

Merkblatt zu den Ortsbildschutzzonen "Substanzschutz" und "Strukturschutz"

Ortsbildschutzzonen betreffen die wertvollen Ortsbildbereiche in den historisch gewachsenen Dörfern, die als Zeugen unserer Vergangenheit in ihrem Gepräge der Nachwelt erhalten bleiben sollen. Der Wert dieser Gebiete liegt nicht nur im hohen Bestand an traditionellen Bauten und Einzelelementen, sondern insbesondere auch in der räumlichen Einheit von Bauten und Aussenräumen im traditionellen Gepräge aus Gärten, Baumbeständen, Bachläufen, Wiesen usw. Deshalb bezieht sich der Schutz auf den strukturellen Erhalt der Bauten sowie der Umgebung in ihrem historischen Gepräge.

Die Kernbereiche, in welchen die wertvollen Bauten, Anlagen und Freiräume grundsätzlich in ihrer äusseren Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten sind, sind in der Schutzverordnung als "Ortsbildschutzzonen Substanzschutz" ausgewiesen. Diejenigen Schutzgebiete, in welchen eher nur die Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungsstruktur zu erhalten ist, sind in der Schutzverordnung als "Ortsbildschutzzonen Strukturschutz" ausgewiesen.

Das historische Gepräge der Bauten, zeichnet sich namentlich aus durch:

- beidseitig gleich geneigte Satteldächer, meist mit Ziegeln gedeckt
- verputzte Bruchsteinwände und im Übrigen verschindelte, vertäfelte oder mit Brettern verschaltete Fassaden
- gereihete oder regelmässig angeordnete hochformatige gegliederte Fenster, meist mit Holzläden
- Farbgebung in der für die Entstehungszeit typischen Art
- feingliedrige, unversiegelte Aussenräume mit standortheimischer Pflanzung und traditioneller Gestaltung

Allgemeine Grundsätze für den Umgang mit Bauten und Anlagen innerhalb geschützter Ortsbilder

Situationsgerechte Ausnützung. Übernutzung von Altbauten wirkt sich auf das Ortsbild ungünstig aus. Der Ausbau von Dachgeschossen erfordert Dachöffnungen und Dachaufbauten, welche die Dachlandschaft negativ verändern können. Zusätzlich erforderliche Parkplätze lassen Vorgärten und Gärten verschwinden.

Einpassen statt Anpassen. Neues wird zwangsläufig anders aussehen als das Alte. Wenn es hohe gestalterische Qualität hat, wird es sich selbstverständlich und unaufdringlich einfügen. Es soll zeitgemäss gestaltet werden, «rustikale» Imitationen und Anbiederungen sind befremdend und beeinträchtigen den Wert der Originale.

Bei der Gestaltung von Bauten und Bauteilen sollen die vorstehend genannten traditionellen Merkmale des umgebenden Ortsbilds berücksichtigt werden. Es ist zu beachten, dass das Ortsbild selber nicht absolut homogen ist, sondern in sich unterschiedliche Strukturen umfasst. Dazu gehören namentlich:

- Strassenzüge
- Platzbereiche
- Siedlungskerne
- Quartiere

Innerhalb dieser unterschiedlichen, geschützten Strukturen sind insbesondere für Ersatzbauten folgende Fragestellungen zu beantworten:

- Standort: Handelt es sich um eine strassenbegleitende Bebauung oder liegt das Gebäude abgerückt von der Strasse innerhalb des Grundstücks?
- Orientierung: Sind die Bauten primär nach der Strasse oder nach einer bestimmten Himmelsrichtung ausgerichtet?
- Baufluchten: Wie ist das Gebäude in Bezug auf die Nachbarliegenschaften ausgerichtet?
- Volumen und Proportionen: Wie ist das Verhältnis von bebautem zu unbebautem Volumen? Welche Proportion haben die Bauten?

Spezifische Grundsätze für Bauvorhaben in Substanz- und Strukturschutzgebieten

Unabhängig, ob es sich um Ersatzbauten oder Massnahmen an bestehenden Bauten handelt, sind die Merkmale des Ortes nach den folgenden Kriterien zu berücksichtigen:

	in Strukturschutzgebieten	in Substanzschutzgebieten zusätzlich
Fassadengliederung	Ortsbildgerechte Fassadengestaltung: <ul style="list-style-type: none"> - Wie ist das Verhältnis von geschlossenen Fassaden zu Öffnungen? - In welcher Körnung, Proportion und Regelmässigkeit sind Öffnungen angebracht? - Welche weiteren Gliederungen weist eine Fassade auf (Lisenen, Fensterdetails mit Einfassungen, Abwürfen und Verdachungen, Sprossenteilungen, Läden, Friese usw.)? 	Ortsbildspezifische Gestaltungsmerkmale der Fassaden sind zu erhalten oder nach Möglichkeit wiederherzustellen. Oft wurden Bauten früher wesentlich feingliedriger gestaltet als dies heute der Fall ist. Banalisierende Veränderungen sind nach Möglichkeit rückgängig zu machen. Dies betrifft oftmals: <ul style="list-style-type: none"> - Später verschlossene Fenster, - fehlende Fensterverdachungen, - zu schmale Einfassungen, - ausgehängte Schlagläden - entfernte Lisenen und Friese Es wird die Verwendung von historisch authentischen Materialien verlangt.
Dachform und -gestaltung	Ortsbildgerechte Dachgestaltung: <ul style="list-style-type: none"> - Durch welche Eigenheiten zeichnet sich die Dachlandschaft aus? - Welche Dachformen kommen (nicht) vor? - Wie wird mit Dachaufbauten umgegangen? - Welche Materialien und Farben wurden traditionell verwendet? Typisch sind in der Regel einfache Satteldächer mit wenigen Aufbauten und roten bis braunen Tonziegeln. Dacheinschnitte sind nicht mit	Die Dächer sind wie folgt zu gestalten: <ul style="list-style-type: none"> - keine oder möglichst wenig Aufbauten, in sehr untergeordneter Dimension - rote bis braune Tonziegel - keine Dacheinschnitte - Dachflächenfenster nur in sehr kleinen Dimensionen und unter sorgfältiger Einpassung. Es wird die Verwendung von historisch authentischen Materialien verlangt.

	dem Schutzgedanken zu vereinbaren. Dachflächenfenster nur sehr zurückhaltend verwenden.	
Materialwahl und Farbgebung	<p>Ortsbildgerechte Materialwahl und Farbgebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welches waren die zur Bauzeit gebräuchlichen Materialien und Farben? - Welches sind die heute verwendeten? <p>Gewählte Materialien und Farben müssen ins Gesamtbild passen; vorhandene, als unpassend zu beurteilende Elemente sind neu nicht mehr zu verwenden.</p>	<p>Auf das spezifische Ortsbild ausgerichtete Materialwahl und Farbgebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Regel ist eine zurückhaltende Farbgebung richtig (die buntesten Farbtöne sollten den Blumen in den Gärten oder an den Fenstern vorbehalten sein). - Wenn im Einzelfall an Stelle der traditionellen Materialien neuzeitliche Lösungen vertretbar sind, ist auf eine möglichst gleichartige Oberflächentextur zu achten (Teilung beim Eternitschiefer, Profile von Fensterleibungen, Gestaltung von Abwürfen mit Hohlkehlen, Zahnschnitten usw.). - Verputzte Fassaden sind in der Regel fremd. Bei der grundlegenden Erneuerung bestehender Putzfassaden sollte geprüft werden, ob allenfalls die Rückführung in eine geschuppte Oberfläche sachgerecht wäre. - Fenster- und Fensterläden sind in Holz zu erstellen.

Einfache Lösungen sind auch bei Umgebungsgestaltungen anzustreben: Standortheimische Sträucher und Bäume, Wiesen statt Rasen, Hecken und Holzzäune statt Mauern und Eisengitter, Verzicht auf teure und kleinlich wirkende Randabschlüsse, Verzicht auf versiegelte Verkehrsflächen, Kiesflächen mit wenigen gepflasterten Partien anstelle gemusterter Verbundsteinpflasterungen.

Vorgehen bei Veränderungsabsichten

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Ortsbilder wird durch die erhöhte Bewilligungspflicht (Schutzverordnung) und eine verstärkte fachliche Beratung umgesetzt. Als Vorgehen bei Bauabsichten innerhalb der Ortsbildschutzgebiete empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

1. Kennenlernen des Objektes mittels exakter Aufnahmen und des Inventars. Für dieses Kennenlernen gibt es Fachleute, die einen hinsichtlich des Wertes oder des Zustands der Baute oder Anlage und ihrer Umgebung beraten können.
2. Studium der Vorschriften der Schutzverordnung und Analyse des Vorhabens im Kontext zum Ortsbild (je nach Massnahme den engeren oder weiteren Sichtbereich um den aktuellen Standort herum).

3. Beratung durch die Baubewilligungsbehörde nutzen, bevor viel in die Planung/Projektierung investiert wurde. Die Aufnahmen und Absichten möglichst vorgängig zustellen. So hat die Stadt Zeit, sich auf das Gespräch vorzubereiten und notwendige Vorabklärungen vorzunehmen. So können frühzeitig konkrete fachliche und verfahrensmässige Hinweise gegeben werden.
4. Einreichung des Gesuches mit sämtlichen beabsichtigten Massnahmen nach den Angaben der Baubewilligungsbehörde.