



# Gemeinde Obersiggenthal

## Gemeinderat

Nussbaumen, 1. Februar 2021

### Bericht an den Einwohnerrat

#### GK 2016 / 23

#### Postulat Anna-Katharina Hess betreffend Ausführungsbestimmungen Tromsberg

##### Das Wichtigste in Kürze

a)

Am 10. Mai 2016 reichte die Einwohnerrätin Anna-Katharina Hess ein Postulat ein, mit dem Begehren, der Gemeinderat möge die Gestaltungsrichtlinie Tromsberg ändern.

Inhalt:

- Bei Wohnbauten sei das Erstellen von waagrechten Kinderspielflächen zu ermöglichen.
- Die Transparenz (Durchsicht) sei nicht nur Richtung Tal, sondern von der Strasse in Richtung Hausfassade zu schaffen.
- Bepflanzungen in den Privatgärten sollen zurückhaltend reguliert werden, um die Bedürfnisse der Besitzer stärker berücksichtigen zu können.

b)

Mit Zwischenbericht vom 6. April 2017 orientierte der Gemeinderat den Einwohnerrat im Sinne eines Zwischenbericht über folgendes:

- Eine neue Bestimmung, dass bei Wohnbauten waagrechte Flächen in dne Vorplatzbereichen gebaut werden dürfen, sei nicht nötig, da dies bereits nach den bestehenden Rechtsgrundlagen möglich sei.
- Der geforderten Transparenz zwischen Strasse und Hausfassade stehe nichts entgegen. Der Grundsatz, dass die senkrecht zum Hangverlauf durchfliessenden Aussenräume übergeordnet wahrnehmbar bleiben sollen, möchte man weiter beachten.
- Bereits im Rahmen der bestehenden Rechtsgrundlagen seien Bepflanzungen zurückhaltend reglementiert und böten genügend Gestaltungsspielraum für Bauherrschaften.

c)

Im vorliegenden Schlussbericht zur Beantwortung des Postulates wird die überarbeitete Richtlinie vorgestellt und dem Einwohnerrat zur Kenntnis gegeben. Einen Genehmigungsentscheid muss der Rat nicht tätigen, denn die Genehmigung der Gestaltungsrichtlinie fällt vollumfänglich in den Kompetenzbereich des Gemeinderates. Es darf aber vermerkt werden, dass dem Anliegen Hess mit den neu formulierten Regelungen weitgehend entsprochen werden konnte.

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat:

**Die Neufassung der Gestaltungsrichtlinie Tromsberg wird zur Kenntnis genommen und gleichzeitig wird das Postulat von Anna-Katharina Hess vom 10. Mai 2016 als erledigt von der Kontrolle abgeschrieben.**

Sehr geehrte Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zum Postulat von Anna Katharina Hess folgenden abschliessenden Bericht:

## **1 Ausgangslage**

Der Gemeinderat ist dem Postulat mit einiger zeitlicher Verzögerung nachgekommen. Der Bedarf an einer Überarbeitung war indes nie bestritten, waren doch die Begehren der Bauherrschaften dem Gemeinderat ebenfalls bestens bekannt. Vakanzen und Ressourcenprobleme brachten es mit sich, dass sich die Überarbeitung verzögerte.

Im Jahr 2020 konnte die Überarbeitung vollzogen werden. Folgende Stellen und Kommissionen wurden beigezogen und haben mitgearbeitet:

- Baukommission
- Planungskommission
- Natur- und Heimatschutzkommission
- Architekt ETH / SIA Walter Tschudin, Brugg, Ortsbildexperte
- Bereich Bau und Planung; Abteilung Hochbau

Die Überarbeitung geschah in mehreren Lesungen und Konsultationen. Auch Begehungen wurden vorgenommen. Der Gemeinderat genehmigte die Gestaltungsrichtlinie Trossberg an seiner ersten ordentlichen Sitzung im Jahr 2021, nachdem alle Korrekturen und Anpassungen eingearbeitet waren. Es wird auf die Beilage verwiesen.

## **2 Inhaltliche Anpassungen**

Die in Kraft gesetzte Richtlinie mag äusserlich der bisherigen gleichen, inhaltlich wurden aber in einigen Punkten Anpassungen vorgenommen, die in der baulichen Umsetzung durchaus im Sinne des Postulats wirken.

**Synopse**

Version alt

Version neu (ab 2021)

<p><b>Ausführungsbestimmungen Tromsberg</b></p> <p><i>Präambel</i></p> <p>Die Qualität des Tromsbergs gründet in seiner weilerartigen Siedlung und insbesondere in der Ausrichtung der Gebäudekörper. Die Dorfbildschutzzone (DS) hat zum Zweck, diesen eigenständigen Charakter zu erhalten und zu unterstützen.</p> <p>Aufgrund der regen Bautätigkeit auf dem Tromsberg hat der Gemeinderat entschieden, die in der Bauordnung von 1998 im § 10 und § 11 formulierten Zonenvorschriften nachfolgend zu präzisieren. Die Begriffe sind im Handbuch vom Dezember 2003 zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Kantons Aargau erläutert.</p> <p>Die Ausführungsbestimmungen gründen auf der historischen Betrachtung der Siedlung respektive deren Entwicklung, der Stellung ihrer Gebäudekörper und der damit verbundenen Aussenraumqualitäten sowie prospektiven der Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsbildes.</p> <p>Die Ausführungsbestimmungen ermöglichen gut ausgerichtet Volumina mit Bezug zum Tal (und damit der Fernsicht) und eine Körnung, die durch Transparenzen innerhalb des Weilers einer Grosszahl der Lagen gute Aussichtsqualitäten ermöglicht.</p>	<p><b>Gestaltungsrichtlinie Tromsberg</b></p> <p><i>Präambel</i></p> <p>Die Qualität des Tromsbergs ist hauptsächlich begründet in seiner weilerartigen Siedlung und in der Ausrichtung der Gebäudekörper. Die Dorfzone (DZ) hat zum Zweck, diesen eigenständigen Charakter zu erhalten.</p> <p>Die rege Bautätigkeit im Ortsteil Tromsberg bewirkte über die Jahre einen stetig wachsenden Druck auf die Ausführungsbestimmungen aus dem Jahr 2006. Es besteht Handlungsbedarf. Die vorliegenden Bestimmungen verstehen sich als Präzisierung von § 17 BNO, gültig für den Ortsteil Tromsberg.</p> <p>Die Ausführungsbestimmungen basieren auf der historischen Entwicklung der Siedlung und der ursprünglichen Topografie als massgebendem Terrain. Berücksichtigt wurden auch die baulich-architektonischen Entwicklungen betreffend der Stellung von Gebäudekörpern und Aussenraumqualitäten.</p> <p>Ziel ist das plausible Aufzeigen von Planungsanforderungen bei Bau- und Umgestaltungsvorhaben als Orientierungsvorgabe.</p> <p>Die Ausführungsbestimmungen sollen gut ausgerichtete Volumina mit angemessener Körnung ermöglichen, deren Setzung bei zurückhaltenden topografischen Anpassungen gute Aussichtsqualitäten ermöglichen.</p>
<p><i>Projektierungsablauf</i></p> <p>Um Rahmenbedingungen und Vorgehen zu klären, suchen Bauträger und Projektverfasser vor Beginn der Projektierung das Gespräch mit der Bauverwaltung.</p> <p>Im Holzmodell des Weilers Tromsberg (auf der Bauverwaltung platziert) sind die projektierten Gebäudekuben im Massstab 1:500 zur Beurteilung darzustellen.</p>	<p><i>Projektierungsablauf</i></p> <p>1.1</p> <p>Bauträger und Projektverfasser suchen frühzeitig das Gespräch mit der Abteilung Hochbau des Bereichs Bau und Planung. Der Beizug von Experten ohne Vorbefassung richtet sich nach § 65 BNO.</p> <p>1.2</p> <p>Neue Hauptbauten sind in einem Arbeitsmodell im Massstab 1:500 zur Beurteilung darzustellen. Das Modell ist mit der Baueingabe einzureichen.</p> <p>Visualisierungen ersetzen das Modell nicht, können dieses aber ergänzen.</p>

<p><i>Baukörper</i></p> <p>Gebäude haben in ihrer Grundfläche rechteckige Baukörper zu sein, welche senkrecht zum Hangverlauf anzuordnen sind.</p> <p>Von dieser Regelung ausgenommen sind Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV.</p>	<p><i>Baukörper</i></p> <p>2.1</p> <p>Hauptbauten haben in ihrer Grundfläche rechteckige Baukörper zu sein, welche möglichst senkrecht zum Hangverlauf anzuordnen sind. Klein- und Anbauten im Sinne der BauV bleiben dabei ausgenommen.</p>
<p><i>Dachgestaltung</i></p> <p>Die Gebäude haben ein Satteldach mit einer Neigung von minimal 30° bis maximal 45° aufzuweisen. Der First verläuft horizontal und steht senkrecht zum Hangverlauf.</p> <p>Die Gebäude haben horizontal verlaufende und durchgehende Trauflinien aufzuweisen.</p> <p>Als Dachdurchbrüche gemäss § 16 Abs. 2 ABauV sind nur Schleppgauben und Dachflächenfenster in der Regel erlaubt.</p> <p>Für freistehende Kleinbauten sind Flachdächer zulässig.</p>	<p><i>Dachgestaltung</i></p> <p>3.1</p> <p>Hauptbauten haben ein Satteldach mit einer Neigung von minimal 35° bis maximal 45° aufzuweisen. First- und Trauflinien sollen horizontal verlaufen und durchgehend sein. Firstbündige Querfirste sind möglich.</p> <p>3.2</p> <p>Bezüglich der Dachform, der Dachdurchbrüche sowie Dachflächenfenster gilt § 17, Abs 5 BNO.</p> <p>3.3</p> <p>Für Solar- und Photovoltaikanlagen gelten die Bestimmungen der BNO für die Dorfzone.</p>
<p><i>Geschosszahl und Gebäudehöhe</i></p> <p>Bergseitig sind maximal zwei und talseitig maximal drei Vollgeschosse gemäss § 14 ABauV zulässig.</p> <p>Werden bergseitig zwei Vollgeschosse realisiert, darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens die Höhe des gewachsenen Terrains bergseitig nur im Rahmen der minimalen Terrainveränderungen überschreiten,</p> <p>Werden talseitig drei sichtbare Geschosse realisiert, darf ein allfälliges Untergeschoss nicht sichtbar sein und keine Abgrabungen aufweisen.</p> <p>Die Höhe des Kniestocks ist auf 120 cm begrenzt.</p>	<p><i>Fassaden- und Gesamthöhe</i></p> <p>4.1</p> <p>Die gemäss BNO für die Dorfzone festgelegten maximalen First- und Gesamthöhen gelten auch im Perimeter Tromsberg.</p> <p>4.2</p> <p>Die Höhe des Kniestocks ist auf 120 cm begrenzt.</p>

<p><i>Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltung</i></p> <p>Baukörper sind sorgfältig in das natürliche Terrain einzupassen, es sind nur minimale Terrainveränderungen zulässig.</p> <p>Garageneinfahrten sind in die talseitig stehenden Fassaden nicht zulässig.</p> <p>Die Garten- und Umgebungsgestaltung ist so anzulegen, dass die senkrecht zum Hangverlauf durchfliessenden Aussenräume übergeordnet wahrnehmbar bleiben. Durch die zurückhaltend definierten Aussenräume wird die Transparenz in Richtung Tal aufrechterhalten.</p> <p>Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan, in der Regel im Massstab 1:100, mit den Angaben zur Pflanzenwahl, der Material- und Farbwahl der Oberflächen sowie den Höhenkoten des bestehenden und des neu gestalteten Terrains beizulegen.</p>	<p><i>Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltung</i></p> <p>5.1 Baukörper sind sorgfältig in das ursprüngliche, massgebende Terrain einzupassen. Die Umgebungsgestaltung ist topografisch so anzulegen, dass die senkrecht zum Hangverlauf durchfliessenden Aussenräume übergeordnet wahrnehmbar bleiben.</p> <p>5.2 Angemessen dimensionierte Sitzplätze, Spielflächen und Zufahrten dürfen horizontal angelegt werden, sind jedoch im Sinne von Ziffer 5.1 sorgfältig in den Hangverlauf einzupassen. Bei der Beurteilung ist sowohl den Nutzerbedürfnissen wie auch dem Erhalt des historischen Hangverlaufs Rechnung zu tragen. Für Böschungen und Mauern sind die Bestimmungen der BNO anzuwenden.</p> <p>5.3 Garageneinfahrten sind in die talseitigen Fassaden nicht zulässig.</p> <p>5.4 Mit dem Baugesuch ist ein massstäblicher Umgebungsplan einzureichen mit Höhenkotenangaben von Bestand und Projekt sowie Standortangaben/ Artenbezeichnung der prägenden Bepflanzungen; speziell der Bäume und Sträucher. Weiter müssen Mauern, Entwässerungen mit Gefällsangaben und Versickerungen enthalten sein, wie auch Angaben über Materialisierungen (Beläge etc.) und Absturzsicherungen im Sinne von SIA 358.</p>
<p><i>Materialien und Farben</i></p> <p>Der zurückhaltenden Material- und Farbwahl ist grosse Beachtung zu schenken. Materialien und Farbgebung müssen sich gut in die bestehende Bebauung integrieren. Sie sind zum Zeitpunkt der Eingabe des Baugesuchs zu bestimmen.</p>	<p><i>Materialien und Farben</i></p> <p>6.1 Materialien und Farbgebung müssen sich gut in die bestehende Bebauung integrieren. Sie sind zum Zeitpunkt der Eingabe des Baugesuchs konzeptionell zu bestimmen und am Bau zu bemustern.</p>
<p><i>Kartenanhänge alt und neu identisch</i></p>	<p><i>Kartenanhänge alt und neu identisch</i></p>

- Die Richtlinie ist per Anfang 2021 in Kraft gesetzt und wird bereits angewendet.

- Beilage:
- Nr. 1 Gestaltungsrichtlinie Tromsberg neu
  - Nr. 2 Ausführungsbestimmungen Tromsberg (alt)

Den Anregungen aus dem Postulat von Anna-Katharina Hess wurde mit der Revision der Richtlinie weitgehend entsprochen. Aus diesem Grund kann das Postulat als erledigt von der Kontrolle abgeschrieben werden.

**NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL**

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

Bettina Lutz Güttler

Thomas Zumsteg