

GEMEINDE SCHINZNACH

FACHLICHE BEURTEILUNG ORTSBILD

Projektname	Umbau Einfamilienhaus zu Dreifamilienhaus
Baugesuch-Nr.	2025-49
Standort	Parzelle Nr. 1459, Wannenberg 7, 5107 Schinznach-Dorf

AUSGANGSLAGE

Es ist geplant, das bestehende Einfamilienhaus zu einem Dreifamilienhaus zu erweitern und die Umgebung zu verändern.

Die Parzelle Nr. 1459 befindet sich in der Wohnzone W2 und im Ortsbildperimeter. Diese Beurteilung behandelt die Einpassung des Vorhabens in das Ortsbild.

Schinznach-Dorf hat ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das bestehende Gebäude steht gemäss dem ISOS-Inventarblatt in der Umgebungsrichtung V «Rebhang, Ortsbildhintergrund», einem Ortsbildteil mit dem Erhaltungsziel «a». Dies bedeutet: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche - die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.»

BEURTEILUNG

Der Standort liegt in der Nähe zum historischen Dorfkern und in zweiter Bautiefe hinter der geschlossenen historischen Häuserreihe der Oberdorfstrasse. Das Einfamilienhaus steht in der Nähe des Rebhangs und das Umfeld ist stark durchgrünt.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Hauses beschränkt sich auf den nördlichen Teil des Grundstücks, sodass der Zwischenraum zur historischen Häuserreihe im Süden unverbaut bleibt. Das bestehende Dachgeschoss wird zu einem vollwertigen Wohngeschoss ausgebaut. Dadurch wirkt die südöstliche Fassade, welche nicht gut einsehbar ist, verhältnismässig hoch. Da kein zusätzliches Dachgeschoss vorgesehen ist und keine Dachdurchbrüche geplant sind, ist die vorliegende Erhöhung des Volumens trotzdem verträglich. Durch den Hangverlauf wirkt das Bauvolumen von allen anderen Seiten kompakt. Da der First nur moderat erhöht wird und die Dachflächen

ruhig gestaltet sind, wird die Wirkung der Dachlandschaft des historischen Dorfkerns nicht beeinträchtigt.

Die neuen Bereiche der Fassaden orientieren sich gestalterisch passend am Bestand. Auf dem flach geneigten Satteldach ist je Dachfläche eine einfache, rechteckige PV-Anlage ohne Aussparungen geplant. Für diesen Standort in der Wohnzone 2, angrenzend an die Dorfkernzone, ist die Gestaltung angemessen.

Das Farb- und Materialkonzept erzeugt mit der hellen Fassadenfarbe, dem Dachengel in Titanzink und den roten Fenstern einen unpassenden Kontrast zum historischen Dorfbild. Das Farb- und Materialkonzept ist daher noch zu besprechen und zu überarbeiten. Dies kann nach einer Baubewilligung, vor der Ausführung erfolgen.

- **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. Vor der Freigabe des Farb- und Materialkonzepts sollen keine von aussen sichtbaren Bauteile (z.B. Fenster) in Auftrag gegeben werden.*

In der Umgebung wird der bestehende Anbau durch eine Garage und eine Sitzplatzüberdeckung mit herkömmlichen Dimensionen ersetzt. Mit einem Weg und einer Abgrabung neben dem Haus wird der Garten besser nutzbar gemacht. Aus Sicht Ortsbild ist wichtig, dass diese Massnahmen sorgfältig gestaltet werden und nicht auffällig in Erscheinung treten, wie dies z.B. mit Absturzsicherungen der Fall wäre.

- **Auflage in Baubewilligung:** *Bei der Stützmauer im Garten nordöstlich des Gebäudes ist entsprechend der Baugesuchpläne auf ein Geländer zu verzichten. Die Absturzsicherung ist durch eine dichte Bepflanzung oberhalb der Mauer zu gewährleisten. Der Niveauunterschied muss kleiner als 150 cm sein.*

Der Vorplatz und die Autoabstellplätze am Wannenberg werden vergrössert. Um den durchgrünten Hangverlauf nicht zu beeinträchtigen, sollten hier jedoch mehr Bepflanzungen zum Einsatz kommen. Beispielsweise könnte zwischen dem Weg und dem Vorplatz ein Baum gepflanzt und ein Teil der Sickersteinfläche durch Rasengittersteine ersetzt werden. Diese Optimierungen sollen vor der Ausführungen der Umgebung besprochen werden. Ansonsten werden gemäss den Baugesuchplänen die bestehenden Wiesenflächen und Pflanzen beibehalten.

- **Auflage in Baubewilligung:** *Vor der Ausführung der Umgebung ist die definitive Umgebungsgestaltung vom Ortsbildberater freigeben zu lassen. Auf bzw. am Vorplatz zwischen dem Haus und dem Wannenberg sind zusätzliche Pflanzen vorzusehen.*

FAZIT

Das geplante Projekt fügt sich gut in die Umgebung ein und ist aus Sicht Ortsbild **bewilligungsfähig**.

Die im Gutachten formulierten **«Auflagen in Baubewilligung»** dienen der Qualitätssicherung und sollen in die Baubewilligung integriert werden.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Brugg, 2. Juni 2026, die Fachgutachter Ortsbild

SAMUEL FLÜKIGER

Samuel Flükiger



Louis Thomet

KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH