

Merkblatt Bauen am Hang

Wohlen

Das Merkblatt richtet sich an Bauherrschaft und Planende. Es zeigt im Sinne einer Checkliste und mit Skizzen die wichtigsten inhaltlichen und formalen Anforderungen an das Bauen am Hang auf.

Am Anfang jeder Bautätigkeit steht ein Gespräch mit der Abteilung Planung, Bau und Umwelt. Das Gespräch ist für alle Beteiligten sinnvoll. Wir empfehlen Ihnen, frühzeitig den Service in Anspruch zu nehmen. Ansprechpartner finden Sie auf der letzten Seite.



Hanglagen prägen das Ortsbild von nah und fern. In diesem Merkblatt wird angeregt, die örtliche Topografie zum Entwurfsthema zu machen. Zu vermeiden sind Gebäude, die für das flache Gelände konzipiert sind und an Hanglagen massive Terrinaufschüttungen bedingen. In diesen empfindlichen Lagen gelten für das Bauen folgende Ziele:

1. Topografie respektieren

- Aufnehmen der topografischen Verhältnisse in das architektonische Konzept
- minimale Terrainverschiebungen in der Umgebung (bei Abtrag wie Aufschüttung)

2. Gesamtwirkung eines «durchgrünten Hanges» erreichen

- volumenstarkes Grün zur Gliederung zwischen der Bebauung
- Terrassen- und Fassadengrün, extensive Dachbegrünungen
- Lebensraumstrukturen schaffen für einheimische Tier- und Pflanzenwelt

3. Gebäude sorgfältig gestalten unter Berücksichtigung einer guten Gesamtwirkung im Hang und im Strassenraum

- kleinteilige Bauvolumen und Gliederung der Baukörper
- Fassaden horizontal und vertikal gliedern
- Materialien frühzeitig einbeziehen (Textur, Farben)

4. Strassenraum sorgfältig gestalten, insbesondere die Übergangzone von privatem Terrain zur öffentlichen Strasse

- räumliche Zonierung mit Bäumen, Hecken, Einfriedungen (Vorgarten)
- Flächen für Zufahrten zu Garagen, Carports auf das notwendige Mass beschränken
- Erreichen einer verbindenden Wirkung im gesamten Strassenraum

5. Böschungen und Stützmauern wohlproportioniert und aus dem baulichen Kontext heraus entwickeln

- Materialien wählen, die für Begrünung geeignet sind
- Stützmauern begrünen
- Böschungsneigungen max. 2:3
- seitliche Mauerabschlüsse in anstehendes Gelände einbinden

Bau- und Nutzungsordnung

(Stand 8. Mai 2006)

§ 62 Ortsbildschutz

¹Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.)
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen
- d) ...

Begutachtung

In empfindlicher Umgebung (z. B. am Rebberg in gut einsehbarer Lage) und bei aussergewöhnlichen Bauten erfolgt die Begutachtung durch die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission und/oder durch Fachpersonen.

§ 65 Umgebungsgestaltung

¹Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes. Versiegelte Flächen sind auf das Nötige zu beschränken. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, besondere Auflagen in der Baubewilligung.

²Die Umgebungsarbeiten inklusive Bepflanzung sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein.

§ 42 Böschungen und Stützmauern

¹Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann statische Berechnungen verlangen.

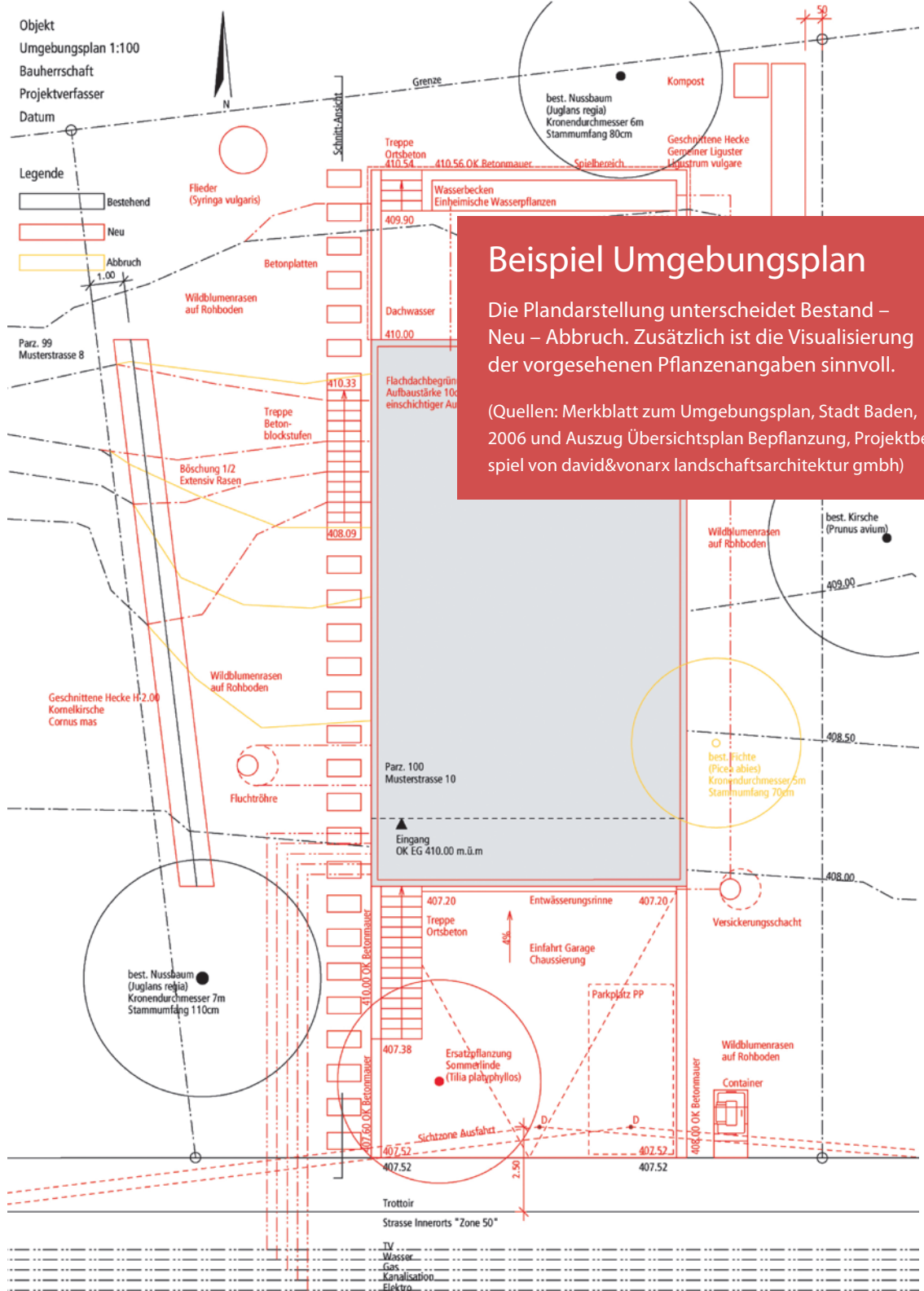
²Die maximale Höhe von Stützmauern beträgt 1,5 m ab niedriger gelegenen Terrain. Die Stützmauern dürfen an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze gesetzt werden.

³Wo es die Geländebeziehungen erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückzusetzen. Abtreppungen sind im Winkel von maximal 45° vorzunehmen. Die Stützmauern sind mit gestalterischen Massnahmen wie Abtreppungen und einer standortheimischen Bepflanzung in die Landschaft einzubinden.

§ 39 Terrassenhäuser

¹Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in geeigneten Hanglagen gestattet.

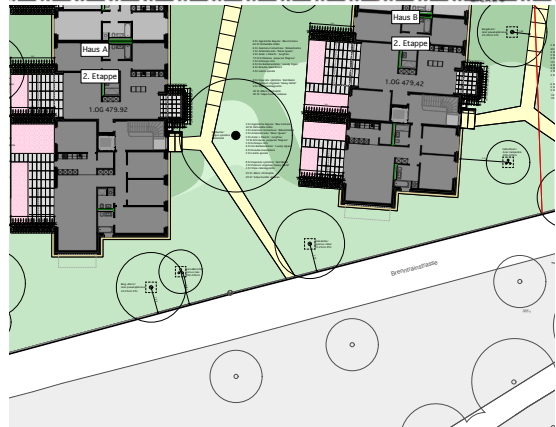
²Bei den in der Falllinie zum Hang liegenden Fassaden (Seitenansicht) ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.



Beispiel Umgebungsplan

Die Plandarstellung unterscheidet Bestand – Neu – Abbruch. Zusätzlich ist die Visualisierung der vorgesehenen Pflanzenangaben sinnvoll.

(Quellen: Merkblatt zum Umgebungsplan, Stadt Baden, 2006 und Auszug Übersichtsplan Bepflanzung, Projektbeispiel von david&vonarx landschaftsarchitektur gmbh)



Beim Bauen am Hang sind in empfindlicher Umgebung im Sinne von § 62 Abs. 2 folgende zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch einzureichen:

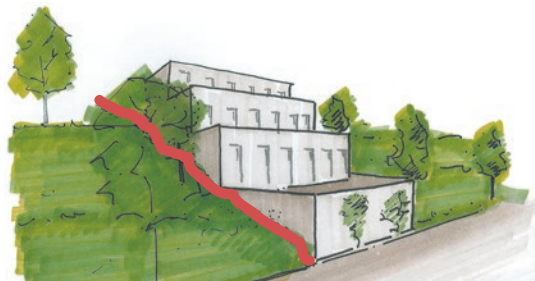
- Analyse der Situation
- Arbeitsmodell
- Geländeschnitte mit Darstellung der Nachbargrundstücke im Grenzbereich
- detaillierter Umgebungsplan (Beibezug einer Fachperson wird empfohlen)

Zusätzlich einzureichende Unterlagen

1. Topografie respektieren

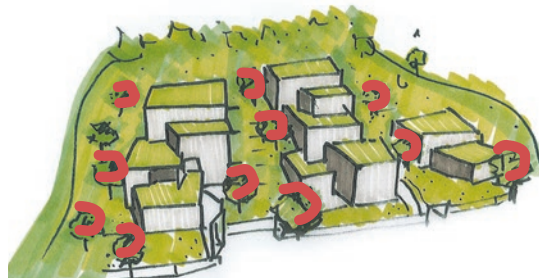
Gelände­verän­de­run­gen, ins­be­son­de­re Auf­schüt­tu­ngen, sol­len so gering wie mög­lich sein. Eine Mög­lich­keit ist das Ein­schie­ben der Bau­kör­per in den Hang. Die Treppen­ge­schos­se fü­gen sich in den Hang, das Grün fließt um das Ge­bäude.

Der Ter­rain­ver­lauf kann für die Funk­tion eines Ge­bäude nutz­bar ge­macht wer­den, ohne das Ge­lände gross­flä­chig zu verän­dern. Die topogra­fischen Ver­hält­nisse sind in das architek­tonische Kon­zept auf­zu­neh­men.



2. Gesamtwirkung eines «durchgrün­ten Hanges» errei­chen

Eine grüne Wirk­ung der Hang­bebauung wird durch Gestal­tung mit hoch­stäm­mi­gen Bäu­men errei­cht. Zusätz­lich: Be­pflan­zung von Ter­ras­sen, Fas­sa­den und Dächern.



3. Ge­bäude sorg­fältig ges­tal­ten unter Berück­si­ch­ti­gung einer guten Gesamtwirkung im Hang und im Strassenraum

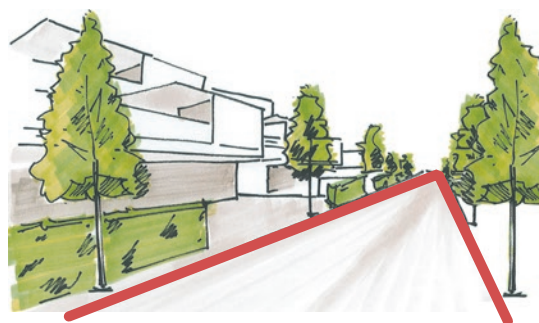
Beson­de­rer Wert wird auf das Ein­fü­gen neuer Ge­bäude in den Hang ge­legt, auf eine Begrü­nung der be­bauten Be­re­iche und eine an­spr­echen­de Farb­wahl. Erd­töne sind zu be­vor­zugen, grelle, leuch­ten­de Far­ben zu ver­mei­den.

Gegliederte Bau­kör­per fü­gen sich in der Regel gut in die Um­ge­bung ein. Sie wirken kleinteilig und filigran.



4. Strassenraum sorg­fältig ges­tal­ten, ins­be­son­de­re die Über­gangs­zone von pri­vat­em Ter­rain zur öffent­lichen Strasse

Nur Pflich­tesu­cher­park­fel­der sind oberirdisch vor­zu­se­hen. Bewo­h­ner­park­fel­der sind in Garagen un­ter­zu­brin­gen. Eine optische Auf­wei­tung des Strassen­raumes durch grosse Hart­flä­chen ent­lang der Strasse ist zu ver­mei­den.



5. Böschungen und Stütz­mau­ern wohl­pro­por­ti­oniert und aus dem bau­li­chen Kon­text her­aus ent­wickeln

Das Bau­en am Hang be­nö­tigt eine auf­wän­di­gere Er­schlies­sung als in der Ebene und einen er­höhten Auf­wand zur Ge­lände­gestal­tung. Das Ein­bin­den von Neben­an­la­gen wie z. B. Park­fel­dern in das Ge­lände ist sorg­sam zu pla­nen.

Ziel ist es, Zu­fahr­ten zu mi­ni­mie­ren, Böschungen ohne hohe und mas­sive Ab­stüt­zun­gen zu ges­tal­ten. Eine stand­ort­ge­rech­te Be­pflan­zung mit Stau­den, Sträu­chern und Bo­den­de­ckern wird emp­fohlen.



Ihre Ansprechpartner bei der Abteilung Planung, Bau und Umwelt

Fachbereich Raum- und Verkehrsplanung
Telefon: 056 619 92 20
E-Mail: planung@wohlen.ch

Fachbereich Baugesuche
Telefon: 056 619 92 26
E-Mail: baugesuche@wohlen.ch

Fachbereich Umwelt und Energie
Telefon: 056 619 92 27
E-Mail: umweltschutz@wohlen.ch

Fachbereich Tiefbau
(Siedlungsentwässerung)
Telefon: 056 619 92 25
E-Mail: tiefbau@wohlen.ch

Impressum

Herausgeber:
Gemeinde Wohlen
Abteilung Planung, Bau und Umwelt
Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon: 056 619 92 21
planungbaumwelt@wohlen.ch
www.wohlen.ch

Autoren:
Marti Partner Architekten und Planer AG
Zürich und Lenzburg
www.martipartner.ch