten jedoch durch Verschalung oder Unterteilung strukturiert werden.

Fenster

Traditionelle Fensterformate sind stehend mit einem Seitenverhältnis von etwa 1:1,2. Diese Proportionen sollten auch bei neuen Bauprojekten übernommen werden. Liegende Fenster sind möglich, wenn sie entsprechend unterteilt werden.

Sprosseneinteilungen, falls historisch relevant, sollten bei Umbauten erhalten bleiben; bei Neubauten sind sie optional.

Einfassungen, heute eher stilistische Elemente, sollten dezent eingesetzt werden. Fensterläden, als traditionelle Verdunkelungs- und Schmuckelemente, können modern interpretiert werden, z.B. als Klapp- oder Schiebeläden. Farblich sollten sich Fensterläden von den Gewänden unterscheiden. Auf Lamellenstoren oder Stoffmarkisen ist entlang der Marktgasse zu verzichten.

Türen und Tore

Türen und Tore haben neben ihrer Funktion eine dekorative Bedeutung, die im Fassadenkonzept berücksichtigt werden sollte. Grosse Tore bieten Chancen für moderne Wohnkonzepte und können durch grossflächige Öffnungen im Erdgeschoss auch bei Neubauten aufgegriffen werden.

Umgebautes Bauernhaus in Moosleerau

Bäuerlicher Vielzweckbau in Schinznach

Das Heimatmuseum in Rothrist

6 Balkone und Loggien

Auskragende Balkon sowie eingezogene Loggien sind untypisch für die Marktgasse und sind zu vermeiden. Gibelfassaden verfügen üblicherweise über keine oder wenige und kleine Öffnungen. Aussenräume in den Giebelfassaden sind nur in Ausnahmefällen zuzulassen.

Hinsichtlich der Positionierung und Gestaltung von privaten Aussenräume bestehen erhöhte Anforderungen. An der strassenabgewandten Seite besteht eher Gestaltungsspielraum hinsichtlich privaten Aussenräumen.

Umgebautes Bauernhaus mit angebauter Scheune in Niederwil/ZG. Der Laubengang befindet sich auf der strassenabgewandten Seite.

Umgebautes Bauernhaus in Küttigen

7 Dach

Dachform und -neigung

Die Marktgasse wird durch Schrägdächer geprägt und es sind vor allem Satteldächer, Krüppelwalmdächer sowie Fusswalmdächer zu finden. Diese Dachgestaltung gilt es zwingend beizubehalten und Abweichungen gilt es sehr gut zu begründen. Auf Flachdächer ist grundsätzlich zu verzichten.

Entlang der Marktgasse befinden sich mehrere Gebäude, welche über ein weit ausladendes Dach verfügen. Dies wurde früher genutzt, um witterungsgeschützt die Fahrzeuge entladen zu können. Dem gegenüber sind die giebelseitigen Dachvorsprünge häufig auf ein Minimum reduziert.

Die typische Dachneigung der Schrägdächer beläuft sich auf 35 bis 45°. Es ist zudem auf eine durchgehende Trauflinie sowie auf sichtbare Konstruktionselemente zu achten.

Dachmaterial

Die grossen Dachflächen sind mit traditionellen Dachziegeln gedeckt, welche einen rötlichen oder bräunlichen Farbton aufweisen. Sollte eine Dachfläche neu gedeckt werden, ist darauf zu achten, dass der Dachrandabschluss filigran gestaltet wird und sich die Farbigkeit an den Gebäuden in der Umgebung anpasst. Auf Ortgangziegel sowie vorverwitterte Dachziegel ist in jedem Fall zu verzichten.

Beispielbild aus der Arbeitshilfe „Empfehlungen zur Farb- und Materialwahl für Bauten in ländlicher Umgebung“ des Kantons Aargau, Ansicht von Linn AG

Umgebautes Bauernhaus in Werrikon-Uster

8 Dachaufbauten / Dachflächenfenster / Photovoltaik

Dachaufbauten

An der Marktgasse lassen sich nur wenige Dachaufbauten finden und diese befinden sich überwiegend an historischen Wohngebäuden oder Gaststätten. Auf landwirtschaftlichen Gebäuden lassen sich hingegeben keine Dachaufbauten finden. Neben den typischen Schleppgauben wurden auch Walmgauben und Giebelgauben erstellt. In der Regel kommen bei Um- und Neubauten Schleppgauben zur Anwendung.

Es ist grossen Wert auf die Einpassung in die Dachflächen zu achten und auf eine zurückhaltende Gestaltung. Somit sind die Details feingliedrig auszubilden und die Farb- und Materialwahl auf die Dachflächen abzustimmen.

Umbau und Ersatzneubau in Hüttwilen/TG

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind entlang der Marktgasse denkbar, jedoch in der Grösse dahingehend zu reduzieren, dass sie sich gut in die Dachgestaltung integrieren. Es ist darauf zu achten, dass auf einer Dachfläche dieselben Fensterformate verwendet werden und diese regelmässig angeordnet oder gruppiert werden.

Wie bei den Fenstern in der Fassade sind diese stehend und in einem ortstypischen Verhältnis (z.B. 2:3) zu planen. Es ist denkbar, dass Glasziegel verwendet werden, da hierbei die Struktur des Ziegeldaches weniger gestört wird.

Auf eine Kombination von Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Glasziegel soll, wenn möglich verzichtet werden. Es gilt festzuhalten, dass bei der Gestaltung der Dachflächen hohe Anforderungen gestellt werden und eine ruhige und zurückhaltenden Dachgestaltung hohe Priorität hat.

Umgebautes Bauernhaus in Moosleerau

Photovoltaik

Es ist denkbar, Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zu installieren, jedoch ist darauf zu achten, dass sich diese sehr gut in die Gestaltung integrieren. Es sollen zusammenhängende Flächen geplant werden. Sofern die Realisierung einer Photovoltaikanlage im Zusammenhang mit einer Dachsanierung vorgenommen wird, ist die Realisierung als Indach-Anlage Pflicht.

Dachsanierung und Realisierung einer Indach-Photovoltaikanlage in Steffisburg

9 Vorzonen / Freiraum

Die einsehbaren Vorgärten, die begehbaren Vorplätze sowie die rückwärtige beziehungsweise strassenabgewandten Aussenräume sind typische Elemente, welche den Charakter der Marktgasse prägen. Diese Charakteristik gilt es zu erhalten und zu pflegen.

Bei der Gestaltung der Vorplätze, Vorgärten und Aussenräume ist darauf zu achten, dass die bestehende Topografie erhalten bleibt und die Einsehbarkeit nicht behindert wird, beispielsweise durch hohe Hecken, Mauern oder Sichtschütze.

Materialisierung und Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Rasenflächen sowie als Nutzgarten zu planen und können mit Einzelbäumen akzentuiert werden. Der rückwärtige, strassenabgewandte Aussenraum verfügt in der Regel über eine Wiese mit Obstbäumen.

Sollten befestigte Vorplätze geplant werden, ist darauf zu achten, dass diese ebenfalls begehbar sind und über eine befestigte und sickerfähige Oberfläche verfügen. Typischerweise werden hierzu Chaussierungen verwendet. Auf vorfabrizierte Normsteine ist zu verzichten. Auf Schottergärten ist zu verzichten, da diese weder ortstypisch sind noch einen Beitrag zur Hitzeminderung oder Begrünung der Marktgasse leisten.

Generell sollen standorttypische und einheimische Pflanzen verwendet werden. Sie nehmen Rücksicht auf die bestehende Freiraumgestaltung des Dorfzentrums. In Wiesenflächen ist eine Bestockung und Beschattung durch Einzelbäume anzustreben. Traditionellerweise werden dazu Eichen, Linden oder Nussbäume verwendet.

Beispielbild für einen sickerfähigen Bodenbelag in Suhr aus der Arbeitshilfe „Ortsbild und Baukultur“ (links) sowie einer Vorplatzsituation in Beinwil am See (rechts).

Für die Materialisierung sind ländliche Bodenbeläge zu verwenden, wie z.B. beim Dorfplatz in Wölflinswil (links).

Einfriedungen

Sollten Einfriedungen vorgesehen werden, sind diese als Zaun mit einem Sockel, bestehend aus vertikalen Holzlatten oder anderweitig ortstypische Materialien zu erstellen. Die Höhe ist dahingehend zu bemessen, dass ein visueller Bezug möglich ist. Auf Drahtzäune oder flächige Elemente ist zu verzichten.

Beispielbild für eine typische Einfriedungen in einem Ortskern aus der Arbeitshilfe „Ortsbild und Baukultur“ (links) und Beispiel eines Palisadenzauns in Egliswil (rechts).

10 Parkierung

Das Parkplatzangebot im öffentlichen Raum soll dezentralisiert und die prägenden Bereiche (Lindenplatz, Schule und Anger) entlastet werden. Heute wird der Strassenraum stark durch die Parkierung geprägt und diesen Umstand gilt es zu entflechten.

Die Parkplätze auf Vorzonen und im öffentlichen Raum sollen möglichst dezent in die Materialisierung und Oberflächen integriert werden. Zudem soll die Anzahl der Parkfelder bei Bedarf flexibel auf andere Aktivitäten reagieren können. Die Markierung von Parkfeldern gilt es auf ein Minimum zu reduzieren und in die Gestaltung zu integrieren.

Die Parkierung im Kontext von Wohngebäuden soll, wo immer möglich, unterirdisch erfolgen und darüber eine entsprechende Überdeckung vorgesehen werden. Somit kann gewährleistet werden, dass die Bepflanzung ansprechend gedeiht und eine Wasserspeicherung möglich ist (Schwammstadt).

Wohnhaus mit Stall in Niederbipp