



Gemeinde Hellikon  
Kanton Aargau

# Identität bewahren, Identität entwickeln

## Räumliches Entwicklungsleitbild Hellikon



## Impressum

### Herausgeberin und Bezug

Gemeinde Hellikon

Verabschiedet durch Gemeinderatsbeschluss  
vom 22.Okt.2018  
Geschäft Nr. 2018-243

### Auftraggeberin

Gemeinde Hellikon

### Auftragnehmerin

Ammann Albers GmbH StadtWerke  
Elisabethenstrasse 14a  
8004 Zürich  
www.stadtwerke.ch

### Redaktion, Text, Fotos und Illustrationen

\_Ammann Albers GmbH StadtWerke  
Bearbeitung: Martin Albers, Priska Ammann  
Riccardo Pereira

\_Samuel Flükiger Städtebau Architektur GmbH  
Bearbeitung: Samuel Flükiger

### Titelbild

Jakob Strasser, Rheinfeldten (1896 – 1978)  
Dorf Hellikon  
Öl auf Leinwand, 1958  
Standort: Gemeindehaus Hellikon

## Mitarbeit

### Arbeitsgruppe Leitbild

Kathrin Hasler,  
Gemeindeammann  
Josef Hasler,  
Vizeammann  
Severin Isler,  
Gemeindeschreiber  
Jürg Müller,  
KSL Ingenieure AG, externer Berater  
Peter Hufschmid,  
Vertreter Bevölkerung

### Weiter Beteiligte

### Arbeitsgruppe Siedlung

Dagmar Hasler  
Stefan Hasler  
Titus Waldmeier  
Markus Vogt  
Severina Alder  
Birgit Schaub  
David Riggenbach

### Vertreter Kanton

Christian Brodmann,  
Kreisplaner, BVU/ARE

Andrea Mader,  
Fachberaterin Siedlungsentwicklung und Ortsbild, BVU/ARE

		<b>Inhalt</b>
4		REL – Ausgangslage und Ziele
5		Das REL als Planungsinstrument
6	<b>A</b>	<b>Analyse</b>
6		Entstehung des Dorfes
8		Baudenkmäler
10		Ortsbild und Landschaft
12		Räumliche und soziale Aspekte
14	<b>B</b>	<b>Das Dorf und seine Teilgebiete</b>
15		Zielbild
16	1	Oberdorf
18	2	Tempel
20	3	Unterdorf
22	4	Die Bachaue
24	5	Die Schulstrasse: das "neue" Zentrum
26	6	Hauptstrasse Süd im Umbruch
28	7	Einfamilienhausgebiete
30	<b>C</b>	<b>Grundsätze für das Bauen in Hellikon</b>
31		Grundsätze
32		Gebäude im Allgemeinen
33		Gebäude im Ortskern
34		Freiraum
35		Kulturland
36		Parkierung
38	<b>D</b>	<b>Baukultur und Planungsprozess</b>
40	<b>E</b>	<b>Handlungsprogramm</b>

# REL – Ausgangslage und Ziele

## **Mit Qualität nach Innen entwickeln**

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) stellt die Weichen für die Entwicklung der Gemeinde Hellikon. Der Zeithorizont des REL ist 2040. Das REL bildet die Basis für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Neben der Gesamtschau über das ganze Siedlungsgebiet wurden folgende Schwerpunkte bearbeitet:

- Nutzung Sägiareal
- künftige Nutzung Kiesplatz zusammen mit der angrenzenden Zone für öffentliche Bauten
- Innenentwicklung im ländlichen Siedlungsraum
- Anreize schaffen ältere Liegenschaften zu sanieren
- Erhalt Ortsbild

# Das REL als Planungsinstrument

**Ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)** leistet 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.

# A Analyse



## Vom Bauerndorf zur Wohngemeinde

Hellikon wurde erstmals 1209 in einer Urkunde erwähnt. Als Teil des zuvor österreichischen Fricktals wurde das Dorf 1803 in den neuen Kanton Aargau integriert. Damals zählte das Dorf 352 Einwohner. Die wirtschaftliche Grundlage bildeten seit jeher die Land- und Forstwirtschaft. Früher wurde auch Weinbau betrieben. (Quellen: Text Bernhard Brogli und ISOS)

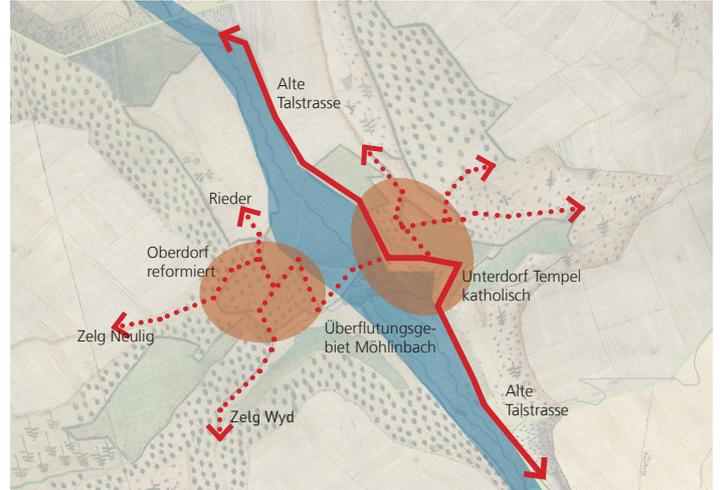
Prägend für die Dorfentwicklung war der vom Möhlinbach versumpfte Talboden, welcher abgesehen von standortgebundenen Bauten wie der Mühle, von Bauten freigehalten wurde. Die ursprünglich zweipolige Siedlungsstruktur mit haufendorfförmigem Oberdorf und durch Häuserzeilen geprägtem Unterdorf ist immer noch ablesbar.

In den letzten vierzig Jahren entstanden um die alten Ortskerne, in der Ebene wie auch im Hangbereich ausgedehnte Wohnquartiere mit zumeist kleinmasstäblichen Einfamilienhäusern.

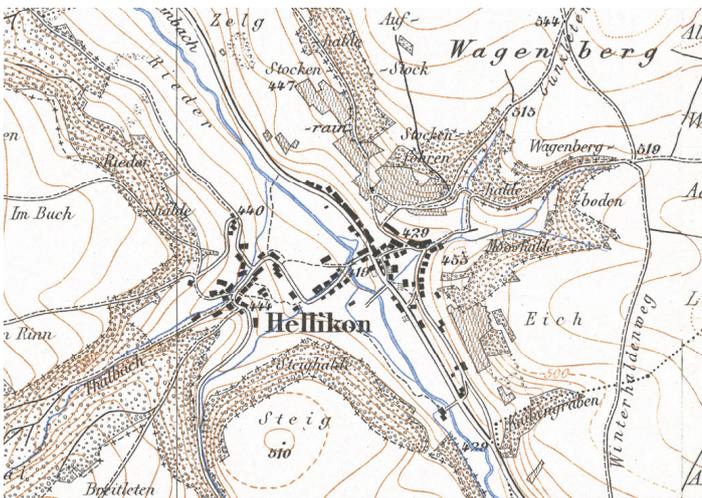
# Entstehung des Dorfes



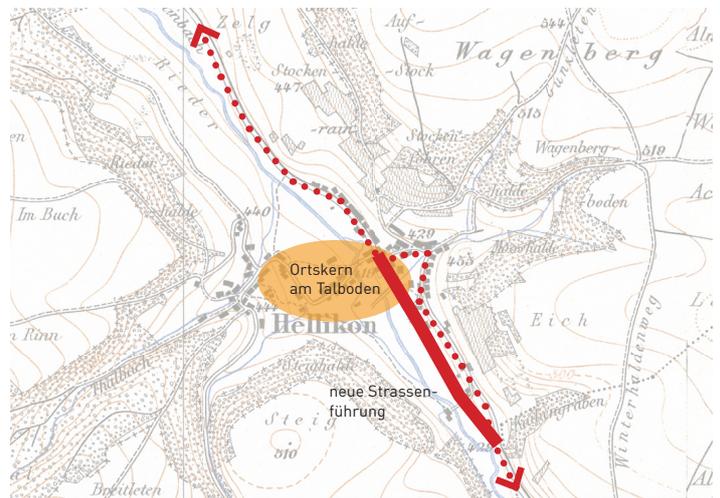
Leimgruberplan 1772



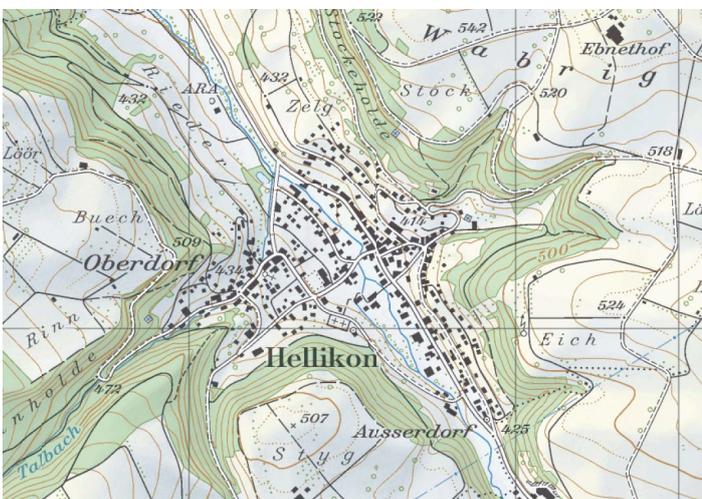
- Überflutungsgebiet am Talboden
- ausser Wasserwerke keine Häuser in Ebene
- Ortskerne des Unter- und Oberdorfs am Hangfuss in Nähe zu Zelgen



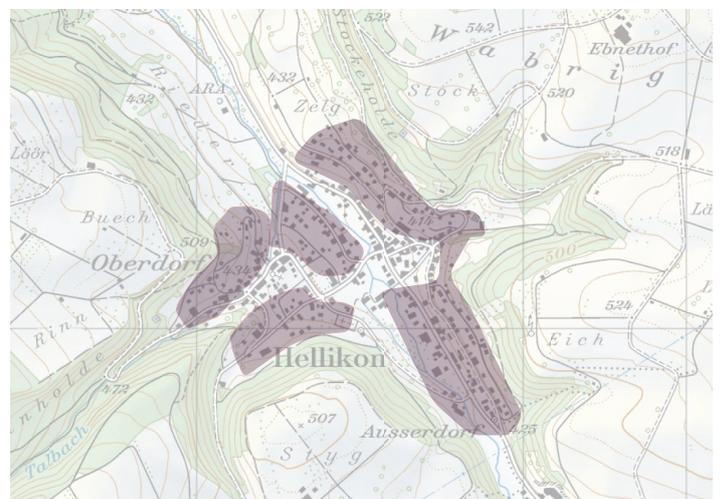
Siegfriedkarte 1880



- neuer Ortskern am Talboden als Bindeglied zwischen Unter- und Oberdorf
- direkte Strassenführung der Landstrasse am Talboden



Landeskarte 2012



- letzte 40 Jahre: neue kleinmasstäbliche Wohnquartiere um historische Ortskerne

# Baudenkmäler



## **Erhaltenswerte Zeitzeugen und Identitätsträger**

Die Baudenkmäler sind für die Gemeinde Hellikon ein wichtiger Wert und ein Alleinstellungsmerkmal, welches es zu erhalten gilt. Die Gebäude sind Zeugen der bäuerlichen Vergangenheit und prägen das Ortsbild.

Mit jedem Verlust eines Baudenkmals geht ein Teil der Geschichte des Dorfes unwiderruflich verloren. Sie zeigen alte Handwerks- und Bautraditionen. Die Reichhaltigkeit der Baudenkmäler gilt es möglichst umfassend zu erhalten.

# Unterschiedliche Schutzkategorien für Gebäude und Freiräume

## Bauinventar

Das Bauinventar bildet eine systematische Bestandsaufnahme 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 kann der kommunalen BNO 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.

## ICOMOS

Die Landesgruppe Schweiz des «Internationalen Rates für Denkmalpflege (ICOMOS)» erarbeitete eine Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz, in der historische, besonders wertvolle, seltene oder für einen bestimmten Ort charakteristische Gärten und Anlagen festgehalten sind.

Die Liste hat keine Rechtskraft, sie klassiert jedoch einen Garten als «möglicherweise schutzwürdig».

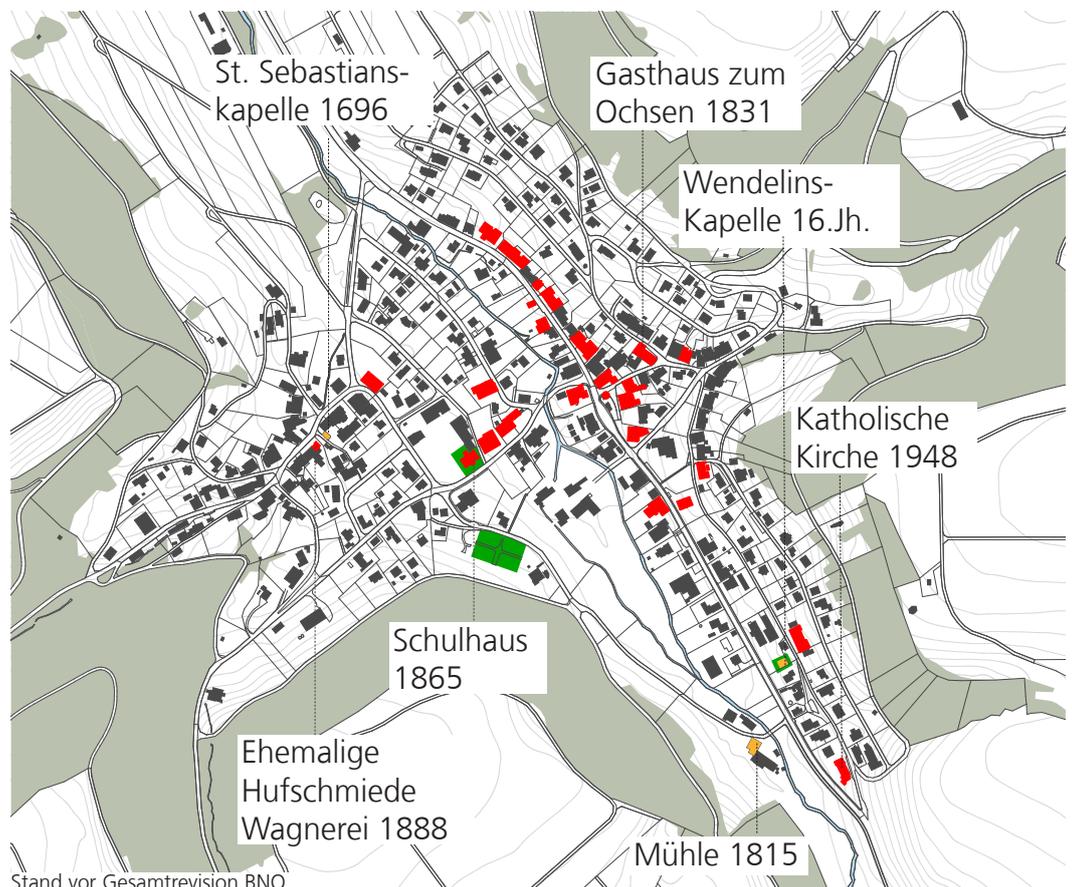
Unter dem Begriff «Gärten und Anlagen» werden alle mit pflanzlichen und baulichen Mitteln gestalteten Freiräume wie Garten- und Parkanlagen, Alleen, Plätze, Friedhöfe, Grünanlagen und Sportanlagen verstanden. (Quelle: Kt. Aargau)

## Kantonaler Denkmalschutz

Die Gemeinde Hellikon hat mit den Kapellen und der Mühle einige 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.

- Kantonales Denkmalschutzobjekt
- Bauinventarobjekt
- Erhaltenswerte Gartenanlagen (ICOMOS)



## Ortsbild und Landschaft



### **Bauerndorf eingebettet in intakte Juralandschaft**

Hellikon hat gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das gut erhaltene Ortsbild von Hellikon gilt es zu erhalten.

Gewisse Zielsetzungen des ISOS wurden durch die bauliche Entwicklung der letzten dreissig Jahre überholt. Das Inventar ist jedoch immer noch eine wichtige Grundlage für die Dorfentwicklung und gemäss kantonalem Richtplan bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die heutige Kernzone umfasst deutlich grössere Bereiche als das schützenswerte Ortsbild. Die Kernzone mit Ziel Substanzerhalt soll auf diese Gebiete verkleinert werden. Gleichzeitig sollen die für das Ortsbild wichtigen Frei- und Umgebungsflächen in ihrer Prägung möglichst erhalten bleiben (siehe Beurteilung Ortsbild 2018 nächste Seite). Entgegen dem ISOS, soll für das Oberdorf aufgrund dem guten Erhaltungszustand des Ortsbilds ebenfalls der Erhalt der Gebäude angestrebt werden. Wie dies bereits bei der rechtskräftigen Nutzungsplanung aus dem Jahre 1995 vorgesehen ist.

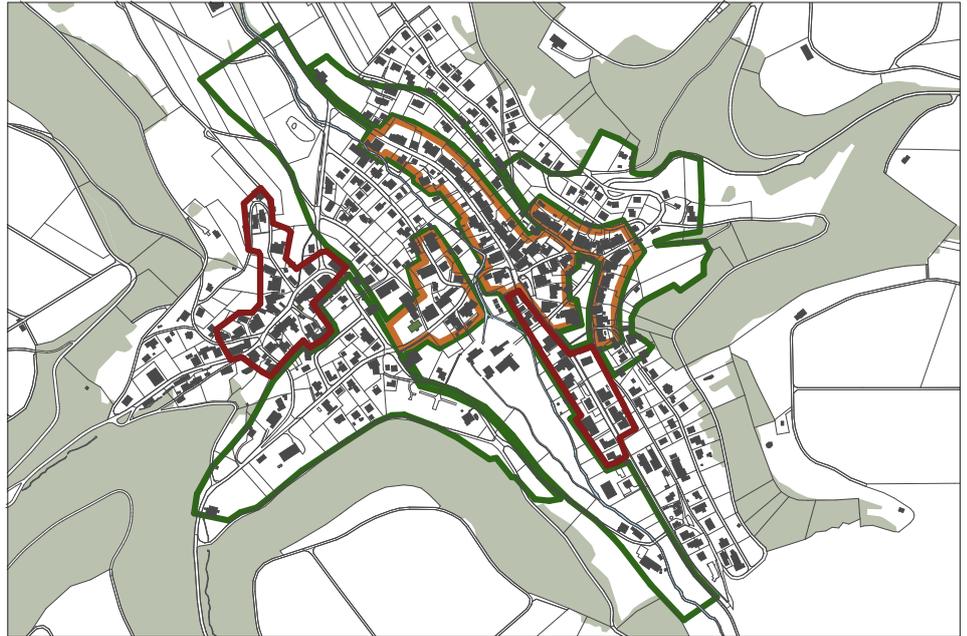
Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) definiert erhaltenswerte Ortsteile, Freiräume und Umgebungsflächen. Für die jeweiligen Gebiete sind im ISOS Schutzziele festgelegt.

## Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS, Inventarisierung 1986

Folgende Zielsetzungen wurden im ISOS 1986 für die Teilgebiete festgelegt:

-  Erhalten der Bausubstanz
-  Erhalten der Struktur
-  Erhalten als Freifläche oder Kulturland

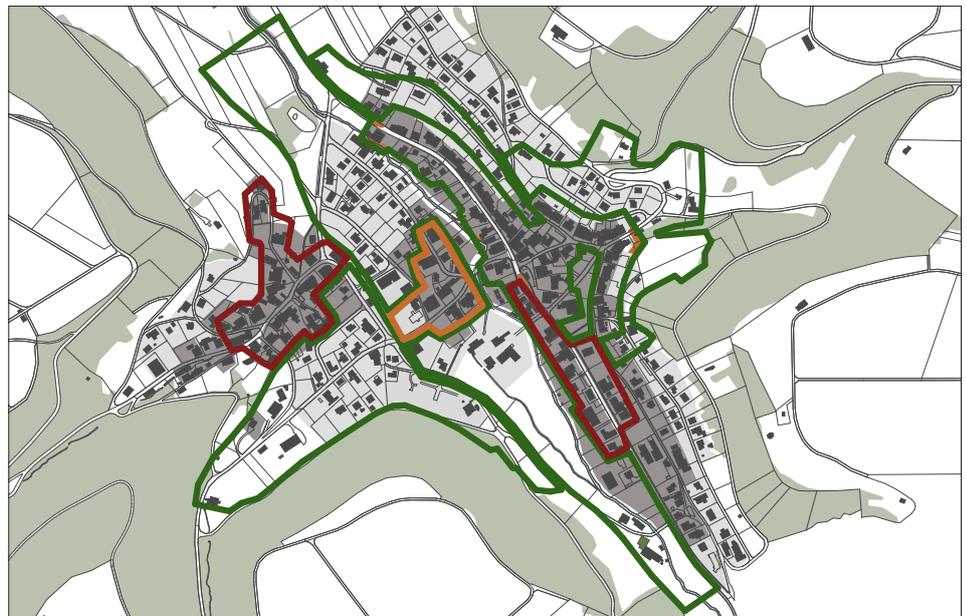
Diese Flächen waren 1986 teilweise bereits überbaut oder eingezont. Die Empfehlungen zum Erhalt der Flächen sind deshalb teils nicht umsetzbar.



## Zonenplan 1995 überlagert mit ISOS

**Der Zonenplan aus dem Jahre 1995 sieht zusammengefasst folgende Bauzonen vor:**

-  Kernzone  
In diesem Bereich ist rechtskräftig, dass keine Gebäude abgebrochen werden sollen. Die Kernzone umfasst einen grösseren Bereich als die historisch relevanten Ortskerne. In zusammenhängenden Gebieten mit neueren Gebäudestrukturen macht die restriktive Bestimmung aus Sicht Ortsbild wenig Sinn.
-  übrige Bauzonen

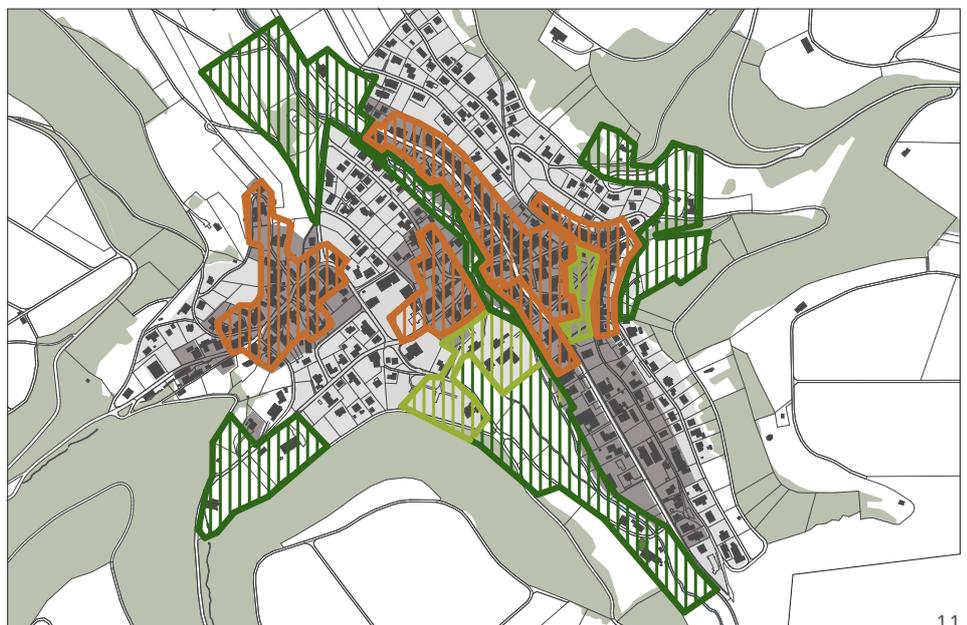


## Beurteilung Ortsbild 2018

Die Gemeinden haben das ISOS in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Gefordert ist eine Neubeurteilung der erhaltenswerten Ortsteile basierend auf der jüngsten baulichen Entwicklung.

Es werden folgende neue Zielsetzungen für die Teilbereiche definiert:

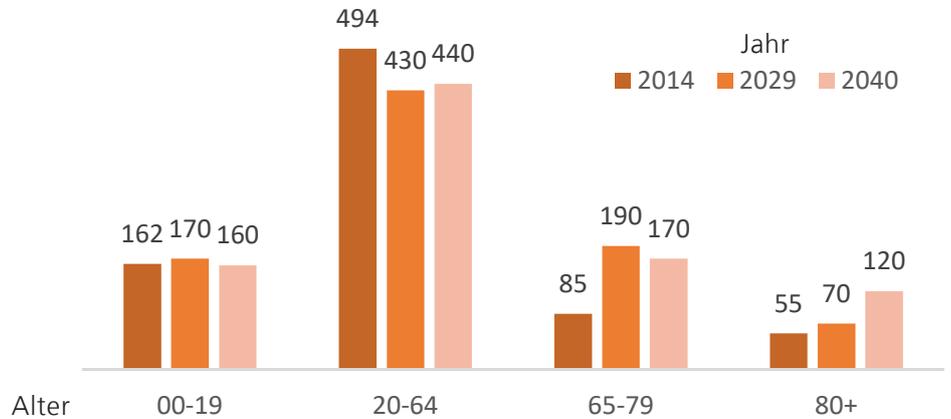
-  Erhalten der Bausubstanz
-  Erhalten als Kulturland
-  Als Freiflächen wertvolle Räume innerhalb der Bauzone



# Räumliche und soziale Aspekte

## Altersstruktur

Zunehmende Überalterung der Bevölkerung



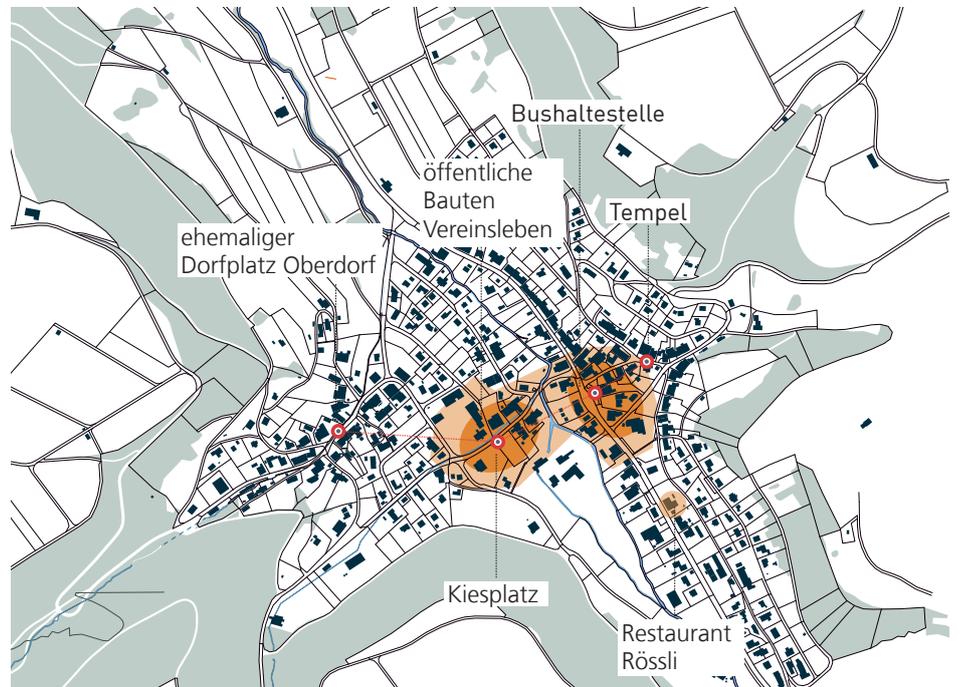
Hellikon wird bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von etwa 11% auf 890 Personen prognostiziert. Gleichzeitig findet voraussichtlich eine Abnahme der arbeitstätigen Bevölkerung statt. Gemäss Hochrechnungen werden nur die über 65-Jährigen zulegen.

Auf den Trend der Überalterung kann reagiert werden, indem versucht wird, die junge Bevölkerung in der Gemeinde zu halten und Familien anzuziehen. Attraktiver Wohnraum für Familien und junge Erwachsene auch im Mietbereich und familienunterstützende Angebote könne da helfen (Tagesschulen, Krippen, attraktive Spielplät-

ze, etc.). Die Gemeindeinfrastruktur sollte auf ältere Menschen ausgerichtet werden. Themen sind Alterswohnungen an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen, Versorgungsmöglichkeiten und Treffpunkte in Gehdistanz und eine hindernisfreie Infrastruktur.

## Dorfleben

Bündelung der öffentlichen Nutzungen im Zentrum



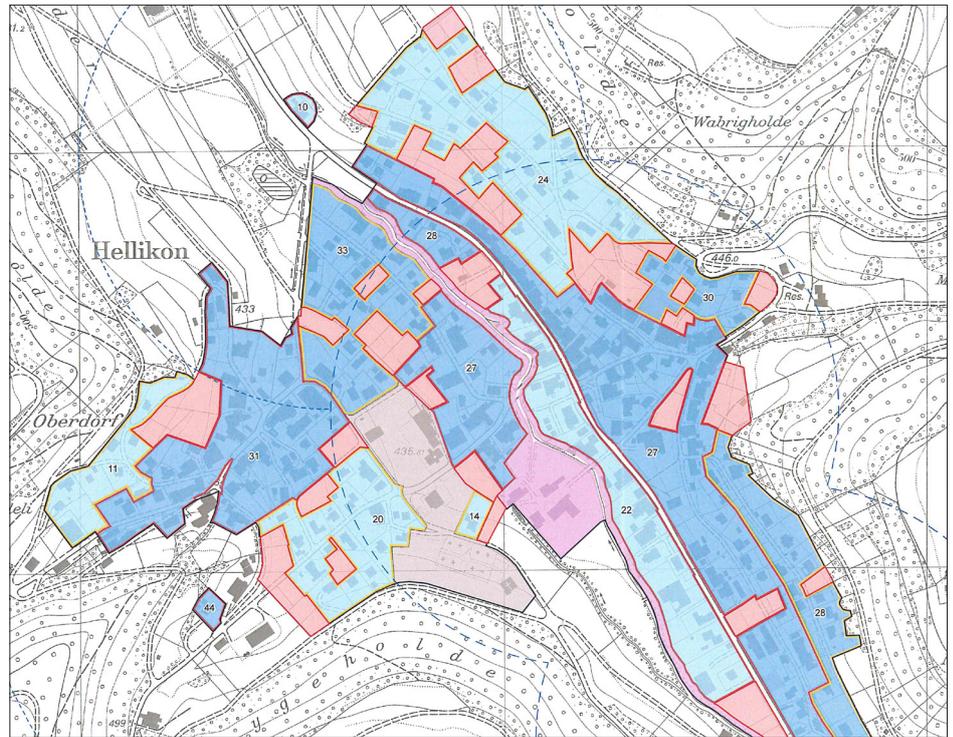
Wie viele kleine Gemeinden im Schweizer Mittelland entwickelt sich Hellikon in Richtung einer ruhigen Wohngemeinde. Die etwa 800 Einwohner arbeiten zumeist ausserhalb. Auch die Einkäufe für den täglichen Bedarf werden in den umliegenden grösseren Gemeinden getätigt.

Um zu verhindern, dass Hellikon immer mehr zu einer Schlafgemeinde wird, ist dem Trend der schleichenden Anonymisierung entgegenzuwirken. Neben der Förderung eines aktiven Vereinsleben gilt es Treffpunkte zu schaffen. Möglichst viele öffentliche Nutzungen sind im Zentrums zu bündeln,

so dass dieses wahrnehmbar ist und spontane Begegnungen unterstützt. Ideal sind Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Da diese in solch kleinen Gemeinden schwierig zu halten sind, können kleine Treffpunkte und gut gestaltete öffentliche Räume Abhilfe schaffen.

## Einwohnerdichte

Tiefe Dichte über das ganze Gemeindegebiet



Die Gemeinde Hellikon ist sehr dünn besiedelt. Die durchschnittliche Einwohnerdichte liegt bei 25.6 Einw./ha (kantonaler Schnitt 47 Einw./ha). Zudem hat die Gemeinde mit über fünf Hektaren unüberbauten Bauzonen grosse Reserven. Die Einwohnerdichte ist über das

ganze Gemeindegebiet relativ einheitlich verteilt zwischen 11 und 33 Einw./ha. Eine Qualität von Hellikon ist das gut erhaltene ländlich bäuerliche Erscheinungsbild. Dieses gilt es zu erhalten. Dicht bebaute neue Siedlungen mit drei oder vier Geschossen wären da Fremdkörper.

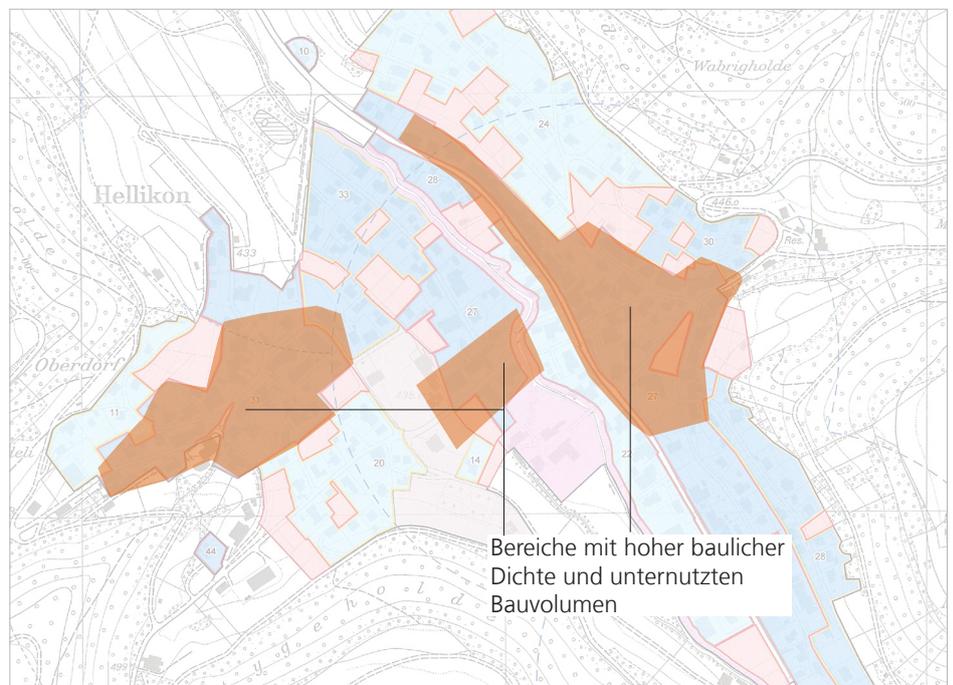
Ohne die Identität des Dorfes zu gefährden, ist sowohl in den Wohnquartieren, wie auch in Ortskernen eine deutliche Steigerung der Einwohnerdichte möglich und dies ohne wesentliche Aufzungen.

## Bebauungsdichte

Unternutzte Bauvolumen im Ortskern



Die alten Ortskerne von Hellikon sind dicht bebaut. Die Bauernhäuser haben teilweise sehr grosse Bauvolumen, stehen eng beieinander und nah an der Strasse. Trotzdem ist die Einwohnerdichte ähnlich tief, wie in den umliegenden Wohnzonen, welche viel weniger dicht bebaut sind.



Dies liegt daran, dass in vielen Bauernhäusern sowohl die Wirtschaftsteile wie auch die Dachgeschosse nicht ausgebaut sind, obwohl die Scheunen in den meisten Bauernhäusern nicht mehr durch die Landwirtschaft genutzt werden. In den Ortskernen liegt somit ein grosses Potential

zur Innenentwicklung brach. Dies dort wo es aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sinnvoll ist. Somit bieten die bestehenden Baustrukturen grosses Potential zur Innenentwicklung, ohne dass grosse zusätzliche Bauvolumen nötig wären.

## B Das Dorf und seine Teilgebiete.

Die Analyse zeigt, dass Hellikon nicht aus einem Guss gewachsen ist. So stellen sich in den verschiedenen Quartieren auch verschiedene Aufgaben.

Im Folgenden durchwandern wir die einzelnen Dorfteile, beschreiben sie und formulieren spezifische Ziele.

Wir beginnen mit den ältesten Dorfteilen – den Gebieten Oberdorf, Tempel und Unterdorf – und der Bachaue, die diese Dorfteile trennt. Es folgen diejenigen Gebiete, die sich im 19. Jahrhundert stark verändert haben – um die Schulstrasse und die südliche Hauptstrasse – und schliesslich die Neubaugebiete seit etwa 1950.

- B1 Oberdorf
- B2 Tempel
- B3 Unterdorf
- B4 Die Bachaue
- B5 Die Schulstrasse: das „neue“ Zentrum
- B6 Hauptstrasse Süd im Umbruch
- B7 Neubaugebiete

# Zielbild

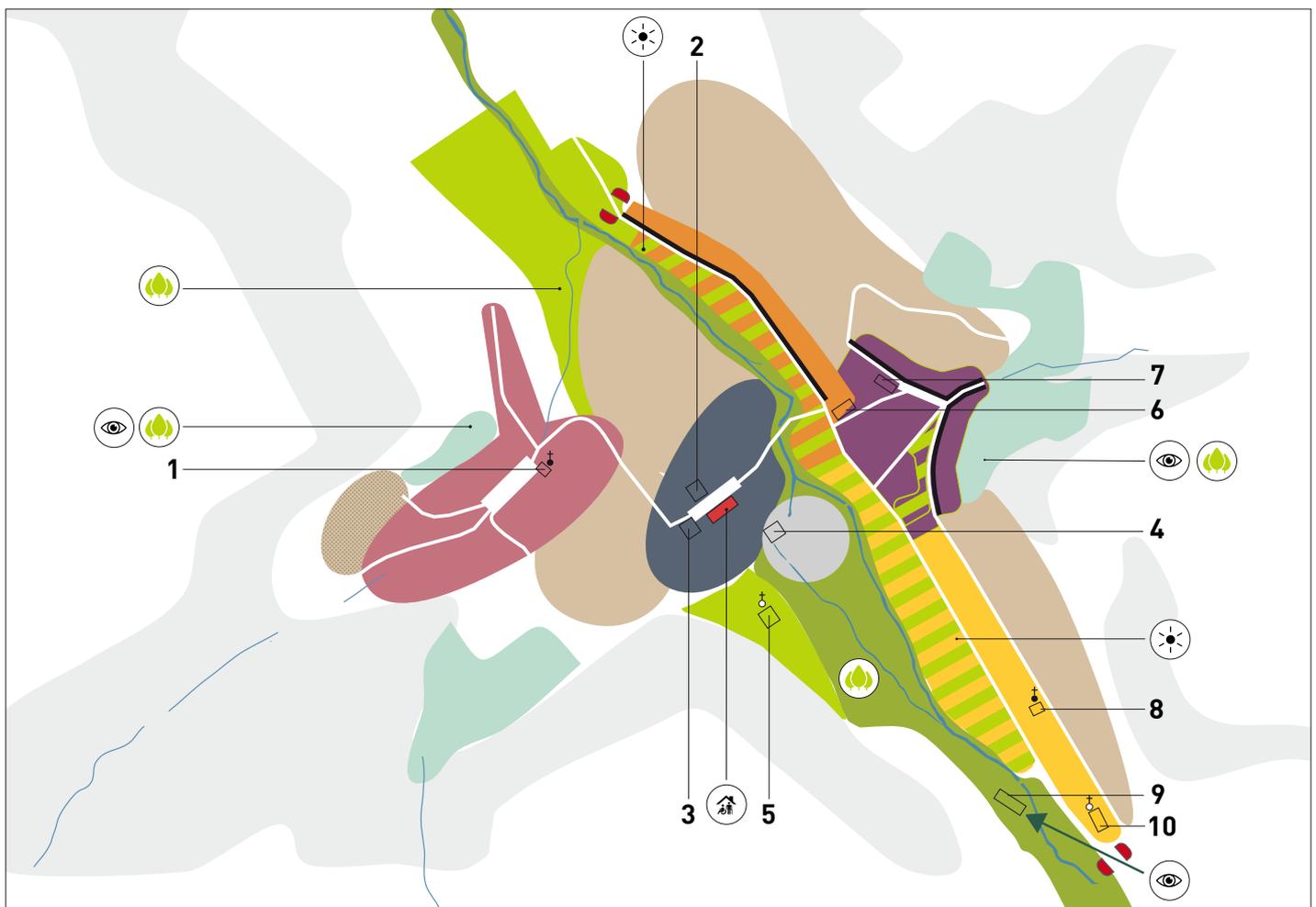
## Angestrebter Ortscharakter

- Schulstrasse: Verbindungsglied mit Zentrumspotential
- Hauptstrasse Süd: Mischgebiet mit Verdichtungspotential
- Oberdorf: Historisches Haufendorf
- Tempel: Historischer Ortskern
- Unterdorf: Historische Strassenzeile
- Neubaugebiete
- Wiesen mit Fernwirkung
- Räumlich wertvolle Freiflächen
- Bachaue
- Sägi

- Fernwirkung
- Der Allgemeinheit dienende Bauten z. B. altersgerechte Wohnformen
- Wertvolle Freifläche
- Besonnung und Aussicht
- Dorfeingang
- Häuserzeile

## Orientierungspunkte

1. Sebastianskapelle
2. Schulhaus
3. Gemeindeverwaltung
4. Historische Mosterei
5. Römisch-katholische Kirche
6. Historische Post
7. Gasthaus Zum Ochsen
8. Wendelinskapelle
9. Mühle
10. Christkatholische Kirche



# B1 Oberdorf



## Beschreibung

Das Oberdorf ist nach Art eines Haufendorfs gebaut: Einzelne Höfe stehen locker entlang der Strassen. Die ortstypischen Höfe haben Wohn- und Wirtschaftsteil unter einem First und stehen meistens parallel zur Strasse, ausnahmsweise auch quer. Bei querstehenden Höfen ist der Wohnteil der Strasse zugewandt, der Wirtschaftsteil dem Gartenhof.

Zwischen dem Riederweg und dem Wydenweg weitet sich das Oberdorf zu einer Platzfläche, welche die räumliche Mitte des Oberdorfs bildet. Die Bauten umstehen sie teils locker, sind hier teils aber auch zu Häuserreihen zusammengeschlossen. Die landwirtschaftlich und handwerklich genutzten Wirtschaftsteile beziehen sich mit ihren Vorzonen auf den Platz, die Wohnteile wenden ihre Eingänge, Vorzonen und teils auch Bauergärten dem Platz zu. Auch die Sebastianskapelle ist dem Platz zugeordnet und trägt dazu bei, ihn als wichtigsten Ort im Oberdorf auszuzeichnen.

Von einigen Blickpunkten aus – zum Beispiel von den Hängen des Tals – fällt auf, wie nah der alte Dorfkern noch in die Landschaft gebettet ist. So ist hier und dort noch der alte Dreiklang von roten Dächern, hellen Obstwiesen am Hang dahinter und darüber dem dunklen Wald zu erleben. Das Dorf grenzt noch ohne einen zwischengelagerten Speckgürtel von Einfamilienhäusern

an die Kulturlandschaft, die von ihm aus geprägt und bewirtschaftet wurde und wird. Diese Beziehung ist wertvoll – denn sie macht den Unterschied aus zwischen der Identität als Dorf und der Beliebigkeit einer Agglomerationssiedlung.

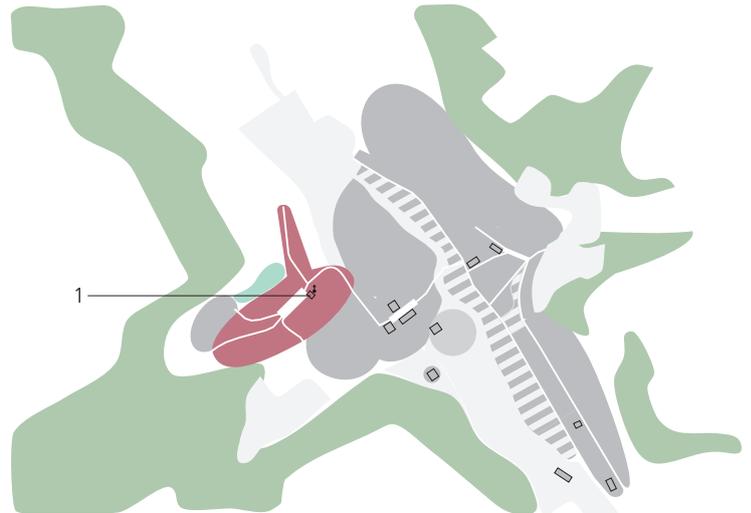
## Ziele

Entsprechend wichtig ist es, die direkte Beziehung zwischen Dorfkern und Landschaft sichtbar zu erhalten und nicht durch Einfamilienhäuser zu unterbrechen. Gesamtinteresse vor Einzelinteresse: Die Identität des ganzen Dorfs muss wichtiger sein als die Interessen Einzelner.

Im Siedlungsinneren sollen der Platzraum des Oberdorfs und die angrenzenden Fassaden mit Sorgfalt weiterentwickelt werden, so dass der Platz seine Rolle als Visitenkarte und Treffpunkt im Oberdorf ausfüllen kann. Die bäuerlichen Altbauten sollen erhalten und renoviert werden, wie dies schon die BNO von 1998 verlangt. Die Kapelle könnte langfristig eine bessere Beziehung zum Platz erhalten. Wenn sich eine Möglichkeit ergibt, den Charakter des Platzes als Feierabendtreffpunkt zu fördern, sollte sie genutzt werden.

Bauliche Erneuerungen, sei es zu Wohn- oder Gewerbebezwecken, sollen den dörflichen Charakter des Platzraums unterstützen. Auch Gewerbebauten sollten hier, wie die Wirtschaftsteile der traditionellen Bauernhäuser, mit Sinn für Qualität und Stolz gestaltet werden. Die Vorzonen sollten weiterhin als Zone gemeinschaftlichen Lebens und Arbeitens erhalten bleiben.

- Ortskern Oberdorf
- 1 Sebastianskapelle
- Wiesen mit Fernwirkung
- Restliches Dorf
- Wichtige Gebäude
- Wald



### Platzraum Oberdorf

Ehemaliger Treffpunkt für das linksufrige Hellikon.



### Bauernhäuser

Die im Kern stolzen Bauernhäuser sollen wieder in Wert gesetzt werden.



### Historisch wertvoll

Die Sebastianskapelle macht Geschichte sichtbar.



### Vorzonen

Die Vorzonen sind gepflegt und geschmückt und werden zum Wirtschaften benutzt. So unterstützen sie die Kommunikation zwischen den privaten Häusern und dem gemeinschaftlichen Aussenraum.



### Bauerngärten

Pflanzen in der Vorzone schmücken den Gassenraum, wenn sie Sinne eines Bauerngartens angelegt sind. So dienen auch sie der Kommunikation zwischen Privat und Öffentlich. Nicht stimmig sind Wohnungsterrassen und Sichtschutzbepflanzungen.



### Das Dorf vor grünem Hang

Die direkte Beziehung von den Höfen über die Obstwiesen in die Kulturlandschaft gehören zum Dorfbild und seiner Identität.

## B2 Tempel



### Beschreibung

Der Dorfteil Tempel an der Ochsen- gasse und der Oberen Strasse folgt dem Verlauf der früheren Durchgangsstrasse von Hellikon – wenn man ihm das auch nicht auf den ersten Blick ansieht. Die alte Durchgangsstrasse verlief im südlichen Teil des Dorfes nämlich erhöht am Hang. Erst später wurde die heutige Hauptstrasse am Hangfuss gebaut. Die alte Strasse heisst deshalb heute Obere Strasse.

Im Dorfkern erreichte man die Obere Strasse über die Ochsen- gasse, die von der Brücke über den Möhlinbach den Hang hinauf führt. Wo Obere Strasse und Ochsen- gasse ineinander übergehen, steht das Gebäude des alten Gasthofs Ochsen. Hier zweigt auch die Reb- matten ab, die alte Strasse zu den Rebenmatten über dem Dorf, in den Wald und zu den nördlich auf der Höhe gelegenen Feldern. Diese Funktion der Reb- matten wird heute von der Tempelstrasse übernommen, die den Dorfteil Tempel in der Falllinie quert. Ursprünglich befand sich jedoch anstelle der Tempelstrasse das Bachbett des Felsenbächli, das heute eingedolt unter der Tempelstrasse fliesst.

Die Bebauungsmuster entlang der Oberen Strasse und der Ochsen- gasse unterscheiden sich von einander, weil die Ochsen- gasse in steilem Gefälle, die Obere Strasse dagegen auf annähernd gleichbleibender Höhe am

Hang liegt. In der Ochsen- gasse sucht jedes Haus seine eigene, optimale Stellung zum Hang, so dass keine geschlossene Bebauung entsteht. An der Oberen Strasse dagegen und auch im ersten Teil der Reb- matten sind die Bauten in der Regel parallel zur Strasse aufgereiht, so dass sich eine strassenbegleitende, fast geschlossene Zeile ergibt. Dabei sind Wohn- und Wirtschafts- teile nebeneinander gereiht. Da beide meist aus Stein gemauert sind, ergibt sich ein kontinuierliches Strassenbild.

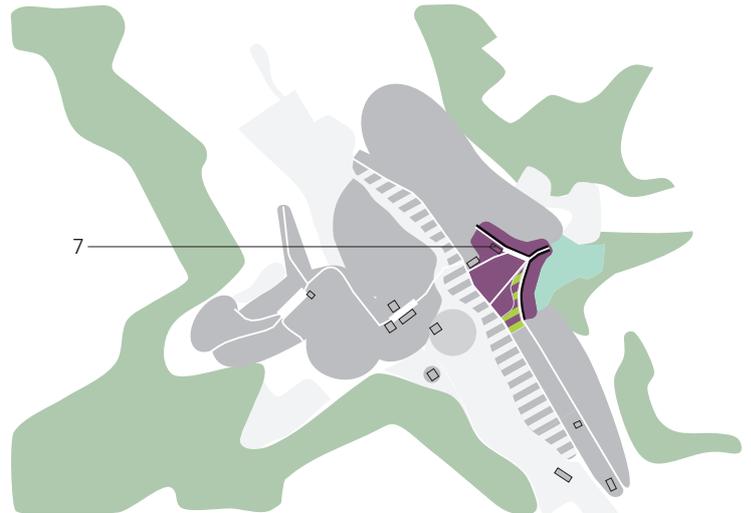
Als Mittelpunkt des Dorfteils Tempel kann das Strassenstück zwischen dem Gasthof Ochsen und der Querung des Felsenbächli bzw. der Tempelstrasse betrachtet werden – einschliesslich des kleinen Holzbaus, der bis vor wenigen Jahren als Besenbeiz diente. Zur prächtigen Wirkung der Gebäudereihe an der Oberen Strasse trägt auch der umgebende Grünraum bei: Die grünen Obstwiesen am Hang hinter ihr und der Wiesenfläche an der Tempelstrasse vor ihr. Beide lassen noch die direkte Beziehung zwischen dem Dorf und der Kulturlandschaft spüren – auch in der Fernsicht aus dem Tal heraus und von den gegenüberliegenden Hängen. Die vorgelagerte Wiese – die ehemalige Bachau auf dem linken Ufer des Felsenbächli – ist für die Besonnung der Bauten wichtig: Weil sie auf der Rückseite an oder in den Hang gebaut sind und auf der Vorderseite direkt an der Strasse stehen, sind sie darauf angewiesen, dass sie Licht und Sonne über den Strassenraum bekommen.

### Ziele

Ein Ziel muss es also sein, die direkte Beziehung zwischen Dorfkern und Landschaft sichtbar zu erhalten und die alten Bauten nicht mit Einfamilienhäusern zuzubauen: Wie im Oberdorf muss auch hier die Identität des ganzen Dorfs wichtiger sein als die Aussicht für Einzelne.

Im Siedlungsinne sollen insbesondere die Strassenfassaden an der Oberen Strasse pfleglich behandelt werden. Der Strassenraum zwischen Ochsen und Tempelstrasse sollte seine Rolle als Visitenkarte und Treffpunkt im Dorfteil Tempel ausfüllen können. Wenn sich eine Möglichkeit ergibt, ihn als Feierabendtreffpunkt zu fördern, sollte sie genutzt werden. Die bäuerlichen Altbauten sollten erhalten und renoviert werden, wie dies bereits im ISOS von 1986 vorgeschlagen und in der BNO von 1995 festgesetzt wurde. Bauliche Erneuerungen, sei es zu Wohn- oder Gewerbe- zwecken, sollen den dörflichen Charakter des Strassenraums unterstützen und mit Sinn für Qualität und Stolz gestaltet werden. Die Vorzonen sollten weiterhin als Zone gemeinschaftlichen Lebens erhalten bleiben.

- Ortskern Tempel
- 7 Gasthaus Zum Ochsen
- Räumlich wertvolle Freifläche
- Wiesen mit Fernwirkung
- Restliches Dorf
- Wichtige Gebäude
- Wald



### Obere Strasse

Die fast geschlossene Häuser- und Fassadenreihe ist die prägende Gebäudegruppe im Dorfteil Tempel.



### Platzraum Tempel

Das ebene Strassenstück zwischen Besenbeiz und Ochsen war das informelle Zentrum des Dorfteils Tempel.



### Integration Neubau

Gut gemachte Neubauten sind mit der Altbauseubstanz kompatibel.



### Vorzonen

Die Vorzonen fördern die Kommunikation zwischen Privat und Öffentlich. Natürlich anmutende Pflastersteine, Kiesflächen oder sogar Asphalt passen gut als Vorzonenbelag zum dörflichen Charakter.



### Parkplatzproblematik

Die Vorzonen werden zusätzlich durch abgestellte Fahrzeuge belastet. Garagenstellplätze in den Wirtschaftsteilen oder hinter den Häusern sollten gefördert werden. Allenfalls könnte eine Gemeinschaftsgarage erstellt werden.



### Grüner Ortsbildrahmen

Die direkt an die alten Gebäude der Dorfkerne angrenzenden Grünflächen rahmen die landwirtschaftlichen Bauten ein und lassen ihre Beziehung zum Kulturland spüren – sie macht die Identität des Dorfs aus. Das betrifft neben der Aue des Möhlinbachs vor allem die Wiesen im Tempel und die grünen Hänge oberhalb von Tempel und Oberdorf.

## B3 Unterdorf



### Beschreibung

Das Unterdorf hat sich entlang der Hauptstrasse entwickelt, die hier anders als im Gebiet Tempel schon seit alters am Hangfuss verläuft. Die Bebauung folgt ihr nach Art eines Strassendorfs, ganz ähnlich wie an der Oberen Strasse. Auch hier hat sich auf der Hangseite der Strasse eine schöne Häuserzeile gebildet, in der die Wohn- und Wirtschaftsteile der Bauten aneinander gereiht sind. Die Häuser sind durchweg traufständig, ihre quer zur Strasse stehenden, nebeneinander gestaffelten Giebel prägen in der Längsansicht den Strassenraum des Unterdorfs. Insgesamt bildet diese Häuserzeile die Visitenkarte von Hellikon bei der Durchfahrt durch den Ort.

Traditionell wurden die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Strassenseite als Freiraum der Bauten benutzt. Erst im 20. Jahrhundert wurden auch hier einzelne Gebäude erstellt, die jedoch keine geschlossene Zeile bilden, sondern grosse Lücken aufweisen. Für die Häuser auf der Bergseite hat das den grossen Vorteil, dass sie über die Strasse hinweg Licht und Sonne aus Südwesten bekommen und der Ausblick auf das Grün der Talsohle mit dem Lauf des Möhlinbachs offen bleibt.

### Ziele

Die Hauptstrasse im Bereich Unterdorf ist einer der repräsentativsten und schönsten Räume in Hellikon und soll deshalb in besonderem Masse gepflegt werden. Eine Schwierigkeit ergibt sich aber bei der schönen Häuserzeile auf der Bergseite, die den Raum prägt, aber zwischen der Strasse (mit ihrem Lärm) und dem Hang (mit seiner Schattenwirkung) eingezwängt ist. Ein Lichtblick für diese Häuser ist deshalb ihre Orientierung zur Sonne und zum Grünraum jenseits der Hauptstrasse.

Sollte die gegenüberliegende Strassenseite aber bebaut werden, würde die heute so attraktiv wirkenden Häuserzeile diese wichtige Qualität verlieren. Die Wohnungen wären nur noch zu sehr günstigen Preisen vermietbar oder stünden womöglich leer. Die Folge wäre der wirtschaftliche Abstieg und der Verfall dieser „Visitenkarte“ von Hellikon.

Hier werden folgende Ziele angestrebt:

1. Die Besonnung und der Ausblick nach Südwesten in den Grünraum der Bachaue sollen erhalten bleiben. Sie werden durch Lücken in der Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite ermöglicht. Die Bebauung muss hier auch künftig darauf Rücksicht nehmen. Auf keinen Fall sollten sie so gestaltet werden, dass sie den Ausblick nach Westen allein in Anspruch nehmen und dem Strassenraum eine ver-

schattende Fassade mit abweisenden Treppenhaus- und Toilettenfenstern zuwenden.

2. Die traditionellen Häuser an der Hauptstrasse haben keine wohnungsinternen Ausserräume, wie sie heute erwartet werden. Zwar gibt in anderen Ortsteilen Hellikon hölzerne Lauben als balkonartige Anbauten, doch werden sie hier nicht verwendet. Vorgesetzte Balkone würden den historischen Zusammenklang und die durchaus repräsentative Schönheit der Fassaden deshalb stören. Darum sollte vorzugsweise nach anderen Lösungen gesucht werden.

3. Die Häuser haben zu wenig Raum für eigene Stellplätze. Es liegt nahe, Stellplätze hinter den Häusern – mit einer Zufahrt durch das Scheunentor – oder in den Erdgeschoss der Wirtschaftsteile zu schaffen: Wo früher der Leiterwagen stand und das Ross seinen Hafer bekam, parkt morgen das Elektroauto an der Steckdose. Deshalb muss dafür gesorgt sein, dass Zu- und Ausfahrten von der Strasse her zulässig sind – zumindest dort, wo ein bestehendes Tor auch bisher schon ein Einfahrt anbot. Oft ist für diese Lösung aber zu wenig Platz, oder sie wären zu aufwendig oder würden die historischen Fassaden zerstören. Deshalb sollten im Unterdorf Gemeinschaftsstellplätze angeboten werden. Möglicherweise wäre ein Parkhaus, zum Beispiel in Form eines scheunenartigen Baukörpers, eine sinnvolle Lösung.

- Ortskern Unterdorf
- 6 Historische Post
- Raumdefinierende Häuserzeile
- Grünstreifen für Licht, Sonne und Aussicht
- Dorfeingang
- Restliches Dorf
- Wichtige Gebäude
- Wald



### Besonnung ...

Die gestaffelten Fassaden an der Hauptstrasse im Sonnenlicht – Hellikon Visitenkarte.



### ... und Aussicht

Zwar ist die prägende Häuserzeile vom Verkehr belastet, dafür haben die Häuser Aussicht nach Süden zur grünen Bachau.



### Wohnungsaussenräume

An der Hauptstrasse wirken Balkone sehr fremd, nicht einmal die traditionell ortsüblichen Lauben sollten kommen hier vor. Vorgesetzte Balkone sollten deshalb hier vermieden werden. Besser sind (Dach-)Terrassen hinter dem Haus oder in den Wirtschaftsteil integrierte, eingezogene Loggien, wie in diesem Haus in Ober-Oppikon.



### Vorzonen

Den Vorzonen an der Hauptstrasse merkt man leider an, dass die Liegenschaften vom Verkehr belastet sind.



### Parkplatzproblematik

Die Vorzonen werden zusätzlich durch abgestellte Fahrzeuge belastet. Garagenstellplätze in den Wirtschaftsteilen oder hinter den Häusern sollten gefördert werden. Dazu sollen die bestehenden Einfahrten genutzt werden, auch wenn diese den theoretisch erforderlichen Abstand zur Strasse nicht einhalten: Der Grundsatz des Ortsbildschutzes ist höher zu gewichten als die Einhaltung eines abstrakten Masses.



### Dorfeingang gestalten

Der Dorfeingang ist der Empfangsraum eines Dorfs und sollte den Dorfcharakter zeigen. Dazu eignen sich gepflegte Altbauten oder sorgfältig gestaltete Neubauten. Eine Torsituation im Strassenraum kann gleichzeitig dazu beitragen, den Verkehr zu bremsen. Eventuell ist zu diesem Thema ein vertiefende Planung sinnvoll.

# B4 Die Bachaue



## Beschreibung

Bis zur Entwicklung der Schulstrasse war das Dorfgebiet von Hellikon deutlich in zwei Teile geteilt: Das Oberdorf links des Möhlinbachs, Tempel und Unterdorf rechts davon. Dazwischen erstreckte sich die unbebaute Bachaue, die wegen des immer wieder auftretenden Hochwassers von Bebauung frei blieb. Für die Identität von Hellikon ist die Bachaue nicht nur als Grünraum, sondern auch als Grund für die Zweiteiligkeit der historischen Dorfkerne ein wesentliches Element.

Innerhalb der Bachaue lassen sich deutlich zwei Abschnitte unterscheiden: Der relativ enge Abschnitt von der Schulstrasse bachabwärts, und die breite Aue oberhalb der Schulstrasse.

In diesem breiten Teil der Aue wurde und wird die Wasserkraft des Baches durch ein Kleinkraftwerk genutzt. Früher diente die Wasserkraft einer Sägerei, die als einzige Gebäudegruppe den Bereich der Bachaue besetzte. Heute stehen diese Bauten noch, doch steht das Areal zur Disposition. Erhalten bleiben soll jedoch das Gebäude, in dem sich auch das Kraftwerk befindet.

## Ziele

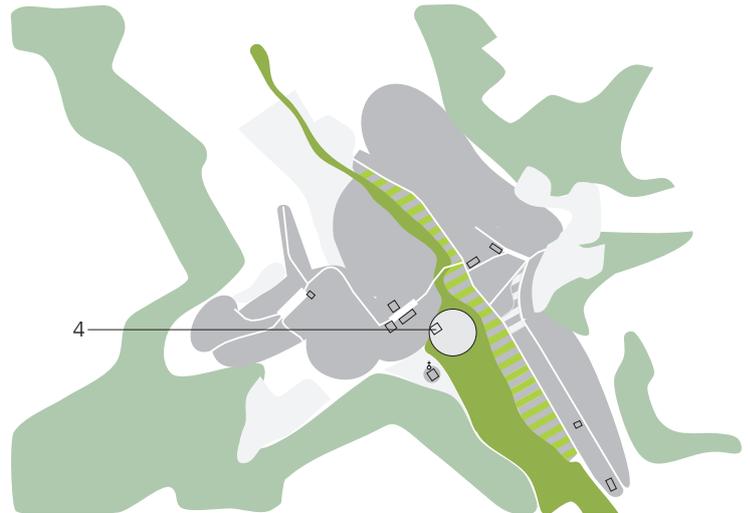
Grundsätzlich soll die Bachaue als grünes Band inmitten von Hellikon geschützt, erhalten und gefördert werden, weil sie für den Charakter des Ortsbildes wesentlich ist.

Für die Bauten auf beiden Seiten der Hauptstrasse ist zudem der Bezug nach Südwesten zur Bachaue eine wichtige Kompensation ihrer Belastung durch Verkehrslärm und die mangelnde Besonnung von der Hangseite im Nordosten (vgl. Unterdorf bzw. Hauptstrasse Süd).

Von den Bauten der Sägerei soll das Gebäude mit dem Kraftwerk und der Mosti erhalten bleiben. Die künftige Gestaltung des übrigen Sägereiareals bildet zusammen mit dem benachbarten, ebenfalls brachliegenden Kiesplatz an der Schulstrasse eine der wichtigsten Aufgaben der künftigen Dorfentwicklung. Gemeinsam bilden die beiden Areal das wohl grösste Potential für eine positive Entwicklung des Dorfs; sie sollten deshalb unbedingt zusammen geplant werden.

Vgl: Kapitel B5 „ Schulstrasse: das „neue Zentrum“ und Kapitel E „Vier Gebiete mit Vertiefungspotential“

- Bachaue
- 4 Historische Mosti
- Sägiareal
- Grünstäur für Licht, Sonne und Aussicht
- Restliches Dorf
- Wichtige Gebäude
- Wald



### Historische Nutzung

Das Gebäude mit dem Kleinkraftwerk und der Mosti sollte als Zeitzeuge in eine Neuinterpretation der Bachaue möglichst gut integriert werden.



### Sägi als Neubauegebiet?

Die Tatsache, dass das Areal heute bebaut ist, könnte auch als Basis für eine behutsam in die Bachaue integrierte Neubebauung dienen.

Die Bauten müssten sich in diesem Fall gut in die Landschaft und das Dorfbild einfügen und auch von den Nutzungen her dem Dorf eine sinnvolle Ergänzung bringen.

Unerwünscht sind anonyme, vorstädtische Bautypen wie die verbreiteten Flachdachwohnblöcke mit Attikageschoss.

Wenn sie publikumsorientierte Nutzungen – wie zum Beispiel einen Laden oder ein Café – anbieten sollen, ist darauf zu achten, dass sie nicht die historischen Zentren des Dorfs schwächen.

# B5 Die Schulstrasse: das „neue“ Zentrum



## Beschreibung

Lange Zeit war die Verbindungsstrasse zwischen den beiden Dorfteilen rechts und links des Möhlinbaches nur dünn oder gar nicht bebaut. Mit der Zeit siedelten sich indes im Freiraum auf dem linken Ufer zentrale Nutzungen an, die für alle Dorfteile wichtig waren: Das Milchhüsli, die Schule, die Turnhalle mit der Sportanlage und das Gemeindehaus mit dem Feuerwehrdepot. Damit entwickelte sich die Schulstrasse zum eigentlichen Zentrum von Hellikon. Auf dem rechten Ufer gehörte auch der ehemalige Gasthof Post in seiner Doppelfunktion als Wirtshaus und als Poststation zu diesem Zentrum. Damit einher ging eine Verdichtung der übrigen Bebauung in diesem Bereich.

Das Gebäude der alten Post prägt heute noch den Strassenraum der Hauptstrasse im Mitteldorf, hat inzwischen aber seine öffentlichen Funktionen verloren. In der direkten Nachbarschaft von Schule und Gemeindehaus wurden Gebäude abgebrochen. Dabei entstand zunächst ein Kiesplatz, der immer wieder als Festplatz und Parkplatz für Anlässe in der Turnhalle, bei der Feuerwehr und im Gemeindehaus genutzt wird. Der Bedarf nach einem solchen Platz im Zentrum ist damit deutlich erwiesen. Andererseits kann der Kiesplatz in seiner heutigen Form nur eine Übergangslösung sein. Hier bieten sich also auch neue Chancen für die Entwicklung des Zentrums.

## Ziele und Chancen

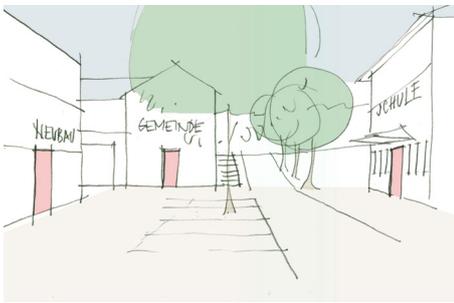
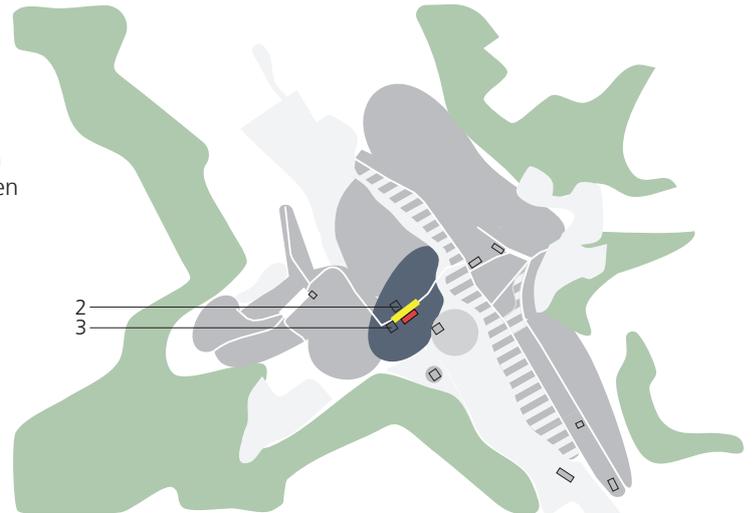
Das Zentrum zwischen dem alten Gasthof Post und dem Gemeindehaus eignet sich besonders zur Verdichtung und vor allem zur Unterbringung zentraler, publikumsorientierter Nutzungen. Dabei stehen die Einrichtung eines Ladens und der Bau von altersgerechten Wohnformen im Vordergrund.

Zu lösen ist dabei der Zielkonflikt zwischen der Beibehaltung eines Festplatzes und der Aufwertung des Raums der Schulstrasse. Dabei steht man grundsätzlich vor der Frage, ob die Funktion des Fest- und Parkplatzes direkt der Schulstrasse bleiben soll, oder ob sie verlagert werden könnte.

In beiden Fällen besteht die Chance, mit den drei Baukörpern der Schule, des Gemeindehauses und der neu zu erstellenden altersgerechten Wohnformen einen Dorfplatz zu umfassen. Ein Mittagstisch, zum Beispiel in Zusammenhang mit der altersgerechten Wohnformen, könnte dabei auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein und so die Funktion eines Gasthauses oder Cafés am Dorfplatz übernehmen.

Als mögliche Standorte für einen Laden kämen der neue Dorfplatz oder die Lage an der Mündung der Schulstrasse in die Hauptstrasse in Frage. Der Standort am neuen Dorfplatz hätte den Vorteil der zentralen Lage im Dorf. Der Standort an der Hauptstrasse, den Vorteil des Durchgangsverkehrs.

- Das „neue“ Zentrum
- 2 Schulhaus
- 3 Gemeindeverwaltung
- Möglicher Standort für der Allgemeinheit dienende Bauten z. B. altersgerechte Wohnformen
- Möglicher neuer Dorfplatz
- Restliches Dorf
- Wichtige Gebäude
- Wald



### Potential: neuer Dorfplatz

Zwischen Gemeindehaus, Feuerwehr, Schule und den auch von Vereinen genutzten Sportanlagen liegt das Zentrum des Gemeindelebens. Eine Bebauung des heutigen Kiesplatzes sollte dieses Zentrum mit publikumsorientierten Nutzungen stärken und hier ihren Haupteingang haben. Die Bebauung des Kiesplatzes sollte zudem mit dem benachbarten Sägeareal zusammen überlegt werden.



### Potential Milchhüsl

Das Milchhüsl steht an verkehrlich günstiger Stelle an der Einfahrt in die Schulstrasse, gut sichtbar von der Hauptstrasse. Auch zum Gemeindehaus (hinten im Bild) besteht eine Blickbeziehung. Hier besteht ein von privater Seite nutzbares Potential.



### Gemeindehaus

Das Gemeindehaus steht so, dass es den neuen Dorfplatz beherrschen kann. Noch besser könnte es diese Rolle füllen, wenn der Baukörper etwas grösser ausgebaut und der Eingang deutlicher dem öffentlichen Raum zugewendet würde (vgl. Zeichnung links oben).



### Bushaltestelle am Brunnen

Wo die Schulstrasse in die Hauptstrasse mündet und gegenüber die Ochsen-gasse abzweigt, liegt die Bushaltestelle – für viele der Ankunftsort in Hellikon und ein wichtiger Dreh- und Angelpunkt in der Gemeinde. Hier gibt es deshalb am meisten Laufkundschaft, und auf dem angrenzenden Grundstück auch Platz für einen Neubau – das Potential für einen Dorfladen?



### Festplatz und Parkplatz

Die Rolle und Lage ist im Rahmen der Vertiefungsstudie zu klären. Vgl. S.41 Vertiefungsstudie.

# B6 Hauptstrasse Süd im Umbruch



## Beschreibung

Ende der siebziger Jahre des 19. Jahrhunderts wurde in Hellikon eine neue Strasse gebaut: Die Verlängerung der Hauptstrasse am Hangfuss nach Süden. Der Durchgangsverkehr wurde nun nicht mehr die Steigung hinauf zur Oberen Strasse geführt, sondern blieb in der Talsohle.

Das Gebiet, das der neue Teil der Hauptstrasse durchquerte, war teilweise schon vorher bebaut. So stehen alte Häuser vor allem um das Felsenbächli nun teilweise schräg zur neuen Strasse. Weiter im Süden kam es zu einer Umorientierung mancher Liegenschaften: Häuser, die ursprünglich von der Oberen Strasse her erschlossen waren, wandten sich nun der neuen Hauptstrasse zu – darunter auch die Wendelinskapelle.

Zug um Zug wurde die neue Strasse auch mit Neubauten besetzt – wobei dieser Prozess bis heute nicht abgeschlossen ist. Die Neubauten folgten nicht mehr unbedingt den traditionellen Baumustern, sondern wandelten sie im Stil ihrer jeweiligen Zeit ab oder verliessen sie ganz und gar. So ist die heutige Bebauung nicht nur lückenhaft, sondern auch sehr heterogen: Auf ein neoklassizistisches Wohnhaus folgt eine Tankstelle aus der Nachkriegszeit. So hat die Hauptstrasse in diesem Dorfteil ihren Charakter noch nicht gefunden.

## Ziele

Da die Bebauung der südlichen Hauptstrasse auch 150 Jahre nach ihrem Bau heute noch nicht abgeschlossen ist, scheint es unrealistisch, hier abschliessende Zielsetzungen zu formulieren.

Sicher kann man aber festhalten, dass die Hauptstrasse südlich der Dorfmitte genauso als Visitenkarte von Hellikon behandelt werden sollte wie nördlich davon.

Ein möglicher Ansatz könnte sein, das Bebauungsmuster des Unterdorfs in die Gegenwart zu transponieren.

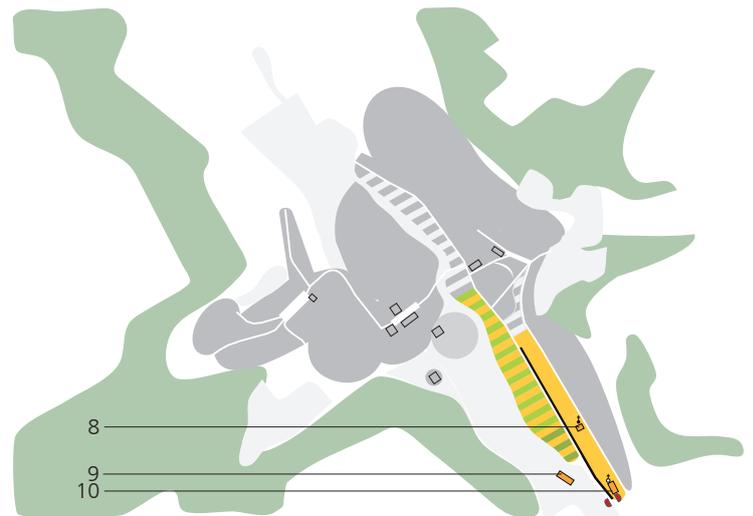
Das würde bedeuten, auf der Hangseite der Strasse zwischen dem Gasthof Rössli und der Kirche die Entstehung einer relativ zusammenhängende Reihe von Bauten zu fördern, die sich mit repräsentativen Fassaden der Strasse zu wenden, private Aussenräume nur als eingezogene Loggien oder Dachgärten anbieten und Stellplätze für Motorfahrzeuge in einem Sockelgeschoss auf der Bergseite unterbringen. Wichtige Bauten wie der Gasthof Rössli und die Wendelinskapelle sind dabei entsprechend ihrer Bedeutung in Wert zu setzen.

Die unbebauten Freiflächen auf der zum Bach gewandten Südwestseite der Strasse im Umfeld des Dorfeingangs ermöglichen Sichtbezüge zur historischen Mühle und in die dahinter liegende Kulturlandschaft.

Künftige Bebauungen sollten darauf Rücksicht nehmen

Für das Dorfbild insgesamt von besonderer Bedeutung ist auch die südliche Ortseinfahrt. Sie wird auf der Hangseite eindrücklich von der modernen Kirche geprägt, und auf der anderen Seite des Bachs etwas weiter ortseinwärts vom historischen Mühlengebäude. Auf dem Land zwischen Bach und Strasse ist entweder eine Baumgruppe als Ortsrand oder eine besonders gut gestaltete Gebäudegruppe wünschenswert. Idealerweise kann auch eine Blickbeziehung von der Wendelinskapelle zum Bach in die Raumkonstellation mit einbezogen werden.

- Hauptstrasse Süd
- 8 Wendelinskapelle
- 9 Mühle
- 10 Christkatholische Kirche
- Grünstreife für Licht, Sonne und Aussicht
- Dorfeingang
- Restliches Dorf
- Wichtige Gebäude
- Wald



### Gewerbe an der Strasse

Spätere Neubauten führten zu einem sehr heterogenen Nutzungs- und Formengemisch. Das Potential liegt hier in der Verdichtung nicht nur für Wohnnutzungen, sondern auch für Gewerbe. Ein Dorf Laden ist an diesem Standort nicht erwünscht.



### Strassenrandbebauung

Die Hauptstrasse, vor 150 Jahren erstellt, ist bis heute nur sehr locker bebaut. Die Häuser aus der Entstehungszeit der Strasse orientieren sich noch zum Strassenraum.



### Dorfeingang gestalten

Die Ortseinfahrt ist der Empfangsraum eines Dorfs: Er wird hier von Kirche und alter Mühle geprägt. Das Land zwischen ihnen ist unbebaut. Hier sollte entweder der Grünraum erhalten bleiben oder eine Bebauung entstehen, die sehr hohen Ansprüchen bezüglich Einfügung und architektonischer Qualität genügt. Eine Torsituation im Strassenraum kann gleichzeitig dazu beitragen, den Verkehr zu bremsen. Zu diesen Themen scheint eine vertiefende Planung sinnvoll.



### Wendelinskapelle

Die denkmalgeschützte Wendelinskapelle liegt heute zwischen den Nachbarbauten relativ versteckt. Sie könnte besser in Wert gesetzt werden.



### Das Rössli

Der Gasthof Rössli bildet den Treffpunkt im Südteil von Hellikon und soll im Strassenraum entsprechend zur Geltung kommen.

# B7 Neubaugelbiete



## Beschreibung

Wie die meisten Dörfer besteht Hellikon aus von der Landwirtschaft geprägten historischen Kerngebieten und daran angelernten, neuzeitlichen Wohngebieten aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Verglichen mit anderen Dörfern fügen sich die Einfamilienhausgebiete in Hellikon relativ gut ins Dorfbild ein.

Das liegt zum einen daran, dass die Ränder einigermaßen kompakt sind, so dass der Ortskörper nicht ausfranst.

Der vielleicht wichtigste Grund ist aber die Ähnlichkeit der Dachformen: Die Häuser haben fast durchweg Satteldächer, übernehmen also die Grundform der Dächer in den Dorfkernen. Die Dächer haben in der Regel keine Einschnitte oder Dachaufbauten und bieten ein ruhiges Bild. Bei Häusern am Hang laufen die Firstlinien fast immer parallel zu den Höhenlinien und damit parallel zur vorherrschenden Firstrichtung der Gebäude im alten Ortskern. Das ganze Dorf schmiegt sich so in den Verlauf des Tals.

Wichtig sind auch die ähnlichen Grössenordnungen der Einfamilienhäuser, einerseits im Vergleich untereinander, andererseits im Verhältnis zu den Altbauten: Alle Häuser sind im Grundsatz zweigeschossig und ihre Fassadenflächen, Trauflängen und Dachflächen haben ähnliche Formate.

Zum ruhigen Bild tragen auch die Durchgrünung, die ähnliche Grösse der Parzellen und damit die ähnlichen Abstände zwischen den Häusern bei.

## Ziele

Da die vorhandenen Gebäude in den Dorfkernen genügend Ausbaureserven bieten, ist es nicht sinnvoll, neue Wohngebiete zu schaffen. Aus dem gleichen Grund muss auch ein Ausbau hin zu mehr Wohneinheiten in den Einfamilienhausgebieten nicht planerisch forciert werden. Man kann sich also darauf konzentrieren, den Ortskörper kompakt zu halten und die Wohngebiete in ihrer Eigenart zu pflegen:

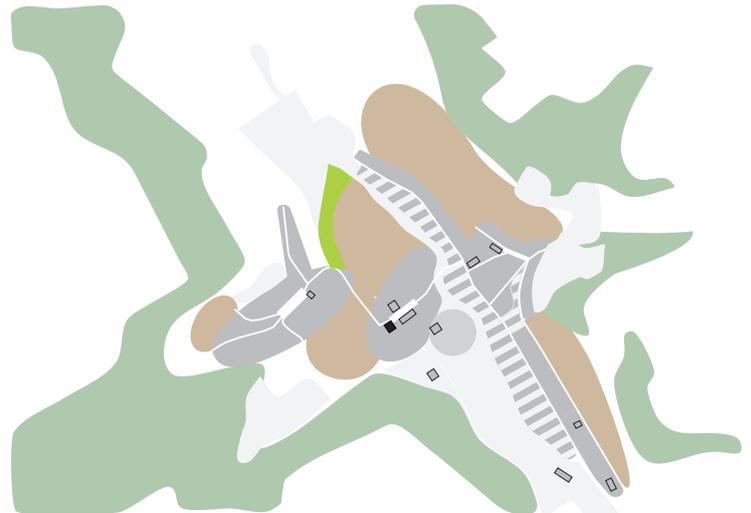
- durchgrünt,
- mit gemeinsamer Firstrichtung
- mit ruhigen Dachflächen,
- mit ähnlichen Gebäudegrössen.

Dabei sollte man darauf achten, Fehler, die bis heute weitgehend vermieden werden konnten, auch in Zukunft zu unterlassen:

- Die Einzelgebäude sollen sich ins Gesamtbild einfügen.
- Die Architektur sollte sich in Material und Details an der traditionellen Architektur im Dorf messen, ohne sie zu kopieren.
- Häuser am Hang müssen sich in den Hang einfügen und ihn dabei möglichst unberührt lassen.
- Auch Einfamilienhäuser sollen zur Strasse hin einladend wirken.

Im übrigen sollen sich die Einfamilienhäuser an die generellen Grundsätze für das Bauen in Hellikon berücksichtigen (s. Kapitel C).

- Neubaugebiete
- Räumlich wertvolle Freifläche
- Restliches Dorf
- Wichtige Gebäude
- Wald



### Ruhige Dachlandschaft

Die Fernwirkung auf die Einfamilienhausquartiere ist geprägt durch die längs zum Hang liegenden ziegelgedeckten Flächen der Satteldächer. Dadurch fügen sich die Wohnquartiere mit einer ländlichen und homogenen Prägung in das Landschaftsbild ein. Die Dächer von Neubauten sollen sich gut in die Dachlandschaft der Wohnquartiere einfügen: mit Satteldächern, einer ruhigen Dachgestaltung und möglichst längs zum Hang angeordneten Dachflächen.



### Einheitliche Körnung

Die Wohnquartiere sind geprägt durch kleinmasstäbliche Gebäude. Obwohl aus raumplanerischen Gründen eine Verdichtung der Wohnquartiere anzustreben ist, sollen sich die Wohnquartiere langfristig von den dicht bebauten Ortskernen unterscheiden und eine gewisse Kleinmasstäblichkeit bewahren. Dies hilft den ländlichen Charakter von Hellikon zu bewahren.



### Bauen am Hang

Nicht jedes Grundstück hat Anspruch auf einen ebenen Garten für Federball und aufblasbare Planschbecken: Wer eine Ebene am Haus haben will, mag ein Haus in der Ebene wählen.

Wer am Hang baut, sollte den Hang respektieren und etwas Sinnvolles daraus entwickeln – zum Beispiel ein Haus mit zwei Erdgeschoss. Anschüttungen und Abgrabungen werden so überflüssig.

# C Grundsätze für Bauen, Freiraum und Kulturland in Hellikon



Bäuerlich charakterisierte Strassenbilder

Im Kapitel B wurde die einzelnen Dorfteile in ihrer Eigenart behandelt und entsprechende Ziele für das Bauen in diesen Teilgebieten abgeleitet. Es gilt aber auch, den Zusammenhang des ganzen Dorfs nicht aus den Augen zu verlieren. Die folgenden Grundsätze beziehen sich auf das Bauen und die Landschaft in Hellikon.

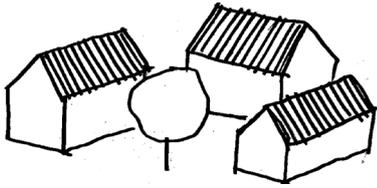


Die Dachformen als verbindendes Element zwischen den Neubaugebieten und dem alten Dorf



Das Dorf in der Jurlandschaft

# 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 Grundriss-typologien der Fricktaler 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.



## Schönheit in Wert setzen

Über das Dorf verteilt, finden sich Schmuckstücke wie beispielsweise die oben abgebildete Kapelle.

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.



## Ablesbare Topografie

Grosse Teile der Einfamilienhausquartiere 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

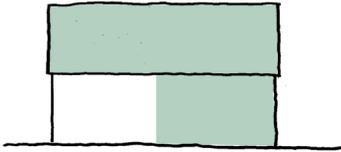
Neue Bauvolumen sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen. Durch eine geschickte Anordnung der Bauvolumen zur Strasse können die Verkehrsfläche reduziert und die Grünflächen vergrössert werden. Die Anordnung der Gebäude sollte so gewählt werden, dass grosse Terrainveränderungen vermieden werden können.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



## Ruhige Dachgestaltung

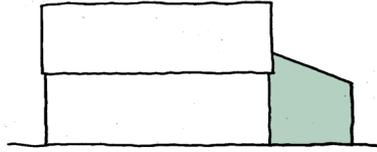
Es ist eine möglichst geschlossene und ruhige Gestaltung der Dächer anzustreben. Mögliche Öffnungen im Dach wie bspw. Schlepplukarnen sollten bevorzugt auf nicht einsehbaren Seiten angeordnet und klar untergeordnet gestaltet werden. Bei Dachflächenfenstern sollten möglichst kleine Formate verwendet werden. Auch Dachvorsprünge sollen als prägendes Charaktermerkmal beibehalten respektive vorgesehen werden.

# Gebäude im Allgemeinen



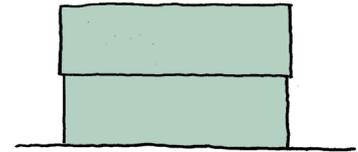
## Erweiterung im Bestand

Der Prozess von Pflege, Reparatur, Weiterbau und Umbau alter Häuser führt seit je zu Veränderungen und zu Weiterentwicklungen baulicher Lösungstypen und Grundmuster. Bei den meisten Objekten ist nicht das museale Einfrieren des Gebäudes gefordert, sondern dass das Objekt respektvoll an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden sollte. Dies wirkt sich nicht nur gestalterisch, sondern auch nutzungstechnisch aus. Hier gilt es, Komfortstandards und technische Funktionen den Möglichkeiten des Hauses unterzuordnen. Die Bauernhäuser weisen grosse innere Nutzungsreserven aus indem die Ökonomiebereiche oder Dachstühle einer 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. Grundsätzlich gilt: Volumen, 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.



## Hinwendung zur Strasse

Die traditionellen Häuser im Dorf wenden Hauptfassade und Eingang sowie die markanten Tenntore der Strasse zu. Sie werten damit die Dorfstrassen 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.



## 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.



## Lauben statt Balkone

Die im Dorf anstelle von Balkonen traditionell üblichen Lauben bilden ganze Raumschichten vor den Häusern. Wie viele Lösungen des traditionellen Bauens kann auch dies in zeitgemässe Form übersetzt als Anregung auch für eigenständige Lösungen im Neubau dienen.

# Gebäude im Ortskern



## Reichhaltige Fassadendetailierung

Sockel, steinerne Gewände, Fensterläden, Befensterung mit zwei Flügeln und Sprossierung tragen wesentlich zum reichhaltigen und feingliedrigen Erscheinungsbild der alten biedermeierlichen 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.



## 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 typischen Wirtschaftsteile von Fricktaler Bauernhäusern sind verputzt und massiv gemauert. Es hat jedoch auch Bauernhäuser mit Ökonomiebereichen, welche als Holzständerbauten konstruiert sind und mit vertikaler Holzverschalung über ein hölzernes Fassadenkleid ausweisen.



## Tenntore

Die Tenntore sind prägend für 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.



## Weitgehend geschlossene Giebelfassaden

Die Giebelfassaden der Ökonomiebauten sind geprägt durch ein geschlossenes Erscheinungsbild. Zusätzliche Fensteröffnungen sollten auf wenige beschränkt oder als schmale Schlitz ausgeführt werden. Einfacher ist es bei Holzverschalten Giebelfassaden. Hier verträgt es mehr Öffnungen ohne das charakteristische Bild zu stören.



## Vorgehängte Lauben

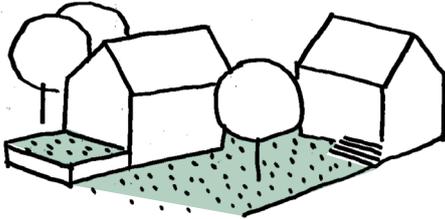
In den traditionellen Häusern gibt es keine Balkone oder Loggien. An ihrer Statt gibt es die ortstypischen, hölzernen Lauben. Sie liegen immer auf der Traufseite, ziehen sich über die ganze Fassade eines Gebäudeteils hin. Sie sind manchmal auf dem Boden abgestützt, immer aber durch Pfosten konstruktiv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



## Balkone im Wirtschaftsteil

Bei Holzverschalten Wirtschaftsteilen bestehen verschiedene Möglichkeiten, Aussenräume ins Gebäudevolumen zu integrieren – unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudecharakters. Voraussetzung ist, dass die 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)

# Freiräume



## Umgebung gestalten

Für das Ortsbild ist 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.

## Oberflächen und Gestaltungsdetails

Hochwertige Oberflächen wie Natursteinpflasterungen, gekieste und chaussierte Flächen vermitteln Charakter und sollten erhalten bleiben. Die Übergänge in die Gärten und Grünbereiche sind sorgfältig zu gestalten.

## Öffnen und Renaturieren der Bachläufe

In Hellikon sind an verschiedenen Orten Gewässer eingedolt. Zur Aufwertung des Dorfes lohnt es sich bei Bauvorhaben entlang von Gewässern jeweils zu prüfen, ob diese geöffnet und renaturiert werden können. Verschiedene Beispiele zeigen eindrücklich das Aufwertungspotential solcher Lösungen.



## Hofbäume

In den Höfen bäuerlicher Ensembles stehen häufig markante Bäume wie Linden oder der Nussbaum und auf offenen Wiesenflächen Obstbäume. Solch Bäume sind wichtig und fügen die Häuser in sanft in den baulichen Kontext ein.

## Vorplätze

Typischerweise hat es vor den Gebäuden alternierend Vorplätze und Bauergärten. Die bestehenden Vorplätze sollen erhalten bleiben. Bei Neubauten sind Vorplätze als charakteristisches Gestaltungselement anzustreben. Hochwertige Oberflächen wie Natursteinpflasterungen sollen belassen werden. Natürlich anmutende Pflastersteine, Kiesflächen oder sogar Asphalt passen gut als Vorzonenbelag zum dörflichen Charakter.

## Vorgärten

Die Bauergärten vor oder zwischen den Gebäuden prägen das Ortsbild. Die für das Strassenbild wichtigen Bauergärten sollen erhalten bleiben. Sockelmäuerchen, Bauernzäune und offen einsehbare Freiräume sind als charakterbildende Elemente beizubehalten, respektive bei Neubauten oder Umgestaltungen anzustreben.

# Kulturland



## Intakte Landschaft

Mit einem sorgsamem Umgang mit Natur, Wald und Umwelt soll die einwandfreie Lebensqualität gewährleistet bleiben.

Mit gezielten Massnahmen soll die Grundlage für den Erhalt einer natürlichen, biologisch vielseitigen und ökologisch intakten Landschaft rund um das Dorf geschaffen werden.



## Landwirtschaft

Die Landschaft / das Kulturland soll für eine möglichst naturnahe und existenzsichernde landwirtschaftliche Nutzung bestimmt sein.



## Wald

Neben der Funktion als Erholungsort tritt der Wald auch als Lebensraum von über 25'000 Tier- und Pflanzenarten, als bedeutender Trinkwasserspeicher und als Rohstofflieferant (Holz) in Erscheinung. Mit einer nachhaltigen / schonenden und möglichst kostendeckenden Waldbewirtschaftung soll der gesunde Waldbestand sowie die bestehende Waldfläche erhalten bleiben.

# Parkierung

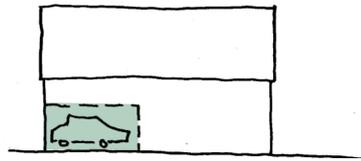


## Parkierung in Ortsbild einfügen

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

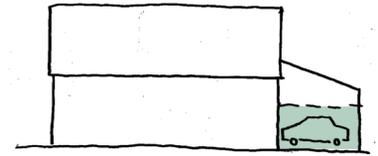
Bei neuen Bauvorhaben ist zu prüfen, ob und wie sich die nötigen Parkplätze gut ins Ortsbild einfügen lassen können.

Werden die Autos dauerhaft auf den Vorplätzen der Gebäude abgestellt, kann dies in vielen Fällen zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds führen. (Bild: Eingefügter Garagenbau, Kanton Zug)



## Parkierung in Scheune

Bei Bauernhäusern ist die naheliegendste Lösung die Autos in der Scheune zu parken. Dort wo früher häufig Fuhrwerke standen. Als Garagentor bieten sich die Tenntore an.



## Parkierung in Anbauten, 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.

## 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.

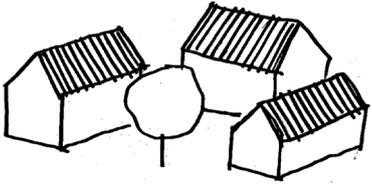
Die Rampen der Tiefgaragen sollten in der Regel so in die Haupt- oder Nebengebäude eingefügt werden, dass keine offenen Rampen in Erscheinung treten. Zu vermeiden gilt es, dass der Sockelbau der Tiefgarage im Ortsbild in Erscheinung tritt. Es ist auf eine ausreichende Erdüberdeckung zu achten, so dass die Tiefgarage gut eingepflanzt werden kann.

## 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.



# D Baukultur und Planungsprozess



## Gelebte Baukultur

Das Erscheinungsbild und der Charakter einer Ortschaft sind geprägt durch die Summe aller baulichen Veränderungen.

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 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

Ein Beirat oder 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 Fachpersonen 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.
- Die Gemeinde gewährleistet die Koordination zu kantonalen Stellen wie Denkmalpflege oder Abteilung Raumentwicklung

### Konstruktive Vorberatung

Für die privaten Bauträger muss möglichst frühzeitig im Prozess Planungssicherheit geschaffen und transparent die Handlungsspielräume aufgezeigt werden.

Vor Start der Projektierungsarbeiten oder basierend auf ersten Fragestellungen soll das Bauvorhaben 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 Konzept wie das REL hingewiesen und objektspezifisch die Rahmenbedingungen definiert werden.

# Vorgehen und Unterstützung bei Gebäuden unter Substanzschutz

## Startbesprechung

Zusammen mit der Gemeinde und dem kommunalen Bauberater 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 suchen, welche die erhaltenswerte Bausubstanz nicht beeinträchtigen. Hierzu ist ein kompetenter Architekt oder Planer mit entsprechender Sensibilität für das Baudenkmal eine wichtige Grundvoraussetzung.

## Nötige 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 nicht auszuschliessen.

## Finanzielle Unterstützung

Die Privaten tragen mit der Pflege und dem Unterhalt ihrer Baudenkmäler einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des Ortsbild und der Identität der Gemeinde. Kantonale Stellen können für finanzielle Beiträge an Sanierungen angefragt werden.

## 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.

# E Handlungsprogramm

Damit ein REL seine volle Wirkung entfalten kann, sind folgende Punkte zu beachten:

- Kontinuierliche Anwendung der Erkenntnisse aus dem REL bei privaten und öffentlichen Bau- und Planungsaufgaben
- Aktives vorausschauendes Handeln der Gemeinde
- Vertiefen der Handlungsfelder des REL und Umsetzung der daraus gewonnenen Erkenntnisse

## A. REL wird behördenverbindlich

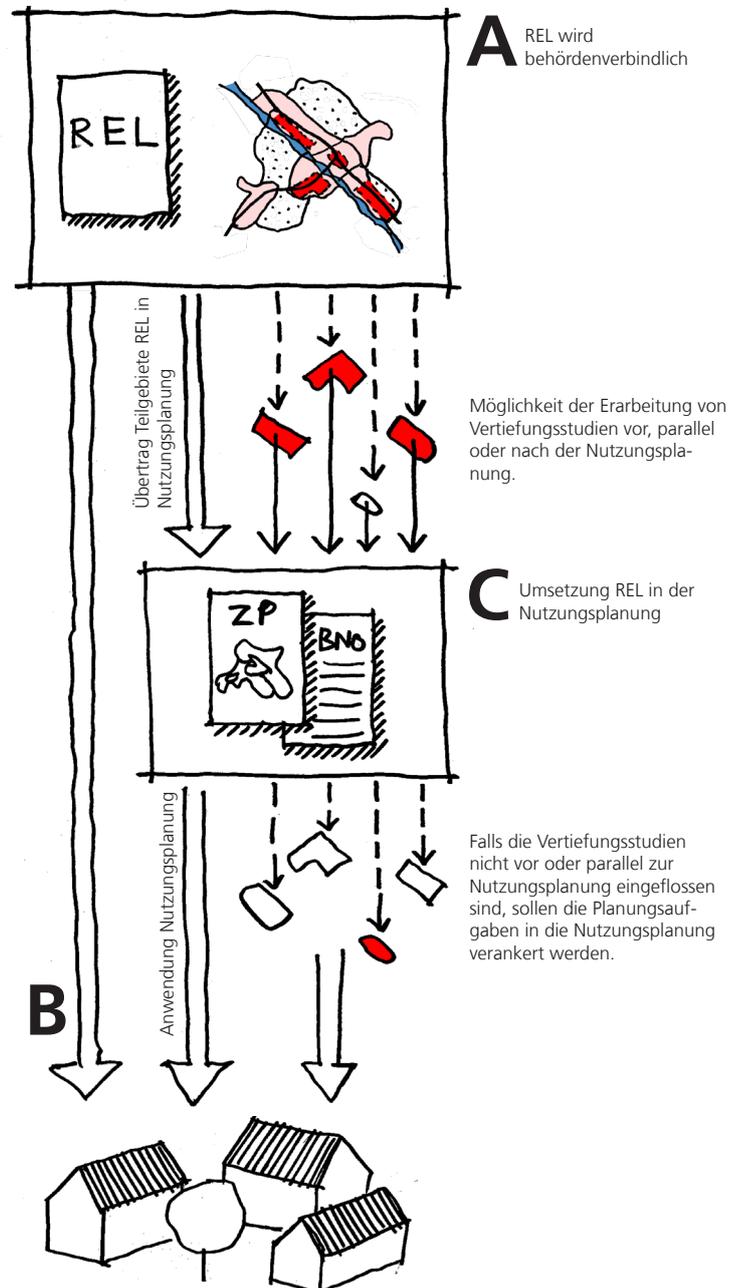
Der Gemeinderat beschliesst nach einer öffentlichen Mitwirkung das REL. Mit diesem Schritt wird das REL behördenverbindlich.

## B. Anwendung REL bei Bau- und Planungstätigkeiten

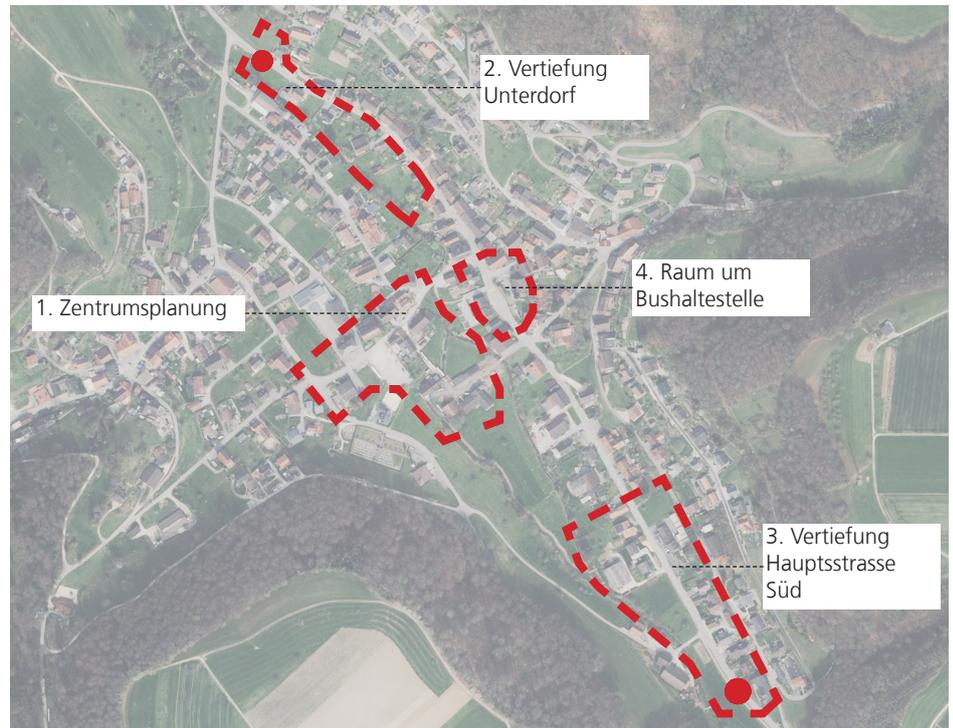
Das REL ist öffentlich zugänglich. Private und öffentliche Bauträger und Planungsbüros werden von der Gemeinde über das REL in Kenntnis gesetzt und verwenden das Planungsinstrument als Grundlage. Private werden durch die Gemeinde bei ihren Bauvorhaben beraten. Die Behörde prüft, ob die Baugesuche die Erkenntnisse aus dem REL berücksichtigen.

## C. Umsetzung des REL in der Nutzungsplanung

Das REL bildet die Basis für die von der Gemeinde vorgesehene 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.



# Vier Gebiete mit Vertiefungspotential



## 1. Zentrumsplanung B4/B5

Eine wichtige Aussage des REL ist die Stärkung des Zentrums um das Gemeindehaus und die Schule. Zwischen der Entwicklung des Sägeareals und des Zentrums bestehen planerische Abhängigkeiten.

Um das Potential bei der Entwicklung der Gebiete auszuschöpfen, empfiehlt es sich die Entwicklung des Sägeareals und des Zentrums in einer ersten Phase miteinander zu verbinden. Um dies zu erreichen, haben sich Zentrumsplanungen bewährt. Empfohlen wird eine Testplanung oder ein anderes qualitätssicherndes Verfahren in Zusammenarbeit mit Betroffenen und allfälligen Investoren. Es sollten Büros mit Erfahrung im Planen im ländlichen

Kontext einbezogen werden.

Eine Kombination der Entwicklung des Zentrums und des Säge-Areal bietet auch hinsichtlich der Finanzierung eines qualitätssichernden Planungsprozesses Vorteile. Es können in Zusammenarbeit mit den Investoren durch Querfinanzierung Synergien genutzt werden.

**Die Initiierung und Durchführung der Zentrumsplanung hat hohe Priorität. Es gibt hier ein Potential für:**

- Altersgerechte Wohnformen
- Gestaltung neuer Dorfplatz
- Aufwertung Parkierung
- Entwicklung Sägeareal

## 2. Unterdorf B3

Die Entwicklung der westlich gelegenen Fläche vor der Häuserzeile des Unterdorfs ist entscheidend für die Wohnqualität der bestehenden historischen Gebäude. Vor der Festlegung der neuen Zonierung in der Nutzungsplanung soll für den Perimeter ein ortsbauliches Konzept erarbeitet werden. Konkretisiert werden soll mit dem Konzept auch die Gestaltung des Ortseingangs.

## 3. Hauptstrasse Süd B7

Das Gebiet befindet sich in einem stetigen Transformationsprozess. Vor der Festlegung der neuen Zonierung in der Nutzungsplanung empfiehlt es sich die Entwicklung des Gebiets mittels eines ortsbaulichen Konzepts zu vertiefen. Konkretisiert werden sollte insbesondere die Gestaltung des Ortseingangs.

## 4. Raum Bushaltestelle B5

Der Raum um die Bushaltestelle ist ein wichtiger Dreh- und Angelpunkt in der Gemeinde und prägend für das Erscheinungsbild der Gemeinde. Der Bereich birgt grosses Aufwertungspotential. Es empfiehlt sich die Möglichkeiten im Rahmen einer Vertiefungsstudie zu prüfen.