



gemeinde   
gipf-oberfrick



## Masterplan Kernzone

Spielregeln für Bauvorhaben in der Kernzone  
vom Gemeinderat beschlossen am 09.03.2015

\*mit Ergänzung vom Gemeinderat  
beschlossen am 27.02.2023 zu  
Abschnitt Dachgestaltung, Seite 24

## **Impressum**

### **Auftraggeber**

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Regine Leutwyler  
Jos Bovens  
Urs Treier  
Stefan Keller  
Urs Schweizer

Gemeindeammann  
Gemeinderat  
Gemeindeschreiber  
Bauverwalter  
Ortsbildberater

Landstrasse 43  
5073 Gipf-Oberfrick

### **Bearbeitung**

Metron Raumentwicklung AG

Saša Boban Subak  
Cristina Perea Bello

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in  
Raumplanung  
Dipl. Architektin, MAS in Raumplanung und  
Städtebau

Postfach 480  
Stahlrain 2  
5201 Brugg

T 056 460 91 11  
F 056 460 91 00  
info@metron.ch  
www.metron.ch

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Zweck	5
2. Ausgangslage	7
3. Ziele	17
4. Spielregeln	23
5. Verfahren	29
6. Umsetzung	31
7. Anwendungsbeispiele	33





## 1 Einleitung und Zweck

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte angesichts der Nähe zum Wirtschaftsraum Basel und der intakten Landschaft weiterhin hoch bleiben.

Mit der steigenden Bevölkerung verändert sich auch das Ortsbild der Gemeinde: In den Kernzonen werden die letzten freien Parzellen nach und nach überbaut, Bauernhäuser weichen modernen Wohnüberbauungen und aus Vorgärten werden Parkplätze.

Damit die Gemeinde nicht zum Opfer ihres eigenen Erfolgs wird und das ablesbare Ortsbild in einigen Jahren nicht gänzlich verschwunden ist, hat der Gemeinderat beschlossen, die bisherigen Instrumente wie Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bzw. Bauzonenplan (BZP) zu ergänzen. Auf der Basis einer mehrmonatigen Analyse und Auseinandersetzung mit den bestehenden Kernzonen ist der vorliegende Masterplan entstanden.

Der Masterplan Kernzone ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument für Bauvorhaben in der Kernzone. Es ergänzt die Kernzonenbestimmungen in der BNO und die kantonale Arbeitshilfe „Ortsbild und Baukultur“. Der Masterplan definiert Ziele zu verschiedenen Teilen der Kernzone, enthält Spielregeln für den Umgang mit der Bebauung, dem Aussenraum sowie der Erschliessung und zeigt ein idealtypisches Baubewilligungsverfahren. Der Masterplan ist kein Instrument zur baulichen Verdichtung, sondern eine Projektierungshilfe für Bauherren und Projektverfasser. Er basiert auf der Überzeugung, dass die Bedürfnisse nach baulicher Erneuerung und diejenigen des Ortsbildschutzes sich nicht ausschliessen, sondern gewinnbringend vereinbaren lassen.



*Panorama der Gemeinde Gipf-Oberfrick*



## 2 Ausgangslage

### 2.1 Historische Entwicklung

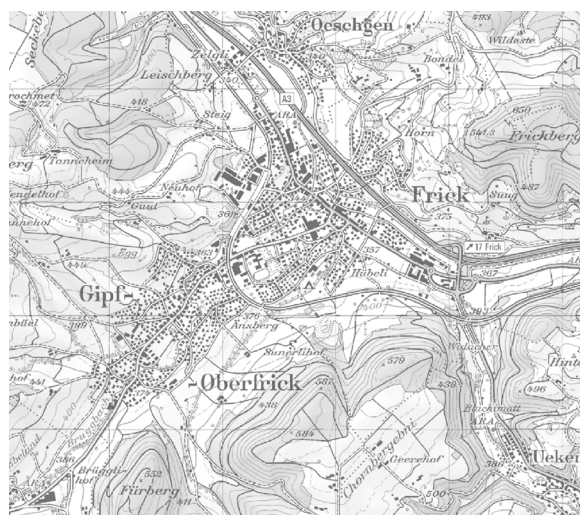
Gipf-Oberfrick liegt an einem alten Römerweg. Funde aus dieser Zeit fand man auf dem Enzberg, dem Homberg und der Egg. Auf einer weiteren Anhöhe befindet sich die Burgruine Thierstein, welche vom 11. bis 15. Jahrhundert bewohnt war und danach zerfiel.

Die ältesten Bauten der Gemeinde stammen aus dem 17. und 18. Jahrhundert und befinden sich in „Gipf“ (vgl. Abbildung unten rechts), dem wahrscheinlich ältesten Siedlungskern. Von hier aus entwickelte sich der Ort zuerst entlang des Bruggbachs und später entlang der Landstrasse Richtung Westen. Ein zweiter Siedlungsschwerpunkt entstand in Oberfrick. Zwischen den ursprünglich voneinander getrennten Orten befand sich an der Stelle der heutigen Kirchenanlage die alte Pfarrkirche. Die Landstrasse erhielt im 19. Jahrhundert ihren heutigen Verlauf. Ihr entlang wuchsen die ehemals getrennten Ortsteile zusammen.

Durch die starke Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahrzehnte dehnte sich die Siedlungstätigkeit beidseits des Talbodens aus und nahm die Hanglagen in Beschlag. Heute bilden Gipf-Oberfrick und die Nachbargemeinde Frick ein fast durchgehendes Siedlungsband.



Gipf-Oberfrick 1955



Gipf-Oberfrick 2013

## 2.2 Siedlungsstruktur

Die Kernzonen von Gipf-Oberfrick befinden sich alle im Talboden des langgezogenen, vielgliedrigen Strassendorfs. Ohne den 1875 errichteten Bahndamm bestünde ein nahtloser Übergang zum Siedlungsgebiet der Nachbargemeinde Frick.

Aufgrund der historischen Entwicklung lassen sich die Kernzonen klar den Ortsteilen Oberfrick respektive Gipf zuweisen (vgl. Abbildung unten). Die Kernzonen dazwischen stellen ein Zentrumsgebiet dar, welches sowohl baulich als auch räumlich sehr uneinheitlich in Erscheinung tritt.

Diese Aufteilung der Kernzone entspricht im Wesentlichen derjenigen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ; vgl. Plan S. 12.



- 1 Oberfrick
- 2 Zentrumsgebiet
- 3 Mitteldorf
- 4 Gipf
- 5 Sägeweg/Oberebnet

Teilgebiete der Kernzone Gipf-Oberfrick

## 2.3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Bei der Projektierung von Bauten in der Kernzone sind verschiedene Grundlagen und Rahmenbedingungen zu beachten. Die wichtigsten werden nachfolgend aufgeführt und beschrieben.

### **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Nutzungszweck und -mass der Kernzone werden in der BNO in den §§ 5 und 10 geregelt. Während § 5 vor allem Aussagen zu den Baumassen erhält, regelt § 10 im Detail das Bauen in der Kernzone. Diese Bestimmungen sind grundeigentümergebunden.

### **Inventare (ISOS, ICOMOS, IVS)**

Für Gipf-Oberfrick bestehen zahlreiche Einträge im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), im Kurzinventar der Kulturobjekte, im Bauinventar Gipf-Oberfrick, der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) und dem Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS).

Die Inventare sind öffentlich und bei der Gemeinde einsehbar. Sie sind nicht grundeigentümergebunden, müssen jedoch von den Gemeindebehörden bei der Nutzungsplanung bzw. der Beurteilung von Bauten berücksichtigt werden. Die Gärten gemäss ICOMOS und die Wege gemäss IVS sind im Situationsplan aufgeführt.

### **Hochwasser**

In den im Situationsplan bezeichneten Gebieten besteht eine Gefährdung durch Hochwasser. Vor der Projektierung sind allenfalls notwendige Schutzmassnahmen mit der Gemeinde abzuklären.

### **Archäologische Fundstellen**

Aufgrund der frühen Besiedlung weist Gipf-Oberfrick verschiedene archäologische Fundstellen auf. Die Standorte sind im Analysenplan vermerkt und nach Möglichkeit zu schützen und zu erhalten. Betroffene Bauherren müssen Bodeneingriffe frühzeitig der Kantonsarchäologie melden.

### **Arbeitshilfe „Ortsbild und Baukultur“, Kanton Aargau**

Die Arbeitshilfe dient Gemeinden bei der Beurteilung der Eingliederung von Bauten in bestehende Ortsbilder. Sie ist eine wichtige Ergänzung des vorliegenden Masterplans und enthält Aussagen zu verschiedenen Bauelementen (z. B. Fassade, Dach, Umgebung etc.).



## 2.4 Situationsanalyse

Die Gebiete in der Kernzone wurden kategorisiert und in Bezug auf ihre Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken untersucht. Die Arbeitshypothesen wurden in zwei Feldbegehungen überprüft und in der Bearbeitungsgruppe besprochen.

### Räumliche Kategorien

In der Kernzone lassen sich vier typische Kategorien ausmachen (vgl. Seite 11):

Die 1. Bautiefe *entlang der Landstrasse*, welche das Ortsbild des Strassendorfs prägt und in der die geschlossene oder fast geschlossene Bauweise vorherrscht. In diesen Bereichen befinden sich auch die meisten kommunalen Schutzbauten. Entlang der Landstrasse aufgereihete, grossvolumige Gebäude prägen die Bebauungsstruktur.

Die *Hofräume in der 2. Bautiefe*, welche sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität auszeichnen, zum Teil aber nur über die strassenseitig liegenden Parzellenteile und Gebäude erschlossen sind. Ursprünglich handelte es sich um Hof- und Nutzgärten, in denen nur Nebenbauten standen.

Der Bereich der 3. *Bautiefe*, welcher zur Bebauung offen steht. Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass sich diese Bauten volumemässig denjenigen der 1. Bautiefe unterordnen.

Die Bereiche *entlang von Seitenstrassen und Bächen sowie bei Wegkreuzungen und Plätzen*. Diese Bereiche haben mehrheitlich eine hohe Wohnqualität und sind erschlossen bzw. lassen sich leicht erschliessen. Sie verfügen über die meisten Spielräume und eignen sich für die Verdichtung bzw. Ergänzung der Kernzonen.



*Gebäude entlang der Landstrasse*

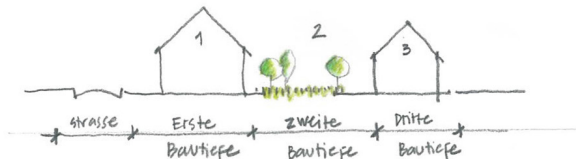
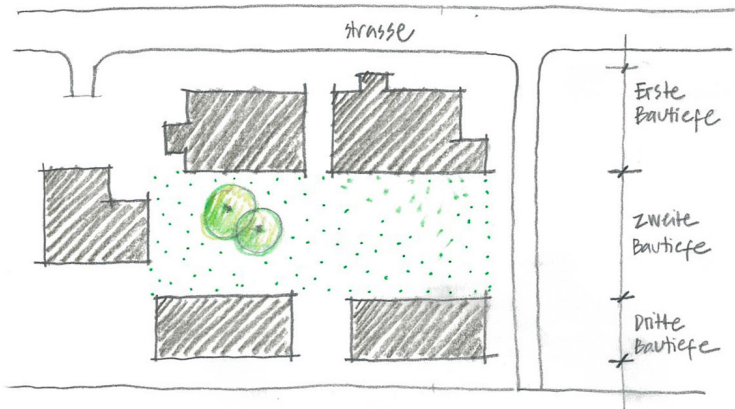


*Hofräume und Gebäude*

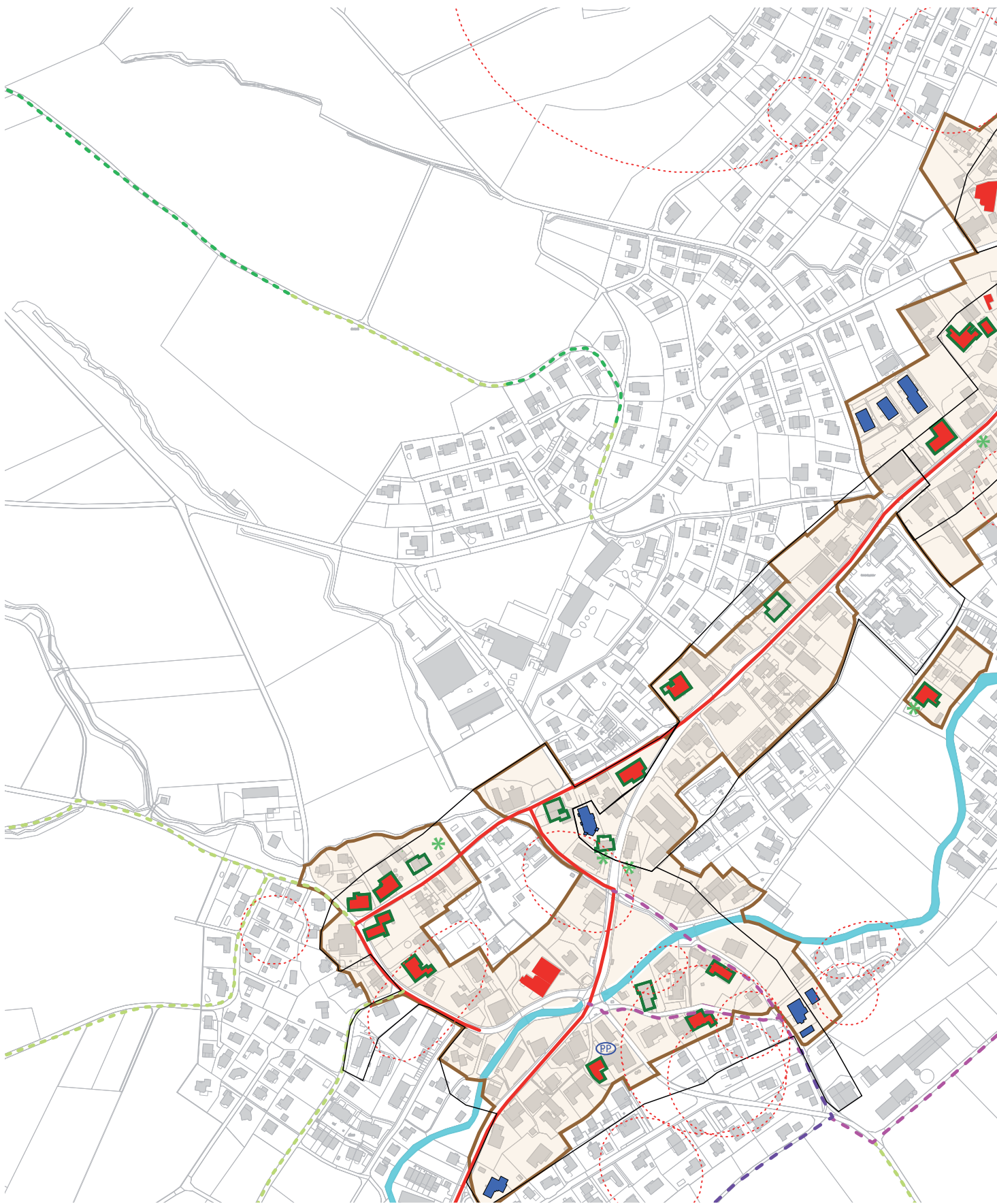


*Die Bereiche entlang von Seitenstrasse haben eine hohe Wohnqualität und verfügen über Räume zur Verdichtung*

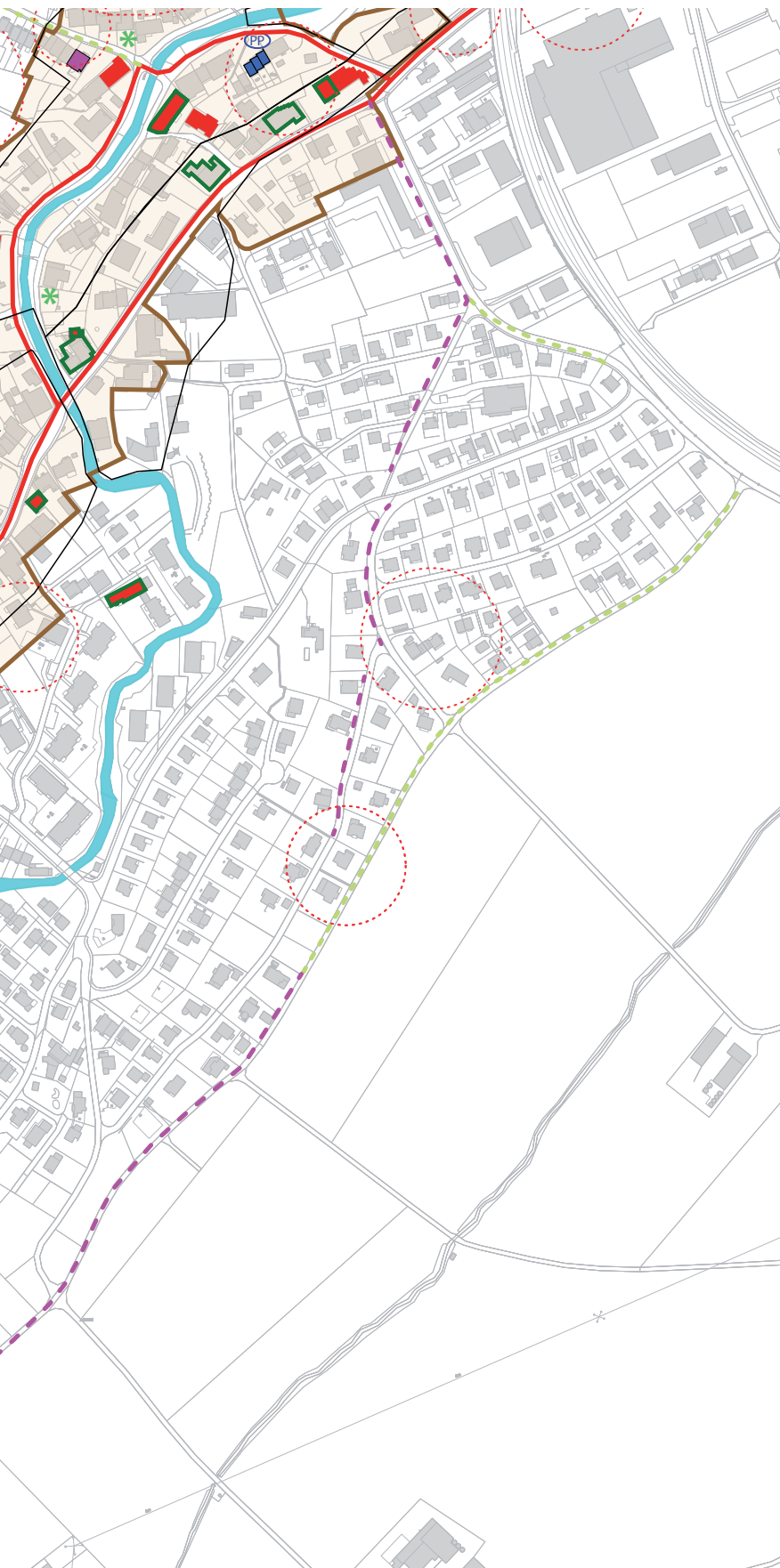



















schematische Darstellung der verschiedenen Bautiefen



## IST-Situation



### Legende

-  Gebiete gemäss ISOS
-  Baute unter kantonalem Schutz
-  Bauten unter kommunalem Schutz
-  Bauten Bauinventar
-  Gärten im ICOMOS
-  Archäologische Fundstellen
-  Historischer Verlauf , lokale Bedeutung
-  Historischer Verlauf mit Substanz , lokale Bedeutung
-  Historischer Verlauf, nationale Bedeutung
-  Historischer Verlauf, regionale Bedeutung
-  Historischer Verlauf mit Substanz, regionale Bedeutung
-  Beispiele ungelöste Parkierung
-  keine optimale Umsetzung der BNO
-  Gewässer
-  Kernzonegrenze



## Stärken

Die Kernzone verfügt in weiten Teilen über eine ablesbare Struktur. Die gewachsene Anordnung der Bauten und Freiräume ist erhalten geblieben. Störende Elemente sind die Ausnahme. Die Bausubstanz ist vielerorts intakt.



*> Die historischen Kerne sind gut ablesbar und verfügen noch über viel Substanz und Qualität.*

## Schwächen

Die Qualität gewisser Neubauten wird den Anforderungen der Kernzone nicht gerecht. Unklare Zonenzuordnungen fördern den Bau zonenuntypischer Gebäude, der Einfluss der BNO ist nicht immer spürbar. Die ortstypischen Vorgärten und –plätze werden von Parkplätzen verdrängt.



*> Trotz entsprechender Vorschriften in der BNO sieht die bauliche Realität hin und wieder anders aus.*

## Chancen

Die Kernzonen bieten Raum für weitere Bewohner sowie Dienstleistungs- und kleinere Gewerbebetriebe. Dieser ist im Bestand aber auch auf den vorhandenen Reserven realisierbar. Das Verbindungsgebiet zwischen den Ortsteilen Gipf und Oberfrick könnte zu einem richtigen Ortszentrum ausgebaut werden. Die Frei- und Strassenräume bieten noch Potenzial für eine bessere Gestaltung.



*> Innerhalb der Kernzonen gibt es Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial.*

## Risiken

Der Druck auf die Kernzone dürfte aufgrund der Attraktivität der Gemeinde weiter zunehmen. Undifferenzierte und unsensible Neubauten könnten bestehende räumliche und gestalterische Qualitäten zerstören. Ein reines Beharren auf den Kernzonenvorschriften könnte dringende Erneuerungsprojekte blockieren.



*> Der Siedlungsdruck und falsch interpretierte Vorschriften könnten zu einem Verlust an räumlichen und gestalterischen Qualitäten führen.*

### **Fazit Situationsanalyse**

Die historische Bausubstanz in Gipf-Oberfrick hat die starke Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte grösstenteils gut überstanden.

Die Kernzone verfügt über das Potenzial, einen Teil des zukünftigen Bevölkerungswachstums aufzunehmen, ohne dass Einbussen am Ortsbild hingenommen werden müssten.

Der im ISOS aus dem Jahr 1976 beschriebene Zustand ist innerhalb der Kernzone grösstenteils noch vorhanden. Dazu gehören die Aneinanderreihung unterschiedlicher Strukturen und Raumbilden, die Geschlossenheit des Strassenraums und die beidseitige Bebauung entlang des Bachs in der Gipf. Stark verändert hat sich die Umgebung: Waren 1976 erst Teile der Hanglagen verbaut, so wird die Kernzone heute beidseits von Einfamilienhausquartieren umrahmt.

Geplante und ausgeführte Bauvorhaben zeigen jedoch, dass die bisherigen Instrumente (BNO und BZP) nicht ausreichen, um die räumlichen und gestalterischen Qualitäten in den Kernzonen zu bewahren. Neben der Frage, was gebaut werden darf, stellt sich auch die Frage nach dem „Wie?“. Die nachfolgenden Kapitel geben darauf eine Antwort.





### 3 Ziele

Für das Bauen in der Kernzone werden nachstehende Ziele definiert. Gegliedert sind sie in allgemeine Ziele, die für die ganze Kernzone gelten, und in spezifische Vorgaben für die einzelnen Ortsteile bzw. Kategorien.

#### **Allgemeine Ziele**

*Im Rahmen der künftigen Siedlungsentwicklung ist der Kernzone, die wesentlich zur Identität der Gemeinde beiträgt, in besonderem Masse Sorge zu tragen.*

*Die Erhaltung, die behutsame Erneuerung und die Integration von Neubauten in der Kernzone ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde. Gebäude sind in der Regel zu erhalten. Abbrüche sind dann zulässig, sofern der Erhalt des Gebäudes unverhältnismässig ist und der Neubau bessere gestalterische und höhere räumliche Qualitäten aufweist.*

*Die Mehrzweckbauten mit ihren Vorplätzen, Nutz- und Baumgärten mit bestehender hoher Qualität, sind zentrale Merkmale der Kernzone und sollen auch zukünftig Bestand haben. Im Vordergrund stehen der Erhalt dieser intakten Bauten und Freiräume sowie eine hohe Qualität der Um- und Neubauten.*

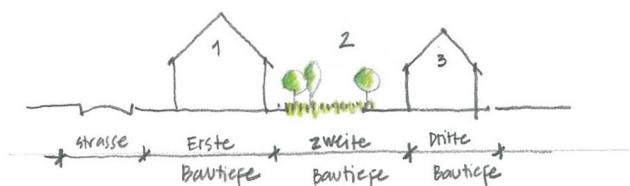
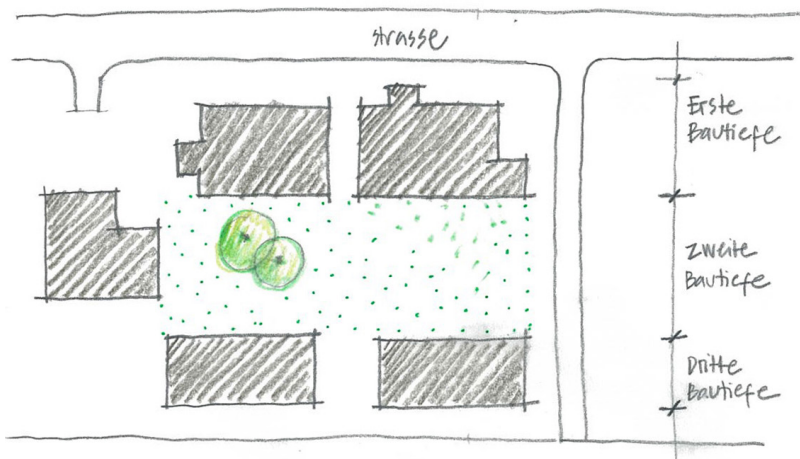
*Die Bausubstanz soll entsprechend der jeweiligen örtlichen Bedingungen (spezifische Ziele) differenziert und mit Respekt erneuert werden können. Um-, An- und Neubauten sollen sich bezüglich Stellung, Typologie und Massstab den Spielregeln der Kernzone unterordnen.*

*Die Freiräume in der Kernzone (Vorplätze, Gärten, Höfe etc.) sind möglichst zu erhalten und aufzuwerten.*

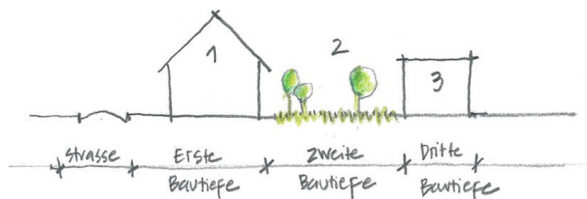
*Die Seitenräume entlang der Landstrasse sind in ihrer Funktion als Aufenthalts- und Durchgangsbereiche zu stärken. Ihr verbindender Charakter ist mit einer entsprechenden Strassenraumgestaltung sicherzustellen.*

*Die Bereiche mit Entwicklungspotenzial sind besonders sorgfältig zu beplanen und zu bebauen.*

*Die Hofbereiche hinter der 1. Bautiefe sind zu erhalten und wenn nötig nur mit unbewohnten Kleinbauten zu bebauen. Gebäude in der 3. Bautiefe können ein Flachdach aufweisen, sofern sie sich dem Hauptbau in der 1. Bautiefe unterordnen.*



schematische Darstellung der verschiedenen Bautiefen



Neubau in 3. Bautiefe

### Spezifische Ziele für die einzelnen Ortsteile

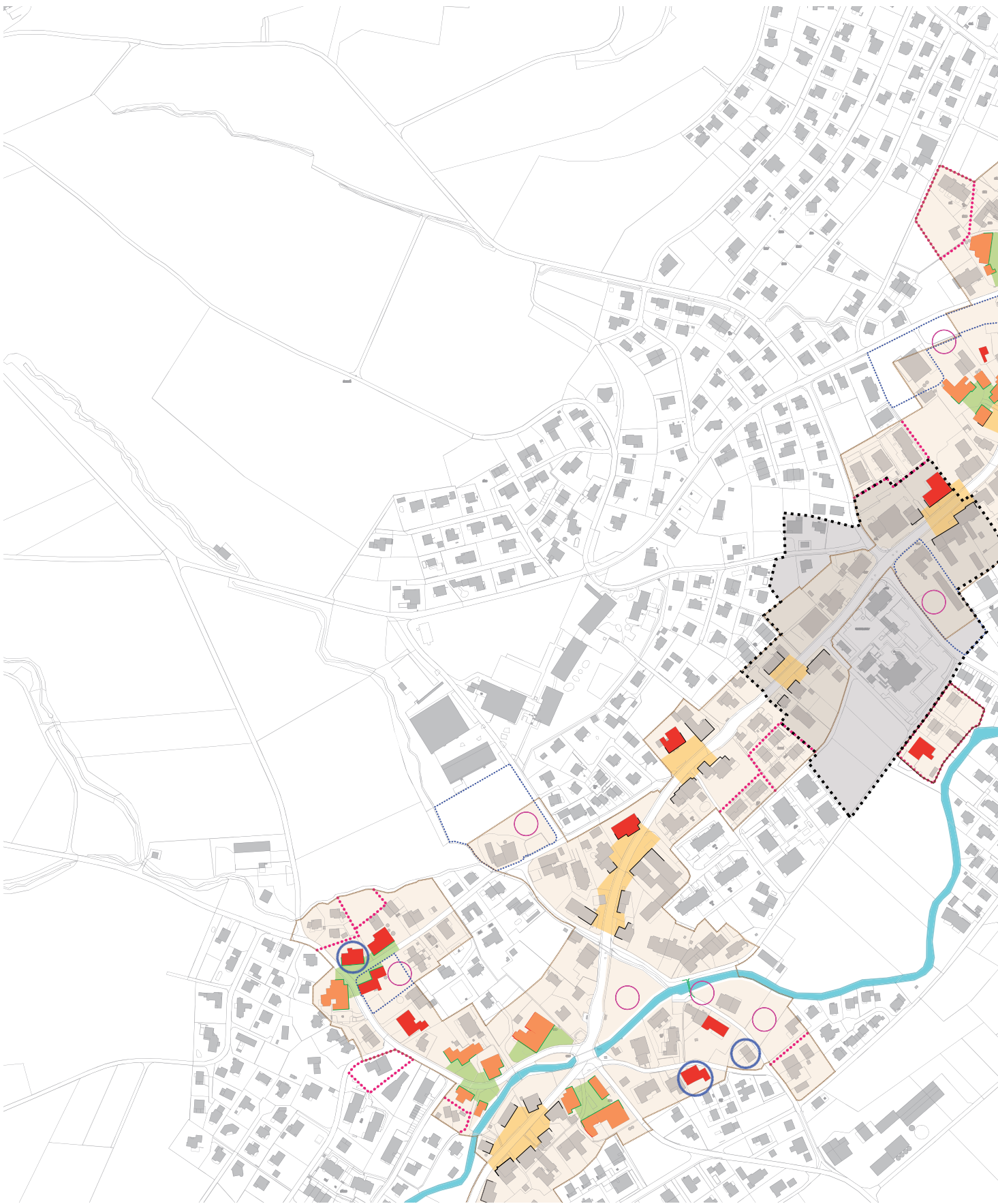
In der Kernzone „Oberfrick“ ist die Bausubstanz grundsätzlich zu erhalten und längerfristig von störenden Elementen zu befreien. Neubauten haben sich in die Struktur (Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume) einzufügen.

Im „Zentrumsgebiet“ (vgl. Abbildung S. 8) ist eine Zentrumsentwicklung mit Schwerpunkt auf Dienstleistungs- und kleineren Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Dabei ist der Charakter des Strassendorfs zu erhalten.

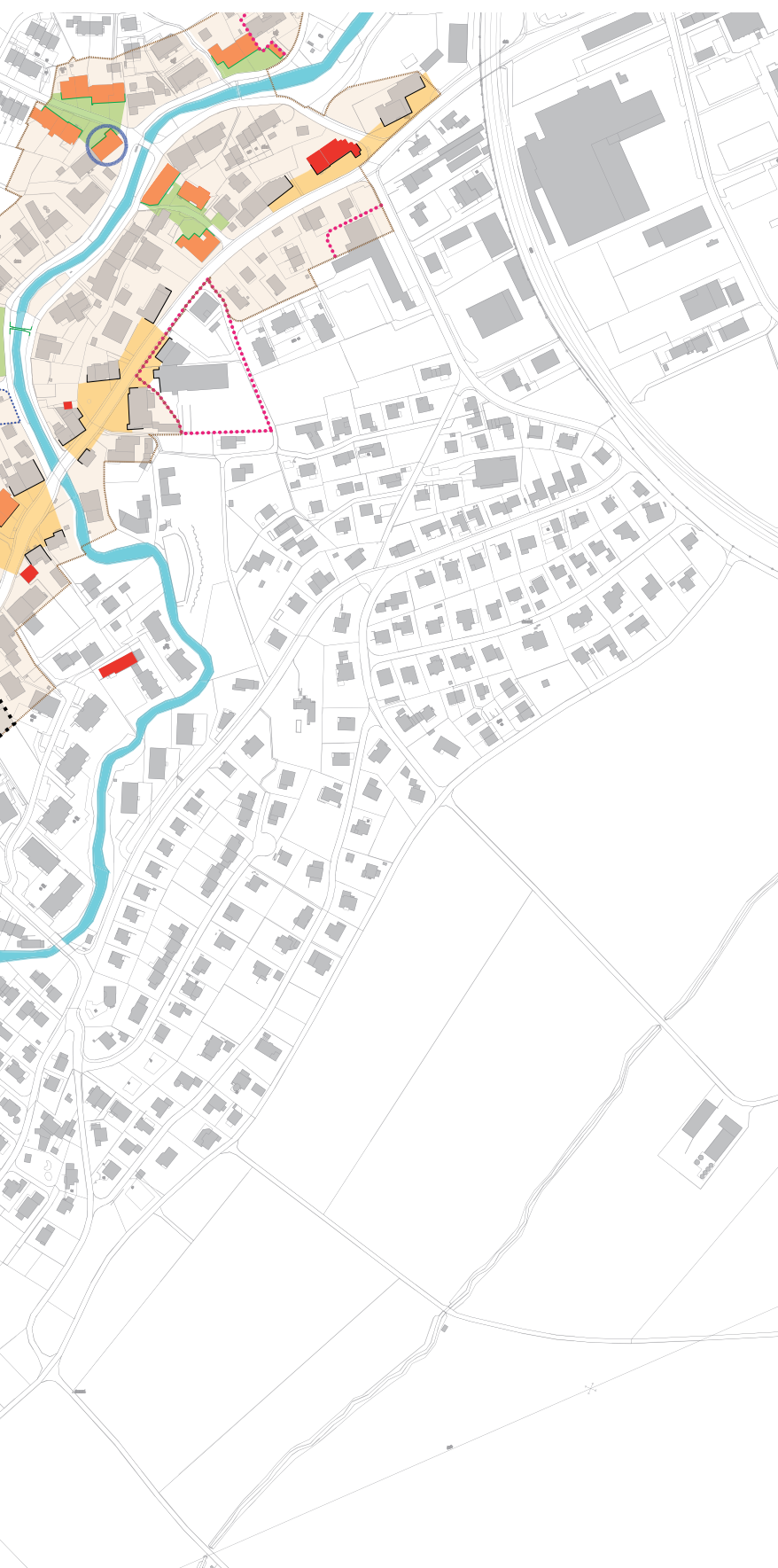
Das „Mitteldorf“ ist strassenseitig in seiner Struktur zu erhalten.

In der Kernzone „Gipf“ ist die Bausubstanz grundsätzlich zu erhalten und längerfristig von störenden Elementen zu befreien. Neubauten haben sich in die Struktur (Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume) einzufügen.












# Strategieplan






## Legende

### Strategie

-  räumliche Qualitäten (historische Struktur ablesbar / intakte Bausubstanz) erhalten
-  neues und modernes Zentrum bilden
-  Frei-/Strassenraum aufwerten
-  bauliches Potenzial behutsam entwickeln
-  gute Beispiele für Umbau (Intergration Neu- und Altbauten) fördern und unterstützen
-  Zonenzuordnung überprüfen
-  Bauten im Inventar, Schutz überprüfen

### Orientierung

-  Anwendungsbeispiel
-  Gewässer
-  Kernzonegrenze





## 4 Spielregeln

### 4.1 Bebauung

Jedes Gebäude ist im Kontext seines Umfelds zu sehen und bei An- und Neubauten entsprechend zu konzipieren.

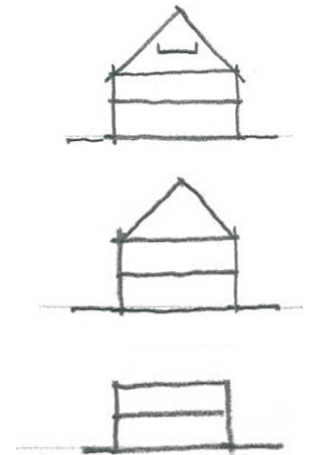
Wichtig ist, dass sich die Bauten harmonisch in die Kernzone einordnen.

#### Typologie

Freistehende Baukörper definieren die Bautypologie der Kernzone. Das Verhältnis von Breite zu Länge der Baukörper beträgt bei Hauptbauten in der Regel 1:2. In der Regel ist von folgenden Normmassen auszugehen: Länge 14-25 m, Tiefe 9-12 m, Höhe 10-12.5 m.

Weist der Neubau ein Seitenverhältnis von 1:2 auf, ist eine Gebäudetiefe von 9 - 12 m zu empfehlen (Harmonie mit der bestehenden Bausubstanz). Weitere Hinweise zur Typologie sind der der kantonalen Arbeitshilfe „Ortsbild und Baukultur“ zu entnehmen.

Bestehende Gebäude können umgebaut, der Ökonomieteil zum Wohnen umgenutzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die historisch bedingte Unterteilung in Wohn- und Wirtschaftstrakt auch bei Neubauten nach aussen (Fassade) hin erkennbar bleibt. Traditionelle Gebäude wie Scheunen oder Remisen können vor allem zu Ateliers, Lagerräumen oder Unterständen für Autos umgenutzt werden.



*mögliche Volumen*

#### Volumen / Geschosse

Um- und Neubauten bzw. Ersatzneubauten verfügen über einfache Volumen. An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptbau unterzuordnen. Bei Neubauten in der 1. Bautiefe ist in der Regel von zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss auszugehen.



*Beispiel Panoramafenster Baden-Dättwil (AG)  
BEM Architekten*

## Fenster

Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks. Die Proportionen betragen in der Regel 1:1.2.

Dachfenster sind in der Kernzone zulässig, wenn sie gut gestaltet sind und ihre Anordnung stimmt. Denkbar sind rechteckige Formen. Eine Mischung von Dachflächenfenstern und Dachaufbauten sollte vermieden werden.

## Balkone

Zeitgenössische Elemente wie Terrassen und Balkone sind in der Regel innerhalb der Baukörper als Laubengänge, Loggien oder „französische Balkone“ zu gestalten. Auf der strassenabgewandten Fassade können sie als Terrassen auf Anbauten platziert werden. Diese müssen aber besonders gut gestaltet sein.



Beispiel „Französische Balkone“ und Loggien  
Wangen (SZ)  
SRT Architekten

## Dachform

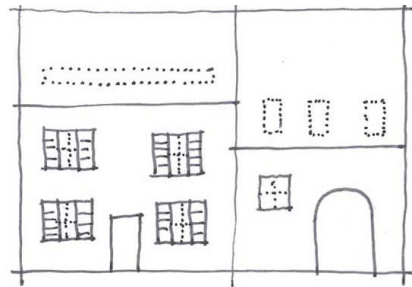
In der Regel sind einfache Satteldächer zu verwenden, die mit ihrem First parallel zur Strasse angeordnet sind. Bei Neubauten in der 3. Bautiefe (vgl. Abbildung S. 11) können auch gut gestaltete Flachdächer mit Attikageschossen zur Anwendung kommen, sofern es sich um untergeordnete Bauten handelt und mit dem Attikageschoss ein Übergang zur Wohnzone W3 geschaffen werden soll.

## Dachgestaltung

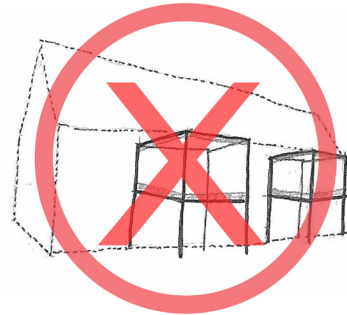
Die Satteldächer sind mit Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken. Für An- und Nebenbauten sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig. \*Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. In der Regel sind in der Kernzone gut eingepasste Indachsolaranlagen einzubauen. Dabei muss jedes Gebäude individuell beurteilt werden (Schutzziel, Charakter, Gesamtwirkung, Stellung, Hauptgebäude, etc.). Aufgrund der individuellen Beurteilung sind je nach Objekt und Lage auch gut eingepasste Aufdachsolaranlagen möglich (z.B. Gebäude unwichtig für das Ortsbild, Nebengebäude, etc.)

Traditionelle Dächer weisen keine Einschnitte auf. Dachaufbauten wie Schleppegauben und Lukarnen sind jedoch üblich und sollen auch in Zukunft möglich sein. Dabei ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild des Dachs zu achten.

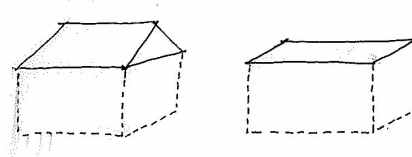
Bei Neubauten kann auf Vordächer verzichtet werden.



mögliche Dachfenster: Panoramafenster



Vorgesetzte Volumen verfälschen den Charakter der Kernzone



mögliche Dachformen

### **Nutzung**

Grundsätzlich dient die Kernzone verschiedenen Nutzungen. Entlang der Landstrasse sind die Erdgeschosse wenn möglich publikumsorientierten Nutzungen (Läden, Restaurants etc.) vorzubehalten.

### **Materialisierung und Farbe**

Bei Neubauten sind nach Möglichkeit natürliche Materialien (Holz, Stein etc.) zu verwenden. Mit Farben ist zurückhaltend und der Tradition entsprechend umzugehen: Primärelemente wie Mauerwerke und Konstruktionsholz sind in der Regel in ihrem Material zu belassen oder mit Grundtönen wie Braun, Weiss oder Grau zu streichen. Für Gewänder, Fensterläden, Türen, oder Untersichten von Vordächern können auch Farben wie Rot oder Grün verwendet werden.



*Farben und Materialien, die zur Kernzone passen  
Haus in Oetwil am See (ZH)  
Kaspar Partner Architekten*



## 4.2 Aussenraum

### Terrain

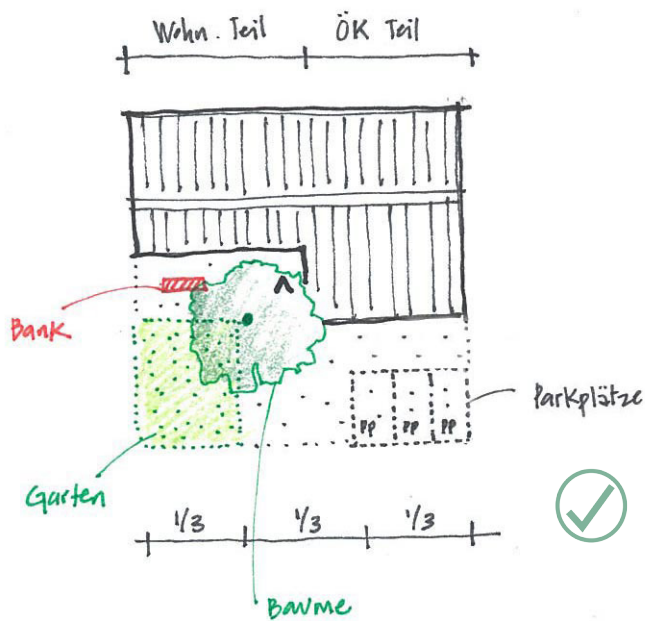
In den natürlichen Verlauf der Topografie soll möglichst wenig eingegriffen werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

### Vorplätze

Die Vorplätze bilden ein Bindeglied zwischen öffentlichen und privaten Bereichen. Die Elemente der Vorplätze (Bank, Baum und/oder Garten) sind zu erhalten. Typische Bodenbeläge sind Erde, Rundkies, Schotter, Mergel sowie Pflasterbeläge und Natursteine. Parkplätze sollen nicht direkt vor Sitzplätzen erstellt werden.



Vorplätze sollten nicht nur als Parkplätze oder Abstellraum benutzt werden.



bevorzugte Vorplatzgestaltung

### **Gärten**

Bestehende Gärten sind in der Regel zu erhalten und aufzuwerten.

Die Abgrenzungen gegenüber dem Strassenraum sind zu erhalten und in der Regel mit Sockel und Zäunen auszubilden.

Reine Steingärten sind nicht zulässig.



### **Bepflanzung**

Die bestehende Bepflanzung ist möglichst zu erhalten und mit einheimischen oder standortgerechten Arten zu ergänzen (z. B. Wildhecken, Obstbäumen, Einzelbäume auf Plätzen etc.)



## 4.3 Erschliessung

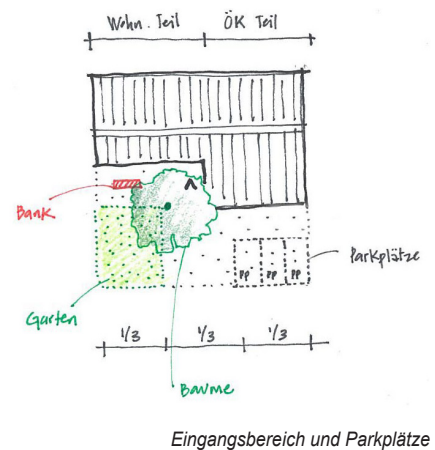
### Autoabstellplätze

Die Umnutzung von Scheune und Remisen zu Garagen ist eine gute Möglichkeit, um neue Parkplätze in der Kernzone zu schaffen.

Die oberirdische Parkierung darf höchstens ein Drittel der Vorplatzfläche einnehmen. Ist das Grundstück zu klein, sind Ersatzlösungen im Rahmen des Gesetzes zu suchen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Garagen und ihre Zufahrten, wenn möglich, auch vom Grundstücksnachbarn genutzt werden können.

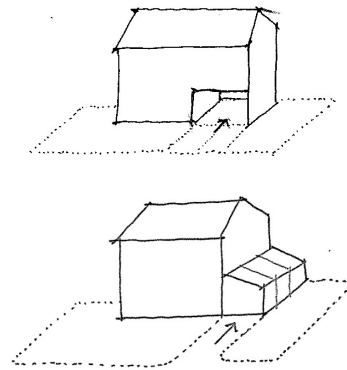


umgebauter Schopf



### Garageeinfahrten

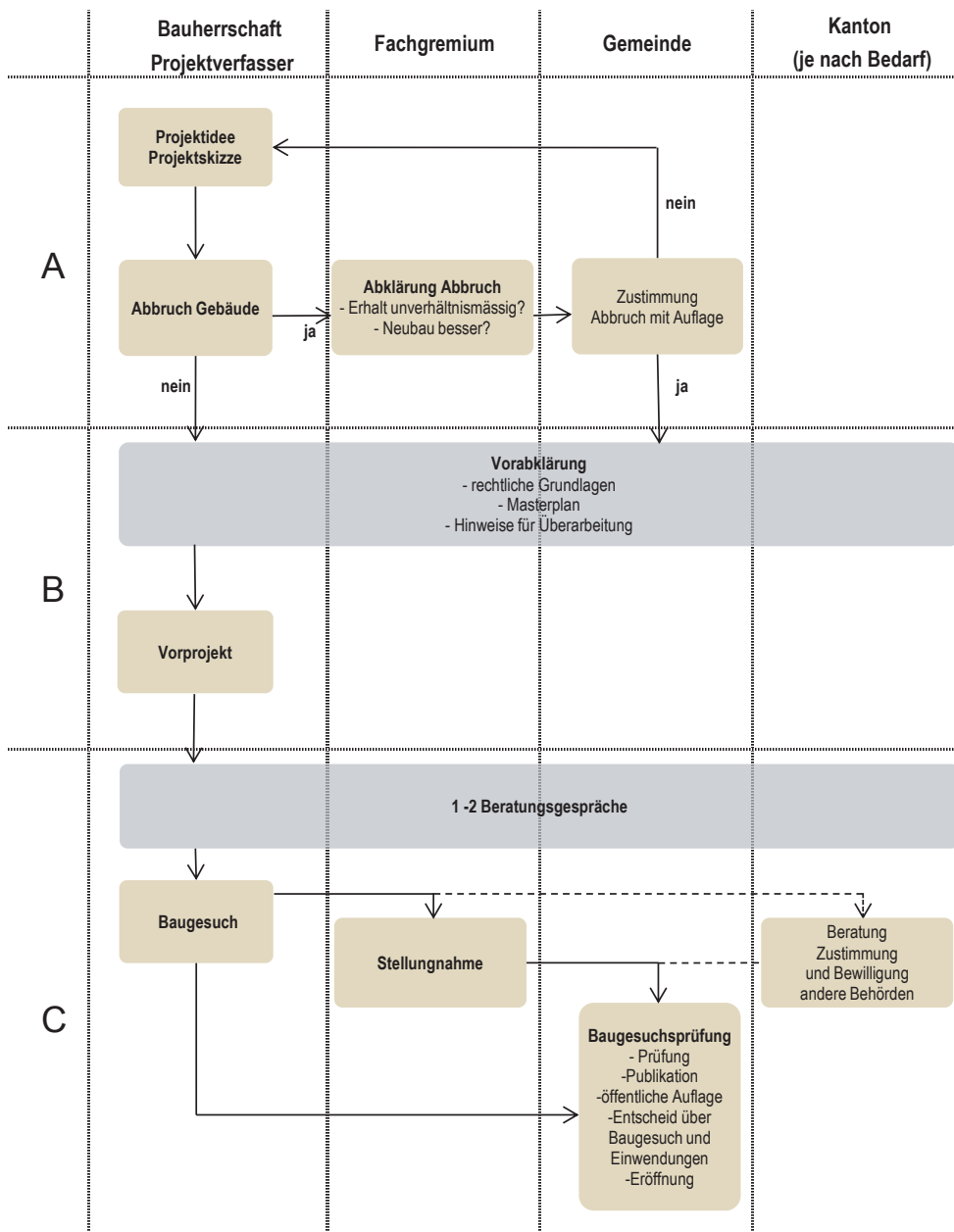
Grundsätzlich sind die Einfahrten in das Gebäude zu integrieren. Ist das nicht möglich, ist die Einfahrt seitlich am Gebäude anzuordnen und zu überdecken.



mögliche Garageeinfahrten



## 5 Verfahren



Bauvorhaben in der Kernzone sind vielschichtig und müssen unterschiedlichsten Ansprüchen genügen (unter anderem müssen die auf Seite 9 genannten Inventare berücksichtigt werden). Planungsfehler beim Projektstart können das Bewilligungsverfahren verzögern und die Baukosten erhöhen. Im schlimmsten Fall kommt es zum Projektabbruch.

Das oben stehende Ablaufschema stellt einen Vorschlag dar, wie ein Bauvorhaben in der Kernzone zukünftig aufgegleist

werden soll. Nicht mehr das eigentliche Bewilligungsverfahren, sondern der Prozess davor steht im Vordergrund. Dabei spielen die Vorabklärungen und die Beratungsgespräche eine entscheidende Rolle.

#### **Phase A**

In der Abklärung Abbruch wird untersucht, ob und, wenn ja, unter welchen Bedingungen ein bestehendes Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden kann. Die Bauherrschaft hat gegenüber dem von der Gemeinde eingesetzten Fachgremium nachzuweisen, dass der Erhalt der Bausubstanz unverhältnismässig wäre und dass mit dem Neubau eine bessere Lösung erzielt werden kann. Der Gemeinderat fällt den Abbruchentscheid erst aufgrund der Stellungnahme des Fachgremiums. Mit dem Abbruchentscheid sind Auflagen für die Projektierung des Neubaus verbunden.

#### **Phase B**

In der Vorabklärung besprechen die Bauherrschaft und der beauftragte Architekt anhand der Projektidee bzw. -skizze mit der Gemeinde und dem Fachgremium die Rahmenbedingungen für die Erarbeitung des Baugesuchs. Die Gemeinde weist die Bauherrschaft auf die Spielregeln in der Kernzone hin und der Berater gibt erste Hinweise zur Projektskizze ab. Damit sollen bereits zu Beginn eines Projekts Fehlplanungen vermieden werden.

#### **Phase C**

Während der Erarbeitung des Bauprojekts führt das Fachgremium der Gemeinde mit der Bauherrschaft ein bis zwei Beratungsgespräche auf der Basis eines Vorprojekts durch. Aufbauend auf einer gründlichen Analyse des Baugrundstücks und der Umgebung werden Zwischenstände des Projekts miteinander besprochen. Sind alle offenen Punkte ausgeräumt, reicht die Bauherrschaft ihr Baugesuch und das Fachgremium seine Stellungnahme dazu ein. Die Gemeinde prüft das Gesuch auf die Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und erteilt die Baubewilligung. Sind kantonale Denkmalschutzobjekte bzw. deren Umgebung betroffen, oder befindet sich das Bauprojekt im Unterabstand zu einem Gewässer, ist zusätzlich die kantonale Zustimmung einzuholen.

Das skizzierte Verfahren kann nicht verordnet werden. Es stützt sich auf die Eigenverantwortung von Bauherrschaft und Projektverfasser und auf deren einsichtiges und freiwilliges Handeln. Der Einbezug des Kantons erfolgt nach Bedarf.

Für grosse unüberbaute Areale in der Kernzone, oder wenn mehrere Gebäude von einem Bauvorhaben betroffen sind, reicht das bisher geschilderte Verfahren erfahrungsgemäss nicht aus, um eine gute ortsbauliche Lösung zu erzielen. Für solche Fälle eignen sich Konkurrenzverfahren wie z. B. Studienaufträge, Testplanungen oder Architekturwettbewerbe. Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Nutzungsplanung Areale definieren, für die zwingend ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden muss.

## 6 Umsetzung

### 6.1 Nutzungsplanung

Mit der Nutzungsplanung legen die Gemeinden die zulässigen Nutzungen und Vorschriften für ihr Baugebiet fest. Die Bauzonen stellen dabei Gebiete dar, in denen jeweils dieselben Nutzungs- und Bauvorschriften gelten.

Gipf-Oberfrick steht am Beginn einer Nutzungsplanungsrevision. Diese eröffnet die Möglichkeit, die Erkenntnisse aus dem Masterplan Kernzone in die Revision einfließen zu lassen. Neben der Anpassung der Zonenabgrenzungen gehört dazu in erster Linie eine Revision des § 10 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Mit der Revision sind folgende Ziele verbunden:

- Verankerung des Masterplans als Planungsinstrument für die Kernzone
- Präzisierung des Schutzzumfangs der Kernzone, Regelung von Ausnahmen
- Festlegung von Substanz- bzw. Volumenschutzobjekten
- Umgang mit Neubauten
- Zulässigkeit von Flachdächern
- Entlassung von Gebieten aus der Kernzone
- Definition Ablauf Baugesuchsverfahren (vgl. Kapitel 5)

Die Umsetzung des Masterplans im Rahmen der Nutzungsplanung erfolgt mittelfristig.

### 6.2 Qualitätssichernde Verfahren

Qualitätssichernde Konkurrenzverfahren wie z. B. Studienaufträge, Testplanungen oder Architekturwettbewerbe haben in der Schweiz eine lange Tradition und werden sowohl bei baulichen wie auch planerischen Fragestellungen angewandt.

Die Gemeinde setzt sich bei den Grundeigentümern und Bauherrschaften für qualitätssichernde Verfahren ein und stellt ihre Ressourcen zur Verfügung. Sie kann in ihrer Nutzungsplanung Areale definieren, bei denen zwingend ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden muss.

### 6.3 Bauprojekte

Den grössten Nutzen für die Gemeinde entfaltet der Masterplan in seiner tagtäglichen Anwendung im Zusammenspiel zwischen der Gemeinde und den Bauherren. Bereits laufende Bauprojekte können auf ihre Vereinbarkeit mit dem Masterplan überprüft und die Bauherrschaften für dessen Anliegen sensibilisiert werden.

Beim ersten Kontakt mit bauwilligen Personen oder Unternehmen ist auf den Masterplan als Basis für das Baugesuchsverfahren hinzuweisen. Der Masterplan präzisiert dabei den Ermessensspiel-

raum der Gemeinde nach § 5 Abs. 2 BNO und bildet zusammen mit § 10 BNO die massgebende Grundlage für die Baubewilligung.

Die Prüfung der Bauprojekte sollte sich nach dem im Kapitel 5 beschriebenen Verfahren richten.

#### **6.4 Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)**

Mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) könnten die Landstrasse und die angrenzenden Strassenräume als Lebens-, Kommunikations- und Bezugsraum aufgewertet werden. Mit dem BGK liesse sich auch ein Konzept für die bestehenden und allenfalls notwendigen neuen bzw. anzupassende Direktanschlüsse an die Hauptstrasse definieren. Die Umsetzung eines BGK erfolgt meistens zusammen mit der Sanierung der Hauptstrasse.

Die Umsetzung der Masterplaninhalte mittels BGK ist eine langfristige Massnahme.

## 7 Anwendungsbeispiele

Bei den folgenden Beispielen handelt es sich um eine Auswahl von Grundstücken in der Kernzone, die ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und deshalb sorgfältig geplant werden müssen. Die für jedes Areal aufgeführten Konzeptideen und offenen Fragen liefern den Grundeigentümern erste Hinweise dafür, ihre Grundstücke im Sinne des Masterplans zu entwickeln.

### 7.1 Areal Landstrasse / Maiweg

#### Ausganglage

Grosses Grundstück (4'740 m<sup>2</sup>) im Dorfzentrum mit Entwicklungspotenzial.

#### Konzeptidee

- neues Strassenbild entlang Maiweg
- offene Baustruktur
- abgestimmte Baumasse (12 m x 22 m / 12 m x 24 m)
- Grünbereich auf östlicher Parzellenseite
- neue Fusswege ergänzen bestehendes Verkehrsnetz
- gemeinsame Tiefgarage
- die Arealerschliessung erfolgt via Maiweg

#### Offene Fragen

- Zonierung





## 7.2 Areal Hofstrasse / Im Hof

### Ausgangslage

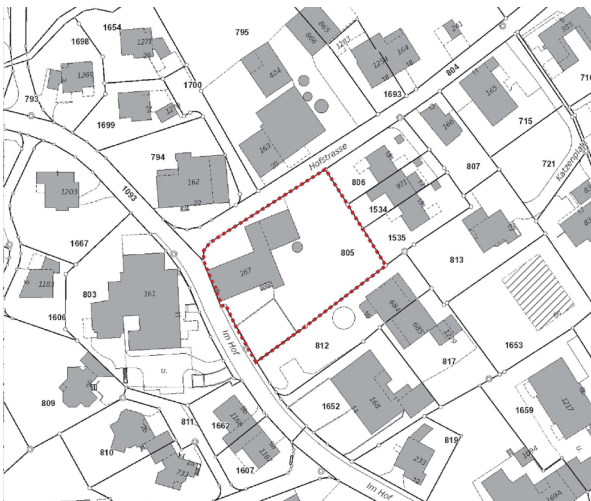
Bestehendes Gebäude auf grosser Parzelle (1'936 m<sup>2</sup>).

### Konzeptidee

- bestehende Gebäudefluchten respektieren
- Erweiterung Bestand auf östlicher Parzellenseite
- abgestimmte Baumasse (12 m x 21 m)
- Grünbereich auf der südöstlichen Parzellenseite
- Erschliessung via Hofstrasse

### Offene Fragen

- Zustand bestehendes Gebäude
- Flachdach bei Neubau



## 7.3 Areal Hofstrasse / Hüttenweg

### Ausgangslage

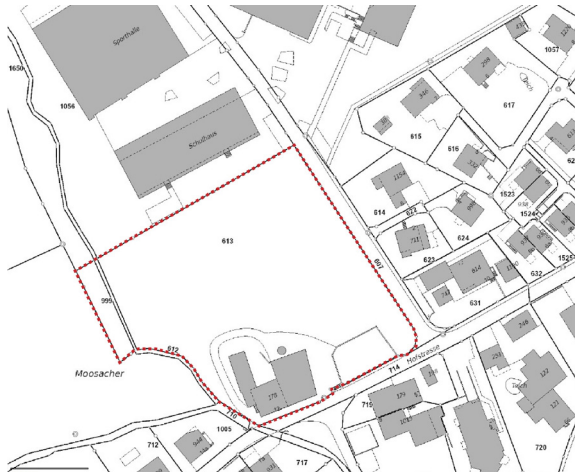
Bestehendes Gebäude auf grosser Parzelle (7'670 m<sup>2</sup>).  
Teil des Arealen in der Kernzone, anderer Teil in W2.  
Nähe Schulanlage

### Konzeptidee

- neues Strassenbild entlang Hüttenweg
- bestehender Baumgarten auf der westlichen Parzellenseite respektieren
- durchgängige Nordfassade (Abgrenzung mit der Schule)
- durchlässige Südfassade (Bezug mit dem bestehenden Gebäude)
- „Innenhof“ schaffen
- abgestimmte Baumasse (12 m x 22 m und 15 m x 15 m)
- Erschliessung via Hüttenweg
- gemeinsame Tiefgarage
- Fusswege in das bestehende Netz integriert

### Offene Fragen

- Abbruch Gebäude Nr. 178
- bauliche Dichte
- Erschliessung
- spezieller Bedarf des Bauernhofs
- Schulwegsicherheit



## 7.4 Gänsackerweg - Unterdorf

### Ausganglage

Bestehendes Gebäude auf grosser Parzelle (2'186 m<sup>2</sup>)  
Teil des Arealen in der Kernzone, anderer Teil in W2.

### Konzeptidee

- neues Strassenbild entlang Gänsackerweg
- abgestimmte Baumasse (12 m x 25 m)
- Erschliessung via Gänsackerweg

### Offene Fragen

- Öffnung bzw. Verlegung des eingedolten Bachs
- Fusswegverbindung Richtung Landstrasse
- Zonierung

