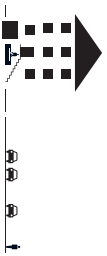


# Umgebung Grosses Haus Klingnau

## Städtebauliche Studie

22. November 2018



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Perimeter</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
	Historische Karten	6
	BZO Klingnau	7
	Richtplan Altstadt, Dorf und Weiher	8
	ISOS	9
<b>3</b>	<b>Analyse</b>	<b>10</b>
	Eindrücke	11
<b>4</b>	<b>Variantenstudium Erweiterter Perimeter</b>	<b>14</b>
	Ausgangslage	15
	Skizzen	16
	Variante 1 – Punktbauten	17
	Variante 2 – Ausrichtung Altstadt	18
<b>5</b>	<b>Zielkonzept erweiterter Perimeter</b>	<b>19</b>
	Variante 2 mit Parkplätzen	20
	Variante 2 mit Tiefgarage	21
<b>5</b>	<b>Zielkonzept Bearbeitungssperimeter</b>	<b>22</b>
	Grundriss EG	23
	Grundriss OG	24
	Ansicht	25

## **Auftraggeber**

Beat Gloor  
Dorfstrasse 10  
53113 Klingnau

## **Bearbeitung**

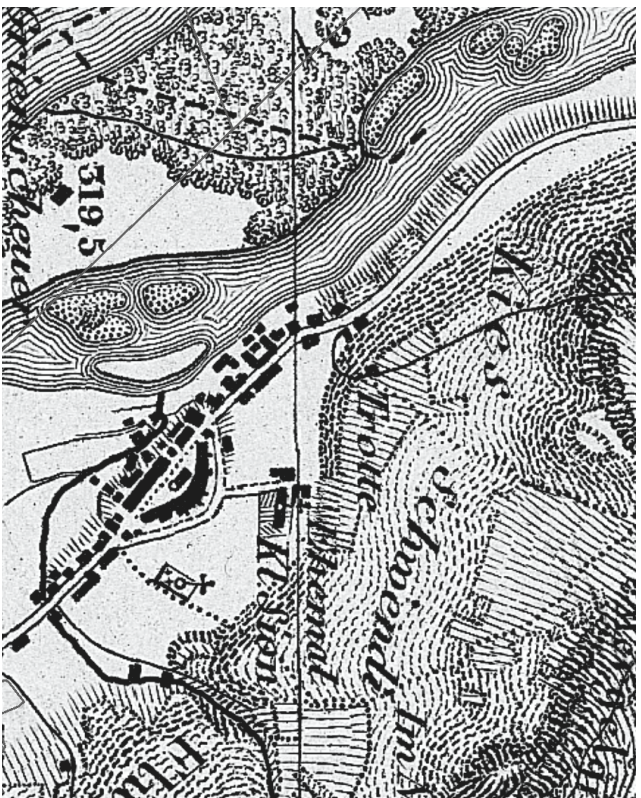
Helsinki Zürich Office Architekten SJA ETH  
Kalkbrennerstrasse 10  
8003 Zürich

# Perimeter

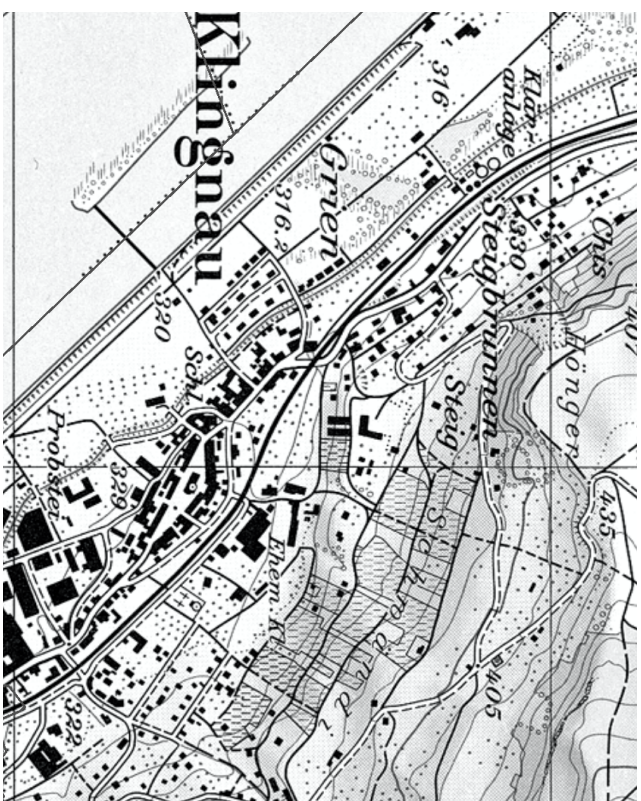


Perimeter  
erweiterter Perimeter

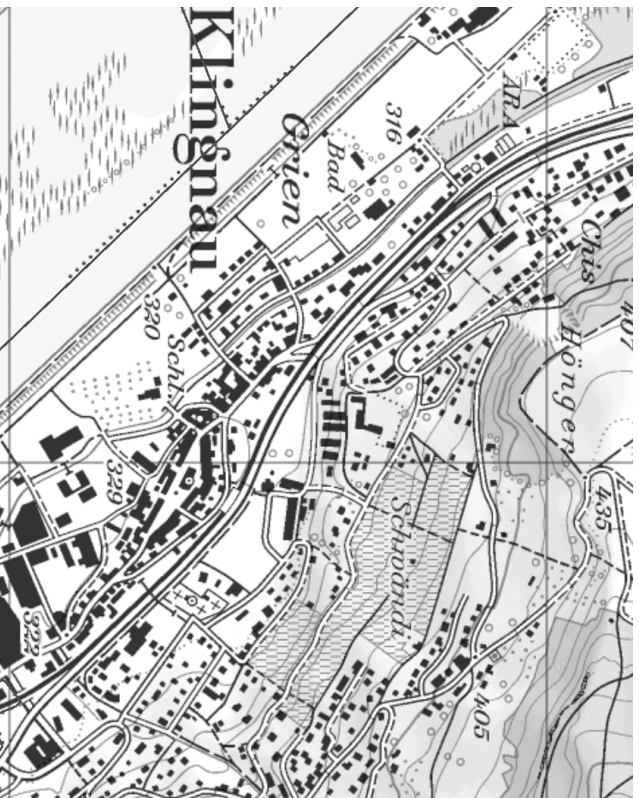
# Rahmenbedingungen



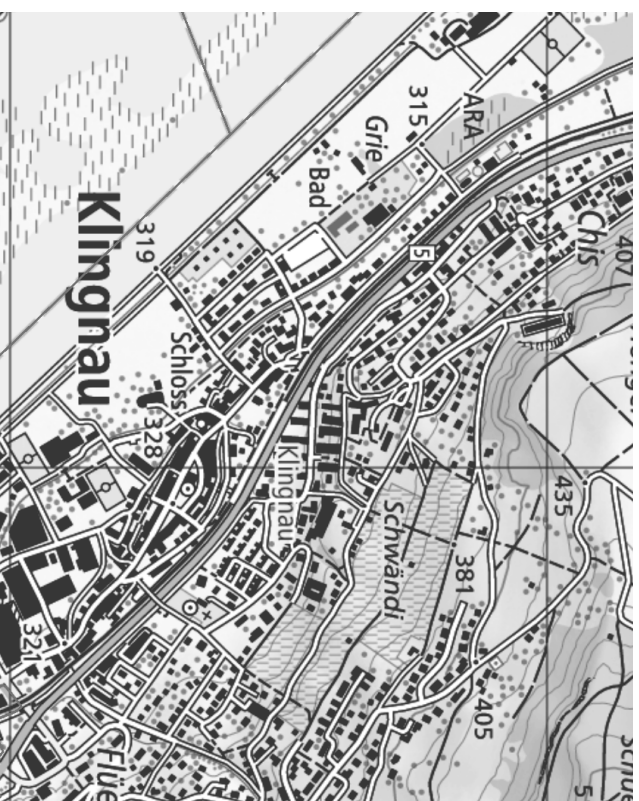
Dufourkarte 1833



Landeskarte 1970



Landeskarte 2006



Landeskarte 2012

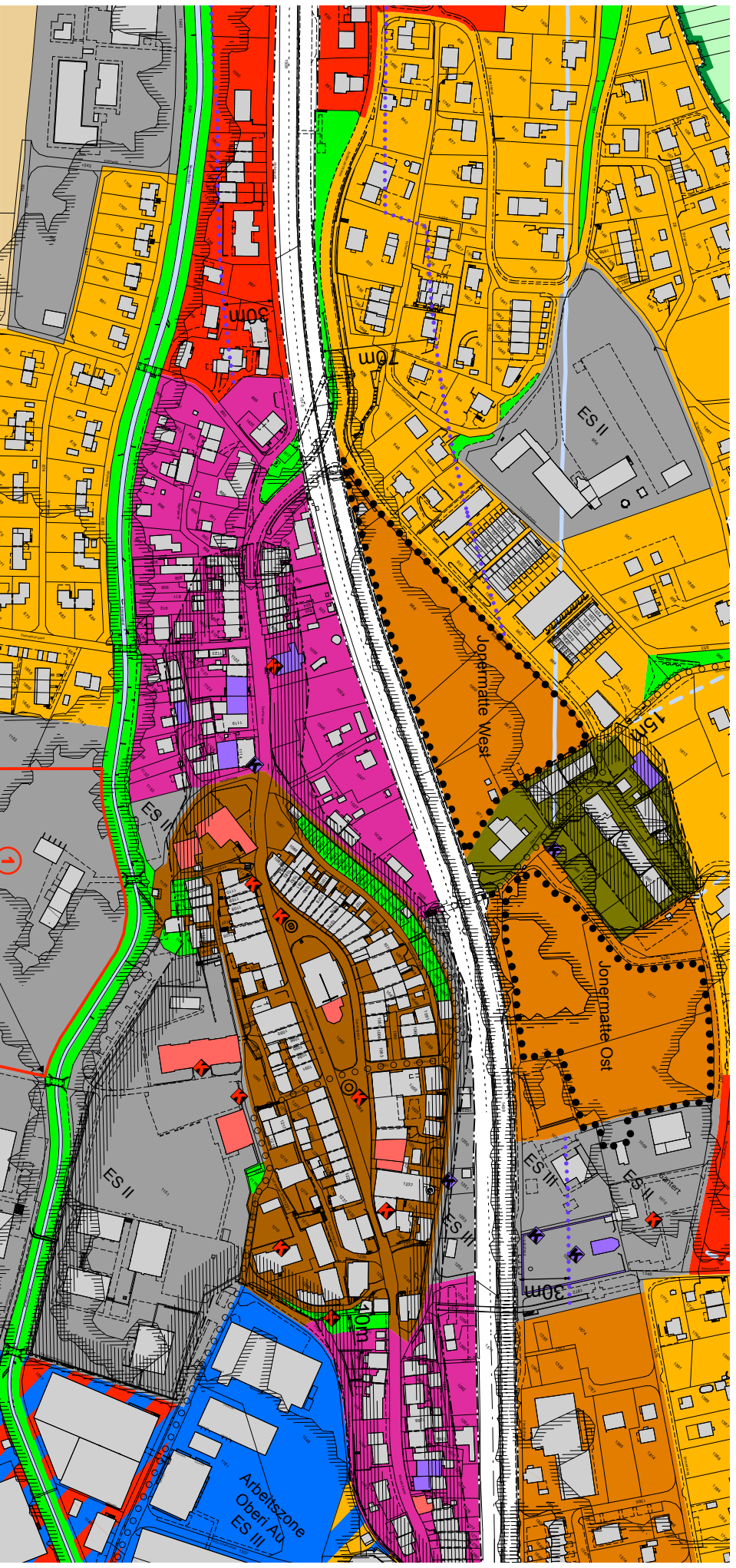
### Historische Entwicklung

Im Jahr 1239 wird Klingnau gegründet. 1269 wird das kleine Willeminkloster nördlich der Stadt erbaut. Im Jahr 1849 besitzt die Gemeinde Klingnau aus einer Altstadt und den beiden in der Verlängerung der Hauptachse liegenden Vorstädten.





















Der Anschluss an die Bahnlinie erfolgt bereits 1858. Mit der Begradigung der Aare verliert die Stadt den direkten Bezug zum Wasser. Das neu entstandene Vorgebiet bleibt jedoch weitestgehend unbebaut und die Bahnlinie bewirkt keine wesentliche Veränderung des Stadtbildes.

Im Lauf des 20. Jahrhunderts entsteht ein Industriegebiet südlich der Altstadt. Sonst wächst Klingnau ausschliesslich in den Randgebieten, wo flächige Einzelhausbebauungen entstehen.

Im Zeitraum 2006–2012 finden grosse Veränderungen statt: Klingnau wächst nicht nur in der Randzone, sondern wird vor allem auch in der Gegend nördlich der Bahnlinie stark verdichtet.



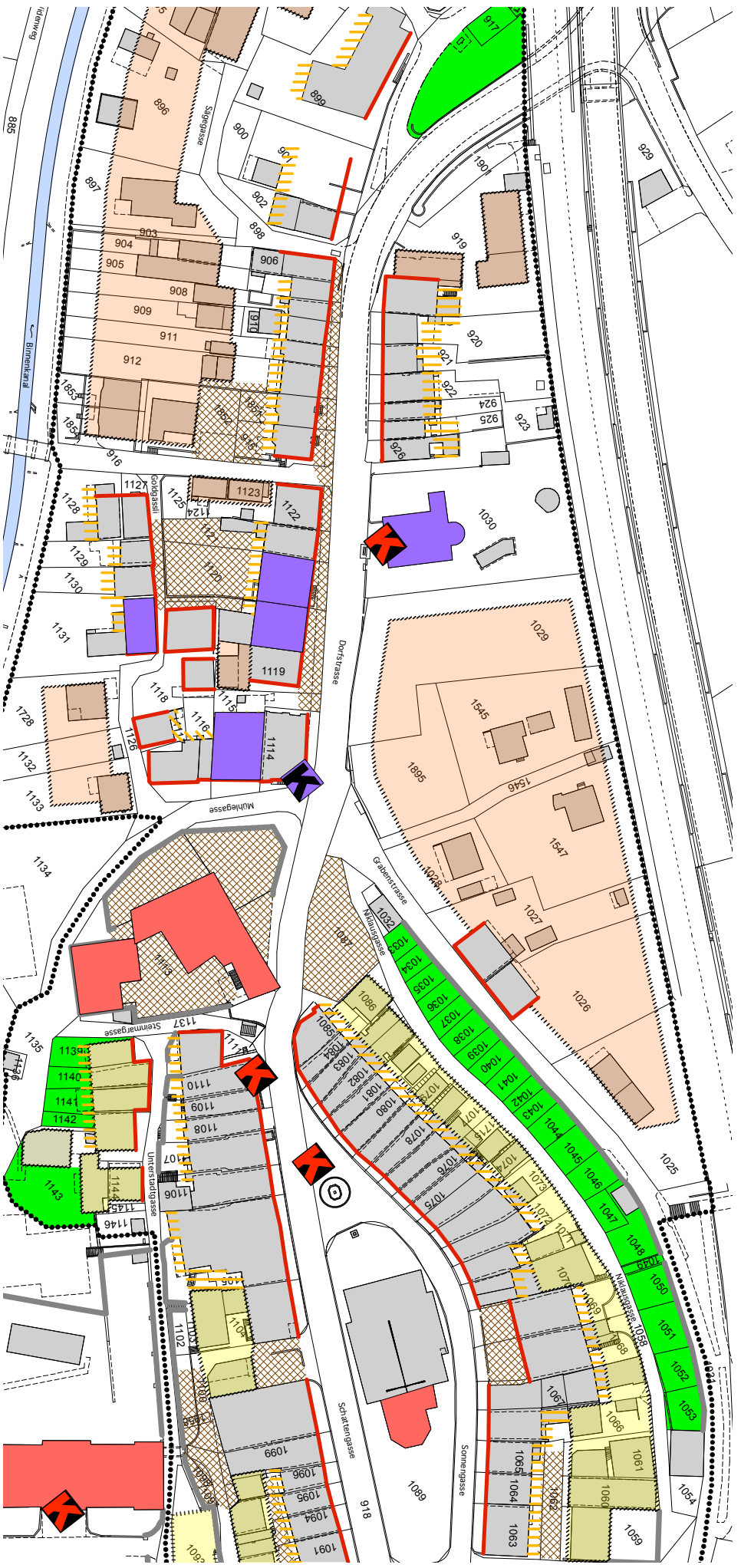
**Genehmigungsinhalt**

	Kernzone Altstadt		Kernzone Dorf und Weier		Zone Kloster Stion		Ringzone		Wohnzone E2		Gebiet Obermaile (§ 12 Abs. 4 BNO)		Wohnzone W2		Wohnzone W3		Spezialzone Holzgerai		Wohn- und Arbeitszone WA2		Wohn- und Arbeitszone WA3
	Arbeitszone (Chochmewies, Oberer Au, Zälgi)		Lagerzone Chlacker		Spezialzone Chlacker		Zone für Freizeit und Sport		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Giduzone		Kommunal geschützte Gebäude und Kulturobjekte		Aufhebung der Einmündlichkeitsurteile gemäss Art. 4		Gebiet mit Sondernutzungsplanungspflicht				

**Auszug aus der BZO 2011**

- § 8**
- Kernzone Dorf und Weier**  
Zweck, Grundlagen
- Nutzung**
- 1 Die Kernzone Dorf und Weier bezeichnet die historischen Kernzone Dorf und Weier, die im Rahmen der städtebaulichen Struktur zu erhalten und zu ergänzen.
  - 2 Zugewiesen sind Wohnen sowie nicht störendes und mässig störendes Gewerbe. Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dach ist nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
  - 3 Der Richtplan Altstadt, Dorf, und Weier zeigt die anzustrebende städtebauliche Grundstruktur auf.
- Richtplan**
- Neubauren**
- 4 Neubauren sollen durch Stellung, Gestaltung, Bauformen und Materialität die bauliche Struktur und die das Dorfbild prägenden Gärten, Plätze und Gassen übernehmen.
  - 5 In der Kernzone Dorf sind Gebäude mit Satteldach und einer Gebäudehöhe von maximal 7,0 m zulässig, wenn die bauliche Struktur nicht durch historische Gebäude vorgegeben ist.
- Neubauren ausserhalb**  
nebauren Strukturen
- § 9**
- Gemeindenum Bau**
- 1 Die Altstadt und die beiden Vorstädte sind durch die Summe vieler für sie typischer Details die städtebaulichen Details behält. Diese sind bei jeder Renovierung oder Umgestaltung zu wahren und bei Neubauten sinngemäss wieder aufzunehmen.
  - 2 Die Hofräume und Plätze sind im Ortsbild von besonderer Bedeutung. Sie sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten und durch neue Gebäude mit den sie strukturierenden Mauerelementen zu ergänzen.
  - 3 Die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen sind in der Regel beizubehalten. Veränderungen können nur bei stützungsreifer Ermessung in das Altstadt- und Ortsbild und unter Berücksichtigung der nachfolgenden Beiträge bewilligt werden.
- Hofräume und Plätze**  
Mauerelemente
- Gebäude- und Firsthöhen**
- ff.**

Ausschnitt Bauzonierplan 2011 M 1:1000



Ausschnitt Richtplan 2011 M 1:1000

- Legende**
- Bestehende Bauten
  - Kartelliert geschützte Gebäude und Kulturobjekte
  - Kommunal geschützte Gebäude und Kulturobjekte
  - Das Ortbild prägende Fassaden
  - Fassadenbereich von historisch gewachsenen Bauten mit zulässigen Lauben § 9 Abs. 7 BfVO
  - Baubereich für Hinterhäuser in der Altstadtzone § 7 Abs. 5 BfVO
  - Baubereich für Neubauten in der Kernzone Dorf § 8 Abs. 4+5 BfVO
  - Keine Aussage in Bezug auf denkbare Hochbauten

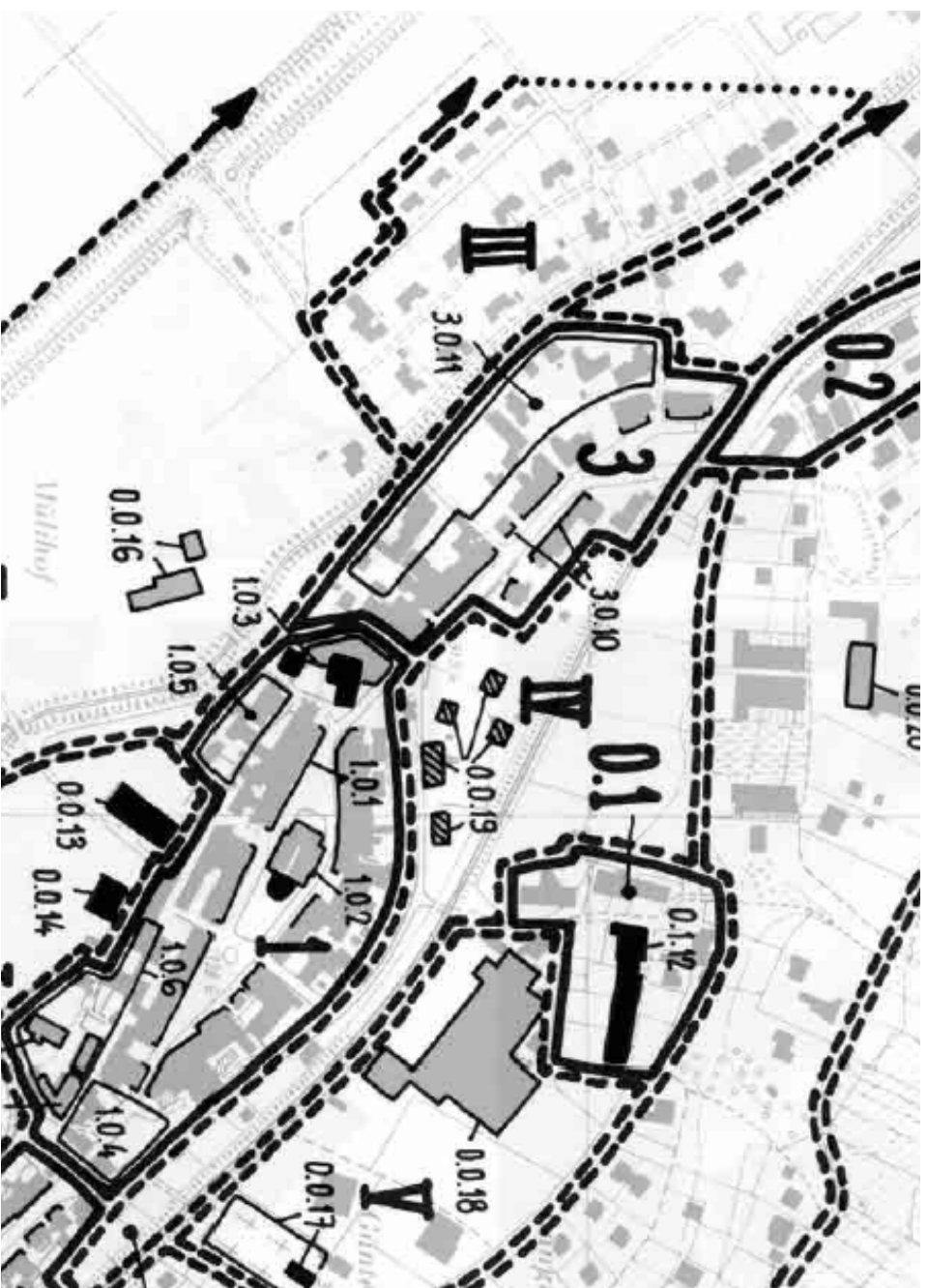
- Erhaltungswürdige Hofräume und Plätze § 9 Abs. 2 BfVO
- Die Altstadt prägende Mauerzüge
- Brandräume
- Grenzzone gemäss § 20 BfVO
- Betrachtungsermüer

**Richtplan Altstadt, Dorf und Weiler (2011)**

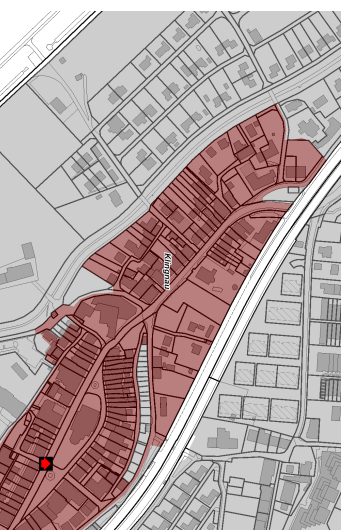
Baubereich für Neubauten in der Kernzone Dorf, wobei «die präzisen Abgrenzungen im Baubewilligungsverfahren festgelegt» werden.

Kennzeichnung des Grossen Hauses als kommunal denkmalgeschütztes Objekt. Seit 2017 ist das Grosse Haus auch kantonal denkmalgeschützt.





Ausschnitt: Übersichtsplän ISOS-Bericht



Schützenswertes Dorfbild gemäss ISOS

**ISOS: Ortsbilder von nationaler Bedeutung (Klingnau)**

Nicht nur die Altstädte sind wichtig, sondern auch die angrenzenden Vorstadtbereiche, welche das für Klingnau schützenswerte Ortsbild einer Altstadt als «gut» definieren. Jeweils in der Längsachse der Altstadt bilden gefasste Strassenräume die «Vorstadtbereiche».

Die Vorstadtbereiche aus dem späten Mittelalter wurden im 19. Jahrhundert stark verlichtet. Die nordwestliche Vorstadt (3) wird mit einer gewissen räumlichen Qualität bewertet und mit dem Erhaltungsziel «B», (Erhalten der Struktur) beschrieben. Dies bedeutet, die «Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume soll bewahrt», die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sollen «integral erhalten werden».

Die Gartenzone (IV) wird als mehrheitlich unverbaute Nahumgebung der Altstadt mit ausgeprägten Hintergärten beschrieben und mit dem Erhaltungsziel «ab» kategorisiert. «a» bedeutet Erhaltung der Beschaffenheit (Vegetation, Altbauten), «b» bedeutet Erhalten der Eigenschaften (Ortsbild). Der Bereich wird als empfindlich und unerlässlich kategorisiert. Die bestehenden Baukörper 0.0.19 werden als störend eingestuft.

**Gesamtziele gemäss ISOS**

- Besondere Erhaltung der Strassenfronten mit einheitlich muralem Charakter
- Erhaltung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr
- Absolutes Bauverbot in der Nahumgebung der Altstadt zwischen Altstadt und Bahnlinie sowie im anreissigen Vorgelände.

**Auszug aus der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege zum Baugesuch auf den Parzellen 1029 und 1895 aus dem Jahr 2013**

- Bebauung entlang der Dorfstrasse trauständig, eine Giebelfassade wäre situationsfremd.
- Eine Giebelfassade sollte 8 bis 9 m vom Grossen Haus zurückversetzt sein, um dem Gebäude genügend Freiraum zu lassen.
- Grundsätzlich wäre ein zurückhaltender Bau denkbar, welcher weiter von der Strasse zurückweicht als die südlich und westlich gelegenen historischen Reihenhauszellen.

# Analyse



Northwestliche Vorstadt



Linseförmiger Platz der Altstadt

Klingnau gliedert sich stadträumlich in drei Hauptbereiche:

- Linseförmige Altstadt mit zentralem Bild der Kirche mit Brunnen
- Lineare Vorstadt mit gefasster Strasse und Hinterhöfen
- Kleinteilige, dicht begrünte Gartenzone mit abgerückter Bebauung rückwärtig zur Altstadt



Gartenzone



Anbauten der Altstadtbebauung zur Gartenzone



Blick von der Kreuzung Richtung Grosses Haus



Ansicht Grundstück Richtung Dorfstrasse



Angrenzende Bahnlinie mit Perron



Blick von der Dorfstrasse 10 aus

Das Grundstück liegt am Übergang der drei Hauptbereiche. Zwischen Schloss und Gossens Haus spannt sich ein Freiraum auf, der die Gebäude freispielt und Sichtbezüge herstellt.

stadt, rückseitig bildet die Bahnlinie einen wichtigen Anschlusspunkt für Klingnau. Der Bahnsteig verläuft entlang des gesamten Perimeters und endet bei einer Unterführung mit einem kleinen Unterstand.

Strassenseitig markiert das Gasthaus Engel den Beginn der Vor-



Blick entlang der Dorfstrasse Richtung Altstadt



Vorderbereich Grosses Haus



Blick von der Kreuzung am Rand der Altstadt Richtung Grosses Haus



Grosses Haus, Dorfstrasse 10



Veneraburumen bei der Dorfstrasse 10

Die Dorfstrasse 10 stellt als markanter, einzeln stehender Bau einen Bruch in der engen strassenbegleitenden Bebauung der nordwestlichen Vorstadt dar. Danach beginnt die Struktur der Gartenzone, welche sich durch eine aufgelockerte Bebauung und eine starke Durchgrünung auszeichnet.

Das Trottoir wandelt sich von einer breiten gepflasterten Vorzone, in der parkiert wird, zu einem asphaltierten Weg, wel-

cher durch Strassenbegrünung, einen Brunnen und eine kleine Mauer begleitet wird, und löst sich dann im Verlauf der Gartenzone ganz auf.

Die Reihenhäuser der Vorstadt bilden einen kleinteilig gefassten Strassenraum. Das Grosse Haus steht abgerückt von dieser geschlossenen Baureihe und wird zum Solitär. Die Bebauung in der Gartenzone ist von einem fließenden Grünraum umgeben.

# Variantenstudium

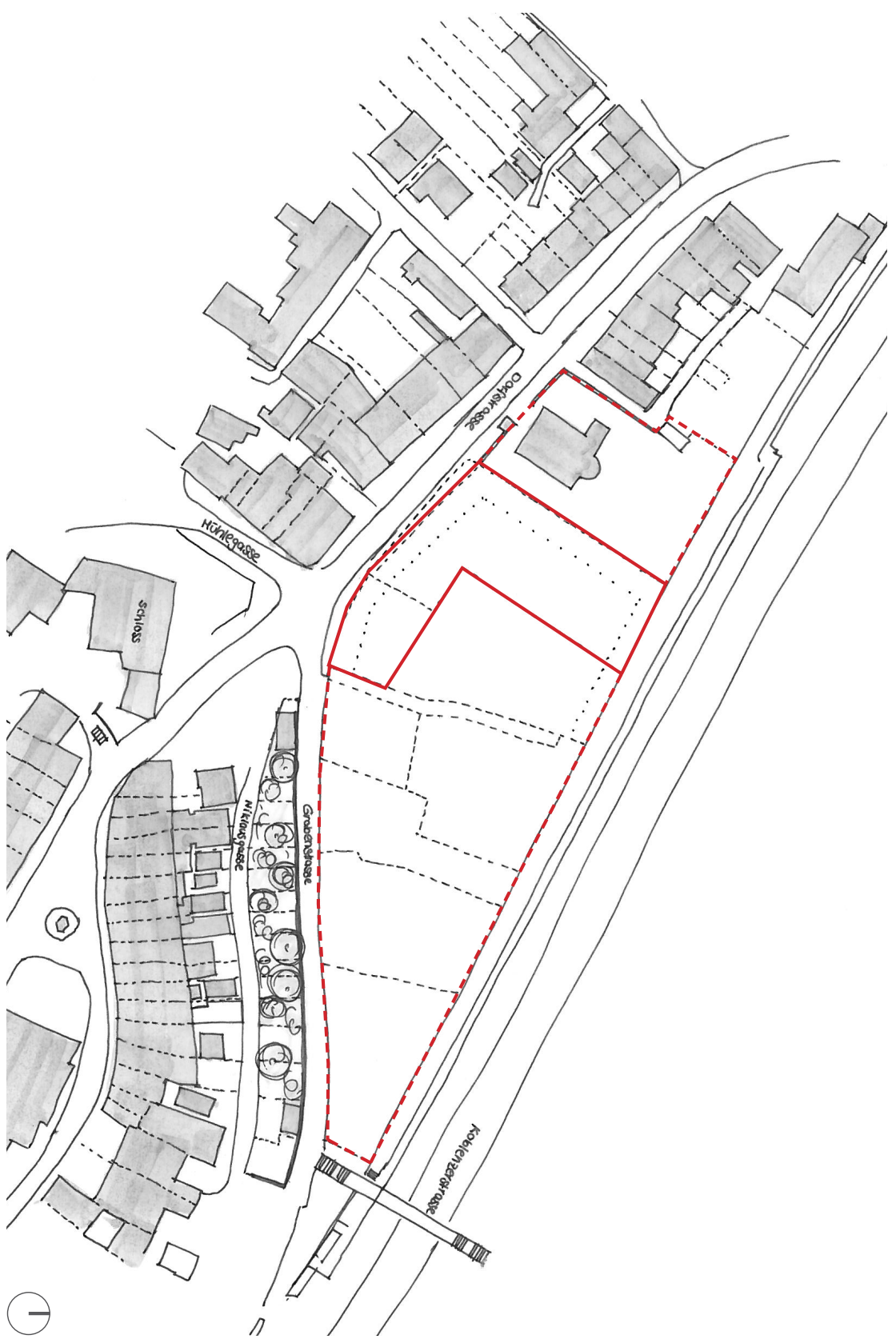
## Erweiterter Perimeter

**Ausgangslage**

Für die Studie wurde das gesamte Gebiet betrachtet, welches sich zwischen dem grossen Haus, der Bahnhofunterführung, den Bahn- gleisen, der Dorf- und der Graben- strasse aufspannt:

Folgende Ziele wurden für die Bearbeitung formuliert:

- Schaffen eines gartenartigen, die Baukörper frei umflossenden Freiraums.
- Untersuchen von siedlungsverträglichen Bebauungsmöglichkeiten, welche sich räumlich durch eine geeignete Massstäblichkeit sowie durch ihre Ausrichtung der das Ortsbild stark prägenden Altstadt und dem Grossen Haus unterordnen.
- Etablieren einer neuen Fusswegverbindung Richtung Bahnhof bzw. Perron.
- Untersuchen, wo eine gewerbliche Nutzung an der neuen Verbindung Richtung Bahn liegen könnte.
- Schaffen einer zentralisierten Parkieranlage für das gesamte Gebiet
- Überlegungen zu möglichen Wohnungstypologien und Nutzprofilen.





Skizze «Zellen»



Skizze «Punkte»

### Skizzen

Es wurden zwei Grundvarianten mit unterschiedlicher Körnung, Ausrichtung und Bezug zur Strasse studiert.

Beide Varianten vermitteln zwischen dem sehr feinkörnigen, räumlich gefassten Massstab des Städtli und der Gartenzone vor der rückseitigen Fassade nördlich des Städtli.





«Punkte im Garten»

8 oder 9 punktartige Baukörper verteilen sich locker und mit leicht variierender Orientierung auf dem Gebiet und werden von einem gartenartigen Freiraum mit Bäumen umflossen. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über Fusswege von der Dorf- oder Grabenstrasse. Die Parkplätze sind in einer zentralen Tiefgarage untergebracht, welche über die heutige Stichstrasse erschlossen wird.

Nördlich der sternförmigen Kreuzung der Dorfstrasse mit der Grabenstrasse, der Mihlegasse und der Niklausgasse am Ende der bestehenden Mauer entsteht durch eine Aufwertung des Strassenraums ein kleiner Platz, der durch einen Baukörper gefasst und durch die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss belebt wird. Vom Platz aus führt ein Fussweg zum Bahnherron, der eine bessere Erschliessung des Bahnhofs ermöglicht und zugleich die Gewerbenutzung aktiviert.

Variante «Punkte» AZ: 0,4 M 1:1000



«Zeilen im Garten»

8 oder 9 zeilenartige Baukörper orientieren sich mit ihrer kürzeren Stirnseite zur Dorf- bzw. Grabenstrasse und treten mit ihrer kürzeren Fassade im Ortsbild in Erscheinung. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über Fusswege von der Dorf- oder Grabenstrasse. Die Parkplätze sind in einer zentralen Tiefgarage untergebracht, welche über die heutige Stichstrasse erschlossen wird.

Nördlich der sternförmigen Kreuzung der Dorfstrasse mit der Grabenstrasse, der Mühlengasse und der Niklausgasse am Ende der bestehenden Mauer entsteht durch eine Aufwertung des Strassenraums ein kleiner Platz, der durch einen Baukörper gefasst und durch die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss belebt wird. Vom Platz führt ein Fussweg zum Bahnperron, der eine bessere Erschliessung des Bahnhofs ermöglicht und zugleich die Gewerbenutzung aktiviert.

Variante «Zeilen» AZ: 0,4 M 1:1000

# Zielkonzept

## Erweiterter Perimeter



**«Zeilen im Garten»  
Variante Parkplatz**

Die Anwohnerparkplätze sind auf einem gemeinsamen oberirdischen Parkplatz arrangiert, was eine Unabhängigkeit bei der Realisierung der Bauten erlaubt. Der Quartierspielplatz wird an der quartierierten Fusswegverbindung platziert.

Variante «Zeilen» mit Parkplatz AZ: 0.4 M 1:500



**«Zeilen im Garten»  
Variante Tiefgarage**

Die Anwohnerparkplätze werden in einer zentralen Tiefgarage arrangiert. Dies schafft Raum um den Spielplatz beim neu geschaffenen Platz mit Gewerbenutzung anzuordnen.

Variante «Zeilen» mit Tiefgarage AZ: 0.4 M 1:500

# Zielkonzept

## Bearbeitungssperimeter



**«Zeilen im Garten»  
Variante Tiefgarage im  
Bearbeitungssperimeter**

Die Machbarkeitsstudie bezieht sich nur auf den Bearbeitungssperimeter mit insgesamt drei Baukörpern. Die vorgeschlagenen einfachen, kompakten Baukörper erlauben eine Vielfalt von Wohnungstypen in unterschiedliche Grossen mit weiteren Nutzungen im Erdgeschoss. Es wurde entschieden, die Machbarkeit von vor allem kleineren Wohneinheiten zu studieren, da der Standort nahe beim Bahnhof und beim Städtli für das Wohnen im Alter geeignet scheint. Insgesamt wurden in den Bauten acht 2,5-Zimmer-Wohnungen und zwei 4,5-Zimmer-Wohnungen geplant. Im Erdgeschoss ist eine Gewerbenutzung, zum Platz hin ein Ladenlokal (z.B. Kiosk oder Aweo) und in Richtung Bahnhofs ruhiges Gewerbe (Büro oder Atelier) denkbar. Die Wohnungen sind über Laubengänge erschlossen.







Ansicht Dorfstrasse M 1:200