



Gemeinde Zufikon

Richtlinien zum Vollzug der Dorfzonenvorschriften

vom Gemeinderat Zufikon beschlossen am 19. Oktober 1998

Einleitung

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Zufikon vom 11.3.97 enthält in § 8 die Bauvorschriften zur Dorfzone. Die nachstehenden Richtlinien beschreiben ergänzend die Grundsätze zur Anwendung der rechtlichen Vorschriften. Sie zeigen auf, wie die Bebauung der Dorfzone erfolgen soll. Die Richtlinien enthalten Weisungen für Bauherrschaften, Planer und Behörde. Private können aus dieser Vollzugshilfe gegen Recht und Gesetz für sich keine Vorteile ableiten. Die Richtlinien finden Anwendung auf alle Bauvorhaben in der Dorfzone.

1. Dorfzone - Differenzierung in Teilzonen

Aufgrund der Lage, Topografie und Bebauung lässt sich die Dorfzone in folgende unterschiedliche Teilzonen gliedern:

1.1 Teilzone Kerngebiet Oberdorf (braun)

Sie umfasst die Bereiche mit wesentlicher Altbausubstanz, also auch mit einigen Substanz- und Volumenschutzobjekten, die sich vor allem entlang des Strassennetzes aufreihen.

Situation, Charakteristik

Im Oberdorf liegt noch die beste dörfliche Qualität der Gemeinde. Schwerpunkt bildet dabei der Bereich Schlossbergstrasse mit dem Gebiet Winkel. Das Oberdorf ist im

ISOS von regionaler Bedeutung eingestuft. Der typische Freiraum (Hinterhof) ist allerdings nur noch südlich des Kirchweges vorhanden (landwirtschaftliche Nutzung).

Zielsetzung

Die Altbausubstanz ist möglichst zu erhalten. Dies gilt auch für Objekte, die "nur" mit Volumenschutz belegt sind. Ersatzbauten, An- und Umbauten sind in einfacher, bescheidener, feinmassstäblicher Architektur zu halten. Neubauten sollen in ihrer Lage und Volumengestaltung eine gute Ergänzung der vorhandenen Bebauung bilden.

1.2 Teilzone Kerngebiet Unterdorf (rot)

Sie umfasst den Bereich mit wesentlicher Altbausubstanz, beidseits der Unterdorfstrasse und entlang der Stiefel- und Sädelstrasse.

Situation, Charakteristik

Der Unterdorfkern zeichnet sich durch das spezielle aussenräumliche Gefüge (Strassenengen, Aufweitungen) und die erhaltenswerte Altbausubstanz aus. Charakteristisch im Unterdorf ist auch die Bauernhaus-Reihenbebauung. Durch den Bauzonenplan wurde der Substanz- und Volumenschutz und mit dem Erschliessungsplan "Unterdorfstrasse-Sädelstrasse" durch Gestaltungsbaulinien das räumliche Gefüge gesichert. Durch die bergseitige Auszonung konnte auch eine zukünftige "bauliche Einschnürung" der Altbausubstanz weitgehend verhindert werden.

Zielsetzung

Die Altbausubstanz ist möglichst zu erhalten. Dies gilt auch für Objekte, die "nur" mit Volumenschutz belegt sind. Ersatzbauten, An- und Umbauten sind in einfacher, bescheidener, feinmassstäblicher Architektur zu halten. Neubauten "in hinteren Lagen" sollten sich der Altbausubstanz entlang der Strassen eher unterordnen. Ihre Lage und Volumengestaltung soll eine gute Ergänzung zur vorhandenen Bebauung bilden.

1.3 Teilzone Hanglage (gelb)

Sie umfasst die noch weitgehend nicht überbauten Hanglagen Richtung Sädel, oberhalb der Schul- und Schlossbergstrasse.

Situation, Charakteristik

Diese Hanglagen der Dorfzone eignen sich in erster Linie für den Einfamilienhausbau. Die zum Teil recht exponierte Lage im Oberdorf birgt die Gefahr in sich, dass zukünftige Bauten auf die bestehende dörfliche Situation des Oberdorfes zu dominant wirken könnten. Eine Augenmerk gilt auch zukünftigen Erschliessungsbauwerken.

Zielsetzung

Es ist eine zurückhaltende Bauvolumendichte anzustreben. Bauvolumen und Dächer sind in der Regel parallel zum Hang zu stellen. Flachgeneigte Satteldächer ohne Dachaufbauten sind in der Hangsituation Steildächern vorzuziehen. Für die unüberbauten Flächen sind Überlegungen für eine "sanfte Hangerschliessung" anzustellen. Bei der Höhenstellung der Bauten ist auf eine gute Einbettung in den gewachsenen Terrainverlauf zu achten.

1.4 Teilzone W2-Lage "Breite" Oberdorf (grün)

Sie umfasst im Oberdorf das Gebiet "Breite", welches weitgehend mit 1½ - bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut ist.

Situation, Charakteristik

Das mit Reihen- und freistehenden Einfamilienhäusern bebaute Gebiet hat einen ganz normalen Einfamilienhausquartier-Charakter. Stark störende Elemente wie Türmchen oder andere Beliebigkeiten sind nicht vorhanden. Vorherrschend ist das Satteldach.

Zielsetzung

Bauvorhaben im Rahmen von Verdichtungen sollten etwa den baupolizeilichen Möglichkeiten der W2-Zone entsprechen. Bezüglich Einfügung sind jedoch strengere Massstäbe zu setzen. Dem Satteldach mit Ziegeleindeckung ist der Vorzug zu geben.

1.5 Teilzone W2/W3-Lage Oberdorf (dunkelblau)

Sie umfasst das Gebiet zwischen der Schulanlage und dem Kerngebiet des Oberdorfes. Es ist weitgehend mit bis 3-geschossigen Neubauten und der Alterswohnsiedlung bebaut.

Situation, Charakteristik

Der Bereich wird dominiert von der 1997 fertiggestellten Ueberbauung, die ohne Besonderheiten und von wenig dörflichem Charakter ist (Bauvolumen-, Fassaden- und Dachgestaltung).

Zielsetzung

Westlich dieses Bereiches liegen auch die Substanzschutzobjekte 4.35 und 4.36. Bei der zukünftigen Bebauung der Freifläche Richtung Schulanlage ist diesen Schutzobjekten der nötige Freiraum zuzuteilen. Neubauten sollen einfache, rechteckige Bauvolumen mit möglichst ruhigen Satteldächern aufweisen.

1.6 Teilzone W2-Lage "Schürächer" Oberdorf (orange)

Sie umfasst das unüberbaute Gebiet südwestlich der Ättigüpffstrasse (im Bauzonenplan bandiert).

Situation, Charakteristik

Das unüberbaute Gebiet "Schürächer" grenzt westlich an die W2-Zone, die grösstenteils mit Reiheneinfamilienhäusern bebaut ist. In südlicher und östlicher Richtung befinden sich Altbauten mit guter Substanz.

Zielsetzung

Aufgrund der Lage ist eine zukünftige reine Wohnnutzung oder Mischnutzung denkbar. Gebäude- und Firsthöhe sollten etwa den baupolizeilichen Möglichkeiten der W2-Zone entsprechen. Auch hier sollten Neubauten in der Regel einfache, rechteckige Bauvolumen mit möglichst ruhigen Satteldächern aufweisen.

1.7 Teilzone WG2 / WG3-Lage Unterdorf (violett)

Sie umfasst den weitgehend 2-geschossig bebauten Teil östlich der Unterdorfstrasse.

Situation, Charakteristik

Das Gebiet ist mit einfachen Einfamilienhäusern und einigen Bauten mit Mischnutzung überbaut. Gegenpart an der Unterdorfstrasse ist die Mehrfamilienhausüberbauung Wygarten (W3), die allerdings nicht strassenraumbildend wirkt. Oestlich grenzt das Gebiet an den alten Dorfkern und südlich an die noch unüberbaute Teilzone Entwicklungsgebiet "Ättigüpff" Unterdorf.

Zielsetzung

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Allerdings sind Verdichtungen möglich. Sie sollen in angemessener Qualität erfolgen.

1.8 Teilzone Entwicklungsgebiet "Ättigüpff" Unterdorf (hellblau)

Sie umfasst das unüberbaute Gebiet im "Ättigüpff" (im Bauzonenplan bandiert).

Situation, Charakteristik

Das Gebiet ist Teil der heute noch grossen Freifläche "Ättigüpff-Säntezelg". Die zukünftige Bebauung hat auf der Grundlage eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes zu erfolgen.

Zielsetzung

Ein zukünftiger Gestaltungsplan ist auf dem Ergebnis einer Überbauungsstudie aufzubauen. Im Rahmen dieser Studien sind die Bebauungsmöglichkeiten und ihre Wirkung auf das gebaute Umfeld zu untersuchen. Eine zukünftige Bebauung könnte durchaus auch im Kontext zum bebauten Dorfkern stehen. Die Studie hätte auch eine Aussage zum Bauentwicklungsgebiet (heutige Landwirtschaftszone bis zur Ättigüpfstrasse) zu machen.

2. Nutzung und Bebauung

2.1 Nutzungsarten in der Dorfzone

Die Nutzungsarten sind durch die Dorfzonenvorschriften § 8 Abs. 2 BNO bestimmt. Massgebend dazu ist auch die Umweltschutzgesetzgebung, so u.a. die Lärmschutzverordnung sowie die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe III.

2.2 Nutzungsdichte / Ausnützung in der Dorfzone

Eine Dorfzone basiert auf einem ländlichen Charakter. Dies beinhaltet, dass neben Bauten auch Freiräume/Grünräume ihren Platz haben müssen. Typisch ist, dass die wichtigen Bauvolumen entlang des gewachsenen Wegnetzes stehen, während im "Hinterbereich/Innenbereich" sowie an Hanglagen eher untergeordnete Bauvolumen stehen sollten.

Die BNO gibt als Ausgangslage einen AZ-Richtwert von 0,55. Diese Ausnützung hat sich in Ortschaften, die schon über Jahre eine vorbildliche Ortsbildpflege betreiben, bewährt. Allerdings werden in Zufikon zusätzlich zu diesem Richtwert Dach- und Untergeschosse von der Ausnützung ausgenommen (§ 30 BNO). Allein ein Dachausbau macht so bei 2-geschossiger Bauweise eine Nutzungssteigerung von rund 30 % bzw. eine AZ von ca. 0,71 anstelle 0,55.

Umso wichtiger wird darum § 8 Abs. 7 der BNO "Die Eingliederungspflicht geht den baupolizeilichen Vorschriften vor."

2.3 Das Bauvolumen und die Stellung der Bauten in der Dorfzone

In den meisten Fällen ist es ein Weiterbauen. Ausgangspunkt ist das bebaute Umfeld und die zukünftigen Vorstellungen zum Quartier. Wesentlich ist auch die Bildung attraktiver Freiräume durch die Anordnung der Bauten.

Jede Bausituation ist eine andere (Lage, Topografie, Altbausubstanz usw.) und entsprechend muss das richtige Bauvolumen mit der richtigen Stellung für den jeweiligen Ort optimiert werden. Ausgangslage jeder Projektierung müsste eine Analyse zur Bausituation sein, welche auch vom planenden Architekten eingefordert werden kann.

3. Die Baute und ihre Umgebung in der Dorfzone

3.1 Ausgangslage

Die Kerngebiete mit guter Altbausubstanz basieren nicht auf einem "Einheitstyp". Es sind starke Unterschiede in den Bauvolumen, in der Fassaden- und Dachgestaltung vorhanden.

Am meisten ist der sogenannte Mehrzweckbau, ein Bauernhaus mit Wohn- und Scheunenteil vertreten. Typisch ist dabei die rechteckige Grundfläche mit stehendem Profil (Gebäudehöhe ist grösser als Gebäudebreite). Grundflächenausweitungen sind dabei höchstens auf der Scheunenrückseite, unter dem verlängerten Dach.

3.2 Der Neubau in der Dorfzone (Anforderungsrichtlinien)

3.2.1 Grundsatz

- Gute Proportionen des Volumens und bei der Ausgestaltung der Gebäudehülle
- Einfacher architektonischer Ausdruck
- keine nachgebauten Bauernhäuser
- keine "fremden" Bauelemente und Formen
- keine kitschige oder modische Ausgestaltung
- Minimale Materialpalette (z.B. verputztes Mauerwerk, Holz, Ziegel)

3.2.2 Die Fassaden

Ein zweiteiliger Aufbau analog der Bauernhäuser mit Wohn- und Scheunenteil macht allenfalls bei einem Ersatzbau (Volumenschutz) Sinn. Allerdings sollte die Differenzierung auch im Grundriss stattfinden. Bei murealen Lochfassaden ist der Maueranteil vorherrschend, die "stehenden" Fensterlöcher sind in der Wand ausgewogen angeordnet. Eine lange Fassade kann auch z.B. durch einen verglasten Ständerbau (Treppenhaus oder Wohnraum) unterbrochen werden (Rhythmisierung).

Grundsätzlich ist auch wesentlich, welche Stellung eine Fassade im Dorfbild einnimmt (Ist sie der Strasse zugewandt? Ist es eine untergeordnete Rückseite?)

Nostalgische Fensterläden und Fenstersprossen sind keine Elemente der Einfügung. Fremdartige Torbögen, Türmchen und all die weiteren Lieblichkeiten haben nichts gemeinsames mit dem einfachen Dorfhaus.

3.2.3 Das Dach

- Ortstypisch :
- Satteldach (vorherrschend)
 - Krüppelwalmdach (vereinzelt)
 - Klebedächer an Giebelfassaden (vereinzelt)

Das "schöne" Dach ist bestimmt durch eine möglichst wenig durchbrochene, ruhige Dachfläche. First, Traufe und Ort sind ohne Unterbrechung durchlaufend und feinmassstäblich ausgebildet.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in sich und mit der darunterliegenden Fassade im Einklang anzuordnen. Sie müssen genügend Abstand (Rücksprung) von First und Ort (Giebel) und von der Traufe aufweisen.

Seitenwände und Dächer der Aufbauten sind feinmassstäblich auszubilden. Zu stark kubisch geprägte Ausbildungen sind abzulehnen. Schlepplukarnen müssen genügend Dachgefälle und traufseitig genügend Vorsprung aufweisen. Schleppegauben haben grundsätzlich ein liegendes und Lukarnen ein stehendes Profil.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind möglichst zu vermeiden. Sie sind in der Teilzone Kerngebiete entlang von Strassenzügen bei Neubauten in der Regel nicht zugelassen und bei Altbauten nicht gestattet. Bei Dacheinschnitten ist durch feinmassstäbliche Pergolas mit Stahlprofilen der "Locheffekt" etwas zu brechen.

Dachflächenfenster

Sie sind generell nur bis zu einer Grösse von 0,48 m² Glaslicht (Veluxprogramm) zulässig. Sie sollen auch Teil der "Gesamtordnung" bzw. des Gestaltungskonzeptes sein.

Kamine

Kaminanlagen, Abluftanlagen sind rechtzeitig in die Dach- und Fassadengestaltung einzubeziehen. Das Plazieren von Cheminées und Öfen ist durch den Architekten im Entwurfsprozess zu kontrollieren und im Bauprojekt klar auszuweisen.

3.3 Die Umgebung

Ein wichtiges Element einer dörflichen Siedlung ist die natürliche Hausumgebung. Je höher die Bebauungsdichte, umso kleiner wird der Grünflächenanteil und auch die Möglichkeit, Hochstammbäume zu pflanzen (Grenzabstände, Parkgeschoss usw.).

Im Strassenraum der Kerngebiete sollen Vorplätze und Vorgärten "im klassischen Sinn" wieder ihren Stellenwert erhalten. Mindestens ein richtiger Baum pro Baute soll den Strassenraum aufwerten.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagezufahrten sind sorgfältig einzufügen.

Das gewachsene Terrain ist so weit wie möglich zu übernehmen. Stützmauern sollen nur zugelassen werden, wenn es die Situation zwingend erfordert. Rampen zu unterirdischen Parkieranlagen sind durch Überbau, Pflanzenpergolas oder anderweitig zu kaschieren. Die grosse Materialpalette für Stützmauern und Platzbeläge ist einzuschränken. Stützmauern sind möglichst einfach und im Einklang zum Bauobjekt und zur Umgebung zu gestalten. Versiegelte Flächen sind möglichst zu beschränken.

4. Prüfpunkte bezüglich "Einfügung"

Bauvolumen und Situierung

Verträglichkeit des Gesamtbauvolumens

Gliederung des Bauvolumens - Stellung (Situierung) der Baute, Aussenräume

Gebäudeprofil - Länge / Breite / Höhe

Fassaden

Fassadengestaltung - Gliederung, Ausbildung und Platzierung von Fenstern, Türen, Toren, Erkern, Balkonen u. dgl. - Materialisierung und Farbgebung

Dach

Dachform, Hauptdach

Dachaufbauten und Durchbrüche

- Menge und Disposition aller Bauteile im Dachbereich
- Fehlen Teile in den Fassadenplänen (Entlüftungskamin, Cheminéeekamin u. dgl.)
- Gestaltung der Dachaufbauten und Durchbrüche
 - Abstände ab First, Ort und Traufe
 - Übereinstimmung mit der Fassade
 - Feinmassstäbliche Detailgestaltung
 - Materialisierung

Umgebung

Gewachsenes Terrain - Neues Terrain

Aufschüttungen - Böschungen - Stützmauern - Gartenmauern

Rampenausgestaltung

Vorplatz - Bezug zum Strassenraum

Materialisierung von Plätzen, Mauern u. dgl.

Grünflächen - Bepflanzung

GEMEINDE ZUFIKON

RICHTLINIEN ZUM VOLLZUG
DER DORFZONENVORSCHRIFTEN

ÜBERSICHTSPLAN

TEILGEBIETE	
	braun KERNGEBIET OBERDORF
	rot KERNGEBIET UNTERDORF
	gelb HANGLAGE
	grün W2 LAGE "BREITE" OBERDORF
	dunkelblau W2/W3-LAGE OBERDORF
	orange W2-LAGE "SCHÜRACHER" OBERDORF
	violett WG2/WG3-LAGE UNTERDORF
	hellblau ENTWICKLUNGSGEBIET "ATTIGUPF" UNTERDORF

