



Räumliches Entwicklungsleitbild Rüfenach



Impressum

Datum

1. August 2019

Auftraggeberin

Gemeinde Rüfenach

Auftragnehmerin

Samuel Flükiger Städtebau Architektur GmbH
Altenburgerstrasse 49, 5200 Brugg
056 450 95 44, samuel@samuelfluekiger.ch

Bearbeitung A-E: Samuel Flükiger,
Pascal Arnold

Steinmann Ingenieure und Planer AG
Aarauerstrasse 69, 5200 Brugg
56 441 16 16, brugg@steinmann-ing.ch

Bearbeitung A, F: Manuel Basler,
Yannick Marti

Begleitung

Karl Läuchli, Gemeindeammann (Vorsitz)
Carlo Blättler, Gemeinderat
Dagmar Bochsler, Gemeindeschreiberin
Patrick Florin, Planungskommission

Quellen / Foto

Text Ortsteil Rüfenach stützt sich auf das Inventar der
schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Bild Seite 6: Bildarchiv ETH

Inhaltsverzeichnis

	Das REL als Planungsinstrument	5
A	Analyse	6
	Historische Entwicklung	6
	Baudenkmäler	8
	Räumliche und soziale Aspekte	10
	Verkehr	12
B	Rüfenach und seine Ortsteile	14
	Legende für Zielbilder	16
B1	Zielbild Rüfenach	20
B2	Zielbild Hinterrein	22
	Gebiet Töniwiese	24
B3	Zielbild Vorderrein	26
C	Grundsätze für das Bauen und Freiraum	28
	Grundsätze	29
	Gebäude im Ortskern	31
	Freiraumgestaltung	34
	Siedlungsrand	36
	Parkierung	39
	Gebäude unter Substanzschutz	40
D	Baukultur und Planungsprozess	40
E	Handlungsprogramm Innenentwicklung	42



Das REL als Planungsinstrument

Ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) bietet eine Gesamtschau über das Siedlungsgebiet. Es berücksichtigt die übergeordneten kantonalen und regionalen Grundlagen.

Das REL definiert die Ziele für die angestrebte räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum mit dem Zeithorizont 2040.

Das REL stellt für private Bauträger die gewünschte Entwicklung bildhaft dar und sensibilisiert für eine hochwertige Entwicklung.

Das REL fördert bei baulichen und planerischen Tätigkeiten eine geordnete Entwicklung. Sei dies unter anderem bei:

- Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen
- Arealentwicklungen
- Bauprojekten

Planung, Unterhalt und Bewirtschaftung öffentlicher Anlagen und Infrastrukturen (Bauten, Strassen, Grünanlagen, Freiräumen, etc.)

Das REL ist ein strategisches Planungsinstrument des Gemeinderats und der Verwaltung. Es wird nach einer öffentlichen Mitwirkung vom Gemeinderat beschlossen. Dadurch wird das Konzept behördenverbindlich 1).

Das REL ist bewusst schematisch gehalten, um ausreichend Spielraum und Flexibilität für die optimale ortsbauliche Einbettung einzelner Projekte zu gewährleisten.

Das REL soll langfristig seine Wirkung entfalten, hierzu ist ein umsichtiger und sorgfältiger Vollzug durch die Behörden im Laufe der Zeit notwendig.

1) Behördenverbindlich bedeutet, dass das Konzept der Behörde bei ihren Tätigkeiten als Richtschnur dient. Der Zonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung hingegen sind grundeigentümerbindlich.

A Analyse

Historische Entwicklung



Die erste urkundliche Erwähnung von Rüfenach erfolgte im Jahr 1227. Seit dem 8. Jahrhundert war Rein der Mittelpunkt eines Hofes, das dem Kloster Murbach im Elsass gehörte. Der Hof umfasste die Grundherrschaft über ein grösseres Gebiet, nebst Rein und Rüfenach gehörten auch die Dörfer Lauffohr, Remigen, Stilli und Villigen dazu.

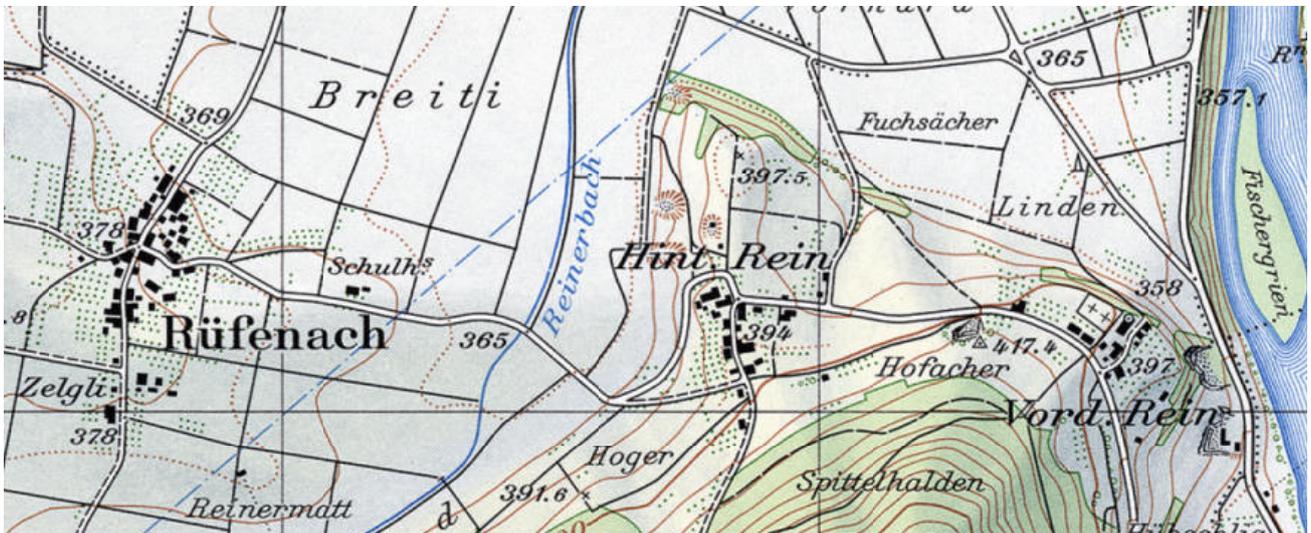
1803 löste der Kanton Aargau den Hof Rein auf und erhob die einzelnen Dörfer zu selbstständigen Gemeinden. Aufgrund der vom Kanton 100 Jahre später verfolgten aktiven Fusionspolitik, lösten sich zahlreiche kleine Gemeinden auf. Dazu sollte auch die Gemeinde Rein mit der Gemeinde Rüfenach zusammengeführt werden.

Die Gemeinde Rüfenach war im 20. Jahrhundert lange Zeit eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde. Ab den 1960er-Jahren verstärkte sich die Bautätigkeit und die Landwirtschaftsbetriebe nahmen durch den Strukturwandel stark ab. Der Anteil der Wegpendler stieg bis heute kontinuierlich an, auch weil in Rüfenach mit Ausnahme der grossen Gärtnerei kaum Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind. Rüfenach ist deshalb heute vornehmlich eine Wohngemeinde.



Michaeliskarte 1840: Die verdichtete Bauweise um die Strassenkreuzung in der Ortsmitte von Rüfenach bildet den Kern des Dorfes, welcher bis heute prägend ist. In Hinterrein sind ebenfalls Ansätze einer dichteren Bauweise erkennbar, allerdings nur auf einer einseitigen Bebauungszeile.

In Vorderrein ist die reformierte Pfarrkirche Rein mit Umschwung stark prägend für den Ortsteil. Ansonsten sind einzelne Höfe entlang der Reinerstrasse vorhanden.



Landeskarte 1965: In den einzelnen Ortsteilen gab es zwischen 1840 und 1965 kaum bauliche Veränderungen. Erwähnenswert ist die Umlegung der Ortsdurchfahrt

Hinterrein, welche seit 1931 nicht mehr südlich durch das Dorf, sondern nördlich um die bestehenden Höfe um das Dorf führt.



Landeskarte 2018: In den letzten rund 50 Jahren seit den 1960er Jahren verstärkte sich die Bautätigkeit und die Einwohnerzahl stieg laufend an. Der Ortskern von Rüfenach verdichtete sich mit weiteren Gebäuden.

An den Dorfausgängen entwickelten sich um die alten Ortskerne und historischen Bauten Wohnquartiere mit kleinmassstäblichen Einfamilienhäusern.

Baudenkmäler



Viele historische Bauten prägen als Baudenkmäler die Ortsbilder der Gemeinde Rüfenach. Die Gebäude sind Zeugen der bäuerlichen Vergangenheit. Sie zeigen alte Handwerks- und Bautraditionen und verdienen es, erhalten zu werden. Mit jedem Verlust eines Baudenkmals geht ein Teil der Geschichte des Dorfes unwiderruflich verloren.

Bauinventar

Das Bauinventar bildet eine systematische Bestandesaufnahme von kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekten.

Diese werden von der Kantonalen Denkmalpflege nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt. Aufnahme finden Objekte, die baugeschichtlich, typologisch, künstlerisch oder aufgrund ihrer Stellung im Ortsbild für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind.

Das Bauinventar kann bei der Gemeindeverwaltung oder im kantonalen AGIS eingesehen werden.

Kommunaler Substanzschutz

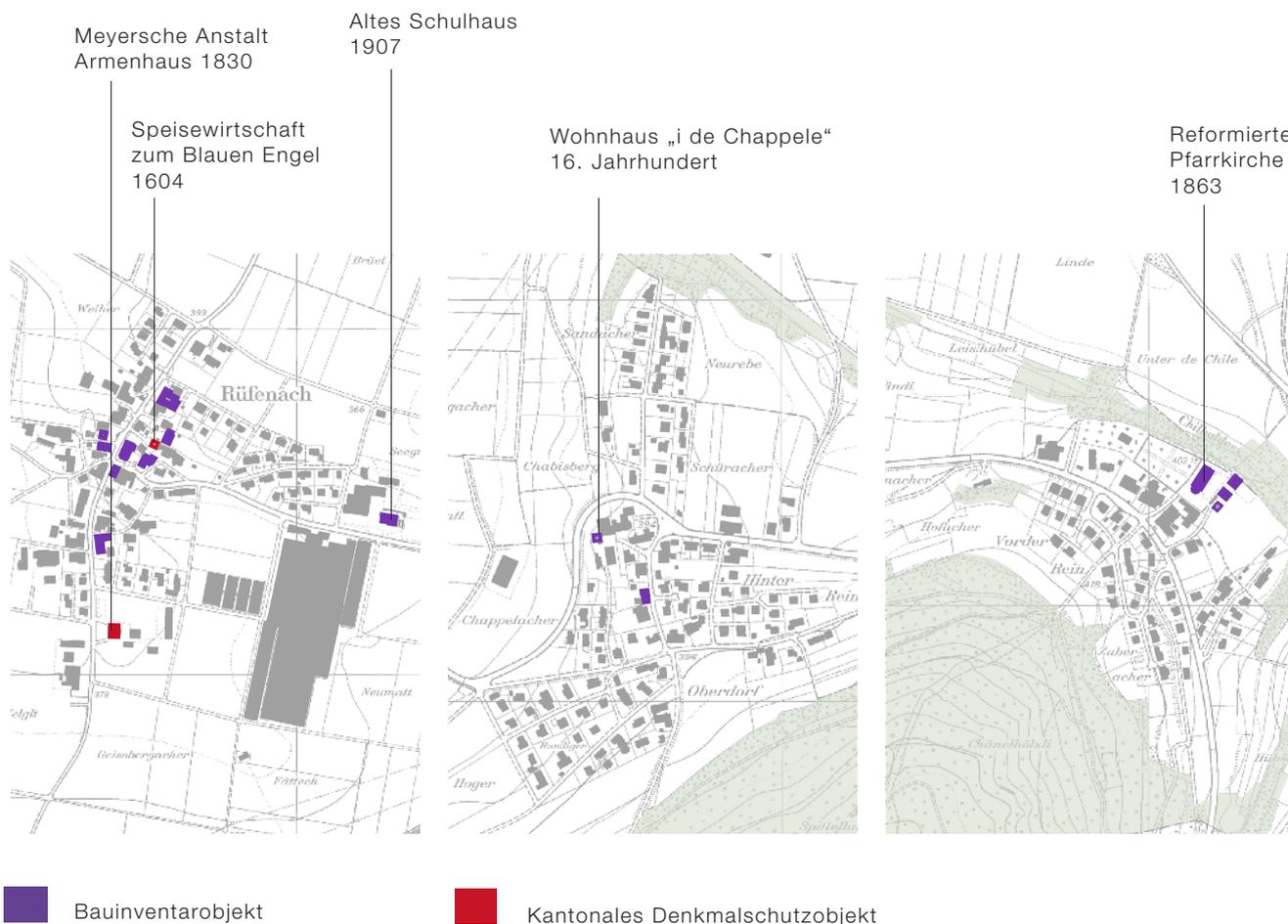
Das Bauinventar ist ein Hinweisinventar. Für den Grundeigentümer entfaltet es keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Geschützt sind die Gebäude erst, wenn diese unter kommunalen Substanzschutz gestellt werden. Die gesetzlichen Anforderungen für kommunale Substanzschutzobjekte können der rechtskräftigen kommunalen Bau- und Nutzungsordnung entnommen werden.

Für die Begleitung und Beurteilung von kommunalen Schutzobjekten sind die Gemeinden zuständig. Hierzu ziehen die Gemeinden eigene Berater und situativ kantonale Stellen bei.

Kantonaler Denkmalschutz

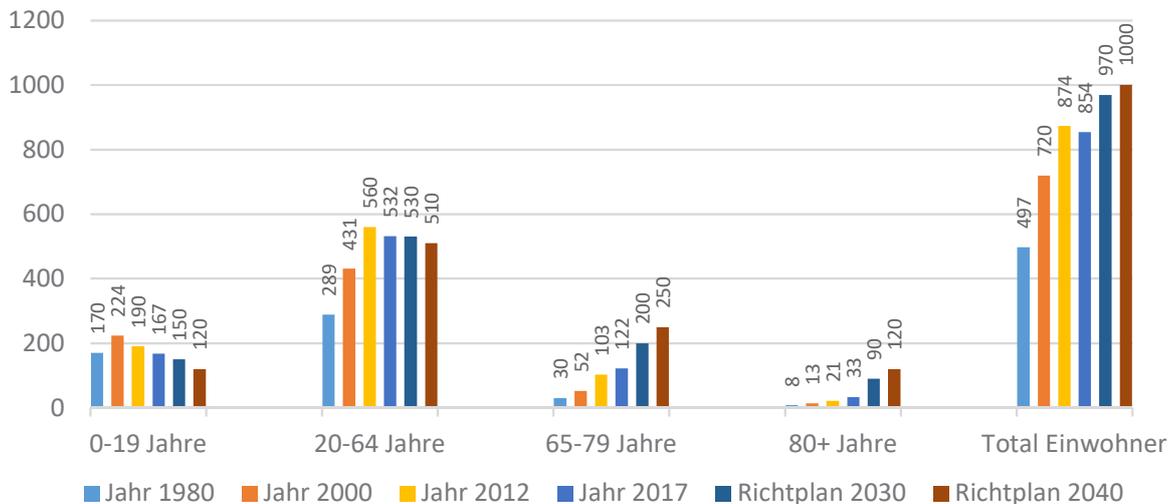
Die Gemeinde Rüfenach besitzt mit der Speisewirtschaft Vogt (blauer Engel) und der ehemaligen meyerschen Anstalt kantonale Baudenkmäler.

Die Kantonale Denkmalpflege begleitet Bauvorhaben an kantonal geschützten Denkmälern und in deren unmittelbarer Umgebung. Soll ein kantonales Schutzobjekt umgebaut oder restauriert werden, ist es Pflicht, dass die kantonale Denkmalpflege von Beginn weg in den Prozess mit einbezogen wird.



Räumliche und soziale Aspekte

Altersstruktur und Einwohnerzahl



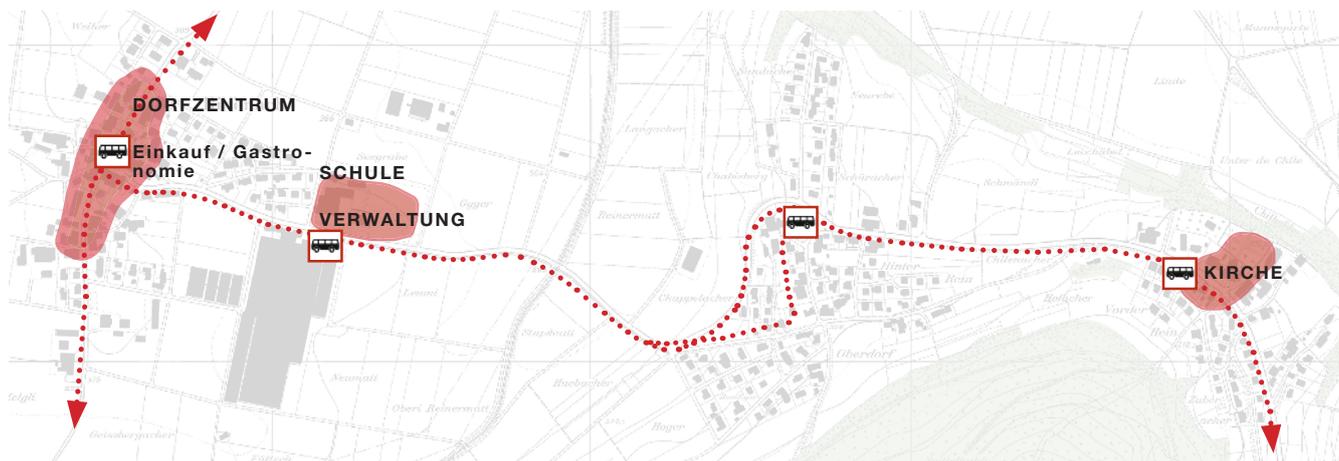
Ein stärkeres Wachstum der Bevölkerung (+22%) fand in der Gemeinde Rüfenach insbesondere in den 2000er-Jahren statt. Seit 2010 stagniert die Bevölkerungsentwicklung und umfasst heute 845 Einwohner (2018). Für Rüfenach wird gemäss kantonalem Richtplan bis 2040 ein Wachstum auf ca. 1'000 Einwohner prognostiziert.

Wie in der Abbildung ersichtlich, nimmt die Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie der Arbeitstätigen seit den 2010er-Jahren leicht ab, während die Zahl der Pensionierten und Betagten weiter zunimmt. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Anzahl der über 65-Jährigen künftig stark ansteigen.

Auf den Trend der Überalterung kann mit Anreizen versucht werden, die junge Bevölkerung in der Gemeinde zu halten und Familien anzuziehen. Beispielsweise indem attraktiver Wohnraum für Familien geschaffen, sowie familienunterstützende Angebote wie Tagesschulen, Krippen oder Kitas angeboten werden.

Die Gemeindeinfrastruktur sollte für gehbehinderte und ältere Menschen barrierefrei ausgeführt werden. Themen sind Alterswohnungen an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen, Versorgungsmöglichkeiten und Treffpunkte in Gehdistanz und eine hindernisfreie Infrastruktur.

Dorfleben



Die Gemeinde Rüfenach stellt im regionalen Kontext die Rolle einer reinen Wohngemeinde dar. Auch weil in Rüfenach kaum Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind. Im Jahr 2015 wies die Gemeinde insgesamt 57 Arbeitsstätten und 236 Voll- und Teilzeitbeschäftigte auf (27 Arbeitsplätze pro 100 Einwohner).

Heutzutage nehmen die Pendler einen höheren Zeitaufwand und grössere Distanzen für einen guten Arbeitsplatz in Kauf. Ein grosser Teil der rund 850 Einwohner arbeitet deshalb ausserhalb der Gemeinde und der Anteil der Wegpendler ist deutlich grösser als der Anteil der Zupendler.

Die Einkäufe für den täglichen Bedarf werden in den umliegenden Gemeinden getätigt. Mit öffentlichen Nutzungen wie Einkaufsläden und Restaurants soll diesem Trend entgegen gewirkt und ein lebendiges Dorfleben ermöglicht werden. Da diese in kleinen Gemeinden schwierig zu halten sind, können kleine Treffpunkte und gut gestaltete öffentliche Räume Abhilfe schaffen.

Mögliche Treffpunkte für Begegnungen stellen heute insbesondere die Speisewirtschaft „Blauer Engel“, die reformierte Pfarrkirche in Vorderrein sowie die Schulanlage dar, welche kulturelle Anlässe und Veranstaltungen ermöglichen. Bedingt durch die Lage der Schule und Verwaltung ist der Ortsteil Rüfenach als Zentrum zu bezeichnen.

Einwohnerdichte



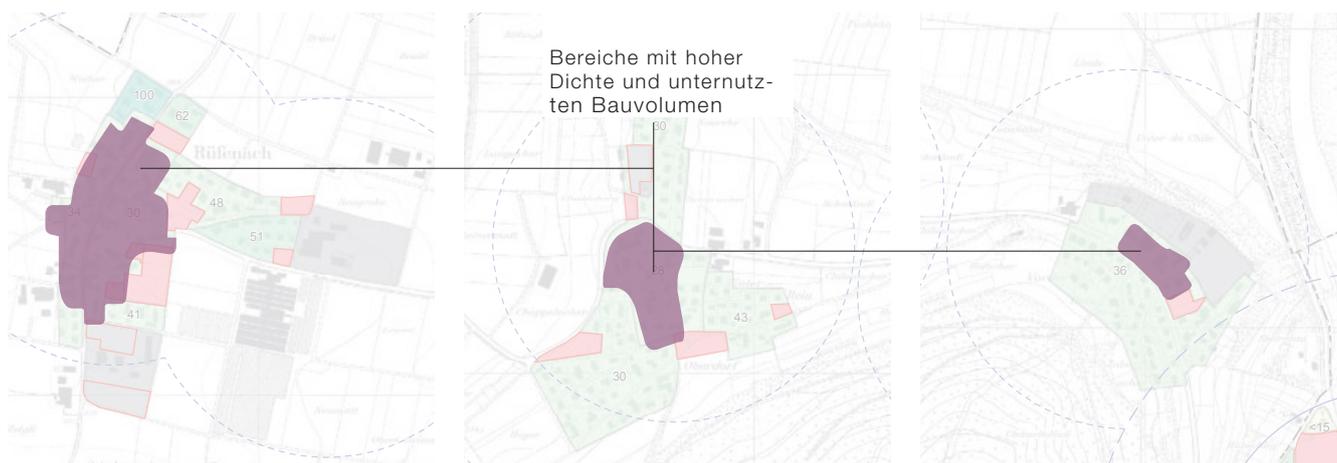
Die Gemeinde Rüfenach weist über die gesamten Wohn- und Mischzonen eine unterdurchschnittliche Einwohnerdichte von 33 Einwohner pro Hektare auf und verfügt mit rund 3,5 ha an unüberbauten Bauzonen über grosse Reserven (rot markierte Flächen). Im Neubaubereich sind die realisierten Einwohnerdichten besonders tief.

Gemäss kantonaalem Richtplan wird von einer Bevölkerung von ca. 950 Personen im Jahr 2030 (+ 9%, Bezugsjahr 2012) ausgegangen. Die Prognose basiert auf den zu erreichenden Dichtewerten von 40 E/ha in überbauten Bauzonen und 60 E/ha in unüberbauten Bauzonen.

Das Fassungsvermögen der bestehenden Wohn- und Mischzonen liegt rein rechnerisch sogar bei rund 1'090 Personen per 2030.

Die massgeblichen Potenziale für die Innenentwicklung werden in der besseren Nutzung der Kernzone (+139 E) geortet. Um dieses Potential zu aktivieren sind Anreize zur besseren Nutzung der bestehenden Bauvolumen, insbesondere in der Kernzone, zu entwickeln. Bei Neuüberbauungen sind gezielte Massnahmen zur Sicherstellung der Mindestdichten zu schaffen.

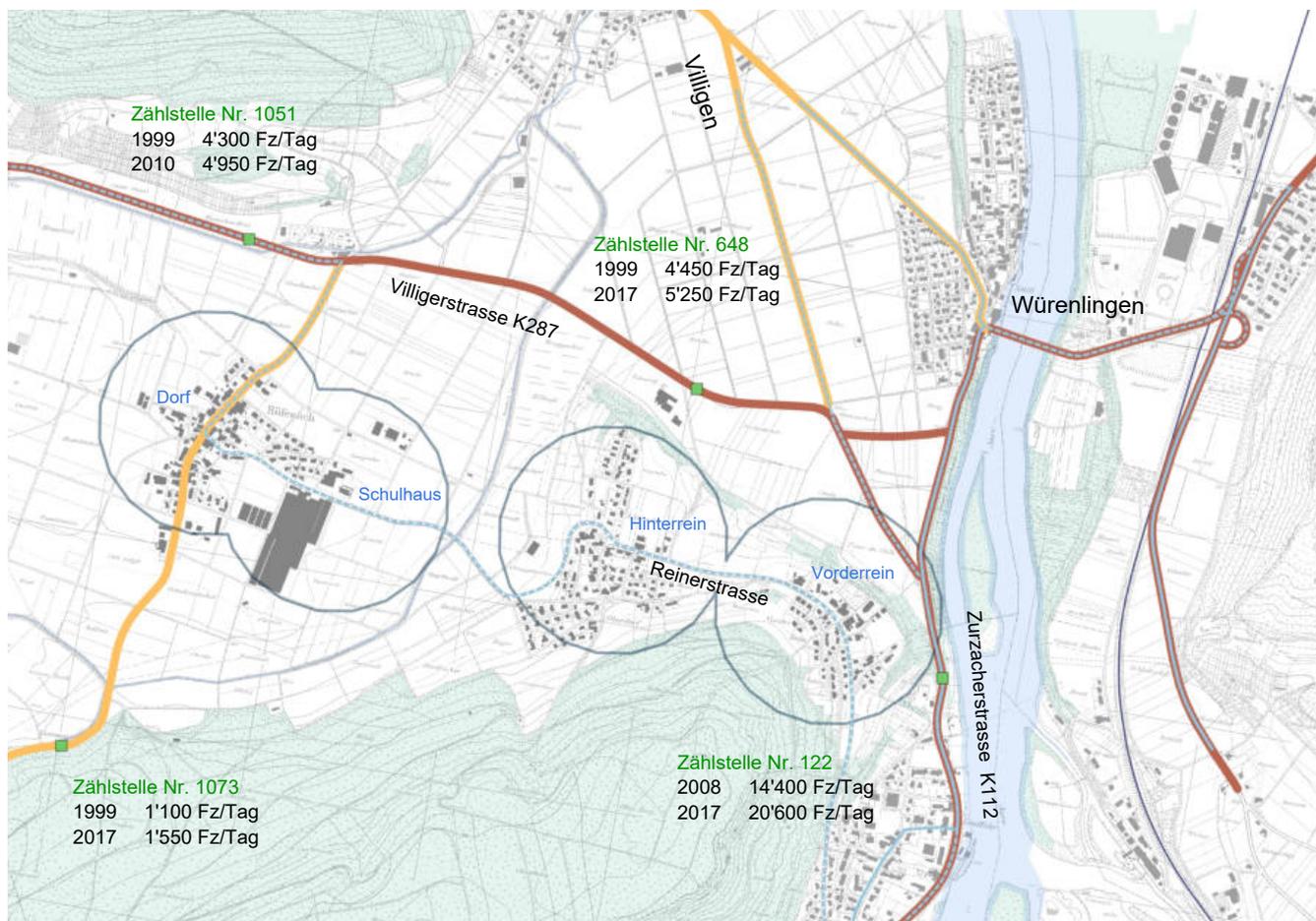
Bebauungsdichte



Insbesondere der alte Ortskern von Rüfenach ist dicht bebaut, aber auch die Ortsteile von Hinter- und Vorderrein weisen vereinzelt dichtere Baubereiche auf. In Rüfenach weisen die Bauernhäuser in den Ortskernen teilweise grosse Bauvolumen auf, stehen eng beieinander und teilweise nah an der Strasse. Die Einwohnerdichten in den Ortszentren sind aber ähnlich tief wie in den umliegenden Wohnquartieren, welche viel weniger dicht bebaut sind.

Zu begründen ist dies mit dem Umstand, dass in vielen Bauernhäusern sowohl die Wirtschaftsteile wie auch die Dachgeschosse nicht ausgebaut sind, obwohl die Scheunen nicht mehr durch die Landwirtschaft genutzt werden. Das massgebliche Potential zur Innenentwicklung liegt deshalb in der besseren Nutzung der bestehenden Baustrukturen. Zusätzliche Bauvolumen sind deshalb grundsätzlich nicht notwendig.

Verkehr



Die Gemeinde Rüfenach ist gut an das übergeordnete Strassenverkehrsnetz angebunden. Die Verkehrerschliessung erfolgt über die Villigerstrasse K287 und Zurzacherstrasse K112. Die Ortsdurchfahrt durch den Ortsteil Rüfenach ist ebenfalls eine Kantonsstrasse. In den letzten zwanzig Jahren nahm die Verkehrsbelastung fast 40% zu. Durch die Ortsteile Vorder- und Hinterrein führt eine kommunale Erschliessungsstrasse. Die Ortsdurchfahrten sind siedlungsorientiert und attraktiv zu gestalten. Insbesondere in Ortsteil Rüfenach ist dies für eine hohe Wohnqualität entscheidend. Dies ist wichtig damit die Eigentümer in ihre Liegenschaften investieren und das Innenpotential genutzt werden kann. Zudem sind gut gestaltete öffentliche Räume als Orte der spontanen Begegnung für ein attraktives Dorfleben wichtig.

Mit der Buslinie 374 werden die einzelnen Ortsteile im Stundentakt, zu den Stosszeiten im Halbstundentakt, an das Zentrum Brugg angebunden. Die Reisezeit von den einzelnen Ortsteilen in das Zentrum beträgt rund 15 Minuten. Gemäss den Kriterien des Bundes ist die ÖV-Erschliessungsqualität der Gemeinde Rüfenach gering (Erschliessungsgüte D). Die Bushaltestellen decken mit einem Standardeinzugsgebiet von 300 m nahezu das gesamte Siedlungsgebiet ab.

Die Bushaltestellen sind benutzerfreundlich und behindertengerecht auszugestalten. Und aufgrund der Nähe zu Brugg bietet es sich an, Haltestellen mit Veloabstellanlagen auszurüsten, um die kombinierte Mobilität und alternative Fortbewegungsmittel zum motorisierten Individualverkehr zu fördern.



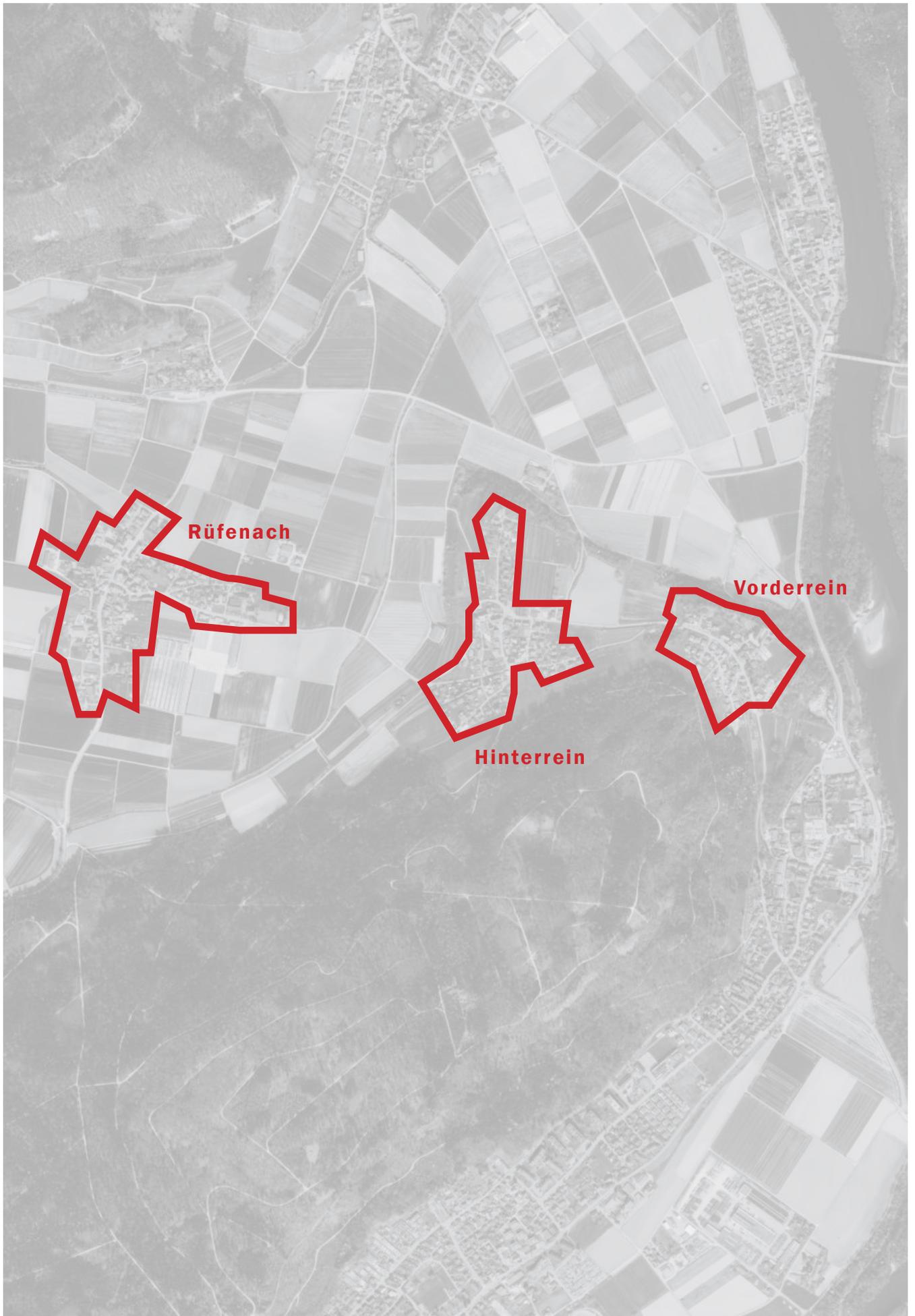
B Rüfenach und seine Ortsteile

Ziele für die räumliche Entwicklung

Auf den nachfolgenden Seiten sind auf Zielbildern die konkreten räumlichen Ziele für die einzelnen Ortsteile von Rüfenach aufgeführt. Die Zielbilder gehen von einem Zeithorizont bis 2040 aus.

Die übergeordneten Entwicklungsziele für Rüfenach sind:

- **Moderates Wachstum ermöglichen:**
Die Gemeinde Rüfenach strebt eine Innenentwicklung an. Die siedlungs-internen Nutzungspotentiale sollen aktiviert und eine moderate Verdichtung mit Qualität ermöglicht werden.
- **Erhalt des ländlichen Charakters:**
Die heutige Identität als Dorf mit bäuerlichen Wurzeln soll ablesbar bleiben. Eine Verstädterung des Dorfes gilt es zu vermeiden. Vorhandene Werte der Gemeinde wie die Ortsbilder und Bau-denkmäler sollen für die Zukunft erhalten bleiben.
- **Fördern eines attraktiven Dorflebens:**
Durch attraktive, sichere Strassenräume und Wegverbindungen, einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der Förderung von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie soll das Dorfleben gestärkt werden.
- **Die Landschaft als verbindendes Element:**
Die offene Juralandschaft verbindet Rüfenach, Hinter- und Vorderrein zur Gesamtgemeinde. Dem Landschaftsbild wird Sorge getragen.

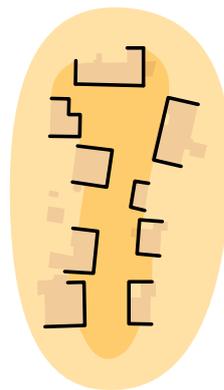


Legende für Zielbilder

Die Zielbilder über die verschiedenen Ortsteile sind nach einheitlichen Prinzipien dargestellt. Die Darstellungen sollen ortsbauliche Entwicklungsziele abbilden, auf Qualitäten und erhaltenswerte Elemente und Charakteristiken der jeweiligen Gebiete hinweisen.

Die Zielbilder sollen für die optimale ortsbauliche Entwicklung der Gebiete einen gewissen Spielraum und Flexibilität ermöglichen. Aus diesem Grund sind die Konzepte bewusst schematisch gehalten.

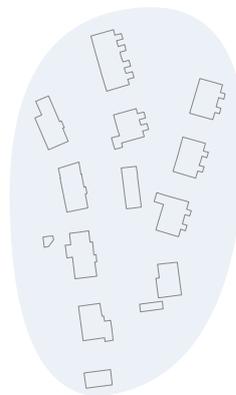
In der nachfolgenden Legende werden die einzelnen Elemente erläutert und die Ziele für die jeweiligen Orte beschrieben.



Ortskern mit schützenswertem Ortsbild

Die Ortskerne in Rüfenach haben bäuerliche Charakter mit schützenswerten Ortsbildern. Ortsbildprägende Gebäude und Freiräume sollen in ihrer Substanz erhalten bleiben. Untypische Bauten und Gebäudeteile können ersetzt werden.

Bauliche Veränderungen und Umgebungsgestaltung sind mit hoher Qualität auszuführen. Gut eingepasste Ergänzungsbauten in hoher architektonischer Qualität sind möglich.

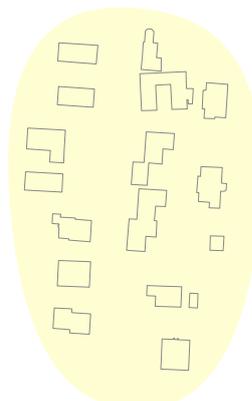


Erweiterung Ortskern

Ortsbauliche Grundprinzipien des historischen Ortskerns sollen übernommen werden.

Die Gebäude sind auf den Strassenraum auszurichten. Sowohl die Volumetrien, die Gestaltung des Strassenraums und der Umgebung orientieren sich am historischen Ortskern.

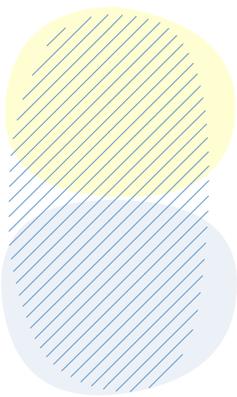
Architektur und Umgebungsgestaltung sind mit hoher Qualität auszuführen.



Wohnquartier

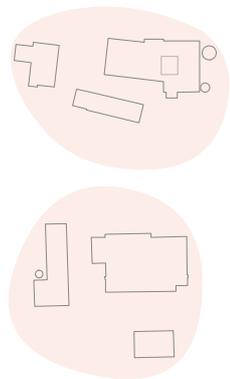
Gebiet für kleinmasstäbliche Wohnstrukturen (max. 2-geschossig). Kleine Mehrfamilienhäuser sind möglich.

Bauten sind so zu gestalten, dass diese nicht störend im Ortsbild in Erscheinung treten.



Gesamtkonzept

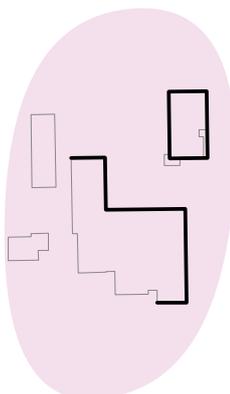
Diese Gebiete prägen die Entwicklung des Dorfes. Für das Gebiet soll eine gute ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Lösung angestrebt werden. Damit das Potential des Gebiets optimal genutzt werden kann, ist die Entwicklung des Gebiets mittels eines Gesamtkonzepts sinnvoll.



Bauernhof an Siedlungsrand

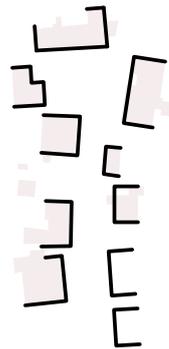
Die Areale liegen im Kulturland, werden jedoch aufgrund ihrer Lage als Teile der Siedlungsstrukturen wahrgenommen.

Die Anlagen sollen so gestaltet werden, dass diese nicht negativ im Ortsbild in Erscheinung treten.



Öffentliche Anlagen

Beinhalten öffentliche Infrastrukturen wie Schulanlagen, Gemeindeverwaltung, Sport- und Spielanlagen. Diese Bereiche dienen der Bevölkerung, repräsentieren das Dorf und bieten Aufenthaltsqualität.



Strassenraum mit raumbildenden Fassaden

Der gekammerte Strassenraum besteht aus einer Abfolge von Vorgärten und Vorplätzen, welche an die Strasse stossen.

Dieses Prinzip gilt es zu erhalten und bei baulichen Veränderungen konsequent zu ergänzen und weiterzuführen.

Vorgärten, ehemalige Miststöcke sollen nicht für die Parkierung geopfert werden.

Die Gebäude verfügen gegen den Strassenraum über raumbildende Fassaden. Gegen die Strasse haben die Gebäude ihre Schauffassaden.

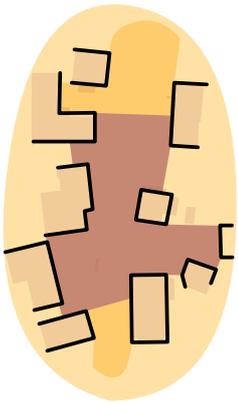
Die Fassaden sind repräsentativ und reichhaltig zu gestalten. Die wertvollen historischen Fassadenoberflächen sind zu erhalten.



Gartenseite der Gebäude

Auf der Rückseite der Gebäude stossen Wiesenflächen mit einzelnen Bäumen (häufig Obstbäume) an die Gebäude.

Auf der Gebäuderückseite verfügen die Gebäude häufig über Lauben und Anbauten.



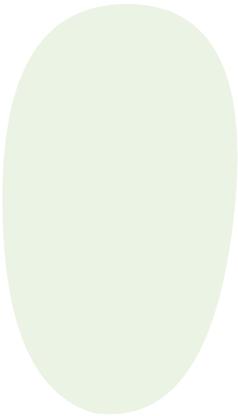
Bereich mit Zentrumsnutzungen

In diesem Gebiet konzentrieren sich öffentlichkeitsrelevante Nutzungen wie bspw. Einkaufen und Gastronomie. In diesem sollen Zentrumsnutzungen gefördert werden.



Übergangsbereich zu Kulturland

Typisch bäuerlicher Siedlungsrand mit Hoch- und Niedrigstammbäumen (zumeist Obstbäume). Ein sanfter Übergang zum Landschaftsraum mit Baumbepflanzungen soll erhalten bleiben. Das äussere Erscheinungsbild des Dorfes soll nicht durch störende Bauten beeinträchtigt werden.



Siedlungsinterner Freiraum

Diese siedlungsinternen Flächen beinhalten wichtige Freiräume wie beispielsweise den Friedhof in Vorderrein. Diese Flächen sollen in ihrer Charakteristik als innerörtliche Freiräume erhalten bleiben.



Siedlungsränder

Die Siedlungsränder prägen das äussere Erscheinungsbild der Gemeinde. Diese sollen so gestaltet werden, dass sich die Siedlungen sanft in das Landschaftsbild einfügen. Die Gebäude sollen nicht hart und ohne Bepflanzungselemente an der Siedlungskante stehen. Mittels Bäumen und Büschen sind die Siedlungsränder harmonisch zu gestalten.



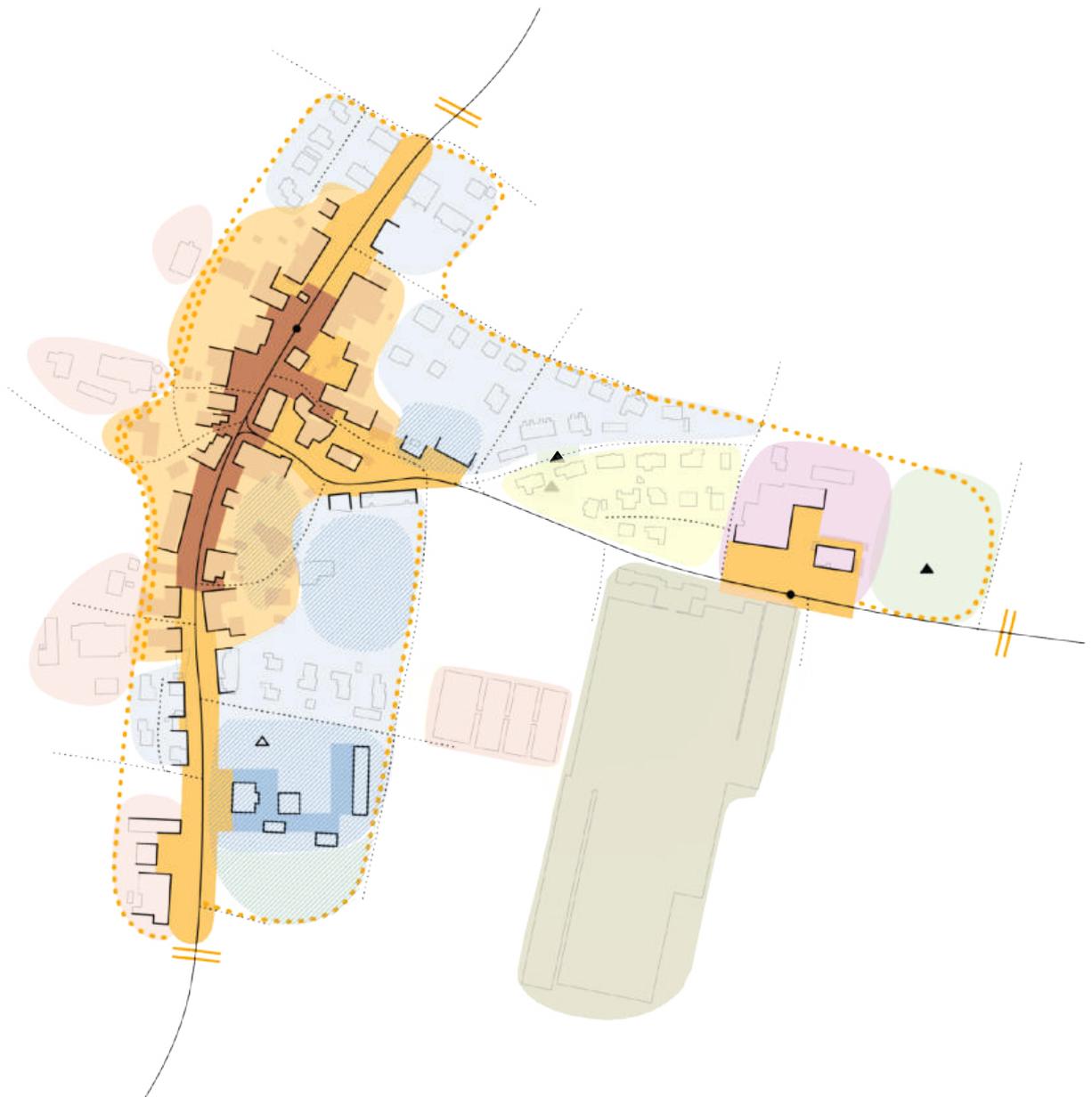
B1 Zielbild Rüfenach

Der Ortsteil Rüfenach liegt inmitten der schwach gewellten Talsohle des Reiner- und Schmittbachs.

Die verdichtete Bebauung entlang der Hauptstrasse und um das Strassenkreuz in der Ortsmitte bildet den historischen Kernbereich und das Zentrum der Gemeinde. Das Ortsbild ist bis heute in seinem bäuerlichen Charakter gut erhalten. Die wichtigsten räumlichen Ziele für Rüfenach lauten wie folgt:

- **Fördern eines attraktiven Zentrums:**
Der Zentrumsbereich ist Vorranggebiet für öffentliche Nutzungen wie Einkaufen und Gastronomie
- **Erhalt historischer Ortskern:**
Das Ortsbild soll erhalten und sorgfältig weiterentwickelt werden.
- **Entwicklungszone um Ortskern:**
Die Gebiete um den Ortskern verfügen über grosses Potential zur Innenentwicklung. Hier soll eine verdichtete Bauweise gefördert werden, welche sich gut ins Ortsbild einfügt.
- **Strassenraumgestaltung:**
Damit die Eigentümer im Ortskern in ihre Liegenschaften investieren, ist eine hohe Wohnqualität entscheidend. Hierzu ist massgeblich, dass die Kantonsstrasse siedlungsverträglich gestaltet ist und die Emissionen des Verkehrs minimiert werden können. Der charakteristische bäuerliche Strassenraum mit Vorgärten und Vorplätzen ist zu erhalten.





- | | | | |
|--|--|---|---|
|  | Ortskern mit schützenswertem Ortsbild |  | Waldrand |
|  | bäuerlicher Strassenraum mit repräsentativen Fassaden |  | prägendes Gefälle, Geländerkammer |
|  | Zentrumsbereich |  | Siedlungsrand |
|  | Erweiterung Ortskern |  | Übergangsbereich zu Kulturland |
|  | Gesamtkonzept anzustreben |  | repräsentative raumbildende Gebäudefassaden |
|  | Wohnquartier mit kleinmasstäblichen Wohnstrukturen |  | Durchfahrtsrasse |
|  | landwirtschaftliche Bauten an Siedlungsrand (im Kulturland) |  | Quartierstrasse |
|  | Gewächshäuser nach Wegfall der Nutzung zurückbauen (LW-Zone) - Wiederherstellen der offenen Landschaft |  | Bushaltestelle |
|  | Freiflächen im Ort |  | Ortseingang |
|  | Gemeindeverwaltung und Schulanlage |  | Öffentlicher Treffpunkt / Spielplatz für Ortsteil |
| | |  | Öffentliche Sportanlagen |

B2 Zielbild Hinterrein

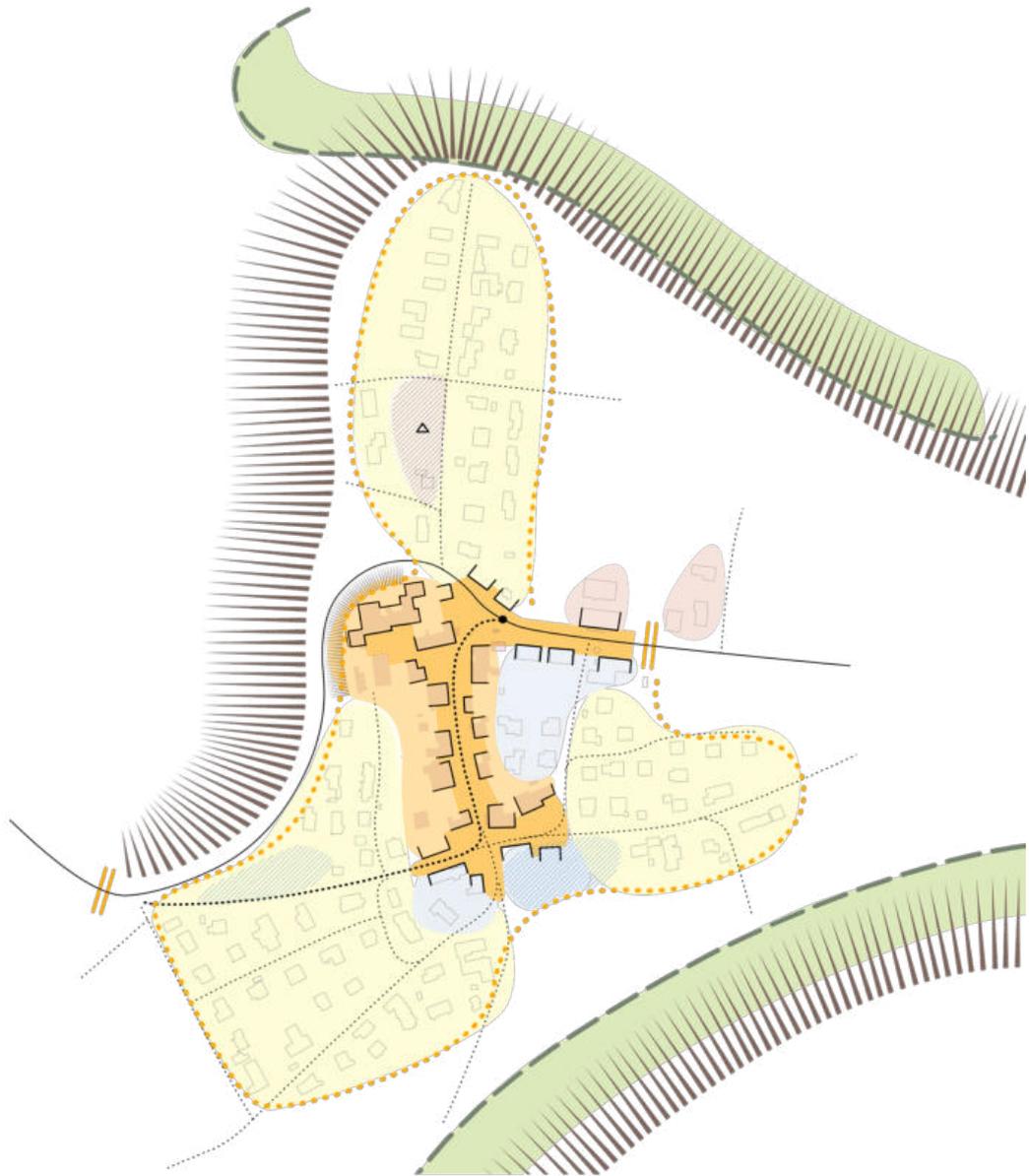
Hinterrein liegt oberhalb des Reinerbachs auf einer höher gelegenen Landschaftsebene.

Die historische Wegführung führte über die alte Gasse und die Oberdorfstrasse. In diesem Bereich gruppiert sich die alte Dorfstruktur.

Die wichtigsten räumlichen Ziele für Hinterrein lauten wie folgt:

- **Erweiterung des Kerns:**
Hinterrein hat kaum öffentliche Elemente. Als „Quartierszentrum“ soll der historische Kern mit räumlicher Akzentuierung und Erweiterungen gestärkt werden. Dies sind den auch im Ortsteil die Vorranggebiete für eine Innenentwicklung.
- **Stärkung der Mitte:**
Der Bereich um die Bushaltestelle soll aufgewertet werden.
- **Umzonung Töniwiese:**
Die Auswertung der Statistik zeigt, dass im Einfamilienhausquartier um die Töniwiese eine Überalterung erkennbar ist. Die Töniwiese eignet sich vorzüglich um ein attraktives Angebot für altersgerechten Wohnraum anzubieten.
- **Erhalt der Aussichtsqualitäten:**
Hinterrein profitiert von einer attraktiven Aussicht sowohl Richtung Rüfenach wie auch in das Aaretal. Dies führt zu einer hohen Wohnqualität. Es ist darauf zu achten, dass in den Wohnquartieren bei der Bebauung auf die Aussicht Rücksicht genommen wird und keine stark abschottenden Bauten und Umgebungselemente realisiert werden.





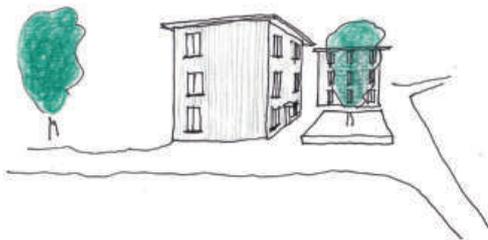
- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Ortskern mit schützenswertem Ortsbild |  | Waldrand |
|  | bäuerlicher Strassenraum mit repräsentativen Fassaden |  | prägendes Gefälle, Geländerkammer |
|  | Erweiterung Ortskern |  | Siedlungsrand |
|  | Gesamtkonzept anzustreben |  | Übergangsbereich zu Kulturland |
|  | Areal Töniwiese |  | repräsentative raumbildende Gebäudefassaden |
|  | Wohnquartier mit kleinmasstäblichen Wohnstrukturen |  | Durchfahrtsrasse |
|  | landwirtschaftliche Bauten an Siedlungsrand (im Kulturland) |  | Quartierstrasse |
|  | Freiflächen im Ort |  | Bushaltestelle |
| | |  | Ortseingang |
| | |  | Öffentlicher Treffpunkt / Spielplatz für Ortsteil |

Gebiet Töniwiese

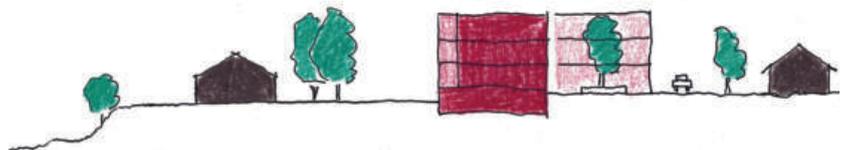
Variante

Kleine Mehrfamilienhäuser jeweils 3-geschossig ohne Dach-, Attika-geschoss:

- 1 Gebäude mit Dreispänner: 9 Kleinwohnungen
- 1 Gebäude mit Vierspänner: 12 Kleinwohnungen
- Total: 21 Wohnungen und ca. 30 Einwohner
- vor Gebäude: Quartiersplatz mit Spielanlage
- Gartenflächen als gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche für Bewohnende
- fortschrittliches Energiekonzept: bspw. Solaranlagen auf Dächern



Situation Töniwiese Mst 1:1000





B3 Zielbild Vorderrein

Vorderrein liegt auf einer Kante des nordöstlichen Ausläufers des Bruggerbergs. Die Ostseite des Hügels fällt steil zur Aare ab.

Vorderrein ist geprägt durch die einseitige historische Bebauung der Reinerstrasse und einer mittigen Ausweitung des alten Kerns, welche im Kirchenareal mit Friedhof mündet.

Die wichtigsten räumlichen Ziele für den Ortsteil Vorderrein lauten wie folgt:

- **Einseitige strassenbegleitende Bebauung:**

Die strassenbegleitende Bebauung entlang der Reinerstrasse soll mit Erweiterungen gestärkt werden. Diese sind den auch die Vorranggebiete für die Innenentwicklung.

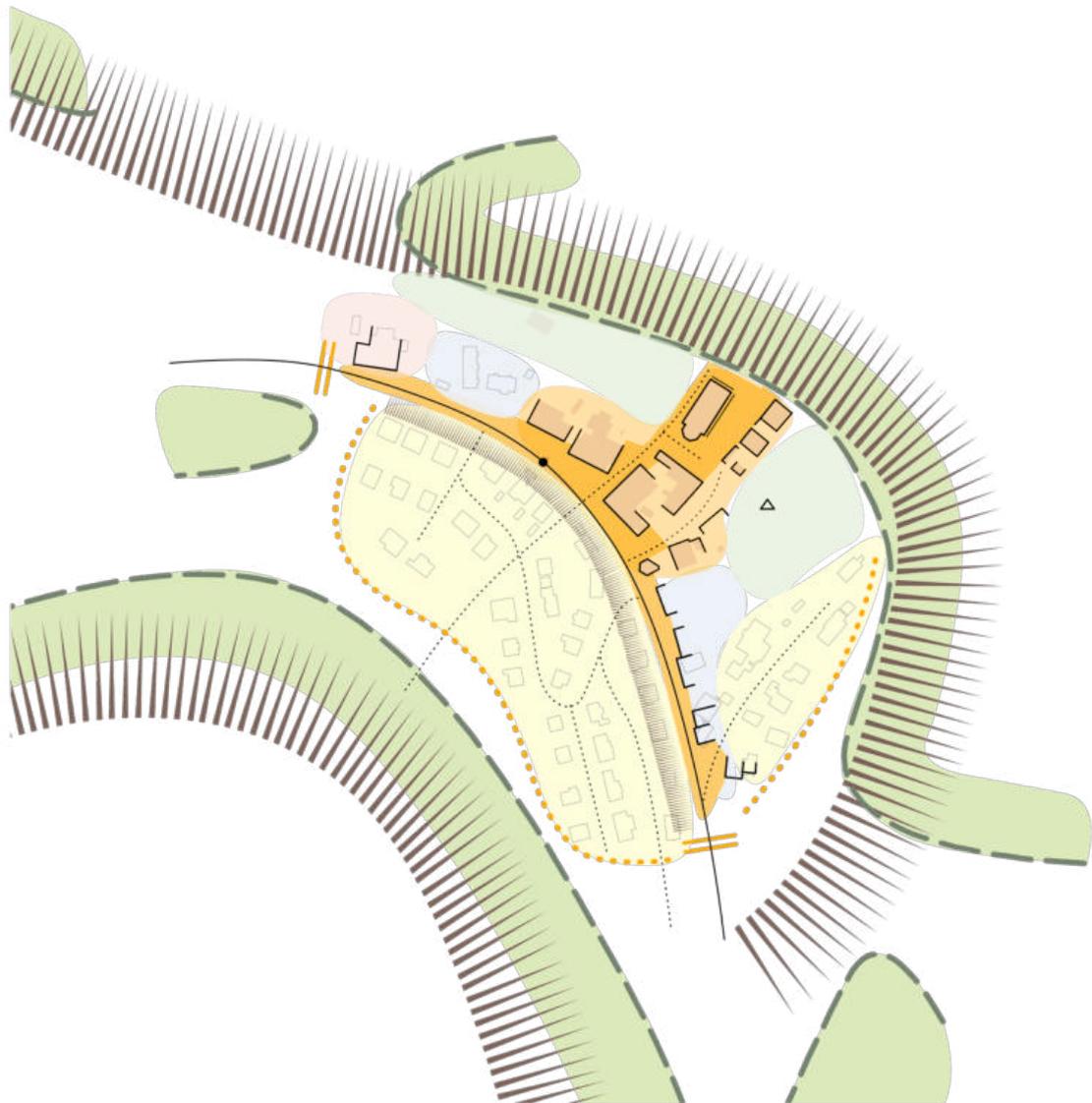
- **Erhalt der inneren Freifläche:**

Die grosse Fläche östlich des Kirchhauses soll als Grünfläche erhalten bleiben. Dank dieser Fläche kommt das Kirchenareal optimal zur Geltung und die umliegenden Wohnbauten profitieren von einer guten Aussichtslage ins Aaretal.

- **Gestaltung öffentlicher Raum:**

Vorderrein verfügt über eine spannende Siedlungsstruktur. Diese kommt heute nur bedingt zur Geltung. Dank einer attraktiven Gestaltung der Reinerstrasse mit Ausweitung in Richtung Kirche kann der Ortsteil massgeblich aufgewertet werden.





- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Ortskern mit schützenswertem Ortsbild |  | Waldrand |
|  | bäuerlicher Strassenraum mit repräsentativen Fassaden |  | prägendes Gefälle, Geländerkammer |
|  | Erweiterung Ortskern |  | Siedlungsrang |
|  | Gesamtkonzept anzustreben |  | Übergangsbereich zu Kulturland |
|  | Wohnquartier mit kleinmasstäblichen Wohnstrukturen |  | repräsentative raumbildende Gebäudefassaden |
|  | landwirtschaftliche Bauten an Siedlungsrang (im Kulturland) |  | Durchfahrtsrasse |
|  | Freiflächen im Ort |  | Quartierstrasse |
| | |  | Bushaltestelle |
| | |  | Ortseingang |
| | |  | Spielplatz für Ortsteil |

C Grundsätze für Bauen und Freiraum

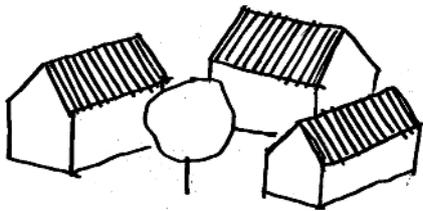


Das Ortsbild setzt sich zusammen aus vielen Einzelteilen. Die Bauernhäuser, Gärten, Bäume und Vorplätze formen zusammen das grosse Ganze.

Die einzelnen baulichen Eingriffe in den schützenswerten Ortskernen sollen so ausgeführt werden, dass sich diese gut in das Ortsbild einfügen. Die Summe der einzelnen baulichen Veränderungen darf nicht dazu führen, dass das Ortsbild schleichend an Wert verliert. Hierzu ist eine hochwertige Baukultur nötig.

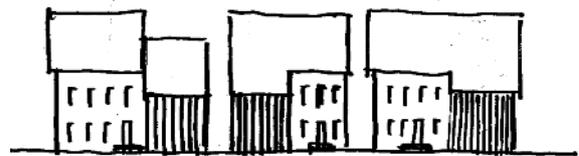
In diesem Kapitel sind die wichtigsten Themen aufgeführt, welche es bei baulichen Massnahmen in den verschiedenen Ortsteilen zu beachten gilt.

Grundsätze



Zusammenhänge schaffen

Wenn jedes Haus nicht für sich allein steht, sondern in den Grundzügen den Typ der Nachbarhäuser aufgreift, entsteht ein Ensemble aus Vielfalt in der Ganzheit. Diese Balance von Individualität und Zusammengehörigkeit trägt wesentlich zum Charme der traditionellen Architektur bei. Entscheidend ist vor allem die Verwandtschaft der Gebäude in Grundtyp, Grösse und Ausrichtung zur Strasse. In der Baukörperform sind vor allem die Dächer prägend, im Fassadenaufbau die Lage und Gestaltung der Eingänge, die Ausprägung von Fassadengliederung, Sockel, Dachrand, Fensterformate und Balkone sowie die Materialien und Farben.



Charakter weiterentwickeln

Über die Jahrhunderte sind die Grundrisstypologien der Bauernhäuser entstanden. Die Bauernhäuser erweisen sich immer noch als sehr flexibel. In diesem Sinne ist es nach wie vor interessant, bestehende Bauten zu unterhalten und allfällige Erweiterungsmöglichkeiten in Form von Anbauten und Erweiterungen am Wohnhaus oder innerhalb des Stallvolumens zu suchen.

Die Verschränkung von Alt und Neu funktioniert dann, wenn die Regeln der traditionellen Bauweise als Handlungsspielraum angenommen und ihre grundlegende Elemente respektiert und entsprechend umgemünzt werden.



Ablesbare Topografie

Teile der Siedlungen liegen am Hang. Der durchlaufende, ablesbare und durchgrünte Hang verbindet die Wohnquartiere zu einem grossen Ganzen mit ländlicher Prägung.

Ortsfremde Bauformen wie beispielsweise Terrassenhäuser sind zu vermeiden. Diese verformen die Hangtopografie und stören das ländliche Siedlungsbild.



Eingliedern ins Gelände

Neue Bauvolumen sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen. Durch eine geschickte Anordnung der Bauvolumen zur Strasse können die Verkehrsfläche reduziert und die Grünflächen vergrössert werden. Die Anordnung der Gebäude sollte so gewählt werden, dass grosse Terrainveränderungen vermieden werden können. Einladende und auf die Strasse ausgerichtete Hauszugänge werten die Strassenräume auf.



Schönheit in Wert setzen

Über das Dorf verteilt, finden sich Schmuckstücke wie beispielsweise die oben abgebildeten Pfarreibauten in Vorderrein.

Diese für die Ortsidentität wichtigen Kulturgüter gilt es in Wert zu setzen, so dass diese möglichst attraktiv in Erscheinung treten.

Handelt es sich bei den Kulturobjekten um öffentliche Gebäude sollte eine gute Zugänglichkeit angestrebt werden.



Hinwendung zur Strasse

Die traditionellen Häuser im Dorf wenden Hauptfassade und Eingang sowie die markanten Tenntore der Strasse zu. Sie werten damit den Strassenraum auf und schaffen sich selbst eine klare, stolze Adresse. Der Wohnteil ist verputzt in hellen, nichtbunten Farben. Die Fassaden haben regelmässig angeordnete, hochrechteckige Fenster mit Leibungen. Farbakzente setzen Fensterläden in typischen Ladenfarben.



Dachgestaltung

Es ist eine möglichst ruhige und harmonische Gestaltung der Dächer anzustreben.

Auch Dachvorsprünge sollen als prägendes Charaktermerkmal beibehalten, respektive vorgesehen werden.

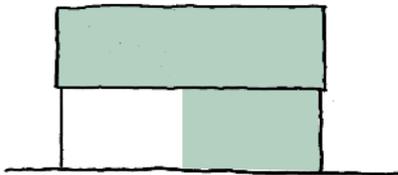


Gekammerte Strassenräume

Die vorherrschend traufständig zur Strasse stehenden Gebäude formen den Strassenraum. Der Raum ist gegliedert durch die Vorplätze, Bauerngärten, ehemalige Miststöcke und offene Wiesenflächen, welche an die Strassenfläche stossen.

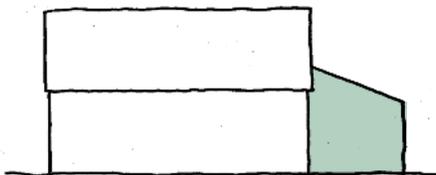
Es gilt zu verhindern, dass die Strassenräume immer mehr durch parkierte Autos geprägt sind.

Gebäude im Ortskern

**Erweiterung im Bestand**

Der Prozess von Pflege, Reparatur und Weiterbau alter Häuser führt seit je zu Veränderungen und Weiterentwicklungen baulicher Lösungstypen und Grundmuster. Bei den meisten Objekten ist nicht das museale Einfrieren des Gebäudes gefordert, sondern dass das Objekt respekt- und massvoll an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden sollte. Dies wirkt sich nicht nur auf die Gestaltung, sondern auch auf die Nutzung aus. Hier gilt es, Komfortstandards und technische Funktionen den Möglichkeiten des Hauses unterzuordnen.

Die Bauernhäuser weisen grosse innere Nutzungsreserven auf. So können beispielsweise Ökonomieteile oder Dachräume der Wohnnutzung zugeführt werden.

**Erweiterung mit Anbau**

Oft kann ein historisches Gebäude gerade dadurch erhalten werden, dass man es mit einem neuen Anbau kombiniert: Im Neubauteil kann man dann all die technischen Anlagen unterbringen, die in einem Altbau schwierig nachzurüsten sind: vom Heizungskeller über Aufzüge und Nasszellen mit ihren Schächten bis hin zu Sonderanlagen wie zum Beispiel einem Saalbau und einer modernen Küche für ein Restaurant.

**Teilabbruch und Ersatzbau**

Im Grundsatz wird der Erhalt des ganzen Bestandes angestrebt. Manchmal ist das beim besten Willen nicht möglich. Doch auch wenn einzelne Gebäudetrakte nicht mehr zu erhalten sein sollten, sind oft andere Bereiche noch in gutem Zustand. Ein Totalabbruch muss begründet werden. Erst eine substanzielle Prüfung aufgrund einer seriösen Bestandsaufnahme ermöglichen eine Gesamtbeurteilung der sinnvollen Nutzungsziele und Erhaltungsmaßnahmen.

Neubauten sollen, soweit dies für das Ortsbild wichtig ist, auf den bestehenden Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Zu den Aussenmassen gehören die Stellung mit Fussabdruck des Gebäudes, sowie die bestehenden Trauf- und Firshöhen. Führen Anpassungen der Gebäudestellung und des Volumens zu einer Verbesserung für das Ortsbild, kann unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen, von den Aussenmassen abgewichen werden.

Grundsätzlich gilt: Struktur, Gestaltung, Konstruktion, Detaillierung, Materialisierung und Farbgebung leiten sich aus dem Bestand ab und passen sich ins Ortsbild ein. Dies gilt auch für die Elemente des Freiraumes.



An- und Nebenbauten

Meist auf der Garten- oder Gebäuderückseite sind schopfähnliche Anbauten üblich. Das sind meist einfache Volumen mit geneigtem Dach und Holzverschalung. Ihre Formensprache kann auch heute genutzt werden, um einen Kernbau zu erweitern. Im Anbau kann oft leichter verwirklicht werden, was dem Kernbau fehlt – wie zum Beispiel moderne Installationen oder größere Deckenhöhen. (Bild: Hellikon)



Lauben auf der Gartenseite

In den traditionellen Häusern gibt es keine Balkone oder Loggien, sondern ortstypisch sind hölzerne Lauben. An ihrer Statt gibt es die ortstypischen, hölzernen Lauben. Sie liegen immer auf der Traufseite, ziehen sich über die ganze Fassade eines Gebäudeteils hin. Sie sind manchmal auf dem Boden abgestützt, immer aber durch Pfosten konstruktiv mit der Traufe verbunden, so dass sie nicht als Vorsprünge, sondern als Raumschicht vor der Fassade wirken. An wichtigen, repräsentativen Fassaden werden sie nicht verwendet. (Bild: Hellikon)



Umnutzung von Scheunen

Bei Umbauten von Bauernhäusern sollen die Gliederung und Gestaltungsmerkmale der ehemaligen Ökonomiebereiche ablesbar bleiben. Neue Fensteröffnungen sind dementsprechend zurückhaltend in die Fassaden zu integrieren.

Die Wirtschaftsteile von Bauernhäusern sind entweder verputzt und massiv gemauert oder Bauernhäuser mit Ökonomiebereichen, welche als Holzständerbauten konstruiert sind und als Fassade eine vertikale Holzverschalung aufweisen. (Bild: Ort unbekannt)



Reichhaltige Fassadendetaillierung

Sockel, steinerne Gewände, Fensterläden, Befensterung mit zwei Flügeln und Sprossierung tragen wesentlich zum reichhaltigen und feingliedrigen Erscheinungsbild der alten Bauten bei. Diese Reichhaltigkeit gilt es bei Gebäudeumbauten zu erhalten.

Auch bei Neubauten ist auf eine hochwertige Fenstergestaltung zu achten. Zu vermeiden sind reduzierte Fensterlöcher ohne Gewände, mit Lamellenstoren und Aluminiumfensterbänken. Diese führen zu einer Verarmung des Ortsbildes und machen die Gebäude austauschbar.



Balkone im Wirtschaftsteil

Bei holzverschalteten Wirtschaftsteilen bestehen verschiedene Möglichkeiten, Aussenräume ins Gebäudevolumen zu integrieren – unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudecharakters. Voraussetzung ist, dass diese Aussenräume nicht als Balkonturm vor das Gebäude gesetzt, sondern in das Gebäudevolumen integriert werden. Auch zusätzliche Fensteröffnungen können bei guter Gestaltung auf verschiedene Arten in der Holzfassade angeordnet werden (Bild: Bauernhaus Kt. Thurgau)



Weitgehend geschlossene Giebfassaden

Die Giebfassaden der Ökonomiebauten sind geprägt durch ein geschlossenes Erscheinungsbild. Zusätzliche Fensteröffnungen sollten auf wenige beschränkt oder als schmale Schlitz ausgeführt werden. Einfacher ist es bei holzverschalteten Giebfassaden. Sie lassen mehr Öffnungen zu, ohne das charakteristische Bild zu stören. (Bild links: Vogelssang, Bild rechts: Bauernhaus Kt. Thurgau)



Tenntore

Die Tenntore sind prägend für das Gebäude und das Ortsbild. Diese sind zu erhalten oder sollten zumindest als Öffnungen mit typischer Gliederung und Materialisierung ablesbar bleiben.

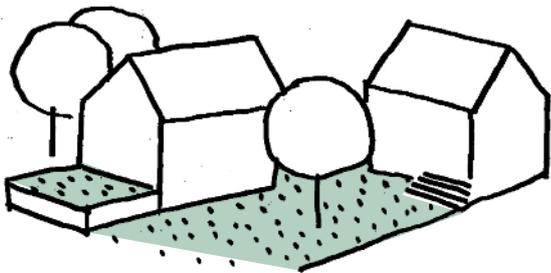
Die Tenntore sind die grössten Öffnungen der Scheunen. Diese ermöglichen aufgrund ihrer Überhöhe die Belichtung zweier Geschosse und entlasten so in vielen Fällen die Fassade von zusätzlichen Fensteröffnungen. (Bild: Remigen)



Solaranlagen

Die Solaranlagen sollen sich gut in die Dachlandschaft einfügen. Es ist eine ruhige und harmonische Dachgestaltung anzustreben. (Bild: Unterwindisch)

Freiraumgestaltung



Umgebung gestalten

Für das Ortsbild sind die Gestalt und der Charakter des Aussenraums ähnlich wichtig wie derjenige der Gebäude. Bei der Strukturierung und Gestaltung der Freiräume soll Bezug zu den ortstypischen Freiraumelementen geschaffen werden.



Vorgärten

Die Bauerngärten vor oder zwischen den Gebäuden prägen das Ortsbild. Die für das Strassenbild wichtigen Bauerngärten sollen erhalten bleiben.

Sockelmäuerchen, Bauernzäune und offen einsehbare Freiräume sind als charakterbildende Elemente beizubehalten, respektive bei Neubauten oder Umgestaltungen anzustreben.



Hofbäume

In den Höfen bäuerlicher Ensembles stehen häufig markante Bäume wie Linden oder Nussbäume, auf offenen Wiesen hauptsächlich Obstbäume. Solche Bäume sind wichtig, denn sie betten die Häuser sanft in den dörflichen Kontext ein.



Vorplätze

Typischerweise hat es vor den Gebäuden alternierend Vorplätze und Bauerngärten. Die bestehenden Vorplätze sollen erhalten bleiben. Bei Neubauten sind Vorplätze als charakteristisches Gestaltungselement anzustreben. Hochwertige Oberflächen wie Natursteinpflasterungen sollen belassen werden. Als neue Beläge eignen sich Kies, Asphalt oder Kopfsteinpflaster. Bei Platten- oder Formsteinbelägen sollte man darauf achten, dass ihre präzise, technische Anmutung nicht das Dorfbild stört.



Oberflächen und Gestaltungsdetails

Hochwertige Oberflächen wie Natursteinpflasterungen, gekieste, chaussierte Flächen vermitteln ländlichen und ortstypischen Charakter und sollten erhalten bleiben.

Die Übergänge in die Gärten und Grünbereiche sind sorgfältig zu gestalten.

Siedlungsränder



Bäuerliche geprägte Siedlungsränder

Die Ränder um die bäuerlichen Ortskerne waren früher geprägt durch einen Kranz von unzähligen Obstbäumen. Auch heute, wenn auch weniger ausgeprägt, prägen diese Bäume zusammen mit der Dachlandschaft der Bauernhäuser das äussere Erscheinungsbild der Ortsteile.

Die noch vorhandenen Bäume am Übergang zur offenen Landschaft sollen erhalten und durch zusätzliche Bäume ergänzt werden. Grosse Gebäude auf der Rückseite der Bauernhauszeilen sind an den Übergängen zur offenen Landschaft zu vermeiden.



Übergänge von innen nach aussen

Die Grünräume zwischen den Gebäuden fliessen in die offene Landschaft. So verzahnen sich die siedlungsinternen Freiräume mit der Landschaft und es entstehen attraktive Ausblicke und Sichtbeziehungen in die Landschaft.

Es ist anzustreben, dass die Freiräume in der Siedlung und insbesondere die Übergänge in die Landschaft offen, ohne abschottende und stark trennende Elemente gestaltet sind.



bewachsene Siedlungskanten

Um langfristig sicherzustellen, dass sich die Siedlungen gut ins Landschaftsbild einfügen, ist es wichtig, dass die Siedlungsränder bewachsen sind und die Gebäude nicht nackt am Siedlungsrand stehen. Hierzu ist ein genügend breiter grüner Streifen auch in den Wohnquartieren vorzusehen. Dieser soll frei von Bauten gehalten und bepflanzt werden. Hierzu eignen sich Niedrig- und Hochstammbäume, Büsche und weitere charakteristische Bepflanzungselemente.



Repräsentative Ortseingänge

Eine besondere Bedeutung für die einzelnen Ortsteile haben die Ortseingänge. Diese markieren den Übergang von der Landschaft zur Siedlung und haben eine repräsentative Aufgabe. Die Übergänge in die Siedlung sind auch verbunden mit einer Geschwindigkeitsreduktion für den Verkehr (Wechsel inner- ausserorts).

Die Ortseingänge sollen sorgfältig und verkehrsberuhigend gestaltet werden.

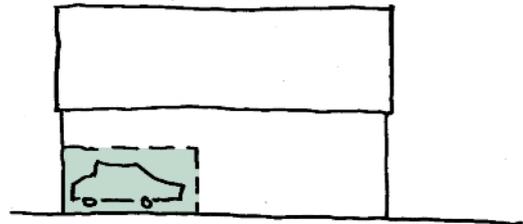
Parkierung



Parkierung in Ortsbild einfügen

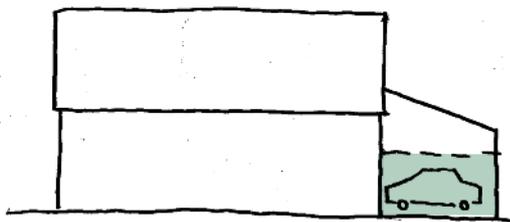
Neubauten brauchen Parkplätze. Wohnflächenerweiterungen beim Umbau von Gebäuden können zu einem zusätzlichen Bedarf an Parkplätzen führen.

Bei neuen Bauvorhaben ist dafür zu sorgen, dass sich die Parkplätze gut ins Ortsbild einfügen lassen.



Parkierung in Scheune

Auf Bauernhöfen liegt es nahe, die Autos in der Scheune abzustellen, dort wo früher die Fuhrwerke standen. Als Garagentor bieten sich die Tenntore an.



Parkierung in An-, Nebenbauten oder Remisen

Bauernhäuser haben häufig auf der Giebel- oder Gebäuderückseite Schopfanbauten. Auch gibt es eine Vielzahl an verschiedenen bäuerlichen Nebenbauten und Remisen. Sowohl die An- wie auch die Nebenbauten eignen sich in vielen Fällen, die Parkplätze unterzubringen.



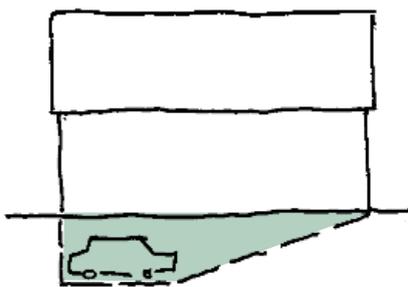
Gemeinschaftliche Parkierung

In Einzelfällen ist die Unterbringung von Parkplätzen auf dem Grundstück nicht möglich. Gründe können fehlendes Platzangebot oder die Verkehrssicherheit sein (fehlende Sicht bei Ausfahrt auf Kantonsstrasse). In diesen Fällen können nutzbare Parkplätze in der Nachbarschaft ausgewiesen werden. Gegenüber der Behörde gilt es jedoch zweifelsfrei nachzuweisen, dass die entsprechenden Parkplätze auch genutzt werden können.

Tiefgaragen

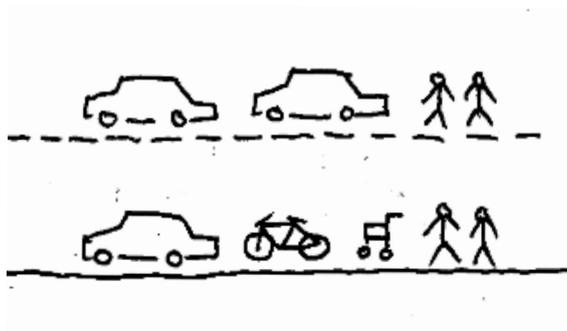
Bei Neubauten werden die Parkplätze häufig in Tiefgaragen integriert. Es ist anspruchsvoll die Tiefgarage so zu organisieren, dass diese nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds führt.

Die Rampen der Tiefgaragen sollten in der Regel so in die Haupt- oder Nebengebäude eingefügt werden, dass keine offenen Rampen in Erscheinung treten. Zu vermeiden gilt es, dass der Sockelbau der Tiefgarage im Ortsbild in Erscheinung tritt. Sie sollten also an abgewandten Gebäudeteilen angeordnet werden. Überdies sollten die Einfahrtsbereiche, sofern sie baulich in Erscheinung treten, überdeckt und sorgfältig bepflanzt werden.



Mobilitätskonzept

In gewissen Einzelfällen besteht aufgrund der Nutzung des Gebäudes ein reduzierter Bedarf an Parkplätzen (bspw. Alterswohnen). Kann der reduzierte Parkplatzbedarf glaubwürdig mittels eines Mobilitätskonzeptes aufgezeigt werden, kann der Pflichtbedarf an Parkplätzen reduziert werden.



Gebäude unter Substanzschutz

Startbesprechung

Zusammen mit der Gemeinde und der kommunalen Bauberatung sollen an einer Begehung vor Start der Planung die erhaltenswerten Elemente, Bauteile und Charakteristiken festgelegt werden.

Jedes Gebäude ein Einzelfall

Jedes Kulturobjekt ist ein Einzelfall, welcher mit grosser Sorgfalt beplant werden soll. Es sind objektspezifische und massgeschneiderte Lösungen zu finden, welche die erhaltenswerte Bausubstanz nicht beeinträchtigen. Hierzu sind kompetente Architekten oder Planer mit spezifischer Sensibilität für Baudenkmäler erforderlich.

Gute Kompromisse

Bei Schutzobjekten liegt der Erhalt des Kulturguts im Vordergrund. Dort wo Zielkonflikte mit anderen Anforderungen bestehen oder unverhältnismässige aufwendige Lösungen entstehen, sind Kompromisse zu suchen. Diese werden häufig gemacht bei den energetischen Anforderungen, der Erdbebensicherheit oder der Behindertengerechtigkeit. Falls die Schutzfähigkeit des Baudenkmals auf der Kippe steht, wie beispielsweise aufgrund der Raumhöhe, sind auch Kompromisse beim Schutz einzelner Bauteile anzustreben.

Finanzielle Unterstützung

Die Eigentümer leisten mit Pflege und Unterhalt ihrer Baudenkmäler einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des Ortsbildes und so zur Identität der Gemeinde. Die Abteilung Raumentwicklung des Departements BVU kann für finanzielle Beiträge an Sanierungen angefragt werden.

Kontinuierliche Beratung

Sowohl während der Planung wie auch bei der baulichen Umsetzung wird die Sanierung durch eine kommunale Bauberatung der Gemeinde unterstützt und begleitet.

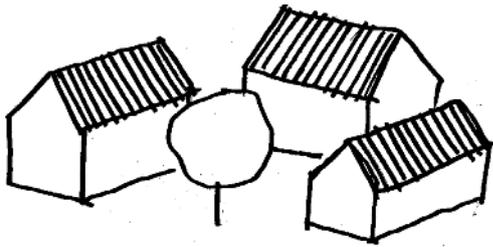
Die Beratung soll den hochwertigen Umgang mit den Baudenkmälern sicherstellen, wie auch durch fachliche Inputs die privaten Bauträger unterstützen.

Entwicklung in die Zukunft

An Schutzobjekten sind bauliche Veränderungen möglich. Die erhaltenswerte Bausubstanz darf dabei nicht beeinträchtigt werden und Ergänzungen sind in hoher Qualität auszuführen.

Häufige Begehrlichkeiten privater Bauherren sind Balkone, zusätzliche Belichtung oder die Korrektur niedriger Raumhöhen. Wie weit solche Massnahmen möglich sind, hängt vom Einzelfall ab. Patentrezepte gibt es keine. Es gibt jedoch eine Vielzahl an Möglichkeiten, die Wohnqualität zu erhöhen. Hierzu empfiehlt es sich, einen erfahrenen Architekten im Bauen im Bestand einzubeziehen.

D Baukultur und Planungsprozess



Gelebte Baukultur

Das Erscheinungsbild und der Charakter einer Ortschaft sind geprägt durch die Summe aller baulichen Elemente. Es gilt sicherzustellen, dass sich Bauvorhaben hochwertig in den baulichen Kontext einfügen:

- Hierzu ist eine gute Baukultur in der Gemeinde zu verankern. Es gilt einen hohen Qualitätsanspruch an Architektur und Freiraumgestaltung zu etablieren.
- Dazu gehört für das Bauen in sensiblen Bereichen, wie den Ortskernen, eine gute Bauberatung durch die Gemeinde, welche die privaten Bauträger bereits ab einem frühen Zeitpunkt begleitet.
- Die Gemeinde geht als gutes Beispiel voran und setzt ihre Projekte mit vorbildlicher Architektur und guter Aussenraumgestaltung um. Sie fördert Wettbewerbsverfahren zur Qualitätssicherung.
- Die öffentlichen Räume werden sorgfältig und nutzergerecht gestaltet. Es soll dabei auf alle Altersgruppen und insbesondere auch auf die Bedürfnisse von Kindern und betagten Menschen Rücksicht genommen werden.
- Bei Bauvorhaben ist auf eine hochwertige Umgebungsgestaltung zu achten. Bei komplexen Planungen wird der Einbezug eines Landschaftsarchitekten empfohlen.

Wirkungsvolle Bauberatung

Begleitung der Bauvorhaben:

- Eine Fachperson begleitet die Entwicklung der Gemeinde, berät den Gemeinderat und die privaten Bauträger zu ortsbildrelevanten Fragestellungen:
- Die Bauberatung ist unabhängig und wird durch kompetente Fachleute durchgeführt.
- Die Fachberatung fördert eine gute Einpassung ins Siedlungsbild, hochwertige Architektur und Freiraumgestaltung.
- Die Bauberatung unterstützt die privaten Bauherren, überprüft die Einpassung ins Ortsbild und setzt sich für gute Gesamtlösungen ein.
- Der Schwerpunkt der Bauberatung liegt beim schützenswerten Ortsbild und den Baudenkmalern. Die Bauberatung soll jedoch bei wichtigen Bauvorhaben im gesamten Siedlungsgebiet eingesetzt werden.
- Für die privaten Bauträger soll möglichst frühzeitig im Prozess Planungssicherheit geschaffen werden. Zudem sind die Handlungsspielräume transparent aufzuzeigen.
- Vor Start der Projektierungsarbeiten oder basierend auf ersten Fragestellungen sollen Bauvorhaben in den Ortskernen, bei der Gemeinde angemeldet werden. Je nach Relevanz des Bauvorhabens wird ein Startgespräch mit den Bauträgern und der kommunalen Bauberatung vereinbart. Dabei können in einer frühen Phase auf übergeordnete Konzepte wie das REL hingewiesen und objektspezifisch die Rahmenbedingungen definiert werden.
- Die Gemeinde gewährleistet die Koordination zu kantonalen Stellen wie Denkmalpflege oder Abteilung Raumentwicklung



D Handlungsprogramm Innenentwicklung

Anwendung und Umsetzung REL

Das REL wird behördenverbindlich

Das REL wird vom Gemeinderat nach einer öffentlichen Mitwirkung verabschiedet und wird damit behördenverbindlich. Es ist der Öffentlichkeit zugänglich.

Anwendung REL bei Bau- und Planungstätigkeiten

Private und öffentliche Bauträger und deren Planungsbüros werden von der Gemeinde über das REL in Kenntnis gesetzt. Diese verwenden das Planungsinstrument bei der Beurteilung von Projekten und Bauvorhaben als Grundlage. Private und öffentliche Bauträger werden durch die Gemeinde bei ihren Bauvorhaben beraten, während die Behörde prüft, ob die Baugesuche die Erkenntnisse aus dem REL berücksichtigen.

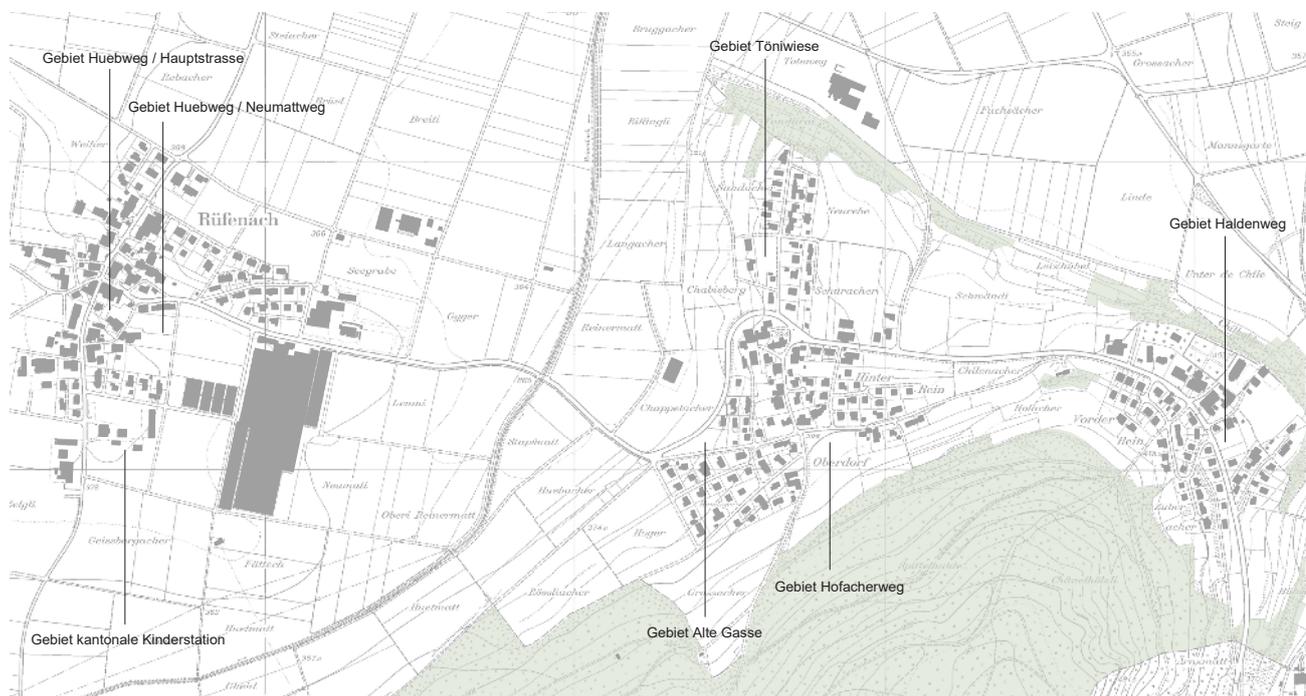
Umsetzung REL in der Nutzungsplanung

Die Erkenntnisse und Empfehlungen aus den Zielbildern des REL sind eine wesentliche Grundlage für die Festlegung der Bauzonen und werden mit geeigneten Bestimmungen in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Grundsätze für das Bauen in Rüfenach fließen ebenfalls in die neue Bau- und Nutzungsordnung ein.

Im Rahmen der Nutzungsplanung zu klären oder zu bereinigen sind nebst der Umsetzung des Bauinventars insbesondere folgende Thematiken:

Innenentwicklungspfad

Übersicht Handlungsgebiete



Rüfenach

- Bedarf der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der kantonalen Kinderstation zugunsten einer Wohn- und Mischzone der Gemeinde im Detail abklären, allenfalls sind Vorschriften für eine Gesamtplanung zu definieren
- Prüfen einer Umzonung der Wohn- und Gewerbezone in eine reine Wohnzone
- Definieren von Vorschriften für Gesamtplanungen

Hinterrein

- Bedarf der Zone für Bauten und öffentliche Anlagen im Gebiet der Töniwiese im Detail abklären, allenfalls sind Vorschriften für eine Gesamtplanung zu definieren
- Definieren von Vorschriften für eine Gesamtplanung in den Gebieten Hofacherweg und alte Gasse
- Prüfen der Zonenabgrenzung im Gebiet Hofacherweg
- Prüfen der Zonenabgrenzung der Dorfzone

Vorderrein

- Gleichbehandlung Ortsbildschutz in ganzer Gemeinde
- Verzicht auf Zonenplanüberlagerung und Prüfen einer Umzonung in Dorfzone

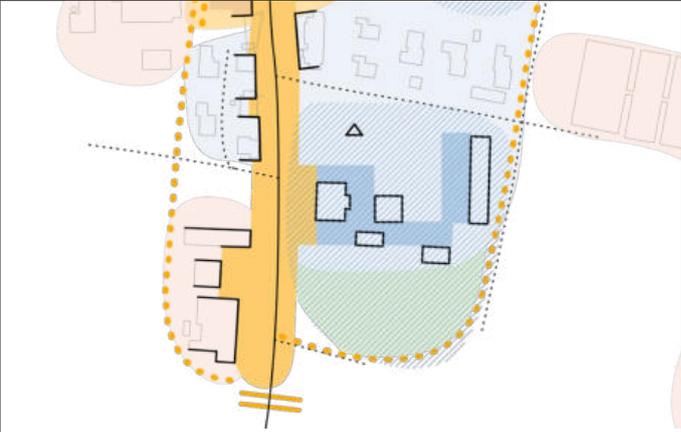
Aufgaben und Zeithorizont

Für die Handlungsgebiete Innenentwicklung sind grundsätzlich folgende Aufgaben mit nachstehendem Zeithorizont geplant:

- **kurz- bis mittelfristig:** Sensibilisierung Grundeigentümer über bauliche Möglichkeiten (Entwicklungskonzept)
- **mittel- bis langfristig:** Förderung einer (parzellenübergreifenden) Gesamtplanung mit einem qualitätssichernden Instrument, mit einer Sondernutzungsplanung oder Arealüberbauung
- Für das Gebiet der kantonalen Kinderstation (Kanton) sind die konkreten Absichten des Kantons abzuholen. Aktuell wird ein Entwicklungskonzept erarbeitet.
- Im Rahmen des REL wurde ebenfalls für das Gebiet Töniwiese (Gemeinde) eine Bebauungsstudie erarbeitet. Konkrete Aussagen zur räumlichen Entwicklung sind unter dem Zielbild von Hinterrein aufgeführt.

Analyse und Beurteilung Handlungsgebiete

In den Ortsteilen, insbesondere in Rüfenach, sind viele ungenutzte Gebäudekubaturen und somit grosse Potenziale zur Innenentwicklung vorhanden. In den bestehenden Baustrukturen in den Ortszentren ist eine ähnliche Einwohnerdichte wie in den umliegenden Wohnquartieren möglich. Auch in den Erweiterungen der Ortskerne ist ein Potential zur Innenentwicklung vorhanden. Nachfolgend werden Schlüsselgebiete aufgelistet, welche sich zur Innenentwicklung eignen und ein grosses Verdichtungspotential aufweisen:

Rüfenach, Gebiet kantonale Kinderstation	
	
<p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (15'308 m²) • ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Dorf (ca. 350 m) • Angrenzend an Kantonsstrasse (Durchgangsverkehr) • bereits erschlossen und überbaut • Gebäudebestand: ehemalige kantonale Kinderstation, Wohngebäude 	<p>Beurteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> • wird erst nach Vorliegen der kantonalen Studie festgelegt

Rüfenach, Gebiet Huebweg / Neumattweg



Merkmale

- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Dorf (ca. 300 m) und Schulhaus (ca. 400 m)
- Einwohnerdichte: 8 E/ha
- Verkehrsberuhigtes Quartier
- bereits erschlossen und überbaut
- ansonsten nicht überbaute Bauzone

Beurteilung

- Das Gebiet eignet sich zur Entwicklung für Wohnungen (auch Alterswohnungen).

Abschätzung Potential Einwohner

- $0.73 \text{ ha} \times 60 \text{ E/ha} = 44 \text{ E}$ (geforderte Einwohnerdichte gemäss Richtplan)
- Bestand: 6 E
- Potential ca. + 38 E

Rüfenach, Gebiet Huebweg / Hauptstrasse



Merkmale

- Dorfzone (5'192 m²)
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Dorf (ca. 140 m)
- Einwohnerdichte: 36 E/ha
- Angrenzend an Kantonsstrasse (Durchgangsverkehr)
- bereits erschlossen und überbaut
- Gebäudebestand: Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser

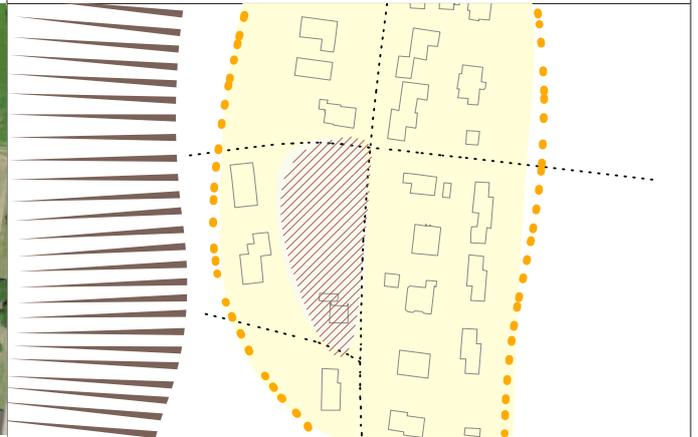
Beurteilung

- Das Gebiet eignet sich strassenseitig zur Entwicklung von öffentlichen Nutzungen (Einkaufsladen, Kleingewerbe) zur Aufwertung des Zentrumsbereichs. Im abgewandten ruhigeren Bereich sind Wohnungen denkbar.

Abschätzung Potential Einwohner

- $0.52 \text{ ha} \times 50 \text{ E/ha} = 26 \text{ E}$ (Förderung einer leicht erhöhten Dichte als im Richtplan)
- Bestand: 19 E
- Potential ca. + 7 E

Hinterrein, Gebiet Töniwiese



Merkmale

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen-Zone (2'860 m²)
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Hinterrein (ca. 180 m)
- Einwohnerdichte: 18 E/ha
- Verkehrsberuhigtes Quartier
- bereits erschlossen (Sandacherweg) und überbaut
- Gebäudebestand: Wohngebäude (Asylantenheim)

Beurteilung

- Das Gebiet eignet sich zur Entwicklung von Wohnraum (Alterswohnungen)

Abschätzung Potential Einwohner

- Bestand: 5 E
- Potential ca. 25 - 35 E

Hinterrein, Gebiet Hofacherweg



Merkmale

- Wohnzone W2 (2735 m²)
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Hinterrein (ca. 220 m)
- Verkehrsberuhigtes Quartier
- bereits erschlossen (Hofacherweg)
- nicht überbaute Bauzone

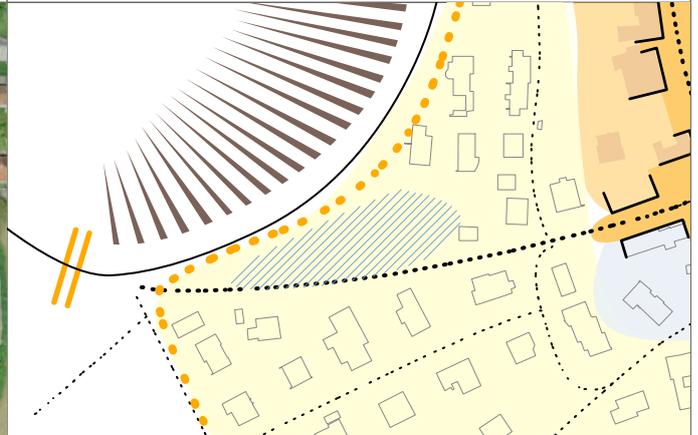
Beurteilung

- Das Gebiet eignet sich zur Entwicklung für Wohnungen.

Abschätzung Potential Einwohner

- 0.27 ha x 60 E/ha = 16 E (geforderte Einwohnerdichte gemäss Richtplan)
- Potential ca. + 16 E

Hinterrein, Gebiet Alte Gasse



Merkmale

- Wohnzone W2 (2'566 m²)
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Hinterrein (ca. 400 m)
- Verkehrsberuhigtes Quartier
- Bereits erschlossen (Reinerstrasse / Alte Gasse)
- Nicht überbaute Bauzone

Beurteilung

- Das Gebiet eignet sich zur Entwicklung für Wohnungen.

Abschätzung Potential Einwohner

- 0.26 ha x 60 E/ha = 15 E (geforderte Einwohnerdichte gemäss Richtplan)
- Potential ca. + 15 E

Vorderrein, Gebiet Haldenweg



Merkmale

- Wohnzone W2 (1'751 m²)
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Hinterrein (ca. 120 m)
- Angrenzend an Reinerstrasse (Durchgangsverkehr)
- bereits erschlossen (Reinerweg / Haldenweg) und überbaut
- Gebäudebestand: Mehrfamilienhaus

Beurteilung

- Das Gebiet eignet sich zur Entwicklung für Wohnungen. Eine Mischnutzung (Einkaufsläden, Kleingewerbe) ist zu prüfen.

Abschätzung Potential Einwohner

- 0.18 ha x 60 E/ha = 11 E (Förderung einer leicht erhöhten Dichte als im Richtplan)
- Bestand: 1 E
- Potential ca. + 10 E

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Rüfenach, Zentrumsbereich	
	
Ziele <ul style="list-style-type: none">• Stärkung Ortscharakter und Ortsbild• Belebter und attraktiver Zentrumsbereich• Förderung Verkehrsberuhigung und Aufwertung Strassenraum• Förderung von Anreizen zur Ansiedlung von Zentrumsnutzungen (Gastronomie, Einkauf, Kleingewerbe)	Aufgaben und Zeithorizont <ul style="list-style-type: none">• mittelfristig: Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für den Zentrumsbereich, im Rahmen der nächsten Strassensanierung der Kantonsstrasse, eventuell für ganze Durchgangsstrasse