

**K A  
R O**

KOLLEKTIV FÜR ARCHITEKTUR  
RAUM UND ORT GMBH

 **WINDISCH**

30.01.2023

# Gemeinde Windisch Quartiererhaltungszonen

## Richtlinie



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	AUSGANGSLAGE	3
1.2	UMSETZUNG	3
1.3	ARENASTRASSE; BAUGESCHICHTLICHE BEDEUTUNG	4
1.4	HABSBURGSTRASSE; BAUGESCHICHTLICHE BEDEUTUNG	5
<b>2.</b>	<b>RICHTLINIE</b>	<b>6</b>
2.1	KERNPUNKTE	6
2.2	BESTEHENDE BAUTEN	7
2.3	ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN	11
2.4	AUSSENRAUM	14
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSABLAUF</b>	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>17</b>
4.1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	17
4.2	IMPRESSUM	18

# 1. EINLEITUNG

---

## 1.1 AUSGANGSLAGE

Im Jahre 2020 wurde die neue Nutzungsplanung der Gemeinde Windisch rechtskräftig. Darin sind zwei Quartiererhaltungszonen verankert. Ergänzend zur Nutzungsplanung schafft die folgende Richtlinie eine vertiefende Grundlagen für die konkrete Anwendung.

Die Richtlinie zeigt, gestützt auf BNO §20 Abs. 3, die Möglichkeiten zum Erhalt und zur baulichen Weiterentwicklung der beiden Quartiererhaltungszonen auf. Es werden möglichst klare und anwendungsorientierte Prinzipien definiert, welche der Gemeinde den Vollzug bei Bauvorhaben erleichtert und für die Eigentümerschaft der Liegenschaften Möglichkeiten aufzeigen.

Die Quartiererhaltungszonen stützen sich auf das Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege:

- Habsburgstrasse 9, 11, 13, 17, 14, 16, 18, 20, 22 (INV-WIN944)
- Arenastrasse 1-18, Klosterzelgstrasse 11, Römerstrasse 12 (INV-WIN946)

## 1.2 UMSETZUNG

Für die Planung und Umsetzung von Bauvorhaben empfiehlt die Gemeinde ausgewiesene Planer:innen (Architektur / Landschaftsarchitektur) mit Erfahrung im sensiblen Kontext (schützenswerte Ortsbilder, Bauten und Freiraumstrukturen) beizuziehen, resp. geeignete und erfahrene Unternehmen und Planungsbüros zu beauftragen.

### 1.3 ARENASTRASSE; BAUGESCHICHTLICHE BEDEUTUNG



„Die Arenastrasse ist an beiden Seiten mit einer Gruppe von Einfamilienhäusern bebaut, die in einfachen, zeittypisch reduzierten Architekturformen der 1910er Jahre gehalten sind und durch ihre Anlage und einheitliche Gestaltung als geschlossene Baugruppe erscheinen. Die zweistöckigen Mauerbauten erheben sich mit einer Ausnahme auf annähernd quadratischem Grundriss über einem teilweise freiliegenden Kellersockel und sind mit Besenwurf verputzt. Sie werden in trauf- wie auch giebelständiger Ausrichtung entweder von einem geknickten Satteldach oder einem über das Obergeschoss herabgezogenen Mansarddach abgeschlossen; Haus Arenastrasse 6 besitzt als einziges ein Krüppelwalmdach. Durch steile Quergiebel in Mansardform ist die Dachgestaltung bei den meisten Häusern zusätzlich belebt, wodurch im Gesamtbild der Strasse der Eindruck einer vielfältigen Dachlandschaft entsteht.

Die Gebäudekanten und teilweise auch die Fassadenflächen sind an sämtlichen Häusern mit einzelnen, unregelmässig versetzten Hausteinquadern besetzt. In der Regel werden die Fassaden von zwei auf zwei Fensterachsen gegliedert, die mit Einzelfenstern in gefalzten Gewänden ausgestattet sind. Teilweise sind noch die bauzeitlichen hölzernen Jalousieläden erhalten. Vor allem Seiten- und Rückfassaden sind teilweise unregelmässig befenstert; einige der Wohnzimmerfenster waren wohl schon ursprünglich grossformatiger ausgebildet.“

(Auszug aus dem Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege)

#### 1.4 HABSBURGSTRASSE; BAUGESCHICHTLICHE BEDEUTUNG



*„Die Bebauung der Habsburgstrasse bildet eine geschlossene und einheitliche Gruppe zeittypischer Baumeisterhäuser aus den Jahren kurz nach 1900, die im Zentrum eines kleinen Gartengrundstücks jeweils nah an die Strasse gerückt sind. Mit Ausnahme der Häuser Nr. 14 und 17 wandeln die Einfamilienhäuser auf jeweils unterschiedliche Art denselben Typus ab: Es handelt sich um einstöckige, verputzte Mauerbauten mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Kniestock, die auf einem teilweise freiliegenden Kellersockel aufsetzen. Sie werden von meist zwei auf zwei Fensterachsen gegliedert und von einem mittelsteilen, geraden Satteldach abgeschlossen. Die Häuser auf der Nordseite sind durchwegs traufständig, jene auf der Südseite giebelständig zur Strasse orientiert, wodurch sich eine gewisse Variation in der Ensemblewirkung ergibt. Eine, zum Teil auch beide Traufseiten sind mit jeweils asymmetrisch platzierten Quergiebeln belebt, welche die Zimmer im Kniestock belichten und*

*gleichzeitig als Blickfang im Strassenbild dienen. Die Fensterachsen sind im Erdgeschoss und giebelseitig auch im Kniestock mit Einzel-, teils mit Doppelfenstern besetzt, die von Kunststeingewänden gerahmt werden und grossteils noch hölzerne Jalousieläden tragen. Gezahnte Putzquaderungen an den Gebäudekanten, Sichtbackstein-Entlastungsbögen mit Schlusssteinen und unterschiedlich gestaltete Lüftungsöffnungen im Giebfeld bilden einfache, aber charakteristische Dekorationselemente historistischer Herkunft. Die Fassaden sind mit Besenwurf verputzt.“*

(Auszug aus dem Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege)

## 2. RICHTLINIE

---

### 2.1 KERNPUNKTE

#### MASSVOLLE VERDICHTUNG

Architektonisch hochwertige Neubauten, welche sich dem Bestand anpassen, ermöglichen eine massvolle Verdichtung und erweitern das Quartierbild.

#### DURCHLÄSSIGE AUSSENÄUERE

Die Punktbauten mit grosszügigen Zwischenräumen prägen den Quartiercharakter massgeblich und erzeugen ein offenes und durchlässiges Quartierbild. Dies gilt es zu erhalten und zu stärken.

#### QUARTIER-IDENTITÄT

Die Summe der vier Kernpunkte führt zu der als erhaltenswert definierten hochwertigen Quartieridentität.

#### GEBÄUDECHARAKTER ERHALTEN

Geprägt durch den Baustil, die Volumetrie und die hochwertige Architektur und Materialisierung gilt es den Gebäudecharakter zu pflegen und zu erhalten.

#### FOKUS STRASSENRAUM

Der klar gefasste Strassenraum mit Sichtbezug zu den Gärten definiert den grünen und freundlichen gemeinsamen Lebensraum. Diese Quartieridentität soll gefördert und gepflegt werden.

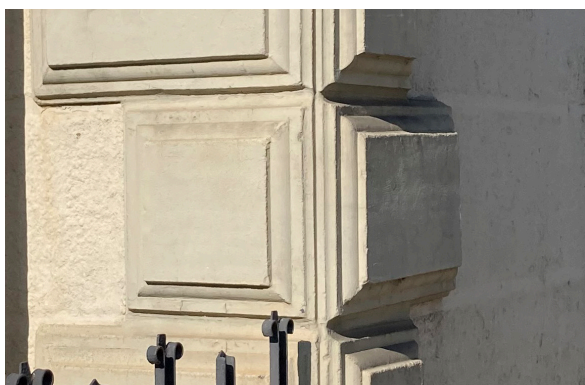
## 2.2 BESTEHENDE BAUTEN



### GEBÄUDE- UND QUARTIERCHARAKTER

Massgeblich für den Quartiercharakter ist die Gebäude- und Freiflächenanordnung mit den dazugehörigen Freiflächen rund um das Gebäude. Trotz kleiner Grundflächen sind die Dächer und Fassaden aufwändig und mit gestalterischem Anspruch ausgeführt.

Die Fassaden werden durch schlichte, aber hochwertige, dekorative Elemente gestaltet, so dass jedes Haus durch ein Stück Individualität ausgezeichnet wird. Die einheitlichen Bautypen und deren regelmässige Setzung führen zu einem homogenen Quartierbild. Ein offener und durchlässiger Strassenraum definiert den öffentlichen Lebensraum. Den Gebäudecharakter und die Bautypologie gilt es für die Zukunft zu erhalten und zu pflegen.



### FASSADE

Die Fassaden zeichnen sich durch eine regelmässige Befensterung mit hölzernen Jalousieläden aus. Die Sockel setzen sich durch Material oder Farbgebung deutlich von der Fassade ab. Besonders hervorzuheben sind zahlreiche dekorative Elemente wie ausgeprägte Hausteinquader an den Gebäudeecken, gefalzte Steingewände, Entlastungsbögen aus Sichtbackstein und unterschiedlich gestaltete Lüftungsöffnungen. Die gründerzeitlichen Dekorationselemente und Fassadenmaterialien sind zu erhalten.

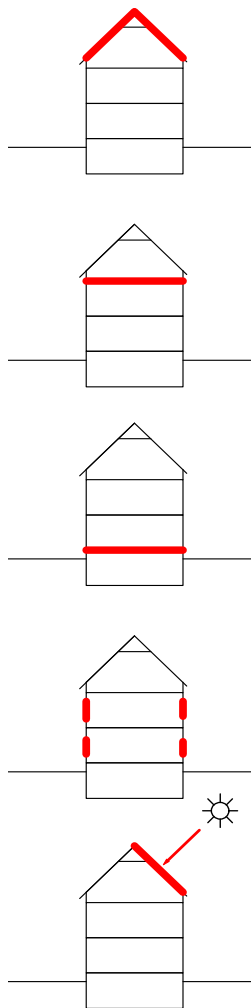


### DACH

Die Dachlandschaft wird durch verschiedene Dachformen geprägt und vermittelt ein lebendiges Bild. Die Quergiebel zur Strasse hin sind charakteristisch und beleben den Strassenraum. Trotz der kleinen Grundflächen sind die Dächer aufwändig und mit gestalterischem Anspruch ausgeführt. Die Eindeckung besteht hauptsächlich aus Falzziegel.

Bei Dachsanierungen ist besonderen Wert auf die Ort- und Traufdetails zu legen.

## 2.2 BESTEHENDE BAUTEN



### ENERGETISCHE SANIERUNG

#### • Dämmung der Aussenwände

Auf eine Aussenwärmedämmung ist zu verzichten, da das Fassadenbild dadurch massiv beeinträchtigt wird und viele der prägenden Fassadenelemente verloren gehen.

Um die Energiebilanz der Bauten dennoch zu verbessern, werden folgende Massnahmen empfohlen:

#### • Wärmedämmung des Daches

Bei Dachsanierungen ist besonderen Wert auf die Ort- und Traufdetails zu legen, sie sind feingliedrig und möglichst schmal auszuführen. Die Dämmung soll zwischen den Sparren angebracht werden, um massive und von aussen sichtbare Konstruktionsaufbauten zu verhindern.

#### • Wärmedämmung des Estrichbodens

Diese Dämmung ist sinnvoll bei Bauten mit unbeheizten Dachräumen. Da die meisten Bauten ausgebauten Dächern haben, ist dies nur in wenigen Fällen eine geeignete Massnahme.

#### • Wärmedämmung der Kellerdecke

Kellerdecken können meist problemlos und mit wenig Aufwand gedämmt werden. Dies führt zu einer deutlich besseren Energiebilanz.

#### • Ersatz der Fenster

Durch Ersatz der Fenster kann die Energiebilanz der Gebäudehülle massgeblich verbessert werden. Neue Fenster sind in Materialisierung und Fensterteilung an die bestehenden Fenster anzulehnen.

#### • Solaranlagen (Strom/ Wärme)

Solaranlagen in den Quartiererhaltungszonen sind bewilligungspflichtig. Sie sollen besonders sorgfältig geplant werden und dürfen das Quartierbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Ausführung als dachintegrierte, möglichst vollflächige und reflexionsarme Anlagen.

#### • Wärmepumpen

Wärmepumpen sind so zu platzieren, dass sie sich nicht störend auf das Quartierbild auswirken. (Idealerweise im Gebäudeinnern)



## 2.2 BESTEHENDE BAUTEN



### FARBGEBUNG

Bei Sanierungen, Anbauten oder Umbauten ist ein Farb- und Materialkonzept, das auf das Quartierbild abgestimmt ist, von grosser Wichtigkeit. Eine differenzierte und sorgfältig abgestimmte Farbigkeit führt zu einem Mehrwert für das Quartier. Alle sichtbaren Bauteile sind im Farb- und Materialkonzept zu berücksichtigen: Dacheindeckung, Dachuntersicht, Fassade, Fenster und Türgewände, Sockel, Fensterläden, Fenster und Gartenzäune. Dies gilt für den Bestandesbau sowie für die Anbauten und Nebenbauten.



### MATERIALISIERUNG

Die einheitliche und zeittypische Materialisierung der Bestandesbauten trägt massgeblich zum Quartierbild bei. Bei Umbauten und Fassadensanierungen soll dieses Prinzip beibehalten werden.



### ZEITTYPISCHE MATERIALIEN

- Fassade mit grobem Verputz
- Sockel aus Kunst- oder Naturstein
- Gewände aus Kunst- oder Naturstein
- Fensterläden aus Holz
- Spenglerarbeiten in Kupfer
- Dacheindeckung mit Falzziegeln
- Dachuntersichten aus Holz

## 2.2 BESTEHENDE BAUTEN



### BALKONE

Balkone sind wenn möglich in die Anbauten (bestehend oder neu) zu integrieren. Da neu angebrachte Balkone das Gesicht der Altbauten stark verändern, sollen zusätzliche Balkone an den Bestandesbauten vermieden werden. Sollten dennoch Balkone gewünscht werden, sollen sie an der Gebäuderückseite angebracht werden.



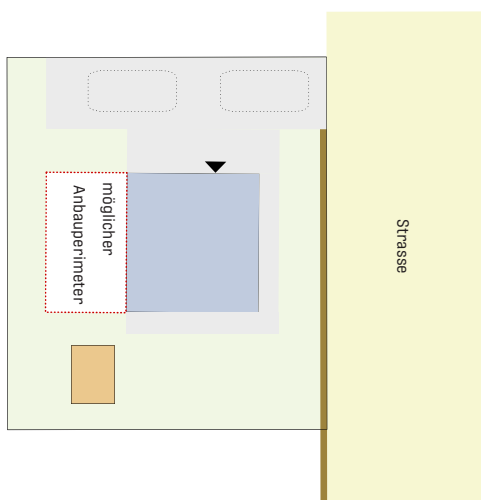
### DACHDURCHBRÜCHE

Dachflächenfenster und Dachlukarnen sind sorgfältig zu planen und sollen sich gut in die Dachlandschaft einpassen. Grundsätzlich gilt gemäss BauV § 24, Abs.1: Durchbrüche dürfen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten und sind nur auf einem Geschoss zulässig. Die Dimensionierung und Anordnung von Dachflächenfenstern ist gemäss Merkblatt des Kantons zu planen.

## 2.3 ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN



Referenzbilder



Schematischer Grundriss

### WOHNRAUMERWEITERUNG

Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und eine massvolle Verdichtung zu ermöglichen, können die Gebäude durch Anbauten erweitert werden. Die Anbauten sollen Rücksicht auf den Bestand nehmen und sich gut ins Gesamtbild einfügen. Die hohe architektonische Qualität der Bestandesbauten soll auch in den Anbauten sichergestellt werden.

### GESTALTUNG

Um den Bestandesbau nicht zu konkurrenzieren, kann eine moderne und schlichte Formensprache hilfreich sein. Die Materialien und Farben sind sorgfältig zu wählen und sollen sich vom Bestandesbau abheben. Beispielsweise können Anbauten in Holz, mit differenzierter Putzoberfläche oder mittels anderer Fassadenfarbe ausgeführt werden. Auch ein Versatz zum Bestand ermöglicht eine klare Trennung.

### LAGE DER ANBAUTEN

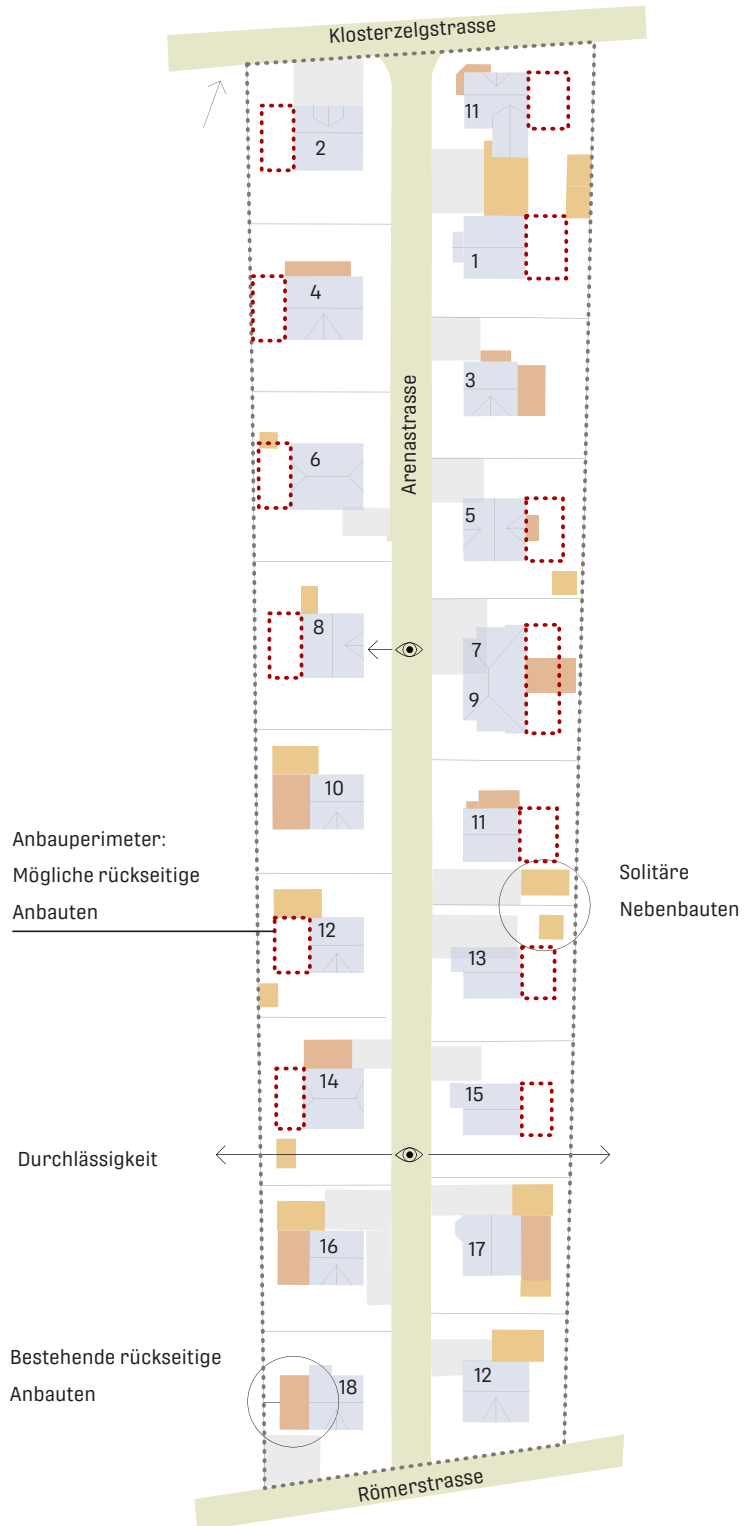
Anbauten sind wenn immer möglich im rückseitigen Parzellenbereich anzuordnen. Ausnahme bilden hier die Gebäude am Tannenweg 3, 5 und 7 sowie das Gebäude an der Reutenenstr. 18. Das Anbauvolumen soll sich auf eine Fassade beschränken und die Strassenfassade nicht tangieren.

Die Höhenentwicklung der Anbauten orientiert sich am Bestand. Hier ist besonders auf die Dachform Rücksicht zu nehmen. Der Anbau soll die Dachfläche des Bestandes nicht überragen. Flachdächer sind zu bevorzugen.

## ANBAUPERIMETER ARENASTRASSE

Die Anbauperimeter gelten als Orientierung. Grenzabstände sind einzuhalten, resp. bei Unterschreitung sind Dienstbarkeiten einzuholen.

-  Anbauperimeter
-  Bestehende Anbauten
-  Nebenbauten
-  Bestandesbauten



# ANBAUPERIMETER HABSBURGSTRASSE

Die Anbauperimeter gelten als Orientierung. Grenzabstände sind einzuhalten, resp. bei Unterschreitung sind Dienstbarkeiten einzuholen.



## 2.4 AUSSENRAUM



### EINFRIEDUNG

Die Strassenseiten der Parzellen werden mit einer niedrigen Sockelmauer und einem halbhohen Gartenzaun eingefasst. Sockel und Zaun sollen sich wenn möglich an der Höhe der Einfriedung der Nachbarparzellen ausrichten.

Durchlässigkeit und Sichtbezug zu den Gebäuden und Gärten sind wichtige Qualitätsmerkmale des Quartiercharakters und sollen bewahrt werden.

Bei Veränderungen des Aussenraumes ist ein Umgebungsplan zu erstellen.



Die Gestaltung der Einfriedung richtet sich nach den typischen Formen und Materialien des Quartiers und soll hochwertig sein.

Typische Materialien sind: Holzzäune mit vertikaler Lattung oder schmiedeiserne Zäune (zu vermeiden sind Maschendrahtzäune und geschlossene Zäune).

Die gründerzeitlichen Sockelmauern sind grossmehrerheitlich in Ortbeton ausgeführt, dieses Prinzip gilt es weiterzuführen. Die massiven Zwischenkonsolen an der Arenastrasse sind zu erhalten.

Die Trennung zwischen den Parzellen ist offen zu gestalten.



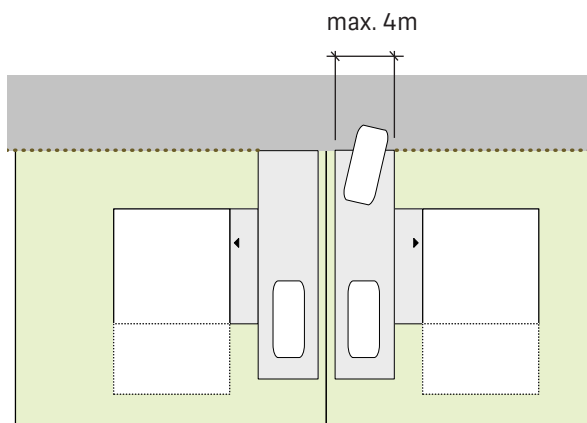
### GÄRTEN UND HECKEN

Durch die lockere Bebauung und die weiten Zwischenräume definieren die Gärten das Quartier zu einem grossen Teil. Die individuelle und vielseitige Bepflanzung führt zu einem grünen und belebten Strassenbild.

Niedrige und vielseitige Heckenbepflanzungen erhöhen die Qualität des Strassenraums und ermöglichen den Sichtbezug zu den Gärten und Bauten.

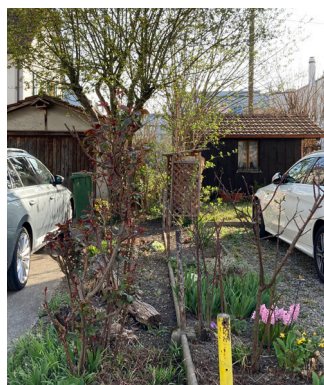
Die Gärten sollen einen hohen Grünanteil aufweisen und sind mit heimischen und standortgerechten Pflanzen bestockt.

## 2.4 AUSSENRAUM



### PARKIERUNG

Die Parkierung vor dem Haus ist auf ein Minimum zu beschränken (max. 1 Einfahrt pro Grundstück). Die Einfahrt ist als Öffnung in der Einfriedung auszuführen. Hier gilt es zu beachten, dass die Öffnung auf ein minimal benötigtes Mass reduziert wird. Parkierungsmöglichkeiten sind ebenerdig, in den Zwischenräumen und nicht entlang der Strassenfassade zu platzieren. (Die Habsburgstrasse ist aktuell noch eine Kantonsstrasse. Hier gelten die verkehrlichen Vorschriften des Kantons, Stand 2023)



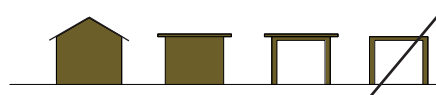
### GESTALTUNG PARKIERUNG

Der Belag der Parkierungsfläche soll sickerungsfähig gestaltet sein (Bsp. Natursteinpflasterung oder Kiesbelag) und mit einem Bundstein von der Strasse abgegrenzt werden. Um den Charakter der Gartensstrasse zu unterstützen, soll die Parkierung in die Gartengestaltung miteinbezogen werden. Um parzellenübergreifende Parkplatzflächen zu vermeiden, sind zwischen Parkplatz und Parzellengrenze 50cm breite bepflanzte Rabatten vorzusehen.

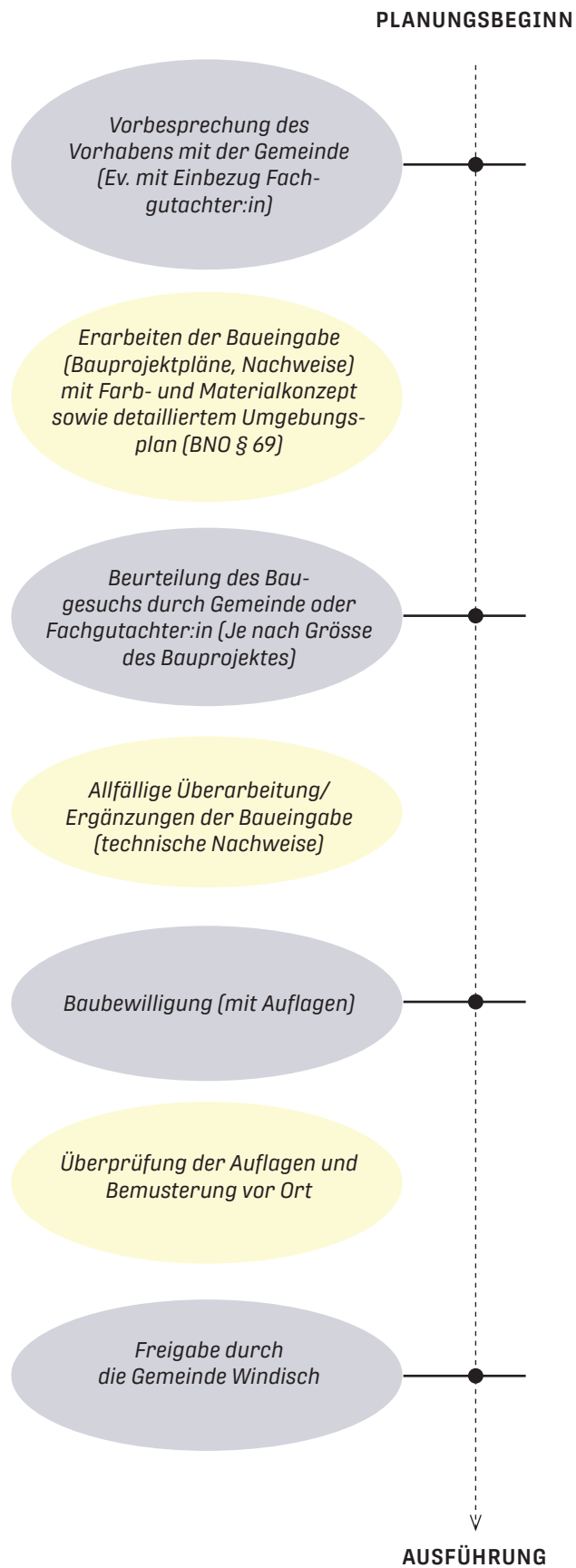


### KLEINBAUTEN UND ZWISCHENRÄUME

Kleinbauten wie Gartenschöpfe oder Einzelgaragen sind als Solitärbauten umzusetzen. Trotz kleinen Dimensionen gilt auch hier der Anspruch einer wertigen Materialität und bewussten Gestaltung. Kleinbauten sollen sich in der Abmessung zurücknehmen und losgelöst vom Bestandesbau stehen. So bleiben die offenen Zwischenräume in ihrer Durchlässigkeit erhalten. Kistenförmige Fertigaragen sind zu vermeiden.



### 3. PLANUNGSABLAUF





## 4. ANHANG

### 4.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Richtlinie stützt sich auf die Bau und Nutzungsordnung 2019 der Gemeinde Windisch.

#### § 13 Übersicht und Baumasse

*Baumasse der bestehenden Bauten als Richtwerte.*

#### § 20 Quartiererhaltungszone

*Abs. 1: Die Quartiererhaltungszone ist der Grundnutzungszone überlagert und dient dem Erhalt und der massvollen Weiterentwicklung von in sich geschlossenen Ortsteilen von hoher Siedlungsqualität.*

*Abs. 2: Zur Wahrung der gebietstypischen Strukturmerkmale wie Traufhöhe, Dachform, Gebäudegrundfläche oder Freiräume und im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes sowie einer massvollen Weiterentwicklung kann der Gemeinderat Abweichungen von den jeweiligen Baumassen gemäss § 13 BNO bewilligen oder anordnen.*

*Abs. 3: Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie zur Umsetzung.*

#### § 63 Grundsatz Ortsbildschutz

*Abs. 1: Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute Wohn-, Arbeitsplatz-, städtebauliche- und landschaftliche Qualität erreicht wird. Im Übrigen gilt § 42 BauG.*

#### § 64 Vollzug Ortsbildschutz

*Abs. 1: Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild nach folgenden Kriterien:*

- a) Stellung*
- b) Grösse der Baukuben*
- c) Gliederung der Baukuben*
- d) Dachform, Dachneigung*
- e) Fassadengestaltung*
- f) Materialwahl*
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen*

*Abs. 2: Bauvorhaben in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich Zentrum-, Kern-, Quartiererhaltungs- und Erneuerungszonen sowie mit erheblichen Auswirkungen auf ihre Umgebung (z. B. Verkehr) sind möglichst vor Beginn der Projektierung beim Gemeinderat anzuzeigen.*

*Abs. 3: Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen*

*a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen,*

*b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten,*

*c) in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen,*

*d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,*

*e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.*

#### § 69 Aussenraumgestaltung

*Abs. 1: Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen, die Verkehrssicherheit gewährleisten und dürfen keine schützenswerten Lebensräume von Tieren und Pflanzen gefährden. Versiegelte Flächen sind auf das nötigste zu beschränken. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.*

*Abs. 2: Der Umgebungsplan bildet einen zwingenden Bestandteil des Bauprojekts.*

*Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.*

## **IMPRESSUM**

### **DATUM**

Gemeinderatsbeschluss vom 30.01.2023

### **AUFTRAGGEBERIN**

Gemeinde Windisch

### **AUFTRAGNEHMERIN**

**K A** KARO - Kollektiv für Architektur Raum und Ort  
**R O** Museumstrasse 9, 5200 Brugg  
mail@k-aro.ch, www.k-aro.ch

### **ARBEITSGRUPPE**

Berli David, Gemeinde Windisch  
Schneider Roland, Gemeinde Windisch

Dietiker Silja, KARO  
Flükiger Samuel, KARO

### **QUELLEN**

Historische Fotos: ETH Bildarchive  
Restliche Fotos: KARO