

Gemeinde Ennetbaden

Grendelstrasse 9
5408 Ennetbaden

Tel. 056 200 06 01
gemeindekanzlei@ennetbaden.ch



Richtlinie für das Bauen in der Kernzone

vom Gemeinderat genehmigt am 27. März 2023

Inhaltsverzeichnis

Präambel	2
1 Ziel und Zweck der Richtlinie	2
2 Geltungsbereich	2
3 Allgemeine Bestimmungen	2
4 Gebietsbestimmungen	3
A Gebiet Sonnenbergstrasse, Badstrasse	3
B Gebiet Sonnenbergstrasse, Grendelstrasse, Postplatz	4
C Gebiet Hertensteinstrasse, Postweg	4
D Gebiet Grendeltor	5
5 Grundsätze der Parkierung	5

Quellenverzeichnis

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Ennetbaden, genehmigt am 28.02.2018
- Bauzonen- und Kulturlandplan 2018 der Gemeinde Ennetbaden, genehmigt am 28.02.2018
- Gestaltungsplan «Zentrum Ennetbaden», genehmigt am 03.09.1997/18.05.2005/14.11.2007
- Testplanung Kernzone Ennetbaden / Leitbild Kern Ennetbaden vom 19.03.2012

Präambel

Die Richtlinie dient zur Einschätzung und Beurteilung von Bau- und Anfragegesuchen. Es können nicht alle Einzelfälle umschrieben werden. Um ortsspezifische Anforderungen möglichst bei Beginn der Planung zu klären und zu präzisieren, empfiehlt es sich sehr, frühzeitig mit der Gemeinde resp. der Baukommission Kontakt aufzunehmen. So können die ortsspezifischen Rahmenbedingungen definiert und hochwertige Lösungen gesichert werden. Bauten die an Schutzobjekte grenzen, müssen auf diese Rücksicht nehmen und sind besonders sorgfältig zu sanieren oder zu erneuern.

Mit der Richtlinie werden der Abteilung Bau und Planung sowie der Baukommission Leitplanken zur Prüfung von Bauvorhaben vorgegeben. In einem Gestaltungsplan kann von der Richtlinie abgewichen werden. Ebenso kann der Gemeinderat in Ausnahmefällen von der Richtlinie abweichen.

1 Ziel und Zweck der Richtlinie

Die Richtlinie für das Bauen in der Kernzone bezweckt die Erhaltung und besonders gute Entwicklung des Ortsbilds und des funktionellen Zentrums von Ennetbaden. Die Richtlinie stützt sich auf § 9 Abs. 8 BNO.

2 Geltungsbereich

Die Richtlinie gilt für alle Bauvorhaben innerhalb der Kernzone K gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Ennetbaden.

Die Bestimmungen dieser Richtlinien gelten ergänzend zu den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie zum rechtskräftigen Gestaltungsplan «Zentrum Ennetbaden».

3 Allgemeine Bestimmungen

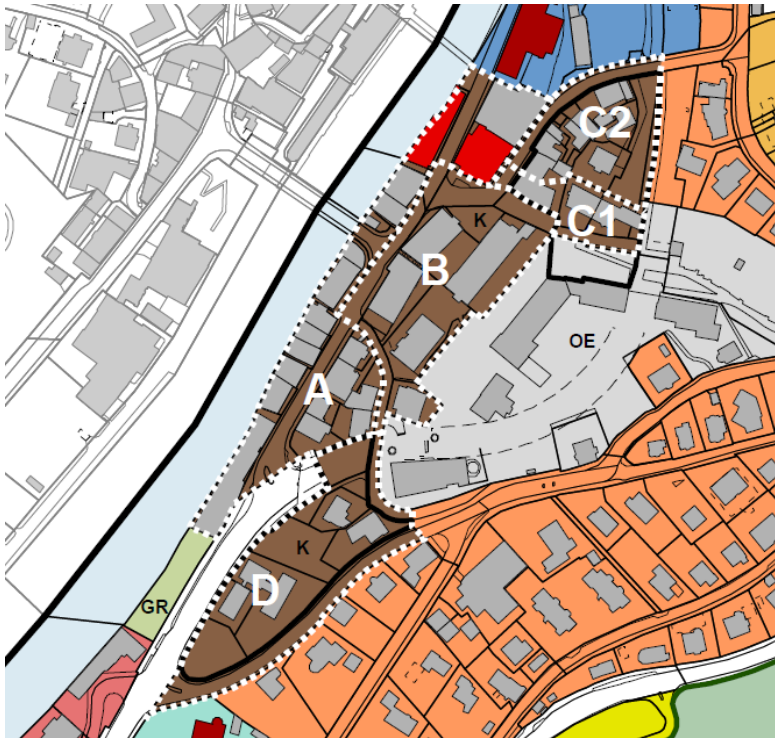
Bei der baulichen Entwicklung des Kerngebiets von Ennetbaden sind die vorhandene kleinteilige Baustruktur und die Topografie zu erhalten und weiterzuentwickeln. Neu- und Umbauten sollen sich an diesen Elementen orientieren.

Bei der Anordnung und Orientierung von Gebäuden sind die städtebaulichen und architektonischen Prinzipien grundsätzlich höher zu gewichten als private Interessen, z.B. nach optimaler Besonnung von Balkon- und Terrassenflächen.

Fassadengestaltungen mit auffälligen Farben und Oberflächen sowie mit ortsbildfremden Materialien wie Metall und Kunststoff sowie grossflächige Verglasungen sind nicht zugelassen. Die optische Integration in den örtlichen Kontext muss erkennbar sein und entsprechend umgesetzt werden.

Die Altbauten sind geprägt von Satteldächern oder ähnlichen Schrägdachformen. Bei wesentlichen baulichen Veränderungen bis hin zu Neubauten sind die Dächer sorgfältig einzupassen.

Technisch notwendige Anlagen wie Wärmepumpen, Klimageräte und dgl. sind in Gebäuden zu integrieren. Für PV-Anlagen gilt in der Regel das kommunale Merkblatt "Solaranlagen als Ergänzung zur BVU-Gestaltungsgrundlage Solaranlagen".



Die Kernzone wird im Rahmen dieser Richtlinie in die vier Gebiete A, B, C und D unterteilt.

Für die vier Gebiete gelten spezifische Bestimmungen.

4 Gebietsbestimmungen

A Gebiet Sonnenbergstrasse, Badstrasse

Die Gebäude säumen den Strassenraum der Sonnenberg- und der Badstrasse. Sie bilden den eigentlichen Kernbereich von Ennetbaden. Der Strassenraum wird durch die direkt daran angrenzenden Gebäude stark geprägt.

Im Grundsatz gilt die geschlossene Bauweise. Die bestehenden Durchgänge zur Limmat und die Wege an der Limmat sind beizubehalten sowie gut auffindbar und attraktiv zu gestalten. Die ursprüngliche, teilweise noch vorherrschende kleinteilige Baustruktur ist beizubehalten und besonders sorgfältig zu entwickeln. Die Ablesbarkeit an den Fassaden soll mit einer vertikalen Gliederung erhalten bleiben.

Der Eingang zum Kern Ennetbaden kann mit einem städtebaulich markanten Eckgebäude Sonnenbergstrasse / Kernumfahrung ausgezeichnet werden. Das Portal der Kern- und Bäderumfahrung soll in die Entwicklung des Eckgebäudes zur Reduktion der Trennungswirkung einbezogen werden. Die Fusswegführung ist zu verbessern.

Die Erdgeschosse sind in der Regel strassenseitig gewerblich, nach Möglichkeit mit Publikumsverkehr zu nutzen (§ 9 Abs. 4 BNO). Wohnen in Erdgeschossen bleibt in Ausnahmefällen (z. B. 2. Bautiefe) auf der strassenabgewandten Seite möglich.

Angestrebt wird eine dichte Bebauung. Die maximalen Bauhöhen richten sich nach der Bau- und Nutzungsordnung, Anhang IV. Die Übergänge zu den benachbarten Liegenschaften sind sorgfältig und mit möglichst geringer Beeinträchtigung zu gestalten. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall.

Die Gebäude an der Sonnenbergstrasse und an der Badstrasse müssen einen deutlichen Bezug zum Strassen- oder Platzraum aufweisen, diesen mit ihrer architektonischen Gestaltung aufwerten und an diesen adressiert sein.

Die Fassaden sind in der Regel als Lochfassaden umzusetzen. Die Fensteranteile richten sich nach den Nutzungen. Grundsätzlich sind verputzte Fassaden und in den Ort eingepasste Dachformen zu realisieren. Die bestehende Dachlandschaft ist sorgfältig weiterzuentwickeln.

B Gebiet Sonnenbergstrasse, Grendelstrasse, Postplatz

Das Gebiet wurde in jüngerer Zeit im Rahmen des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Zentrum Ennetbaden» fast vollständig neu überbaut. Die maximal verträgliche Dichte wurde dabei im Wesentlichen erreicht.

Die Ausrichtung der Häuser hat im Grundsatz parallel zum Hang und zur Limmat zu erfolgen. Die Baubereiche für Hochbauten sind im Gestaltungsplan «Zentrum Ennetbaden» festgelegt.

Entlang der Sonnenbergstrasse gilt die geschlossene Bauweise. Die bestehenden Durchgänge sind beizubehalten sowie gut auffindbar und attraktiv zu gestalten.

Die Erdgeschosse sind in der Regel strassenseitig gewerblich, nach Möglichkeit mit Publikumsverkehr zu nutzen (§ 9 Abs. 4 BNO). Wohnen in Erdgeschossen bleibt in Ausnahmefällen (z. B. 2. Bautiefe) auf der strassenabgewandten Seite möglich.

Die maximalen Bauhöhen richten sich nach der Bau- und Nutzungsordnung, Anhang IV und dem Gestaltungsplan «Zentrum Ennetbaden».

Den Gebäuden an der Sonnenbergstrasse und der Badstrasse kommt eine repräsentative Aufgabe zu, auch als Ankunftsort vom Zentrum Baden über die Schiefe Brücke. Die Gestaltung und die Materialisierung der Bauten, Umbauten, Sanierungen und jeglichen Kleinbauvorhaben haben der zentralen, städtischen Lage Rechnung zu tragen.

Umbauten, Sanierungen und jegliche Kleinbauvorhaben müssen sich an der funktionalen und gestalterischen Konzeption der Gesamtüberbauung orientieren und sich dieser unterordnen. Individuelle Bedürfnisse nach zusätzlichen Sekundärbauteilen können nur auf der Basis einer gesamtheitlichen Konzeption und Vorgabe für weitere gleichartige Bauvorhaben bewilligt werden.

C Gebiet Hertensteinstrasse, Postweg

Das Gebiet C umfasst den Perimeter der Gestaltungsplanpflicht gemäss § 4 Abs. 4 BNO. Zusätzlich wird er in dieser Richtlinie in die Teilgebiete C1 und C2 unterteilt.

Teilgebiet C1 umfasst den vorderen Teil des Eckgebäudes Hertensteinstrasse-Postweg bis zum Parkhaus. Die Bebauungsstruktur richtet sich hier nach den Grundsätzen des Gebiets B.

Teilgebiet C2 umfasst den hinteren Teil des Eckgebäudes Hertensteinstrasse-Postweg bis ans Ende des eingezeichneten Gebiets entlang der Hertensteinstrasse. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind zulässig.

Entlang der Hertensteinstrasse und des Postwegs gilt die geschlossene Bauweise. Die ursprüngliche, teilweise noch vorherrschende kleinteilige Baustruktur entlang der aufsteigenden Hertensteinstrasse ist beizubehalten und besonders sorgfältig zu entwickeln. Die Ablesbarkeit an den Fassaden soll mit einer vertikalen Gliederung erhalten bleiben.

Die maximalen Bauhöhen richten sich nach der Bau- und Nutzungsordnung, Anhang IV. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall.

Die Bauten der dahinterliegenden Baureihen sollen als mehrere frei stehende Bauten konzipiert werden. Zu achten ist auf eine gut funktionierende Erschliessung, gemeinsame Parkieranlagen, einen hochwertigen Aussenraum und auf eine im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans basierende sanfte Geländemodulierung. Die Gestaltung und die Materialisierung der Bauten haben sich gut in das gewachsene Quartier einzuordnen. Die Bewilligungsfähigkeit von Bauvorhaben ohne rechtsgültigen Gestaltungsplan richtet sich nach § 4 Abs. 2 BNO.

D Gebiet Grendeltor

Das Gebiet D umfasst den Perimeter der Gestaltungsplanpflicht gemäss § 4 Abs. 5 BNO.

Das Gebiet Grendeltor bietet die Möglichkeit, mit einer neuen Bebauung eine bauliche Verdichtung im Kern von Ennetbaden zu realisieren. Das Eckgebäude Sonnenbergstrasse/Oberdorfstrasse soll als städtebaulicher Merkmalspunkt ausgestattet werden. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind zulässig, ausser beim Eckgebäude Sonnenbergstrasse/Oberdorfstrasse. Im Übrigen werden aufgrund der Lage und der verkehrstechnischen Erschliessung des Gebiets D Grendeltor keine weiteren Vorgaben zur Erdgeschossnutzung gemacht. Die Realisation von Wohnen ist im ganzen Gebiet zulässig. Die Aufnahme allfälliger öffentlicher Nutzungen der Gemeinde ist rechtzeitig zu prüfen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind die Fragen der Erschliessung, der Stellung und der Orientierung der Gebäude zu beantworten. Die Bebauungsdichte ist so zu wählen, dass genügend arealinterne Freiräume als Grünräume gestaltet werden können. Es ist ein angemessener räumlicher Bezug zur Grünzone GR zwischen der Sonnenbergstrasse und der Limmat zu schaffen. Als Basis für den Gestaltungsplan sind die Richtprojekte Architektur und Aussenraum im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu erarbeiten.

Die Bebauungsstruktur soll eher körnig und an den Terrainverlauf gut angepasst sein (lange Fassaden sind zu vermeiden).

Die Bewilligungsfähigkeit von Bauvorhaben ohne rechtsgültigem Gestaltungsplan richtet sich nach § 4 Abs. 2 BNO. Diese dürfen eine gesamtheitlich zu planende Überbauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung nicht negativ präjudizieren.

5 Grundsätze der Parkierung

Mit dem Ziel der grösstmöglichen Verlagerung der Mobilität auf den öffentlichen Verkehr sowie auf zu Fuss gehende und Radfahrer legt der Gemeinderat folgende Priorisierung fest.

Priorität 1: Autofreies Wohnen mit Mobilitätskonzept gemäss § 44 BNO.

Priorität 2: Autoreduziertes Wohnen mit Mobilitätskonzept gemäss § 44 BNO, wobei die verbleibenden Parkplätze in einem der umliegenden Parkhäuser anzuordnen und mittels Dienstbarkeiten sicherzustellen sind.

Priorität 3: Ganz oder teilweise Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht mittels Leistung von Ersatzabgaben gemäss § 55 Abs. 3 Bau, § 58 BauG und § 34 Erschliessungsreglement, wobei die verbleibenden Parkplätze in einem der umliegenden Parkhäuser anzuordnen und mittels Dienstbarkeiten sicherzustellen sind.

Der Gemeinderat entscheidet anhand der örtlichen Situation, inwiefern vor Ort die Erstellung eigener Parkplätze in einer unterirdischen Parkieranlage zugestanden werden können. Zu beachten sind dabei in besonderem Masse die Freihaltung der Begegnungszone und die qualitativen Zielvorgaben der Kernzone.

Ennetbaden, 27. März 2023

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Pius Graf

Der Gemeindeschreiber

Dominik Andreatta