

Kanton Zürich

Gemeinde Bonstetten



► **Fachgutachten zum Richtprojekt «Am Bodenfeldbach»**

Bericht

Walter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

28. Oktober 2024

gpw

Geomatik Planung Werke

Impressum

Auftrag

Auftrag Nr. 11.BON.2024.2

Auftraggeber

Adresse Gemeinde Bonstetten
Am Rainli 2
8906 Bonstetten

Kontaktperson Many Malis, Leiter Abteilung Bau

Dokument

Autoren Michael Nanz

Version 1.0

Beilage

keine

Verteiler

Version	Datum	Empfänger	Form
1.0	28.10.2028	Gemeinde Bonstetten, Abteilung Bau	PDF

Inhalt

1	Ausgangslage und Auftrag	3
2	Fragestellung	3
3	Besonders gute Gesamtwirkung	4
3.1	Beurteilungsweise	4
3.2	Bauten	4
3.2.1	Volumen, kubische Gliederung und Proportionen	4
3.2.2	Fassaden	5
3.2.3	Dächer.....	6
3.3	Anlagen und Umschwung	6
3.4	Fazit	7
4	Besonders gute Einfügung in das Ortsbild	7
4.1	Beurteilungsweise	7
4.2	Ortsbild und örtliche Bau- und Gestaltungselemente	7
4.3	Bauten	10
4.3.1	Stellung	10
4.3.2	Körnung, Volumen, Proportionen und kubische Gliederung	11
4.3.3	Fassaden	15
4.3.4	Dächer.....	18
4.4	Anlagen und Umschwung	18
4.5	Fazit	18
5	Abweichungen von den weiterhin geltenden Kernzonenbestimmungen	18
6	Gesamtfazit	19

1 Ausgangslage und Auftrag

Über ein Areal im Dorfkern von Bonstetten erarbeitete die GEWOBAG (Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft) den privaten Gestaltungsplan «Am Bodenfeldbach» auf der Basis eines Richtprojekts. Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde von der Gemeinde intensiv behandelt und vom Amt für Raumentwicklung ARE unter Beizug weiterer kantonaler Ämter vorgeprüft.

Die Vorprüfung stellte in Frage, ob der Gestaltungsplan das gesteckte Ziel einer besonders guten Einordnung in das Ortsbild und die (eigene) Vorgabe einer besonders guten Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung erreiche. Aufgrund der Vorprüfung wurden am Gestaltungsplan und am Richtprojekt gewisse Anpassungen und Klärungen vorgenommen. Unter anderem weisen die Vorschriften des Gestaltungsplans dem Richtprojekt nun wegleitenden Charakter zu. Diese Unterlagen werden dem ARE zu einer weiteren Vorprüfung eingereicht.

Im Hinblick auf die Gemeindeversammlung zur Festsetzung des Gestaltungsplans und auf den entsprechenden Antrag des Gemeinderats möchte sich die Gemeinde vergewissern, ob sich das wegleitende Richtprojekt tatsächlich besonders gut in das Ortsbild einordnet und es eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht. Das vorliegende Fachgutachten klärt diese Fragestellung ab.

Dem Gutachten liegt der Gestaltungsplan in der Fassung vom 9. Oktober 2024 und das Richtprojekt in der Fassung vom 23. Oktober 2024 zugrunde.

2 Fragestellung

Art. 2 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) bestimmt «Das beiliegende Richtprojekt hat für die Gestaltung der Bauten und Freiräume wegleitenden Charakter.»

Die für die Beurteilung des Richtprojekts massgeblichen Elemente der Zielsetzung in Art. 1 GPV «Zweck und Ziele» sind:

- Art. 1 Abs. 2 Bst. a., b. und d. GPV:

² Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere die Erreichung der folgenden Zielsetzungen:

- a. Ermöglichen einer Bebauung, die sich besonders gut in das Ortsbild einordnet.
- b. Ermöglichen [...] einer verträglichen baulichen Dichte.
- d. Sichern einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität [...].

Die für die Beurteilung des Richtprojekts massgeblichen Vorschriften sind:

- Art. 26 Abs. 2 GPV: Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaften, Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Art. 26 Abs. 3 GPV: Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind gesamtheitlich so zu gestalten, dass sie sich besonders gut in das Ortsbild einfügen und örtliche Bau- und Gestaltungselemente wie bspw. Firstrichtung, Materialisierung, Farben etc. aufnehmen.

Die GPV setzen bestimmte Ziffern der BZO ausser Kraft, nicht jedoch Ziff. 2.1 BZO, deren zweiter Absatz lautet:

- Ziff. 2.1 Abs. 2 BZO: Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden.

Zu beachten ist dabei, dass der Gestaltungsplan folgende Kernzonenbestimmungen ausser Kraft setzt:

Art. GPV	aufgehobene Ziff. BZO	Inhalt
Art. 3 Abs. 4	Ziff. 2.3	Privilegierte Bauten
Art. 6 Abs. 1	Ziff. 2.4.1 Bst. a)	Ausnützung
	Ziff. 2.4.1 Bst. b)	Überbauungsziffer
	Ziff. 2.4.1 Bst. c)	Anzahl Vollgeschosse
	Ziff. 2.4.1 Bst. e)	Anzahl Untergeschosse
	Ziff. 2.4.1 Bst. h)	Gebäudelänge
	Ziff. 2.4.1 Bst. k)	Gebäudehöhe
	Ziff. 2.4.1 Bst. l)	Dachneigung
	Ziff. 2.4.1 Bst. n)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe
Art. 9 Abs. 1	Ziff. 8.6	Strassenabstand unterirdischer Gebäude
Art. 11 Abs. 1	Ziff. 2.5.7	Umgebung
Art. 26 Abs. 1	Ziff. 2.5.1	Gestaltung, Einordnung
Art. 27 Abs. 1	Ziff. 2.5.2	Dächer
Art. 29 Abs. 1	Ziff. 2.5.6	Fassaden

Somit sind nur Abweichungen gegenüber den weiterhin geltenden Kernzonenbestimmungen zu beurteilen, soweit diese gestalterische Anforderungen betreffen.

Die Fragestellung für das Fachgutachten lautet somit: Erfüllt das Richtprojekt im Hinblick auf die Zielsetzung die oben aufgeführten Vorschriften von Art. 26 Abs. 2 und 3 GPV, und können somit allfällige Abweichungen von den weiterhin geltenden Kernzonenbestimmungen zugelassen werden?

3 Besonders gute Gesamtwirkung

3.1 Beurteilungswise

Es ist zu beachten, dass sich die Anforderung «besonders gut» gemäss Art. 26 Abs. 2 GPV nicht auf die einzelnen Elemente (Bauten, Anlagen und deren Umschwung, Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaften, Abgrabungen und Aufschüttungen) bezieht, sondern auf die Gesamtwirkung, die sich aus dem Zusammenspiel all dieser Elemente ergibt. Die einzelnen Elemente sind somit dahingehend zu beurteilen, ob sie im Zusammenspiel miteinander fähig sind, die besonders gute Gesamtwirkung zu erfüllen.

Der Aspekt der Gestaltung im «Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung» wird nicht im vorliegenden Kapitel 3 «Besonders gute Gesamtwirkung» beurteilt, sondern im Kapitel 4 «Besonders gute Einfügung in das Ortsbild», da es dort weitgehend um die gleiche Fragestellung geht.

3.2 Bauten

3.2.1 Volumen, kubische Gliederung und Proportionen

Allen Gebäuden gemeinsam ist die Zusammensetzung aus zwei Baukörpern, die als Hauptbau und Anbau (an je zwei Fassaden) gelesen werden können. Diese Gebäudeform teilt das Gesamtvolumen der Gebäude wohltuend auf zwei Teilvolumen auf, was eine Massigkeit der Gebäudekörper verhindert. Je nach Blickwinkel können die «Anbauten» auch als vermeintlich separate Gebäude wahrgenommen werden, was den Eindruck einer kleinteiligeren Körnigkeit vermitteln kann.

Hinzu kommt, dass das lange Haus C zweifach in der Tiefe gestaffelt ist, was die Länge der Fassaden und ebenfalls die Masse des Volumens bricht. Der über die drei gestaffelten Hausteile durchgehaltene gerade First trägt zu einer ruhigen Dachform bei, führt allerdings dazu, dass die Stirnfassaden in ihrem Umriss asymmetrisch sind. Diese Wirkung wird jedoch bei entsprechendem Blickwinkel durch die dahinterliegenden Fassadenvorsprünge der gestaffelten Hausteile gemildert und in Richtung einer symmetrischen Form zurückgeführt.

Zur klaren kubischen Gestaltung der einzelnen Gebäudeteile trägt insbesondere der Umstand bei, dass nur Loggien und keine über die Fassaden vorspringende Balkone vorgesehen sind.

Die Proportionen (Länge / Breite / Höhe) der Hauptbauten der Häuser B und D entsprechen klassischen Gebäudeproportionen in Kernzonen.

Der Hauptbau des Hauses A wirkt dort, wo er ohne vorgebauten Anbau prominent in Erscheinung tritt - was an der nordwestseitigen Stirnfassade und der südwestseitigen Längsfassade der Fall ist - unüblich hoch in Bezug auf die Breite bzw. Länge. Bei der Stirnfassade entsteht jedoch zusammen mit dem zurückversetzten Anbau gleich wieder eine wohltuende Proportionierung. Die Längsfassade ist aufgrund ihrer Nähe zum Haus B kaum in ihrer Gesamtheit einsehbar.

Das Haus C wirkt trotz seiner Länge nicht unproportioniert, da es durchaus - gerade auch mit der Staffelung - als Häuserzeile gelesen werden kann, was in Kernzonen durchaus üblich ist. Auch stirnseitig wirkt der Baukörper gut proportioniert.

Insgesamt treibt das Richtprojekt ein elegantes und durchdachtes Spiel mit der Volumetrie und der kubischen Gliederung, was erheblich zu einer besonders guten Gesamtwirkung beiträgt. Daran tun auch die wenigen Fragezeichen zur grundsätzlich überzeugenden Proportionierung keinen Abbruch.

3.2.2 Fassaden

Bezüglich Fassaden werden die Aspekte Gliederung, Materialisierung, Farbgebung und Befensterung beurteilt.

Die Fassaden sind sowohl in der Vertikalen wie in der Horizontalen lebhaft gegliedert mit klarer Betonung der Geschossigkeit. Gerade letzteres bricht die Höhe der Fassaden, was sich besonders bei den hohen Fassaden - denjenigen ohne «Anbauten» - sehr positiv auswirkt. Zur vertikalen Gliederung tragen die Schürzen und unter den Fenstern durchgezogenen Schindelbänder und die mit den Schiebeläden betonten Fensterbänder bei. In der Horizontalen sind die Fassaden in Abschnitte mit bodentiefen Fenstern mit Staketengeländern (vor Wohnräumen) und Abschnitte mit Brüstungsfenstern (vor Schlaf- und Nebenräumen) gegliedert. Diese Entsprechung von Fassade und Gebäudeinnern macht die Gebäude gut lesbar und die Fassaden sozusagen «ehrlich». Ein wesentliches Element der intensiven horizontalen Gliederung sind auch hier die Schiebeläden. Die dadurch erreichte Kleinteiligkeit trägt wesentlich zu einem angenehmen Erscheinungsbild der grossen Gebäudevolumen bei. Zudem beleben die ändernden Stellungen der Schiebeläden das Fassaden-/Fensterraster und führen zu (erwünschten) «Unregelmässigkeiten», worauf Kap. 4.3.3 «Fassaden» eingeht.

Die Materialisierung wird dominiert durch Holzschindeln (in Obergeschossen) sowie in zweiter Linie durch helles Mauerwerk (in Erd- und z.T. Obergeschoss von Haus C) und untergeordnet Verputz (in Erdgeschossen). Die Schindeln werden in zwei unterschiedlichen Grössen und zwei unterschiedlichen Farbtönen ausgeführt. Über dem Erdgeschoss in Mauerwerk oder Verputz folgen die helleren Schindeln mit einem ähnlichen Farbton wie das Mauerwerk über ein oder zwei Geschosse. In den darüberliegenden Geschossen folgt die dunklere Beschindelung. Auch hier wird mit dem Wechsel der Materialisierung und der Farbgebung in der Vertikalen, welche an verschiedenen Linien erfolgen und deshalb zu einer Überschneidung führen, ein elegantes gestalterisches Spiel betrieben. Dieses ermöglicht auch die Individualisierung der Bauten anhand unterschiedlicher Materialisierung der Erdgeschosse und unterschiedlicher Anzahl Geschosse mit hellen Schindeln.

Die Farbgebung wird weitgehend von der Materialisierung her bestimmt und ist damit von sich aus authentisch. Mit etwa einem halben Dutzend verschiedenen dominierenden Farbtönen schafft sie eine angenehme Differenziertheit. Mit den feinen Abstufungen wirkt sie unaufgeregt.

Die Brüstungsfenster weisen überwiegend die Form liegender Rechtecke auf, deren Fensterflügel jedoch die Form stehender Rechtecke. Im Erdgeschoss des Hauses C sind die Fenster hofseitig als Quadrate ausgebildet. Die bodentiefen Fenster treten naturgemäss hochrechteckig in Erscheinung, wobei die bodentiefe Erscheinung in den Obergeschossen durch die Geländer gemildert und an die Formen der Brüstungsfenster angenähert wird. Die bodentiefen Fenster bei den Loggien treten dank der Loggienbrüstungen nicht als solche in Erscheinung. Die Brüstungen - anstelle von Geländern - verdecken nicht nur teilweise die Loggienfenster, sondern wahren insbesondere auch die kubische Erscheinung an den mit Loggien versehenen Gebäudeecken. Das Fassadenbild wird mit wenigen Ausnahmen von den Brüstungsfenstern dominiert, was der kernzonentypischen Gestaltung entspricht.

Die Fenster sind - mit Ausnahme derjenigen bei den Loggien und der Fenster im Erdgeschoss von Haus C - mit Schiebeläden versehen. Das Richtprojekt sieht mindestens drei verschiedene Typen vor: holzfarbene durchbrochene Lattenläden in der Regel vor bodentiefen Fenstern sowie dichte, zumeist graublau- und untergeordnet holzfarbene Läden vor Brüstungsfenstern. Auch hier zeigt sich ein durchdachtes Spiel zwischen Einheitlichkeit und Vielfalt.

Mit all diesen Aspekten kann den Fassaden eine sehr sorgfältige Gestaltung zugesprochen werden, die ebenfalls erheblich zu einer besonders guten Gesamtwirkung beiträgt.

3.2.3 Dächer

Die Dächer der Hauptbauten sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und die Dächer der «Anbauten» grösstenteils als Pultdächer mit gleicher Neigung wie die Satteldächer ausgeführt. Auch wenn die relativ geringe Neigung ins Auge fällt, werden die Dächer eindeutig als Schrägdächer gelesen.

Die Dächer weisen keinerlei Dachaufbauten oder Dachflächenfenster auf, womit eine sehr ruhige Dachlandschaft entsteht. Ungestörte Dachlandschaften sind in Kernzonen ein wertvolles «Gut», das oftmals aus Belichtungsgründen nicht eingehalten werden kann. Darin offenbart sich ein wesentlicher Vorteil der geringen Dachneigungen: Unter den Dächern liegen keine eigentlichen Dachgeschosse, die eine Belichtung durch die Dächer benötigen. Die obersten Geschosse können alleamt über die Fassaden belichtet werden.

Ein Grossteil der Dächer wird mit Photovoltaik-Anlagen versehen. Da sie nahezu flächendeckend ausgeführt werden, werden sie die ruhige Dachlandschaft nicht stören (vorausgesetzt, dass sie nicht mit einem Gittermuster in Erscheinung treten, sondern Einfassungen und Modulflächen von ähnlicher Farbe sind).

Die Dachvorsprünge sind - insbesondere traufseitig - markant und demgemäss kernzonentypisch ausgebildet. Die stirnseitigen Dachränder (Ortgänge) treten angenehm schlank und demgemäss ebenfalls kernzonentypisch in Erscheinung.

Die asymmetrische Dachausbildung bei den stirnseitigen Gebäudeteilen von Haus C wurde bereits im Abschnitt «Volumen, kubische Gliederung und Proportionen» behandelt.

Die ruhige Dachlandschaft einschliesslich gut erkennbaren Dachvorsprüngen und schlanken Dachrändern überzeugt in ihrer Gestaltung.

3.3 Anlagen und Umschwung

Der Umschwung wird von verschiedenen Räumen ausgemacht: dem zentralen Siedlungsplatz, umgebenden Grünräumen mit Obsthainen, dem Gewässerraum des Bodenfeldbachs, der Terrasse des Restaurants Löwen, einem Spielraum und der Durchwegung. Zentrale Elemente des Siedlungsplatzes werden ein Brunnen bzw. Wasserelement und ein grosser Solitärbaum sein.

Für den Siedlungsplatz, die Umgebung des Löwen (einschliesslich Parkplatz) und die Wege sind (rollstuhlgerechtes und sickerfähiges) Natursteinpflaster vorgesehen, beim Spielplatz und einzelnen Sitzplätzen Kiesflächen (Chaussierungen). Die zusätzlich befestigten Flächen für die Feuerwehrzufahrt und -stellflächen werden als Kiesrasen ausgeführt. Asphalt wird nur bei der Zufahrt zur Tiefgarage eingesetzt. In den Grünflächen wechseln sich Blumenrasen und niedere

Vegetationskörper aus einheimischen Sträuchern ab; eingestreut sind neben den Obsthainen Baumgruppen und Einzelbäume aus einheimischen Arten. Im Siedlungsplatz wird ein markanter Solitärbaum Schatten spenden und den Raum gliedern. Im Gewässerraum werden Magerwiese, Ruderalflora und Hochstaudenflur angesiedelt und bachtypische Strauchgruppen sowie feuchtigkeitsliebende kleine bis mittelgrosse Baumarten gesetzt.

Zur Ausstattung des Aussenraums gehören neben dem zentralen Wasserelement eine mobile altersgerechte Bestuhlung des Siedlungsplatzes, die Aussenwirtschaftsflächen des Löwen und der Cafeteria im Haus C, mobile Hochbeete und mehrere Veloabstellanlagen.

Hervorstechende Merkmale des Aussenraums sind somit der identitätsbildende Siedlungsplatz, die ausschliesslich einheimische und standortgerechte Bepflanzung, die kernzonengemässen Materialien, die praktisch vollflächige Sickerfähigkeit, die gute Beschattung durch den Solitärbaum und zahlreiche weitere Bäume und Baumgruppen, die abwechslungsreiche Raumgliederung durch offene Flächen und unterschiedlich hohe Bepflanzung.

Die Geländemodellierung wird als durchgehende Fläche mit unterschiedlichen geringen Neigungen ausfallen, wozu verhältnismässig geringe Abgrabungen und Aufschüttungen nötig sind. Die markanteste Geländemodellierung wird beim offengelegten Bodenfeldbach einerseits für das Bachbett, andererseits mit einem kleinen, teilweise abgestuften Damm für den Hochwasserschutz unterhalb der neuen Brücke anfallen. Das Bachbett erhält eine leicht geschwungene, natürliche Form, und der kleine Damm wird unter der Gehölzvegetation kaum auffallen. Dank der Bachbettaufweitung kann der bestehende grössere Damm oberhalb der neuen Brücke abgebaut werden. Somit wird sich insgesamt eine sanfte, natürlich wirkende Geländemodellierung über das ganze Areal ergeben, die einzig vor dem Gebäude C mit einem Damm auf die zwingenden Anforderungen des Hochwasserschutzes Rücksicht nimmt.

Damit kann dem Aussenraum eine sorgfältige und hochwertige Gestaltung attestiert werden.

3.4 Fazit

Aus Sicht des Gutachters sind die Bauten - bezüglich Volumen, kubischer Gliederung und Proportionen, Fassaden und Dächern - und der Umschwung in ihren einzelnen Teilen und im Ganzen so gestaltet, dass die geforderte besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

4 Besonders gute Einfügung in das Ortsbild

4.1 Beurteilungsweise

Die Beurteilung «besonders gut» bezieht sich gemäss Art. 26 Abs. 3 GPV auf die Einfügung in das Ortsbild und nicht auf die Gestaltung der einzelnen Elemente (Bauten, Anlagen und deren Umschwung). Die einzelnen Elemente sind vielmehr «gesamtheitlich» so zu gestalten, dass sie sich besonders gut in das Ortsbild einfügen, wozu auch die Aufnahme von örtlichen Bau- und Gestaltungselementen wie bspw. Firstrichtung, Materialisierung, Farben etc. gehört.

Die einzelnen Elemente sind somit dahingehend zu beurteilen, ob sie gesamtheitlich fähig sind, die Anforderung der besonders guten Einfügung zu erfüllen.

4.2 Ortsbild und örtliche Bau- und Gestaltungselemente

Im Hinblick auf die besonders gute Einfügung ist vorab zu klären, was das umgebende Ortsbild ausmacht und was die charakteristischen örtlichen Bau- und Gestaltungselemente sind.

Bezüglich Ortsbild ist zu beachten, dass dieses um den Gestaltungsplanperimeter herum sozusagen in einen älteren Teil - den teilweise historischen Dorfkern im Norden und Osten - und einen neueren Teil - den neuüberbauten Kernzonenteil im Westen und Süden - aufgeteilt ist. Dies lässt sich leicht anhand des Gebäudealters der umgebenden und im Gestaltungsplanperimeter bestehenden bleibenden Gebäude erkennen:

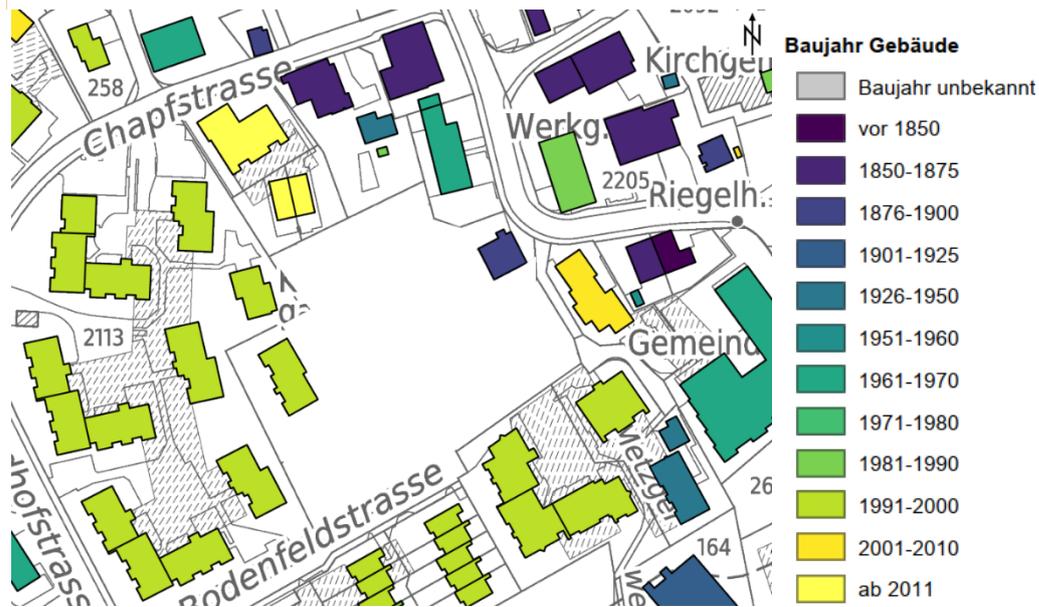


Abbildung 1: Gebäudealter (Quelle: Geoportal Kanton Zürich)

Im nördlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters ersetzt das Richtprojekt vier ältere Gebäude, die zum historischen Dorfkern gehören (mit roten Punkten gekennzeichnet):



Abbildung 2: Ersatz älterer Gebäude (Quelle: Geoportal Kanton Zürich)

Deswegen und von der ortsbildlichen Bedeutung des historischen Dorfkerns her ist klar, dass diesem mehr Relevanz bezüglich der Einfügung des Richtprojekts in das Ortsbild zugewiesen wird als der neuüberbauten Kernzone.

In Entsprechung zur historischen Situation ist die Kernzone in diesem Gebiet aufgeteilt auf die «Kernzone Dorf» (dunkelbraun) und die «Kernzone Bodenfeld» (mittelbraun) mit unterschiedlichen Bestimmungen (weisse Umfassung: Perimeter des Gestaltungsplans):



Abbildung 3: Zonenplan mit Gestaltungsplanperimeter

Die Bebauung in der Umgebung zeigen folgende Züge:



Abbildung 4: Bebauung im Süden (Quelle: eigene Aufnahmen)



Abbildung 5: Bebauung im Westen (Quelle: eigene Aufnahmen)



Abbildung 6: Bebauung im Norden (Quelle: eigene Aufnahmen)

Das oben in den Abbildungen links und in der Mitte dargestellte Gebäude (Dorfstrasse 47) weist ein Satteldach mit nahezu der gleich geringen Neigung auf wie die Dächer des Richtprojekts.

Etwas weiter weg zeigt der Anbau des Hauses Chapfstrasse 8 (in der untenstehenden Abbildung links) ebenfalls ein sehr flaches Satteldach. Das Haus rechts (Chapfstrasse 6) ist im Obergeschoss mit Schindeln versehen.



Abbildung 7: Häuser an der Chapfstrasse (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 8: Bebauung im Osten (Quelle: eigene Aufnahme)

Es fällt auf, dass die unmittelbar umgebende Bebauung - abgesehen vom Löwen - nicht historisch, sondern neuzeitlich ist, und dass alle Fassaden verputzt sind. Nur bei zwei Gebäuden tritt teilweise Sichtmauerwerk bzw. Holzverschalung auf. Gegenüber der Vorgabe von Ziff. 2.5.6 BZO «Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien und Farben, in der Regel verputztes Mauerwerk und Holz, zu verwenden», besteht sozusagen ein erhebliches Defizit bezüglich der Verwendung von Holz. Die meisten Dächer sind durch Lukarnen oder Gauben durchbrochen.

4.3 Bauten

4.3.1 Stellung

Die beiden Gebäude am offengelegten Bodenfeldbach (C und D) sind parallel zu diesem ausgerichtet, die beiden andern Gebäude (A und B) senkrecht dazu, wobei der Winkel nicht ganz 90° beträgt. Gegenüber den Gebäuden auf der andern Seite des Bodenfeldbachs wechselt die Stellung, gegenüber der westseitig anschliessenden Überbauung ist sie einigermaßen parallel und gegenüber den nordseitig anschliessenden Bauten weicht der Winkel der Firstrichtung merklich ab. Dieser kleinräumige Wechsel der Stellung und insbesondere der Firstrichtungen sowie die Abweichungen vom rechten Winkel nehmen das traditionelle Dorfbild auf. Wie im untenstehenden Schwarzplan ersichtlich, gliedert sich damit das Richtprojekt auch gut in die umgebende Bebauung ein. Damit ist eine einwandfreie Einordnung gewährleistet.



Abbildung 9: Schwarzplan (Quelle: Steib Gmür Geschwentner Kyburz Architekten)

4.3.2 Körnung, Volumen, Proportionen und kubische Gliederung

Für die Beurteilung der Körnigkeit und der Volumen kann die untenstehende Abbildung beigezogen werden:



Abbildung 10: Übersicht Gebäudekörnung (Quelle: Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan)

Die Grundflächen und Proportionen der mittelgrossen Bauten A, B und D fügen sich gut in die Flächengrössen und Proportionen ähnlich grosser und stark vertretener Bauten (lachsfarben) in der Umgebung ein. Die Grundfläche des grossen Baus C nimmt die Grösse einzelner ähnlich grosser Bauten (rot) in der Kernzone auf. Auch die langgestreckte Proportion des Hauses C lässt sich in mehreren (teils winkelförmigen) Bauten in der näheren und weiteren Umgebung wieder finden. Auch mit dem Wechsel zwischen kleineren und grösseren Gebäudeabständen und der Umschliessung eines grösseren Freiraums gliedert sich das Richtprojekt bruchlos in die Umgebung ein.

Für die Beurteilung der Höhenverhältnisse kann folgende Abbildung beigezogen werden:

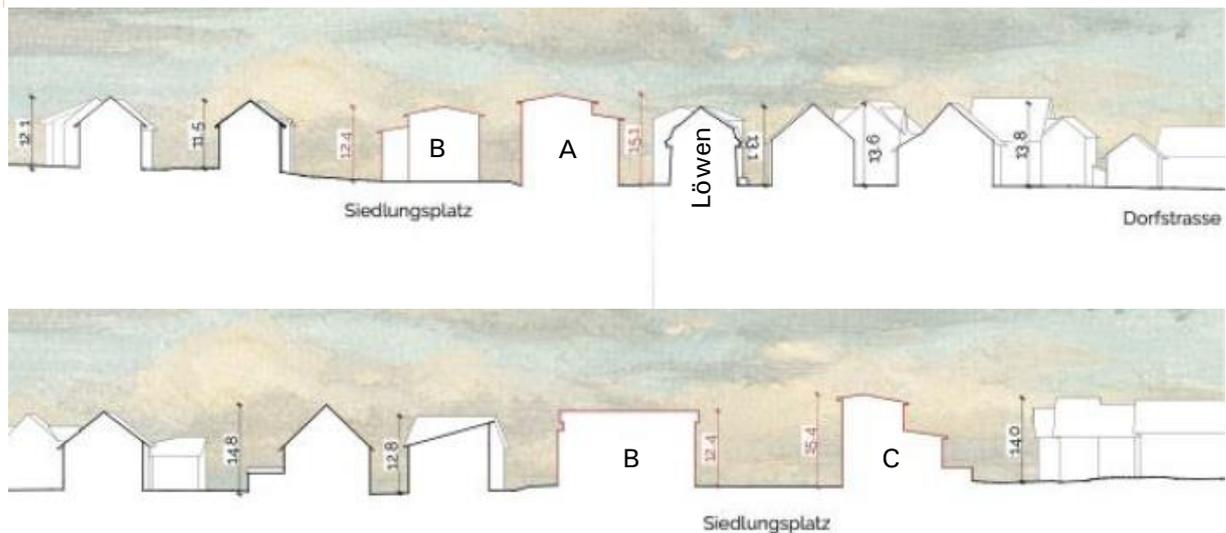


Abbildung 11: Höhenentwicklung (Quelle: Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan, mit ergänzten Gebäudebezeichnungen)

Es zeigt sich erstens, dass sich die Gesamthöhen (zwischen gestaltetem Boden und First) der niedrigeren Häuser B und D von (gemäss aktuellen Projektunterlagen) 12.7 m und 12.2 m voll in die Gesamthöhen der umliegenden Gebäude, die zwischen 11.5 m und 14.0 m liegen, einfügen. Die Gesamthöhen der höheren Häuser A und C von 15.3 m und 15.8 m liegen nur wenig über derjenigen des höchsten Gebäudes in unmittelbarer Nähe (14.0 m).

Zweitens zeigt sich ein weiterer wesentlicher Sinn der «Anbauten»: Diese nehmen - ausser beim Haus A - mit ihren relativ tiefen Fassaden die umgebenden Fassadenhöhen auf oder unterschreiten sie gar noch. Anschliessend führen sie die Höhenentwicklung gestuft zum Hauptbau und dessen Gesamthöhe hoch. Gleichzeitig konzentriert dieser Kniff die grössten und höchsten Volumen ins Innere der Überbauung und damit von der Nachbarschaft weg.

Darin kommt ein sehr sorgfältiger Umgang mit der Höhenentwicklung und der Volumensetzung in Bezug auf die Umgebung zum Ausdruck. Es gelingt eine besonders gute Einordnung insbesondere auch der grossen Höhen und der bis zu fünfgeschossigen Gebäude.

Eine nähere Betrachtung verdient die Beziehung zwischen dem denkmalgeschützten Restaurantgebäude des Löwen mit den anstossenden Bauten A und C. Die Dachtraufe des «Anbaus» von Haus A (s. Abb. unten) nimmt in etwa die Höhe des Dachknicks des Mansarddachs des Löwen auf. Erst das weiter weg liegende Dach des Hauses A übersteigt dann den First des Löwen. Zudem besteht zwischen diesen Bauten ein Gebäudeabstand von 9 m und mehr. Damit ist dem historischen Gebäude des Löwen genügend Respekt gezollt.



Abbildung 12: Ansicht Haus A und Löwen (Quelle: Richtprojekt)

Beim Haus C nimmt ebenfalls die Dachtraufe des «Anbaus» in etwa die Höhe des Dachknicks des Mansarddachs des Löwen auf (s. Abb. unten). Damit ist, von Südosten her und aus Distanz gesehen, oberhalb des «Anbaus» noch der obere Giebelbereich des Löwen zu sehen. Mit ca. 7 m Gebäudeabstand dürfte das Haus C allerdings recht nahe am Löwen stehen, wobei es sich in diesem Abschnitt grösstenteils nur um den «Anbau» handelt.



Abbildung 13: Ansicht Haus C und Löwen (Quelle: Richtprojekt)

Die Gliederung der Gebäudevolumen in Haupt- und Anbauten entspricht einer in Kernzonen vertretenen Gebäudeform, bei der Baukörper - sowohl Wohn- als auch Ökonomiegebäude - im Laufe ihrer Geschichte mit Anbauten erweitert wurden. Dieser Typus ist hier zwar bei allen Gebäuden vertreten, fällt aber nicht aus allen Blickwinkeln auf (siehe z.B. beim Siedlungsplatz in Abb. unten):



Abbildung 14: Siedlungsplatz (Quelle: Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan)

4.3.3 Fassaden

In Bezug auf die Einfügung in das Ortsbild sind - zusätzlich im Vergleich zu Kap. 3 «Besonders gute Gesamtwirkung» - auch Fassadenhöhen und Geschosszahl¹ zu beurteilen.

Die Bauten des Richtprojekts weisen drei, vier und fünf Geschosse und dementsprechende Fassadenhöhen² auf. Die Gebäude in der Umgebung weisen meistens zwei, gelegentlich drei Geschosse und damit entsprechend niedrigere Fassaden auf. Damit setzt sich das Richtprojekt klar von der umgebenden Bebauung ab. Wie im vorangehenden Kap. dargelegt, gliedern sich zwar die Gesamthöhen der Gebäude gut in die umgebende Bebauung ein, doch ermöglichen die flacheren Dachneigungen mehr Geschosse und höhere Fassaden.

Auch in dieser Hinsicht zeigt sich eine wohltuende Wirkung der «Anbauten», die allesamt gegen die Umgebung hin gerichtet sind: Sie brechen die Fassadenhöhen, indem sie sich nur über drei Geschosse, und im Fall des Hauses A über vier Geschosse, erstrecken. Die dreigeschossigen Fassaden sind damit etwa gleich hoch wie umgebende Fassaden:



Abbildung 15: Ansicht Haus B und Haus in Umgebung (Quelle: Richtprojekt)

¹ Als Geschosse gelten vorliegend aus gestalterischer Sicht solche, die gemeinhin als Vollgeschosse aufgefasst werden, auch wenn sie baurechtlich gesehen wegen geringer Eintiefung in den gewachsenen Boden als Untergeschosse gelten.

² vom gestalteten Terrain bis unterkant Dachvorsprung

Damit wird nicht nur der Unterschied zur umgebenden Bebauung stark relativiert, sondern auch ein expliziter Bezug geschaffen. Bezüglich der Wahrnehmung der Anzahl Geschosse vermögen die Anbauten wohl am wenigsten zu relativieren oder anzunähern. Zur Illustration seien die dreigeschossigen Bauten in der Umgebung abgebildet:



Abbildung 16: Überbauung am Metzgerweg und Haus Dorfstrasse 47 (Quelle: eigene Aufnahme)

Mit den vier- und fünfgeschossigen Längsfassaden tritt ein markanter Unterschied zu den überwiegend zweigeschossigen Längsfassaden in der Umgebung - sowohl bei neuen wie bei historischen Bauten - auf. Es ist zu prüfen, ob dieser Unterschied die besonders gute Einfügung ins Ortsbild gefährdet. Die höhere Anzahl Geschosse dürfte zudem im Bereich des Dorfkerns keine Ausnahme bleiben: Die gemäss kürzlich abgeschlossenen Studienauftrag zur Zentrumsplanung «bestgeeignete Studie» entwarf als neues Gemeindehaus einen viergeschossigen Gebäudekörper mit hohen Fassaden:



Abbildung 17: Neues Gemeindehaus gemäss Studienauftrag Zentrumsplanung (Quelle: Website der Gemeinde)

Die Fassaden des Richtprojekts sind, insbesondere mit der Betonung der Geschossigkeit, deutlich intensiver gegliedert als die Fassaden in der Umgebung. Diese Differenz tut der Einfügung jedoch keinen Abbruch, da sie nicht in einen harten Gegensatz mit der Umgebung tritt und gewisse Differenzen ohne Weiteres auch auftreten dürfen.

Mit den Holzschindeln als dominantem Fassadenmaterial weist die Überbauung eine gegenüber der Umgebung eigenständige und unterschiedliche Gestaltung auf, nimmt jedoch ein Fassadenmaterial auf, das beim Löwen ebenfalls dominant auftritt und in der weiteren Umgebung bei einzelnen Gebäuden zu erkennen ist. Mit der vorwiegenden Materialisierung in Holz - und der entsprechenden Farbgebung - schafft die Überbauung einen wohltuenden Ausgleich zur umgebenden Bebauung, die praktisch nur Verputz, und somit wie schon oben angetönt, ein Defizit an Holz aufweist. Das Sichtmauerwerk im Erdgeschoss des Hauses C ist eine kernzonentypische Materialisierung (früher für die Ställe im Erdgeschoss der Stallscheunen verwendet) und tritt ebenfalls an einzelnen neueren Bauten in der Umgebung sowie an der Stallscheune auf, die ersetzt wird (s. Abb. unten).



Abbildung 18: Stallscheune im Areal (Quelle: eigene Aufnahme)

Die Farbgebung ergibt sich weitgehend aus der bereits behandelten Materialisierung. Eine interessante Bezugnahme auf den Löwen ergibt sich dadurch, dass ein Teil der Schiebeläden ein ähnliches Graublau aufweist wie die Schindeln und Fensterläden des Löwen:

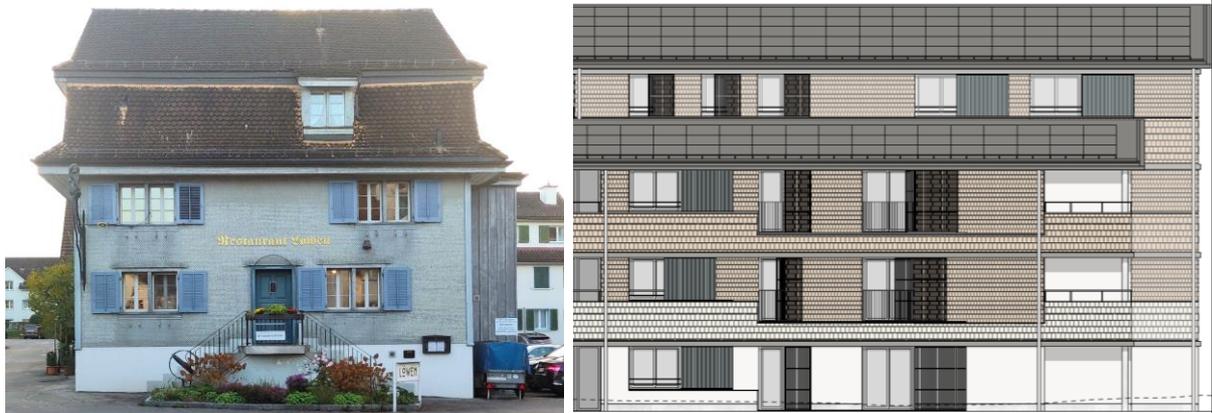


Abbildung 19: Fassade des Löwen und Fassadenbeispiel Richtprojekt (Quelle: Eigene Aufnahme und Richtprojekt)

Die feine Individualisierung der Gebäude durch unterschiedliche Materialisierung der Erdgeschosse und unterschiedlicher Anzahl hellbeschindelter Geschosse trifft ein Charakteristikum von Dorfkerne, wo historische Bauten immer Individuen sind und nie zwei identische Gebäude auftreten.

Die Befensterung besteht überwiegend aus hochrechteckigen Fenstern oder liegendrechteckigen Fenstern mit hochrechteckigen Fensterflügeln, womit die Einordnung in die umgebende Bebauung bzw. in die Kernzone gegeben ist. In den Erdgeschossen treten stellenweise vor Wohnräumen sowie insbesondere beim Haus C bei der (hofseitig angeordneten) Cafeteria grossflächige Fenster auf, und anschliessend an die Cafeteria quadratische Fenster. Diese Differenzen zur kernzonenüblichen Gestaltung sind ohne Weiteres verträglich, und es sei darauf hingewiesen, dass die Befensterung in den gemauerten Stallfassaden traditionellerweise sogar liegendrechteckig ist. Die weitgehende Ausstattung der Fenster mit Läden - auch wenn es Schiebeläden sind - nimmt ein herkömmliches Element der Wohnbauten in Kernzonen auf.

Die angesprochenen, durch die unterschiedlichen Stellungen der Schiebeläden entstehenden «Unregelmässigkeiten» entsprechen einem weiteren Charakteristikum von Dorfkerne, wo historische Bauten nie geometrisch so exakt wie heutige Gebäude gebaut wurden, sondern immer irgendwelche Unregelmässigkeiten aufweisen.

Loggien sind zwar kein traditionelles Element in der Kernzone, sind jedoch in der umgebenden Bebauung oftmals anzutreffen.

4.3.4 Dächer

Die Dachformen - Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und Pultdächer bei den «Anbauten» - fügen sich nahtlos in die Umgebung ein.

Die Dachneigung ist kernzonen-untypisch gering. Diese klare Abweichung von der traditionellen Gestaltung wird jedoch als eine Differenz beurteilt, die in der Gesamtwirkung verträglich ist. Wie oben dargestellt, gibt es in der Umgebung mindestens ein Gebäude und ein Hausteil mit ähnlich geringen Dachneigungen. Zudem dürfte in der näheren Umgebung mit dem neuen Gemeindehaus, wenn es denn entsprechend umgesetzt wird, ein weiteres - und sehr dominantes - Gebäude mit einer noch flacheren Dachneigung entstehen (vgl. Abbildung 17).

Die ruhige Dachlandschaft ohne Dachaufbauten wird sich nicht nur gut in die Umgebung einfügen, sondern sogar noch einen Gewinn darstellen. Auch wenn die Dachlandschaft aus der Nähe kaum einsehbar ist, ist sie von den umliegenden Anhöhen doch gut einsehbar und wichtig für das Ortsbild. Die Einordnung der fast flächendeckenden Photovoltaikanlagen kann erst beurteilt werden, wenn das konkrete Fabrikat ausgewählt ist und damit Farbe und Struktur bekannt sind.

Die markanten traufseitigen Dachvorsprünge und schlanken Dachränder nehmen traditionelle Merkmale der Kernzone auf, die auch bei der umgebenden Bebauung auftreten.

4.4 Anlagen und Umschwung

Das Areal fügt sich dadurch besonders gut ins Ortsbild ein, dass es nur einheimische, standortgemässe Sträucher und Bäume und mit Natursteinpflaster, Kiesflächen (Chaussierung) und Kiesrasen dorfkerntypische Materialien verwendet. Die verschiedenen kleinen Obsthaine aus alten Obstsorten schliessen an den traditionellen Obstanbau in der ländlichen Region des Knonaueramts an. Der grosse Solitärbaum mit Brunnen schafft das Bild eines kleinen Dorfplatzes. Der um- und offengelegte Abschnitt des Bodenfeldbachs mit der ebenfalls einheimischen, bachtypischen Vegetation führt den südwestseits bestehenden offenen Bachlauf weiter ins Areal hinein.

Der offene Bachlauf wird von ausserhalb des Areals ebenso gut zugänglich sein wie von innerhalb, was ein weiteres Merkmal der Einfügung anspricht: Die Geländemodellierung schafft bruchlose Übergänge zwischen Areal und Umgebung, und das Areal wird nicht mittels Hecken oder ähnlichem von der Umgebung abgeschottet, wie es sonstwo oftmals der Fall ist. Im Gegenteil: Mit dem öffentlichen Durchgangsweg und dem öffentlich zugänglichen Siedlungsplatz ist das Areal offen für die Umgebung. Dieser «integrative» Ansatz kommt besonders augenfällig auch beim Löwen zum Ausdruck, der mit der neuen Aussenterrasse und der Natursteinpflasterfläche bruchlos ins Areal aufgenommen wird.

4.5 Fazit

Ein grosser Teil der untersuchten Merkmale fügt sich ohne weiteres besonders gut in das Ortsbild bzw. die Umgebung ein. Gegenüber der meist neuzeitlich überbauten Umgebung stellen Elemente wie die sorgfältige und intensive Fassadengestaltung, die ruhige Dachlandschaft, die dominante Materialisierung in Holz sowie die ausschliesslich einheimische Bepflanzung und kernzonentypische Umgebungsmaterialisierung auch einen Gewinn dar. Dieser Gewinn vermag die im Vergleich zur umgebenden Bebauung höhere Geschosshöhe und flachere Dachneigung, die sich mit einer besonders guten Einfügung am ehesten reiben, aufzuwiegen.

Aus Sicht des Gutachters sind die Bauten und der Umschwung gesamtheitlich so gestaltet, dass sie sich besonders gut in das Ortsbild einfügen und örtliche bzw. kernzonentypische Bau- und Gestaltungselemente aufnehmen.

5 Abweichungen von den weiterhin geltenden Kernzonenbestimmungen

Gemäss Kap. 2 «Fragestellung» sind Abweichungen gegenüber den weiterhin geltenden Kernzonenbestimmungen zu beurteilen. Von diesen beinhalten nur die folgenden gestalterische Anforderungen:

- Ziff. 2.5.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
- Ziff. 2.5.4 Dachflächenfenster
- Ziff. 2.5.5 Dachgestaltung (betreffend Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern und Abgas- und Lüftungsanlagen)
- Ziff. 2.5.8 Reklame

Gegenüber diesen Bestimmungen weist das Richtprojekt keine Abweichungen auf, womit keine Beurteilungen erforderlich sind.

Die übrigen weiterhin geltenden Kernzonenbestimmungen betreffen keine gestalterischen, sondern spezifische baurechtliche Belange.

6 Gesamtfazit

Das Richtprojekt erweist sich als sehr eigenständiges, gut durchdachtes und sorgfältig gestaltetes Projekt, sowohl in Bezug auf sich selbst als auch auf die Umgebung. Aus seiner Eigenständigkeit ergeben sich zwar einzelne Differenzen gegenüber üblichen, von der Kernzone her bestimmten Erwartungen, doch sind solche Differenzen bei einem Projekt zeitgenössischer moderner Architektur durchaus zulässig und wesensgemäss, und sie vermögen vorliegend die Gesamtwirkung und Einfügung nicht zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang sei folgende Aussage angeführt: «So können auch zeitgenössisch modern gestaltete Bauten und Anlagen eine Bereicherung für das Ortsbild darstellen.»³

Aus Sicht des Gutachters sind die Bauten und der Umschwung in ihren einzelnen Teilen und im Ganzen so gestaltet, dass sie eine besonders gute Gesamtwirkung erreichen, sich besonders gut in das Ortsbild einfügen und örtliche bzw. kernzonentypische Bau- und Gestaltungselemente aufnehmen.

Datei: F:\PLANUNG\BON\11_2024.2 Gutachten zu Richtprojekt Am Bodenfeldbach\01 Projekt\01 Projektdateien +\BE-Gutachten Richtprojekt Am Bodenfeldbach.docx
letzte Bearbeitung: 28.10.2024 15:28:00 ▪ Ausdruck: 28.10.2024 15:28:00

³ Christoph Fritzsche, Peter Bösch, Thomas Wipf, Daniel Kunz (Hrsg.), Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage, Wädenswil 2024, S. 174