

GEMEINDE SCHINZNACH

FACHGUTACHTEN ORTSBILD

SIEDLUNG WINZERWEG



Projektname	Siedlung Winzerweg, Parzelle 2, 5107 Schinznach-Dorf
Bauherrschaft	Erbengemeinschaft des Gebhard Alfred
Architektur	5 Architekten, Klosterstrasse 42A, 5430 Wettingen
Baugesuch-Nr.	2025-43
Plangrundlagen	Der Beurteilung dienen folgende Planunterlagen: <ul style="list-style-type: none">• Situationsplan, 1:500 (06.10.2025)• Grundrisse Fredi, 1:100 (16.04.2026)• Grundrisse Rosa, Lisa, 1:100 (06.10.2025)• Fassaden Fredi, Rosa, Lisa, 1:100 (16.04.2026)• Ansichten Fredi, Rosa, Lisa (16.04.2026)• Dachaufsicht (16.04.2026)• Material- und Farbkonzept (06.10.2025)• Umgebung, 1:100 (16.04.2026)
Datum Gutachten	Stellungnahme vom 22. Mai 2026

AUSGANGSLAGE

Auf der Parzelle 2 sollen das bestehende Haus saniert und zwei Neubauten – ein Zweifamilienhaus und ein Reihenhäuser – errichtet werden.

Diese fachliche Stellungnahme beurteilt im Auftrag der Gemeinde die architektonische Gestaltung des Projektes und dessen Einordnung in das Ortsbild.

Baupolizeiliche Auflagen der Behörden bleiben vorbehalten.

**PLANUNGS- UND
BAURECHTLICHE
GRUNDLAGEN****ISOS**

Das Ortsbild von Schinznach-Dorf ist national bedeutend. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) liegt der Projektperimeter in zwei unterschiedlichen Ortsbildteilen.

- Für den südlichen, tieferliegenden Bereich mit dem bestehenden Bauernhaus gilt das höchste Erhaltungsziel «A». Dies bedeutet: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten (Abbruchverbot), störende Eingriffe beseitigen. (Gebiet 1 «Alte dörfliche Siedlung»)
- Für den oberen Teil des Grundstücks gilt das Erhaltungsziel «b». Dies bedeutet: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. (Umgebungsrichtung VI «Verbauter Südhang»)

Kommunale Bau- und Nutzungsordnung

Die Parzelle 2 befindet sich gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Schinznach in der Dorfkernzone D.

Die Bestimmungen für die Dorfkernzone D sind in der Bau- und Nutzungsordnung Schinznach (BNO) geregelt.

§ 6 BNO regelt die Baumasse:

Zonenart	Kurzbezeichnung	Gesamthöhe	Grenzabstand		Fassadenhöhe		AZ	Empfindlichkeitsstufe	Zonenbestimmungen
			klein	gross	Talseitig bei Flachdächern	Traufseitig bei Satteldächern			
Dorfkernzone	D	(13)	4 m	6 m	(8)	(8)		III	§ 7

Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Zu Bauten in der **Dorfkernzone D** schreibt § 7 BNO weiter fest:

- Abs. 2 – Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu

erhalten und dürfen ausser in den nachfolgend aufgeführten Ausnahmefällen nicht abgebrochen werden.

[...]

- *Abs. 4 – Veränderungen am Volumen und am Erscheinungsbild bestehender Bauten können im Rahmen der Bauvorschriften für Neubauten bewilligt werden, wenn solche aus Gründen der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit erforderlich sind, Nachbarliegenschaften nicht übermässig beeinträchtigt werden und das Orts- und Strassenbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Im Rahmen von Umbauvorhaben können Veränderungen an bestehenden Bauten angeordnet werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.*

[...]

- *Abs. 6 – Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug auf ihre Einordnung in das Orts- und Strassenbild orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Insbesondere sind folgende Kriterien zu prüfen: Stellung, Staffelung, Volumen und kubische Erscheinung, Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten, Material- und Farbwahl sowie die Gestaltung der Umgebung.*

RÄUMLICHES UMFELD

Schinznach ist ein traditionelles Acker- und Weinbauerndorf mit einer markanten Strassenrandbebauung entlang der Ober- und der Unterdorfstrasse. Südlich des Projektperimeters liegt das zentrale Geviert mit stark gekammerten Strassenräumen und publikumsorientierten Nutzungen wie dem Dorfladen und der Weinbaugenossenschaft.

Die Parzelle 2 ist mit einem grossen, prägenden Bauernhaus bebaut. Im Steinborgen über der Türe ist die Jahreszahl 1727 eingemeisselt. Das Haus ist direkt an die Hohestrasse gestellt. Das talseitig dreigeschossig aufragende Volumen, das Walmdach und die massive, in seitliche Stützmauern übergehende Architektur geben dem Haus einen schweren und standhaften Charakter. Prägend für das Grundstück ist ferner der steile Hang, welcher besonders im unteren Teil aus dem öffentlichen Strassenraum gut wahrnehmbar ist. Der mit Wiese und Bäumen bewachsene Hang ist innerhalb des dicht bebauten Dorfkerns ein ländlich wirkender Grünraum.

BEURTEILUNG PROJEKT**Bestandsgebäude (Haus Fredi)***Umgang mit dem Bestand*

Das bestehende Bauernhaus wird umgebaut. Abgesehen von kleineren Anpassungen am Ökonomieteil und am Dach wird die Kubatur nicht verändert. Die bestehende Tragstruktur und Bausubstanz werden im für das Ortsbild besonders wichtigen Wohnteil an der Hohestrasse grösstenteils erhalten. Der Ökonomieteil wird, abgesehen von Fragmenten der Aussenmauern, neu aufgebaut. Dieses Vorgehen ist gerechtfertigt, weil der Ökonomieteil vor allem neuere, für das Ortsbild weniger wichtige Bausubstanz aufweist. Das Dach wurde ebenfalls bereits in der Vergangenheit grundlegend saniert und wird nun mit dem Bauvorhaben ersetzt, wobei es moderat erhöht wird. Die Erhaltung des bestehenden Gebäudes entspricht den Vorgaben des ISOS und der kommunalen BNO.

Fassaden- und Dachgestaltung

Die muralen Fassaden werden nicht von aussen gedämmt. Sie erhalten an einzelnen Stellen, welche von der Strasse zurückversetzt sind, neue Öffnungen. Ihre Wirkung im Ortsbild bleibt mit diesem Vorgehen erhalten. Die Holzfassaden werden ersetzt. Die neuen Holzfassaden sind mit vertikalen Brettern verschalt. Öffnungen werden zusammengefasst, sodass sich der Charakter von Wohnteil und ehemaligem Ökonomieteil weiterhin sinnvoll unterscheidet. An der Westfassade wird die ehemalige Stallfront mit einer mehrschichtigen, grob an einen Laubengang erinnernden Fassadengestaltung ersetzt. Somit wird ein typisches Motiv aufgegriffen. Der Holzanteil bleibt dank den Schiebeländen aus Holz hoch. Das Dachgeschoss wird neu über ruhig angeordnete Dachfenster und ein unauffälliges Oblicht mit einer Lamellenstruktur belichtet. Ferner ist eine Schleppgaube geplant, welche etwas nahe beim Walm angeordnet wird. Weil die Dachfläche verhältnismässig gross ist, ordnet sich die Schleppgaube ihr jedoch trotzdem unter und ist knapp verträglich.

Farb- und Materialgestaltung

Das Farb- und Materialkonzept berücksichtigt beim Bestandsgebäude grundsätzlich die vorhandene Gestaltung, was eine gute Basis ist. Die silberfarbige, reflektierende Materialisierung der Schleppgaube aus Chromnickelstahl erzeugt jedoch einen störenden Kontrast in der Dachlandschaft. Da die Gaube eher auffällig ist (vgl. obenstehender Absatz) ist aus Sicht Ortsbild ihre Ausführung in ortstypischem Kupfer zwingend. Das gleich gilt für die weiteren Spenglerarbeiten. Die feuerverzinkten Stahlkonstruktionen würden ebenfalls unpassend hervorstechen und sind besser auf den dörflichen Kontext abzustimmen. Anstatt eines braunen Dachziegels soll die Nähe zur bestehenden Farbigekeit gesucht werden, z.B. mit einem rotbraunen bzw. kupferbraunen Ziegel. Die Fenster wirken noch verhältnismässig hell. Die entsprechende Auflage für die Baubewilligung ist im nachfolgenden Kapitel zu den Neubauten formuliert.

Neubauten (Häuser Rosa und Lisa)

Stellung und Volumen

Die Freifläche am Hang neben dem historischen Bauernhaus wird freigelassen. Somit bleibt die ortsbauliche Struktur und Körnung an der Hohestrasse ungestört erhalten. Der begrünte Hang bleibt im Ortsbild gut wahrnehmbar. Die Entwicklung konzentriert sich stattdessen auf den oberen Teil des Grundstücks, welcher durch die benachbarten Einfamilienhäuser aus dem 20. Jahrhundert bestimmt ist. Hier liegt der Übergang zur ISOS-Umgebungsrichtung mit einem weniger hohen Erhaltungsziel. Der Ort ist vom historischen Dorfkern zwar sichtbar, tritt aber nicht stark hervor. Daher ist dieser Bereich weniger sensibel und aus Sicht Ortsbild für Neubauten geeignet.

Die zwei Neubauten sind ungefähr entlang den Höhenlinien ausgerichtet und erhalten damit einen Bezug zum Hangverlauf. Die Bauten haben eine geringe Tiefe und wirken talseitig zweigeschossig und hangseitig eingeschossig. Ihre Satteldächer sind flach geneigt. Aufgrund dieser zurückhaltenden Abmessungen sind die ausgedehnte Länge von Haus Lisa und die geringen Abstände der Häuser untereinander gerechtfertigt. Diese Merkmale sind darüber hinaus im Dorfkern verbreitet.

Fassaden- und Dachgestaltung

Beiden Neubauten sind talseitig laubenartige Balkone vorgestellt. Durch die Auflösung in mehrere Schichten wirken die Baukörper filigran und nehmen sich zurück. Die Längsausdehnung von Haus Lisa wird durch die Balkonschränke und die Schiebeelemente angemessen gegliedert. Ferner sorgen die Fenster mit Festverglasungen und Öffnungsflügeln und die Geländer mit dem vom Obergurt abgesetzten Handlauf für einen positiven Reichtum an Details. Dazu ist ferner wichtig, die Verschattung der Fenster ansprechend zu gestalten, zum Beispiel mit Stoffmarkisen.

Die flach geneigten Dächer sind mit Ausnahme von zwei flächenbündigen Dachfenstern und einzelnen Dachdurchführungen nicht durchbrochen und wirken dadurch sehr ruhig. Der aktuelle Planstand zeigt filigrane Randabschlüsse, welche in der Ausführungsplanung nicht wuchtiger werden sollen.

Die Neubauten Lisa und Rosa sind am Winzerweg mit einem Vordach verbunden. Dieses wirkt filigran und durchlässig, sodass die zwei Gebäude klar als zwei separate Körper wahrgenommen werden. Dies gilt es beizubehalten.

- **Auflage in Baubewilligung:** *Vor der Ausführung der Fassaden und Dächer sind die Ausführungspläne vom Ortsbildberater freigeben zu lassen. Damit ist insbesondere eine ansprechende Verschattung der Fenster (keine Rafflamellen) und eine filigrane Detaillierung der Hauptdächer und des Vordachs sicherzustellen.*

Farb- und Materialgestaltung

Die Fassaden erhalten eine vertikale Holzverschalung, der Sockel ist aus Faserzement. Die Hauptdächer werden mit einer vollflächig integrierten PV-Anlage umgesetzt. Die PV-Anlage wird sich wegen der hohen Lage der Häuser, der flachen Dachneigung und der flächenbündigen Integration im Ortsbild unauffällig bleiben. Diese Grundsätze des Farb- und Materialkonzepts werden unterstützt.

Die reinweissen Fenster stechen in der Holzfassade jedoch voraussichtlich unpassend hervor. Die Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl und die feuerverzinkten Stahlkonstruktionen (z.B. Balkone, Vordach) wirken silbrig und sind im Dorfkern fremd. Aus Sicht Ortsbild kommen z.B. Kupfer und Pulverbeschichtungen in einem erdigen Farbton in Frage. Ferner sollen die Farbe und das Material der Balkonschränke sorgfältig auf die restliche Fassade abgestimmt werden.

- **Auflage in Baubewilligung:** *Vor der Ausführung ist das Farb- und Materialkonzept aller von aussen sichtbaren Bauteile vor Ort zu bemustern und vom Ortsbildberater freigeben zu lassen. Insbesondere die Fenster, die Dachgaube, die Dachziegel, die Spenglerarbeiten, die Stahlkonstruktionen und die Balkonschränke sind gestalterisch zu optimieren. Weil das Farb- und Materialkonzept erst mit der Freigabe definitiv wird, sollen vorher keine von aussen sichtbaren Bauteile (z.B. Fenster) in Auftrag gegeben werden.*
- **Auflage in Baubewilligung:** *Bei den mit den Ziegeln gedeckten Dächern sind die Ortränder mit Ziegelleisten auszuführen. Es dürfen keine Ortgangziegel verwendet werden.*

Freiraum

Terraingestaltung

Dank der konzentrierten Anordnung der Neubauten an der oberen Hangkante und die Platzierung der Spiel- und Erholungsflächen nahe an den bestehenden Stützmauern wird der fließende Hang zu grossen Teilen in seiner bestehenden Form bewahrt. Gemäss dem Umgebungsplan sind im unteren Teil des Grundstücks, im Umfeld des bestehenden Bauernhauses, keine neuen Stützmauern geplant. Kleinere Terrainanpassungen werden mit begrüntem Böschungen gestaltet. Neben den Neubauten sind Stützmauern geplant. Gemäss dem Plan können die Stützmauern an den exponierten Stellen auf maximal 1 m Höhe begrenzt werden. Es sollte auf Absturzsicherungen verzichtet werden, weil diese die Ablesbarkeit des Hangverlaufs stören würden. Winkelelemente und Bruchsteinmauern ohne Mörtelfugen passen sich im historischen Dorfkern nicht gut ein. Besser geeignet wären Mauern mit Mörtelfugen und sandgestrahlte Ortbetonmauern.

- **Auflage in Baubewilligung:** Vor Baubeginn ist die Gestaltung der Mauern in der Umgebung vom Ortsbildberater freigeben zu lassen. Es soll auf Absturzsicherungen verzichtet und eine ortstypische Materialität erreicht werden. Es dürfen keine Blocksteine verwendet werden.

Umgebungsgestaltung

Die Wegführung und die Beläge im unteren Teil des Grundstücks sind plausibel. Am Hang werden weitere Bäume und Sträucher in lockerer Anordnung gepflanzt, was den Gesamteindruck sinnvoll ergänzt. Die Hainbuchenhecke an der Hohestrasse wirkt jedoch zusammen mit der bestehenden Stützmauer und dem bestehenden Zaun starr und abschottend. Dies ist zu vermeiden, beispielsweise indem unterschiedliche Sträucher locker angeordnet werden und der Zaun ersetzt wird durch eine zurückversetzte, unauffällige Absperrung zwischen den Pflanzen. Die andere Seite des Grundstücks, am Winzerweg, wird mit dem Sichtschutz zu stark verbaut.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung ist über den Winzerweg vorgesehen, sodass sie sich nicht auf die Hohestrasse auswirkt. Die Parkfelder werden im Aussenraum nördlich der Neubauten angelegt. Dies ist im vorliegenden Fall nachvollziehbar, weil es die Parkierung in einem weniger sensiblen Bereich des Grundstücks konzentriert. Mehrere Parkplätze werden mit der Überdachung mit Gründach verdeckt und eingepasst. Mit der Veloparkierung wird ähnlich verfahren. Ein Teil der Parkierungsflächen sind in Kies vorgesehen, was eine gute Einpassung erreicht. Nicht überzeugen können jedoch die Sickersteine als Massenprodukt mit technischem Ausdruck. Es sollten für die betreffenden Flächen z.B. eine Natursteinpflasterung, ein Schotterrasen oder Rasengittersteine zum Einsatz kommen.

- **Auflage in Baubewilligung:** Vor der Ausführung der Umgebung ist der definitive Umgebungsplan zu besprechen und vom Ortsbildberater freigeben zu lassen. Dabei sollen insbesondere die Hecken, Zäune und Sichtschutzelemente überarbeitet und die Beläge bei den Parkplätzen und Zugängen am Winzerweg optimiert werden.

FAZIT

Das Sanierungs- und Neubauprojekt auf der Parzelle 2 ist sinnvoll gestaltet und fügt sich in die sensible Umgebung ein. Das Projekt ist aus Sicht Ortsbild bewilligungsfähig.

Die «**Auflagen in Baubewilligung**» sind wichtig für die Sicherung einer ausreichenden Qualität des Projekts. Sie sollen in die Baubewilligung integriert werden.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Brugg, 22. Mai 2026,

SAMUEL FLÜKIGER

Samuel Flükiger



Louis Thomet

Ortsbildberatung
KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH