

EINWOHNERGEMEINDE AARBERG  
ÜBERARBEITUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG ALTSTADT AARBERG  
STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSSTUDIE STADTPLATZABGEWANDTE SEITEN

## Inhaltsverzeichnis

<b>Grundlagen/Vorbedingungen</b>	
<b>Stadtplatzabgewandte Seiten, Einleitung</b>	<b>3-5</b>
Das Bild der Stadt	3
Bestandesaufnahme, Formen und Arten der Nebenbauten	5
<b>Entwicklung Regelwerk stadtplatzabgewandte Seiten</b>	<b>6-10</b>
Ausgangslage	6
Grundsätzliche Regeln	7
Geometrische Regelskizze	8
Masssystem mit 8 Teilbereichen	9
Untersuchung von verschiedenen Flächenunterteilungen	10
<b>Feinjustierung Regelwerk/Handlungsräume stadtplatzabgewandte Seiten</b>	<b>11-14</b>
Unterschiedliche Anwendungsmöglichkeiten des Regelwerks im Stadtkörper / Handlungsräume	11
Handlungsraum b	12
Handlungsraum c	13
Handlungsraum e	14
<b>Der Umgang mit dem Haupthaus stadtplatzabgewandte Seiten</b>	<b>15-18</b>
Erkennbarkeit Hauptfassade	15
Materialisierung	16
Die Balkon-/Laubenschicht am Haupthaus, Bestandesaufnahme	17
Richtlinie für zukünftige Ausbauten der Balkon-/Laubenschicht	18

## Anhänge

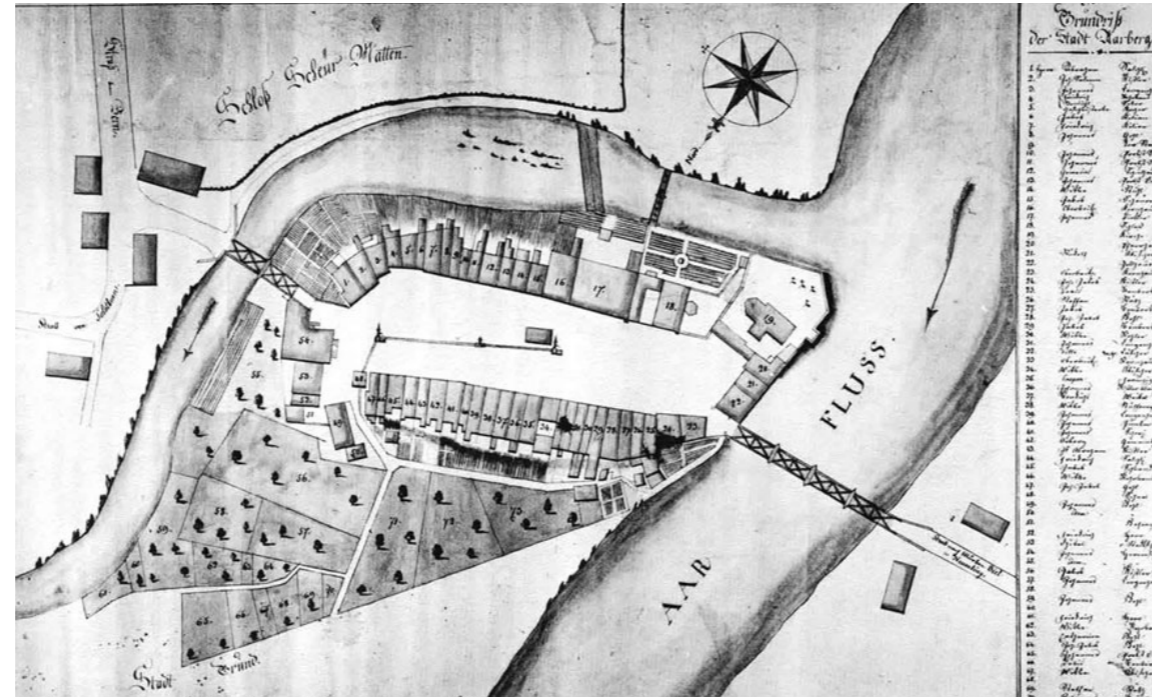
Grundlagen/Vorbedingungen  
Stadtplatzabgewandte Seiten, Einleitung

### Das Bild der Stadt

Aarberg ist bekannt und geschätzt aufgrund seines gepflegten Stadtbildes mit den intakten Häuserzeilen, welche einen breiten, vieleckigen Stadtplatz umschliessen. Dieses Zentrum, nach wie vor belebt und Mittelpunkt eines weiten Umlandes, soll auch in Zukunft bestehen können. Dies bedingt das moderate Zulassen einer zeitgemässen Entwicklung und weiterer Nutzungsmöglichkeiten. Das Bild der Stadt als Insel lässt sich aus der Entwicklungsgeschichte der Stadt erklären. Die Juragewässerkorrektur veränderte das Umland der Stadt, die einst auf allen Seiten von Flussläufen umschlossen und nur durch zwei Brücken erschlossen war. Die Trockenlegung des südlichen Aarelaufs um die Stadt hat die bauliche Entwicklung gefördert. Die umliegende Bebauung wurde im Laufe der Zeit bis an den Stadtkörper geführt. Dennoch blieb der Stadtkörper im Gefüge als Ganzes erhalten.

### Aussenseite Stadt

Auf der Aussenseite der Stadt wurden schon früh Anbauten, Nebengebäude und Gärten angelegt. Eine Analyse mit historischem und neuerem Bildmaterial ergab eine beständig vorhandene Vielfaltigkeit von Nebengebäuden in der Aussenansicht von Aarberg (vgl. Analyse im Anhang 1)



Grundriss der Stadt Aarberg von 1827



Luftaufnahme Aarberg, um 2005

Hauptgrundsätze für die Studie Städtebau auf der stadtabgewandten Seite

Hauptbauten bleiben prägend und sichtbar

Charakteristische Vielfalt beibehalten

Neuinterpretation Gebäudehöhen im Bereich der Nebenbaulinien, i.d.R. nicht höher als EG  
Flexiblere Nutzungsmöglichkeiten

Weniger einschränkende Detailregelungen

Parzellenweise, gebäudespezifische Betrachtung

Weitere Parameter als Grundlage für die Studie Städtebau

Wunsch nach Mehrnutzung von Seiten der Eigentümerschaft  
Erweiterung der EG-Nutzung, aber auch Erweiterung der Wohnnutzung.

Schutz der Stadtgestalt  
Wunsch nach Erhalt der Art des Stadtbildes (Denkmalpflege) Ergänzen der bestehenden Bebauung mit gut austariertem System.

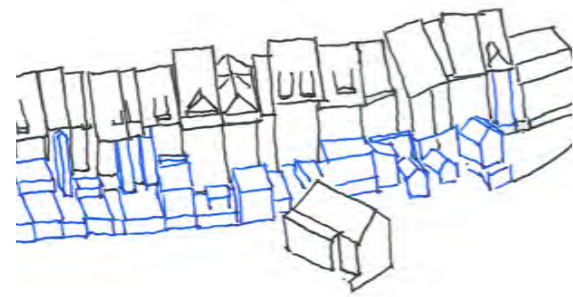
Austariertes Regelwerk  
Im Rahmen der Studie soll ausgelotet werden was ist möglich/was ist verträglich.

Überarbeitung bisheriges Instrument  
Überbauungsplan mit Baulinien und Höhenbegrenzungen, wurde im Jahr 1978 in Kraft gesetzt.

Schaffen eines griffigen neuen Instruments  
Eine sinnvolle Herleitung soll nachvollziehbar sein auch für Nicht-Fachleute.  
Praxistaugliche Anwendung für Behörden und Bauverwaltung.  
Instrument mit Positivplanung und der Auswahl von Möglichkeiten.

Grundlagen/Vorbedingungen  
Stadtplatzabgewandte Seiten, Einleitung

#### Weiterführen der Vielfalt



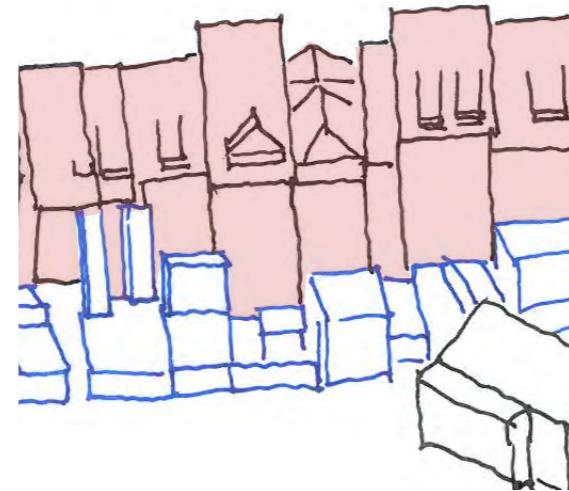
Die Analyse der Stadtstruktur von Aarberg ergab, dass auf der stadtplatzabgewandten Seite zu jeder Zeit eine vielfältige Bebauung bestanden hat.

Die heutige Bebauung aus Haupt- und Nebenbauten ist charakterisiert durch eine Vielfalt der Form und Gestalt, des Erscheinungsbildes und durch eine individuelle Materialisierung. Die Vielfalt soll auch in der Bebauung mit zukünftigen Nebenbauten weitergeführt und mittels geeigneter Instrumente in der Planung gefördert werden. Eine neue Bemessungsgrundlage soll eine individuelle Ergänzung der Bebauung zulassen. In der Summe sollen neue Bestimmungen nicht zuletzt auch zu einer **Ausdehnung des Nutzungsspielraums** und der -flexibilitäten führen.

Um die Bebauung in möglichst vielfältiger Gestalt zu ermöglichen, ist im zukünftigen Regelwerk auf die Unterschiedlichkeiten im vorhandenen Bestand abgestützt worden. Jede Baueinheit unterscheidet sich in ihrer Parzellenfläche, jedes Gebäude hat eine andere Breite und Länge.

Diese bereits vorhandenen Unterschiede bilden in einem zukünftigen Regelwerk den Grundansatz, um Bestimmungen zu einer abwechslungsreichen und vielfältigen Bebauung mit Nebenbauten abzuleiten.

#### Relation zum Haupthaus



Die Fassaden der Haupthäuser auf der Seite Stadtplatz sind zu einem strengen Ganzen zusammengefügt. Jedes Haupthaus ordnet sich in der Reihe ein. Zwei Häuserreihen definieren den klar umgrenzten Stadtplatz.

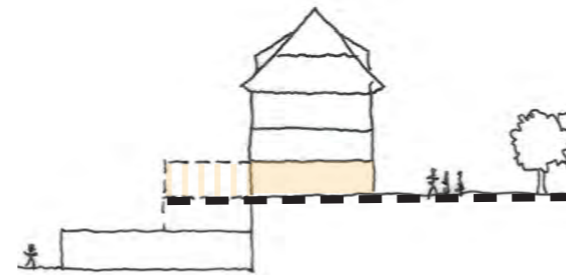
Jedes Haus ist Wohn- und Geschäftshaus zugleich.

Die Breite und die Höhe der Häuser ist jeweils verschieden. Ebenfalls variiert im Grundriss auch die Länge der jeweiligen Hauptbauten. Sind die Häuser zum Stadtplatz hin alle in der gleichen Flucht aneinandergereiht, so ergeben sich wegen ihrer unterschiedlichen Länge zur stadtplatzabgewandten Seite hin variable Vor- und Rücksprünge.

In der künftigen Bebauung mit Nebenbauten soll auf das Haupthaus als Ausgangspunkt abgestützt werden. Im Gefüge soll es weiterhin klar als Hauptbaukörper erkennbar bleiben.

Trotz verschiedener Volumetrie und Gestalt der Nebenbauten soll die Hierarchie zwischen den Bautenkategorien auch künftig ablesbar bleiben.

#### Stadtplatz als Referenzhöhe



Auf der Stadtplatzseite ist eine eindeutige Nutzungsaufteilung innerhalb der Hauptbauten ablesbar. Die Erdgeschosse sind als Ladenlokale, als Geschäftsräumlichkeiten oder als Gaststätten genutzt. Die Wohnnutzung befindet sich jeweils in den darüberliegenden Obergeschossen.

Verschiedentlich wurde eine Vergrößerung von bestehenden Ladenflächen im Städtli gewünscht. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen soll auf dem Niveau Stadtplatz in Richtung der stadtplatzabgewandten Seite auch zukünftig ermöglicht werden. Um die Entwicklung dieser Nutzungen zu priorisieren, soll die Referenzhöhe der Bemessung auf dem Niveau Stadtplatz festgelegt werden.

Dieses Höhenmass soll auch für die Erweiterungen auf der stadtplatzabgewandten Seite gelten. Bei Erweiterungen und Anbauten besteht die Möglichkeit an die bestehende Geschosseinteilung der Hauptbauten anzuschliessen. So kann auch eine im Haupthaus bereits vorhandene Erschliessung mitgenutzt werden.

Vorstellbar und möglich ist eine Wohnnutzung auf der stadtplatzabgewandten Seite.

#### Keine „neue“ Stadtmauer



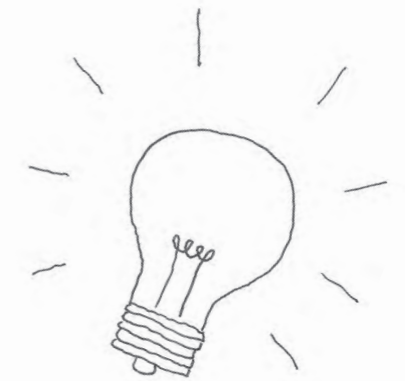
Mit dem neuen Regelwerk sollen Spielräume entstehen, die der einzelnen Nutzerschaft individuell angepasste Erweiterungslösungen ermöglichen.

Einerseits soll direkt an das Haupthaus angebaut werden können. Andererseits sollen auch vom Haupthaus losgelöste Bauten mit direkt am Ringweg bzw. Gerbeweg realisiert werden können.

Mit dem neuen Regelwerk sollen Freihaltebereiche definiert werden, durch die das Haupthaus auch aus der Fussgängerperspektive und von den umlaufenden Wegen aus gut gesehen werden kann.

Mit einer einfach nachvollziehbaren Regelung soll vermieden werden, dass aus der Schicht Nebenbauten am Ringweg bzw. Gerbeweg in ihrer Gesamtheit eine neue durchgehende „Stadtmauer“ entsteht.

#### Einfache Anwendbarkeit des Regelwerks



Das neue Regelwerk soll einfach und nachvollziehbar sein.

Ausgangslage soll die jeweilige Parzellenfläche auf der stadtplatzabgewandten Seite, zwischen der Rückfassade Haupthaus und der Parzellengrenze zum Ringweg bzw. Gerbeweg sein.

Ein verständlich ableitbares und direkt auf den Parzellen anwendbares Masssystem soll für die zukünftige bauliche Entwicklung der stadtplatzabgewandten Seite auf einige wenige Grundsätze aufgebaut werden.

Ziel ist es, dem Bauwilligen im Sinne einer positiven Sichtweise die auf seiner Parzelle passenden baulichen Möglichkeiten aufzuzeigen. Durch das Spektrum von verschiedenen Lösungsansätzen kann er die für seine Nutzungsanforderungen abgestimmte Entsprechung und bauliche Möglichkeit wählen. Von Seiten der Bauverwaltung wird ein einfaches und griffiges Instrument für die Beurteilung von zukünftigen Baugesuchen gewünscht.

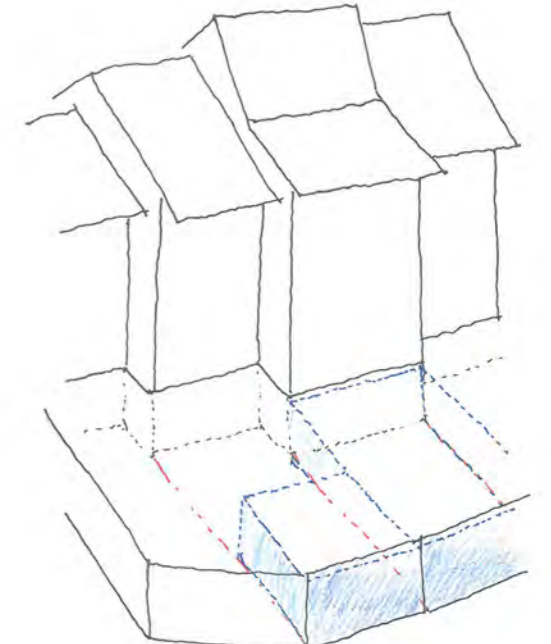
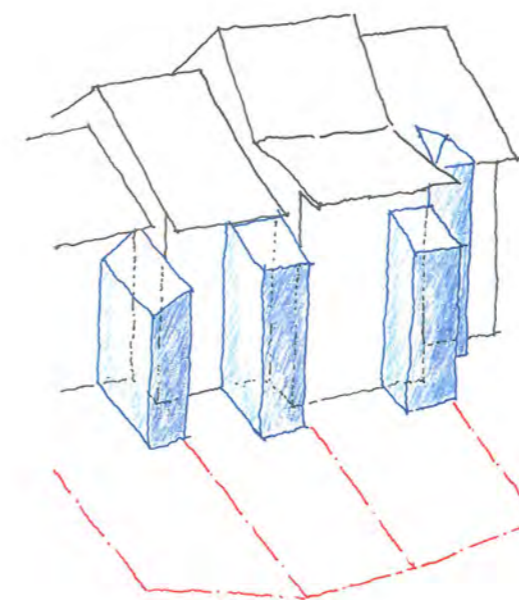
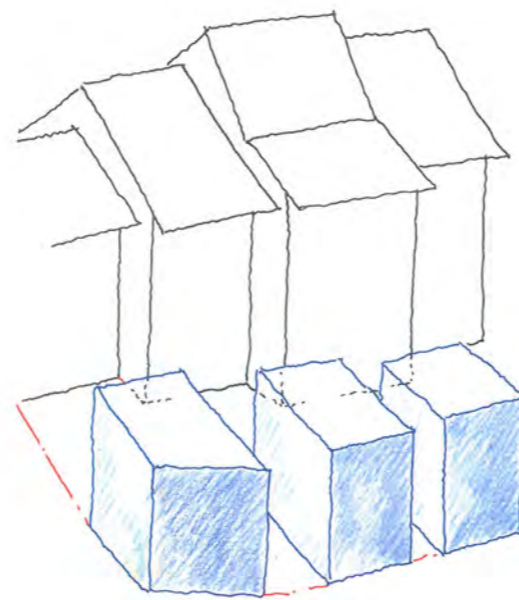
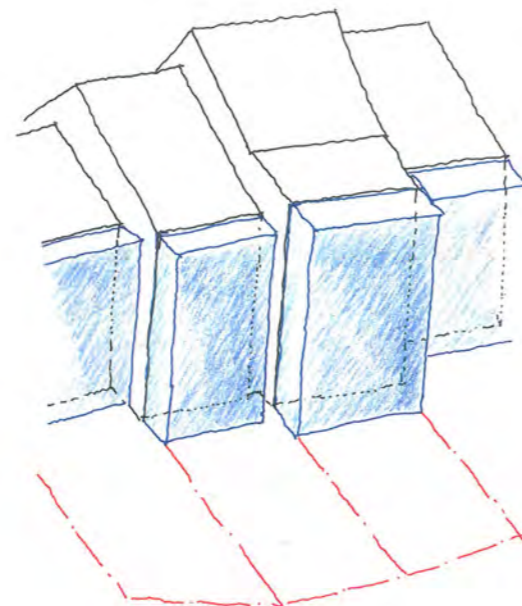
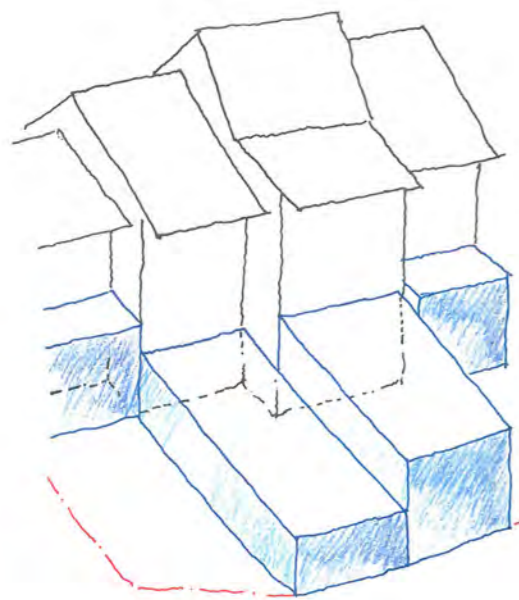
Das bauliche Potential wird mit dem heutigen gebauten Zustand verglichen und auf bestehenden Gebäudeschnitten in Skizzenform dargestellt.

Wichtig ist, dass für die bereits bestehende Bebauung eine Bestandesgarantie bleibt. Das neue Regelwerk soll die künftige bauliche Erweiterung auf der stadtplatzabgewandten Seite regeln.

Grundlagen/Vorbedingungen  
Stadtplatzabgewandte Seiten, Einleitung

### Bestandesaufnahme Formen und Arten der Nebenbauten

Nachfolgende Skizzen zeigen das Spektrum der heute vorhandenen typischen Bauformen auf. Jedoch nur in Einzelfällen sind sie als alleiniger und einziger Bautyp realisiert worden. Zumeist setzt sich die die Bebauung mit Nebenbauten als Mischform von 2-3 Typen zusammen.



#### Bautyp „Sockel“

Bebauung 1- oder 2- geschossig an Haupt-  
haus angebaut. Teilweise beidseitig bis an die  
seitlichen Parzellengrenzen und bis zur Parzel-  
lengrenze zum Ringweg/Gerbeweg überbaut.  
Meist Garageausfahrt zum Weg.

#### Bautyp „Fassade“

Anbau über die ganze Höhe an Haupthaus  
angebaut. Vorwiegend Nutzung als Balkon.

#### Bautyp „Nebenhaus“

Volumen, vom Haupthaus abgesetzt, an die  
Parzellengrenze zum Ringweg/Gerbeweg  
gebaut. Teilweise Ansätze zu einer Hofbildung  
mit Haupthaus vorhanden.

#### Bautyp „Erker“

Die meisten mehrgeschossigen Erker sind  
älteren Datums und wurden zumeist als WC-  
Anbau über die ganze Höhe ans Haupthaus  
angebaut.

#### Bautyp „Stadtmauer“

Unterirdische zurückhaltend gestaltete Ein-  
bauten in die historische Stadtmauer, welche  
noch gut erkennbar geblieben ist.

Häufigkeit  
Häufigster Bautyp, ca. 37 Parzellen

Häufigkeit  
Vorhanden bei ca. 19 Parzellen

Häufigkeit  
Vorhanden bei ca. 12 Parzellen

Häufigkeit  
Vorhanden bei ca. 8 Parzellen

Häufigkeit  
Vorhanden bei ca. 10 Parzellen

Entwicklung Regelwerk  
Stadtplatzabgewandte Seiten

### Ausgangslage

Parzellen  
unterschiedliche Flächen  
unterschiedliche Breite  
unterschiedliche Länge

Verschiedenste Nutzerbedürfnisse  
Erweiterung EG-Nutzung  
Wohnraumerweiterung  
zusätzliche Wohnbauten

Wünsche  
Weiterführen der vielfältigen äusseren Gestalt  
vertrautes Erscheinungsbild der Stadt behal-  
ten  
grosser Nutzungsspielraum und -flexibilität  
klare Volumetrie  
Ablesbarkeit der Haupt- und Nebenbauten  
angebaute und freistehende Nebenbauten  
Klärung der Materialisierung

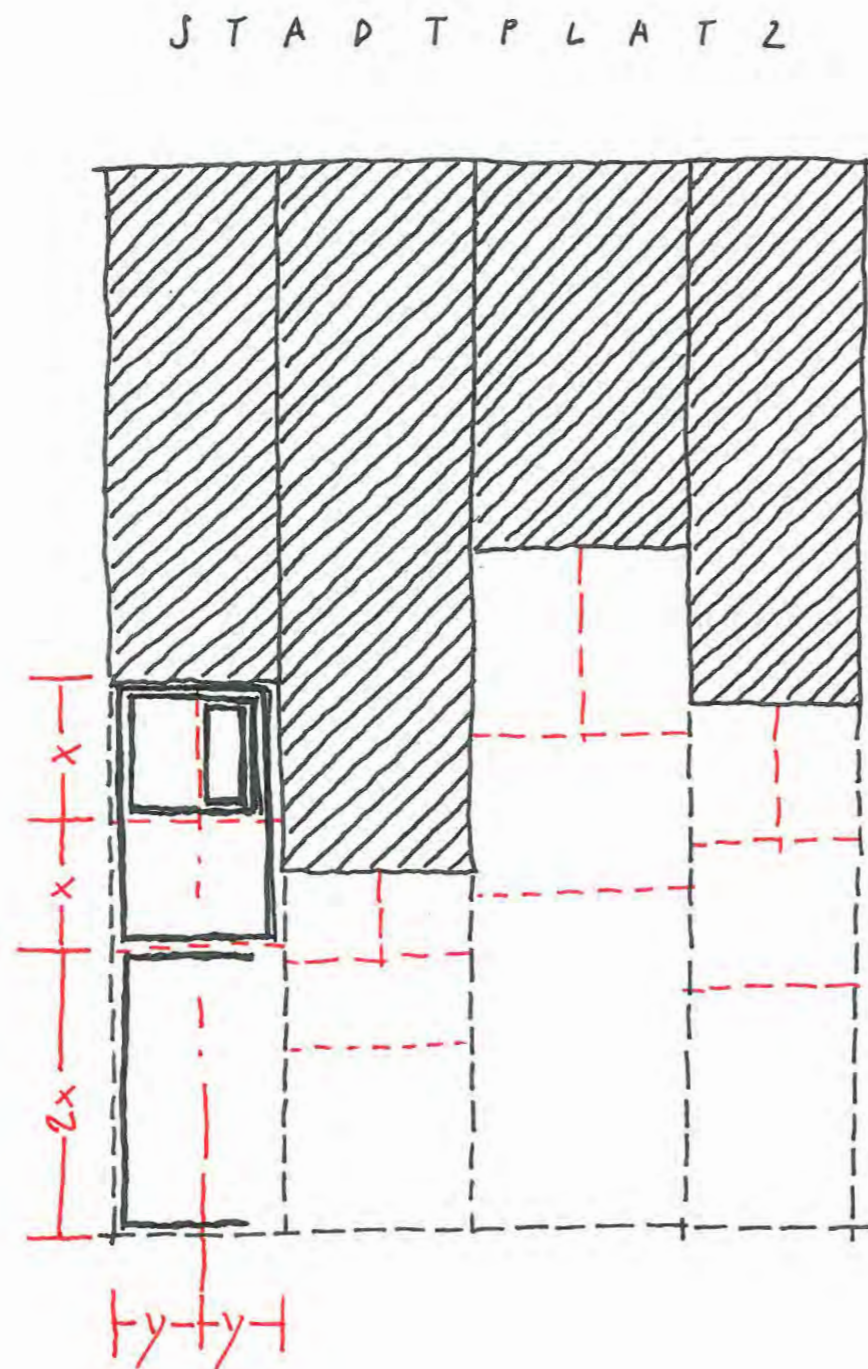
Ansätze zu neuem Regelwerk  
System ableiten aus vorhandener Parzelle.  
Eine grosse Parzellenfläche ermöglicht einen  
grösseren Spielraum als eine kleine Parzellen-  
fläche. Jede Parzelle wird trotz des gemeinsa-  
men Regelwerks individuell betrachtet.

Baukasten  
Nebenstehende Skizze zeigt eine Art „Bau-  
kasten“ auf. Mittels Unterteilung der Parzelen-  
fläche (Halbierung, Viertelung, Festlegen  
Freihaltebereich) werden quasi Baufelder für  
die unterschiedlichen Bebauungsmöglichkei-  
ten und Bautypen bestimmt.

Gewährleistung der Vielfalt  
Durch die Ableitung des neuen Regelwerks  
aus der Vielfalt des vorhandenen Bestands  
entsteht automatisch auch eine Vielfalt in den  
neuen Möglichkeiten.

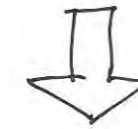
Die nebenstehende Skizze zeigt das „Prinzip“  
des neuen Regelwerks auf.  
Mittels Unterteilung der Parzellenfläche  
(Halbierung, Viertelung, Festlegen von Bau-  
bereichen) werden „Baufelder“ für die unter-  
schiedlichsten Nutzungswünsche und Bau-  
typen definiert.

Damit kann die individuell eine stufige Bebau-  
ung direkt am Haupthaus oder eine Hofbe-  
bauung mit einem freistehenden Nebenge-  
bäude gewählt werden.



### AUSGANGSLAGE

- Unterschiedliche Parzellenbreiten
- Unterschiedliche Bebauungstiefe mit Haupthäusern
- Unterschiedliche Höhen der Haupthäuser



vielfältiges, abwechslungs-  
reiches Erscheinungsbild auf  
welches aufgebracht werden  
kann.

→ Ausgangslage für alle  
Mandefinitionen im Bereich  
der Nebenbauten

Entwicklung Regelwerk  
 Stadtplatzabgewandte Seiten

**Grundsätzliche Regeln**

Einteilung Parzellenfläche ab Haupthaus bis zu Ringweg bzw. Gerbeweg:  
 Eine Winkelhalbierende der beiden seitlichen Parzellengrenzen teilt das Grundstück in zwei Teilbereiche Y auf.  
 Zusätzlich werden auf der Winkelhalbierenden vier gleichmässige Strecken parallel zur Hauptfassade definiert (X).

**Referenzhöhe**  
 Der Stadtplatz gilt als Referenzhöhe.

**Grundsatz 1**  
 Ab Niveau Ring-/Gerbeweg darf auf der gesamten Parzellenfläche maximal 1 Geschoss gebaut werden. (2Y | 4X)

**Grundsatz 2**  
 Bis UK Stadtplatz darf anliegend an den Hauptbau maximal die Hälfte (2X | 2Y) der Parzelle bebaut werden (1 bis 2 Geschosse).  
 Dachkote: max. Stadtplatzniveau

**Grundsatz 3**  
 Das Erdgeschoss des Haupthauses darf ab OK Stadtplatz bis maximal zur Hälfte der Parzelle (2X | 2Y) erweitert werden (1 Geschoss).

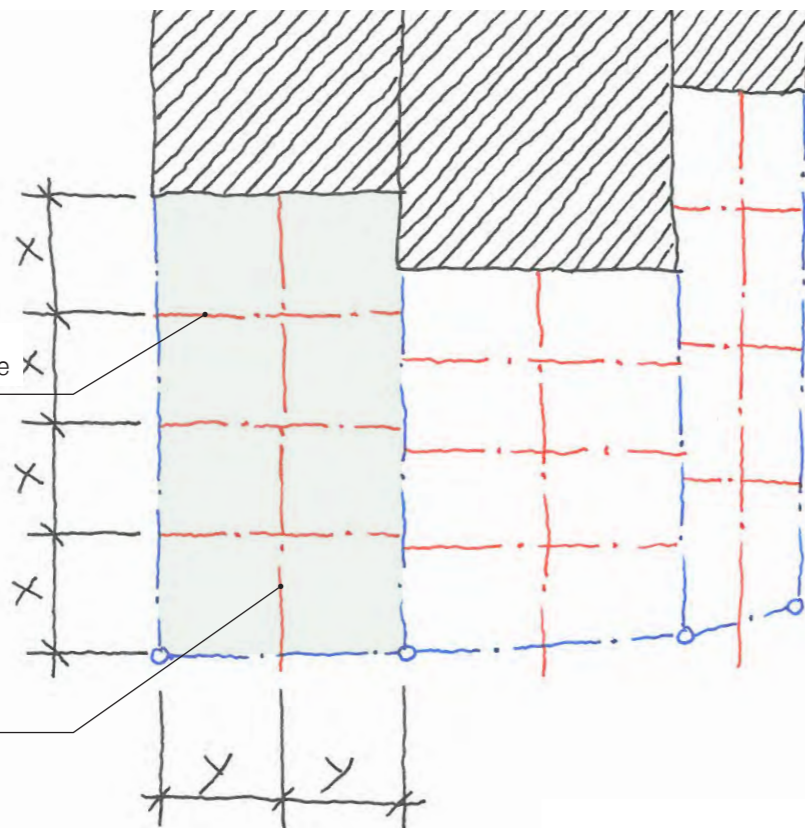
**Grundsatz 4**  
 Zusätzlich darf bis UK Stadtplatzniveau (Dachkote max. Stadtplatzniveau) ein Viertel der Parzellenfläche (2X | 1Y) oder (1X | 2Y) überbaut werden (1 bis 2 Geschosse). Die freigebliebene Fläche ist zu begrünen (Garten).

**Balkon-/Laubenschicht an Fassade**  
 Über die gesamte Fassadenhöhe und -breite, jedoch mindestens 30 cm vom Traufbrett abgesetzt, darf eine Balkon-/Laubenschicht gebaut werden.  
 Die Gestaltung und Materialisierung dieser Schicht soll sich klar vom Haupthaus unterscheiden.

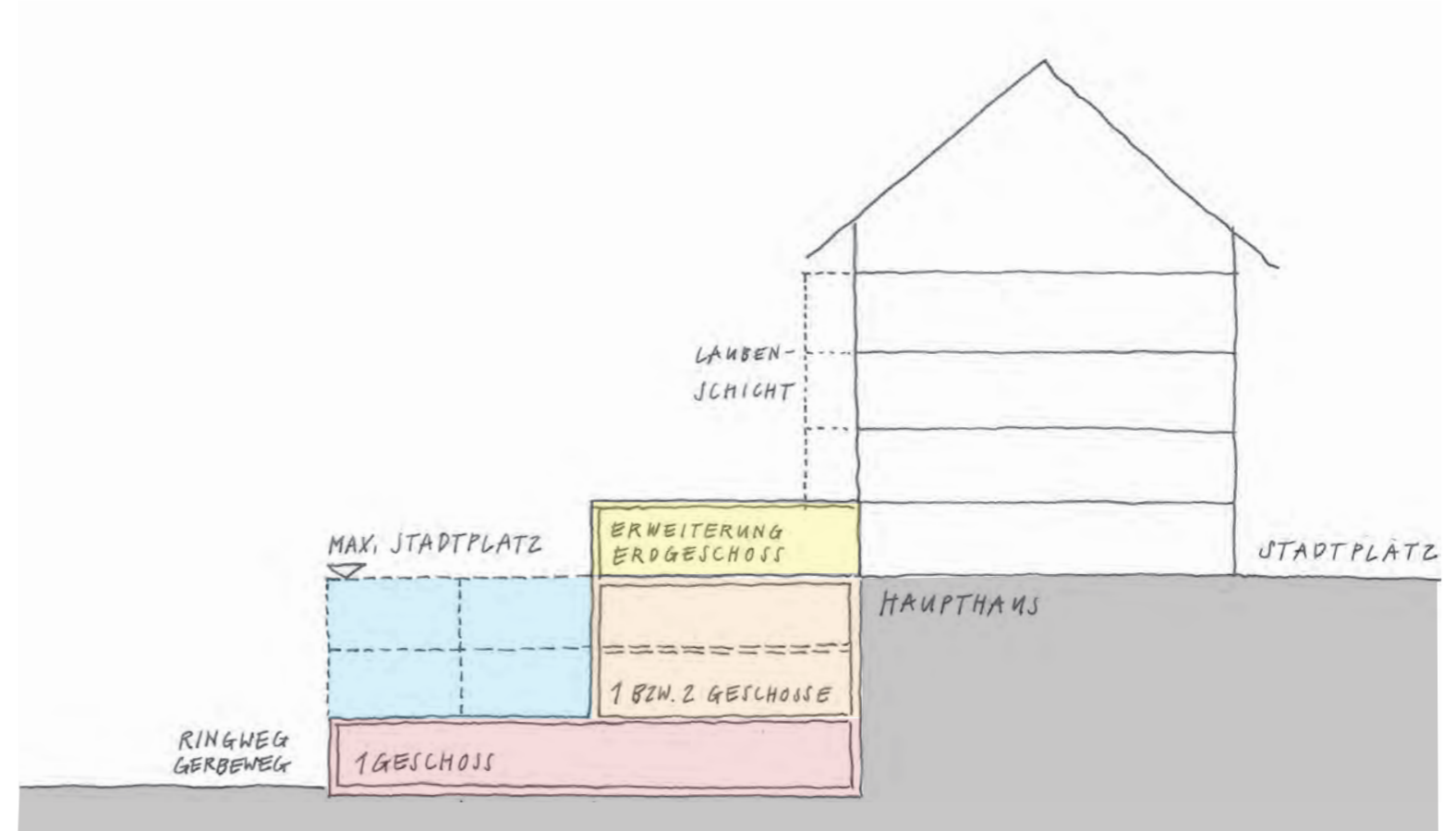
Hauptgebäude

4 X- Einteilung parallel zur Fassade Hauptgebäude

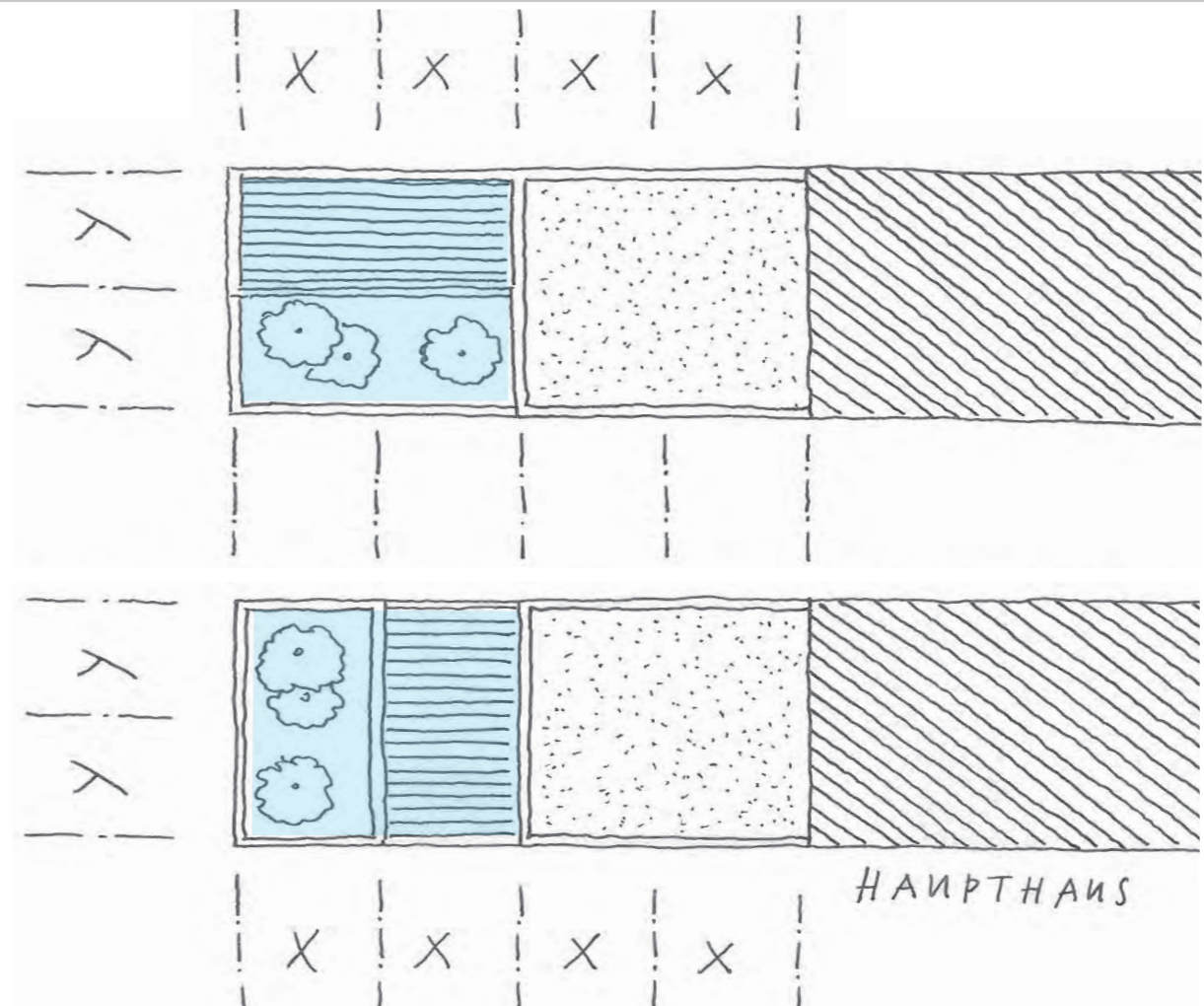
Winkelhalbierende



Schema Parzellenteilung



Schemaschnitt



V1

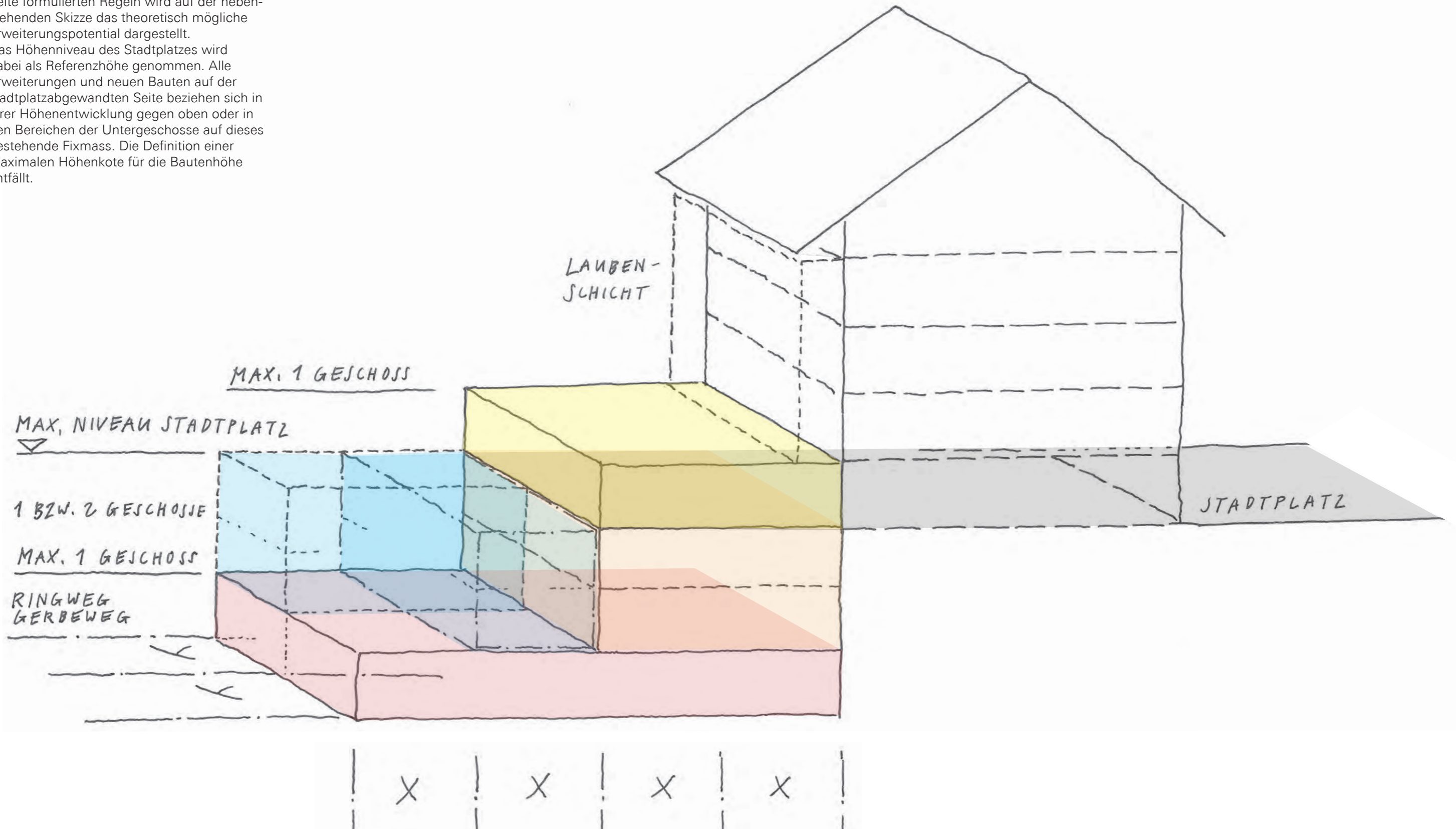
V2

Schemagrundriss

Entwicklung Regelwerk  
Stadtplatzabgewandte Seiten

### Geometrische Regelskizze

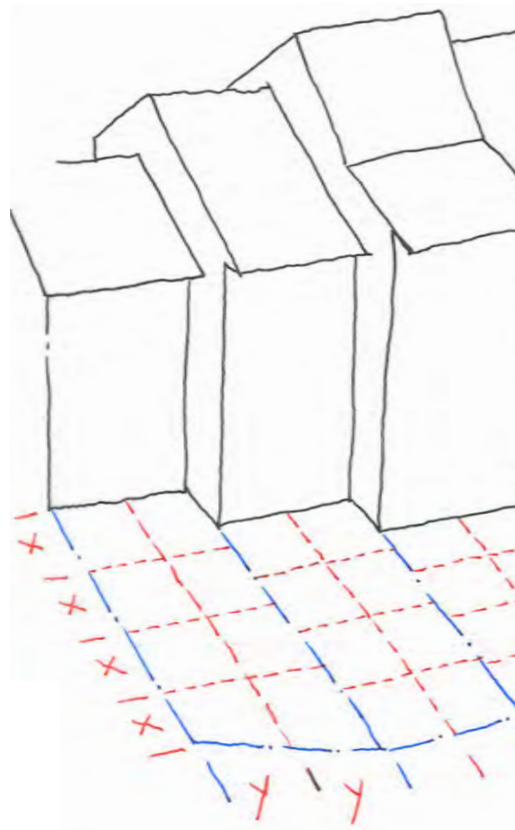
Auf der Basis der auf der vorangehenden Seite formulierten Regeln wird auf der nebenstehenden Skizze das theoretisch mögliche Erweiterungspotential dargestellt. Das Höhengniveau des Stadtplatzes wird dabei als Referenzhöhe genommen. Alle Erweiterungen und neuen Bauten auf der stadtplatzabgewandten Seite beziehen sich in ihrer Höhenentwicklung gegen oben oder in den Bereichen der Untergeschosse auf dieses bestehende Fixmass. Die Definition einer maximalen Höhenkote für die Bautenhöhe entfällt.



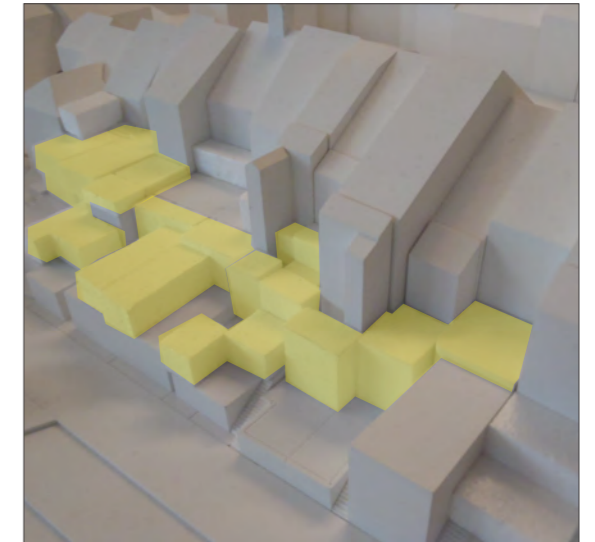
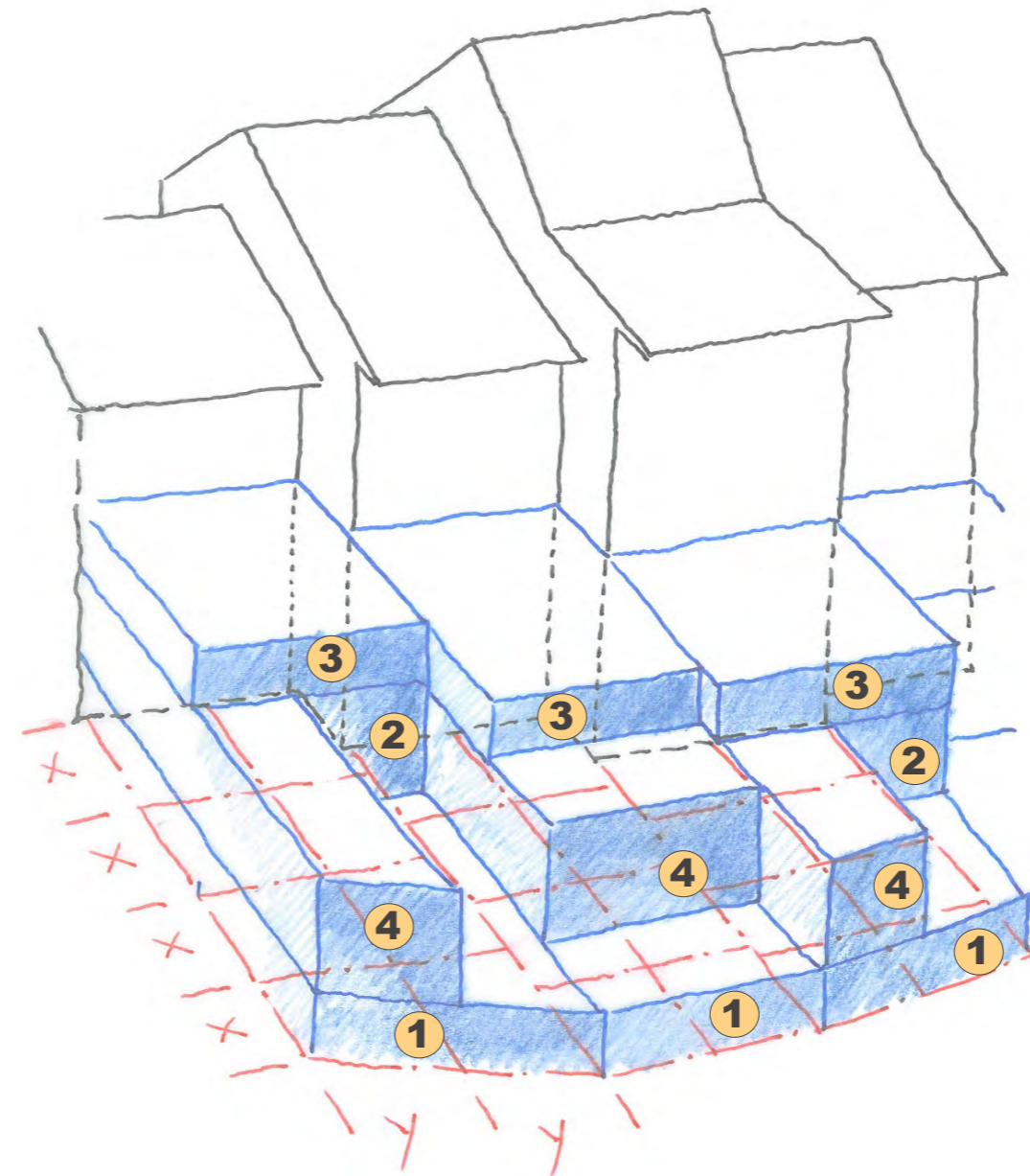
Entwicklung Regelwerk  
 Stadtplatzabgewandte Seiten

Masssystem mit 8 Teilbereichen

Das sich aus der Parzellenfläche abgeleitete Masssystem für die zukünftigen baulichen Erweiterungen soll im Grundsatz weitergeführt werden.  
 Die Einteilung der Parzelle mit Winkelhalbierende und weiterer Unterteilung in 8 Flächenteile ist vertieft untersucht und auch im Stadtmodell 1:250 dargestellt worden.



Entwicklungsmöglichkeiten der stadtplatzabgewandten Bebauung mit Unterteilung der Teilparzelle in 8 Teilbereiche.



Einteilung 2Y / 4X (8 Teilbereiche)

Die Parzellenbreite wird mit einer Winkelhalbierenden in zwei Hälften geteilt. Die Winkelhalbierende wird in vier gleiche Teile geteilt. Aus der Grundfläche der Parzelle entstehen so 8 Teilflächen.

Für die 2Y / 4X Teilung sind nebenan vier Ausbaumöglichkeiten definiert.

Grundsatz ①

2Y / 4X

Auf der **ganzen Parzellenfläche** zwischen Gerbeweg/Ringweg und Haupthaus maximal 1 Geschoss

*Diese Möglichkeit hat schon mit den aktuell gültigen Regelungen bestanden. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Parzellen im rückwärtigen, stadtplatzabgewandten Teil auf der ganzen Fläche bereits heute eingeschossig überbaut.*

Grundsatz ②

2Y / 2X

Direkt ans Hauptgebäude angebaut auf der **Hälfte** der Grundfläche bis UK Stadtplatz 1 bis 2 Geschosse (Geschosszahl unterschiedlich möglich - je nach Niveauunterschied zwischen Stadtplatz und Ringweg/Gerbeweg)

*Diese Erweiterung schafft die Möglichkeiten zur Schaffung sowohl von Büro/Administrationsnutzung für die darüberliegende Verkaufsnutzung als auch von zusätzlicher Wohnnutzung auf der stadtplatzabgewandten Seite.*

Grundsatz ③

2Y / 2X

Direkt ans Hauptgebäude angebaut auf der **Hälfte** der Grundfläche in Fortsetzung des Niveaus Stadtplatz maximal 1 Geschoss

*Damit entsteht die Möglichkeit, bestehende Verkaufsgeschäfte/Büroräume auf dem Niveau Stadtplatz rückwärtig erweitern zu können. Je nach Nutzerbedürfnissen ist auch eine Wohnnutzung auf der stadtplatzabgewandten Seite denkbar.*

Grundsatz ④

1Y / 2X oder 2Y / 1X

Ausgerichtet oder angrenzend an Gerbeweg/Ringweg auf **einem Viertel** der Grundfläche bis UK Stadtplatz 1 bis 2 Geschosse (Geschosszahl unterschiedlich möglich - je nach Niveauunterschied zwischen Stadtplatz und Ringweg/Gerbeweg) **2 Möglichkeiten:**

*Erweiterung angrenzend an Volumen 2 in der gleichen Gebäudebreite Neues Volumen, längs entlang der seitlichen Parzellengrenze angeordnet. Damit entsteht eine freie Fläche mit der eine Hofsituation geschaffen wird.*

Entwicklung Regelwerk  
 Stadtplatzabgewandte Seiten

**Untersuchung von verschiedenen Flächenunterteilungen**

Die Auswirkungen von unterschiedlichen Flächenunterteilungen sind in den nebenstehenden Spalten aufgezeigt worden. Es zeigt sich auch, dass mit unterschiedlichen Einteilungssystemen nur marginale Unterschiede in der maximal möglichen überbaubaren Fläche entsteht.

Die Darstellung der möglichen Volumen zeigt jedoch grundsätzliche Unterschiede in der Ausformung auf.

**Teilung in 8 Teilbereiche (2Y / 4X)**

Die 2Y / 4X Teilung (Viertelteilung) zeigt auf, dass in gleichwertiger Weise sowohl eine stufige als auch eine Hofbebauung (mit einem entlang der seitlichen Parzellengrenze angeordneten Hof) möglich ist.

**Teilung in 6 Teilbereiche 2Y / 3X**

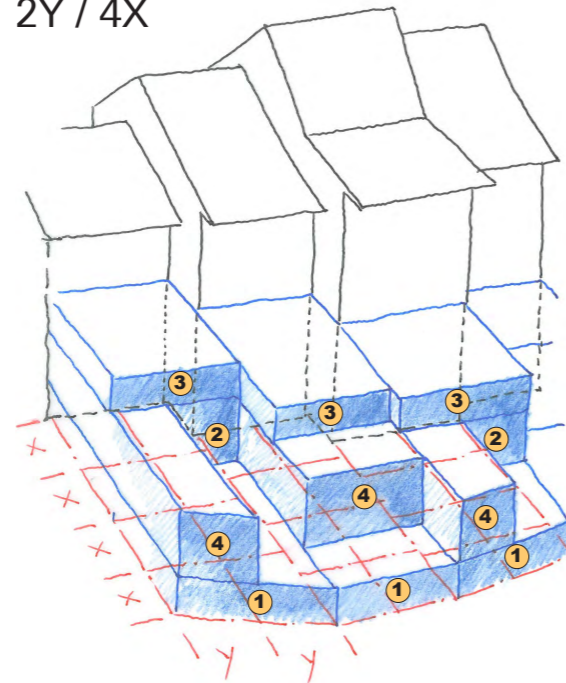
Diese Unterteilung weist im Vergleich mit der Viertelteilung zwei Teilbereiche weniger auf. Bei Beanspruchung des Vollausbau wird deshalb auf jeder Parzelle ein Volumen (4) direkt an die Grenze zu Ringweg/Gerbeweg gestellt. Aufgrund des Regelwerks entstehen jedoch unbebaute Bereiche, die jeweils die gleiche Breite wie das gebaute Volumen (4) aufweisen. So wird verhindert, dass eine „neue Stadtmauer“ entstehen kann.

Die Drittelteilung „fördert“, aufgrund eines fehlenden Rasters (Teilbereiche X), eine Bebauung bis an die Grenze zu Ringweg/Gerbeweg. Jedoch lässt sie ebenfalls einen Spielraum für eine stufige Bebauung zu (Ausbau auf Niveau Stadtplatz).

**Teilung in 10 Teilbereiche (2Y / 5 X)**

Die Fünftelteilung lässt eine noch etwas feiner unterteilte Volumensprache als die beiden vorangegangenen Einteilungen zu. Das zusätzliche Raster in der Tiefe ergibt eine ausgeprägte Kleinteiligkeit der möglichen Bebauung. Auch hier ist sowohl eine stufige Bebauung als auch eine Hofbebauung mit Volumen unmittelbar angrenzend an Ringweg/Gerbeweg möglich.

**2Y / 4X**



Viertelteilung System 2Y / 4X  
 Unterteilung Fläche in 8 Teilbereiche

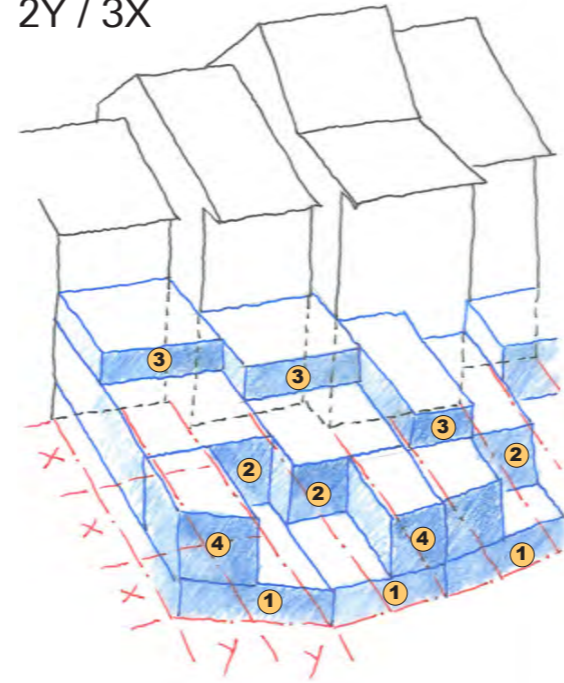
- 1 Auf der **ganzen** Parzellenfläche zwischen Gerbeweg/Ringweg und Haupthaus ein Geschoss  
100%
- 2 Direkt ans Hauptgebäude angebaut auf **der Hälfte** der Grundfläche bis UK Stadtplatz ein Geschoss \*)  
50%
- 3 Direkt ans Hauptgebäude angebaut auf **der Hälfte** der Grundfläche in Fortsetzung des Niveaus Stadtplatz ein Geschoss  
50%
- 4 Bis zum Gerbeweg/Ringweg auf **einem Viertel** der Grundfläche bis UK Stadtplatz ein Geschoss \*)  
25%

Mögliche überbaubare Fläche mindestens 225% der Parzellengrundfläche

**Nutzungsoptimierte Lösung**

Die Viertelteilung weist die grösste Nutzung insgesamt auf. Die Möglichkeit besteht, die für die weitere Entwicklung „wichtige“ Erdgeschossnutzung auf Stadtplatz-Niveau um 50% der zur Verfügung stehenden Parzellenfläche zu erweitern.

**2Y / 3X**



Drittelteilung System 2Y / 3X  
 Unterteilung Fläche in 6 Teilbereiche

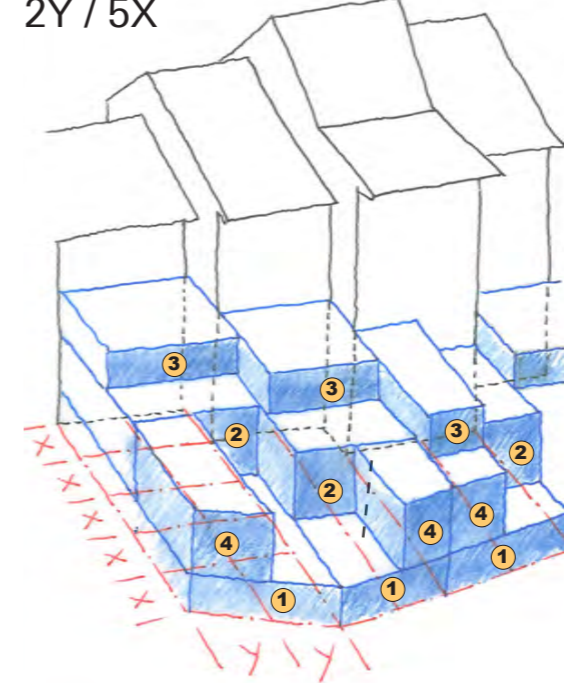
- 1 Auf der **ganzen** Parzellenfläche zwischen Gerbeweg/Ringweg und Haupthaus ein Geschoss  
100%
- 2 Direkt ans Hauptgebäude angebaut auf **zwei Drittel** der Grundfläche bis UK Stadtplatz ein Geschoss \*)  
66.6%
- 3 Direkt ans Hauptgebäude angebaut auf **einem Drittel** der Grundfläche in Fortsetzung des Niveaus Stadtplatz ein Geschoss  
33.3%
- 4 Bis zum Gerbeweg/Ringweg auf **einem Sechstel** der Grundfläche bis UK Stadtplatz ein Geschoss \*)  
16.6%

Mögliches überbaubare Fläche mindestens 216.6% der Parzellengrundfläche

**Einfach anwendbare Lösung**

Die Drittelteilung ist in der Anwendung einfach: dem Bauwilligen stehen übersichtliche 6 Teilbereiche mit nachvollziehbaren Regeln zur Verfügung. Städtebaulich entwickelt sich mit dem Regelwerk eine gut proportionierte, einfache und stufige Volumetrie. Nachteilig ist der kleine Anteil von 33.3 % für die gewünschte rückwärtige Entwicklung der Erdgeschossnutzung.

**2Y / 5X**



Fünftelteilung System 2Y / 5X  
 Unterteilung Fläche in 10 Teilbereiche

- 1 Auf der **ganzen** Parzellenfläche zwischen Gerbeweg/Ringweg und Haupthaus ein Geschoss  
100%
- 2 Direkt ans Hauptgebäude angebaut auf **der drei Fünftel** der Grundfläche bis UK Stadtplatz ein Geschoss \*)  
60%
- 3 Direkt ans Hauptgebäude angebaut auf **zwei Fünftel** der Grundfläche in Fortsetzung des Niveaus Stadtplatz ein Geschoss  
40%
- 4 Bis zum Gerbeweg/Ringweg auf **einem Fünftel** der Grundfläche bis UK Stadtplatz ein Geschoss \*)  
20%

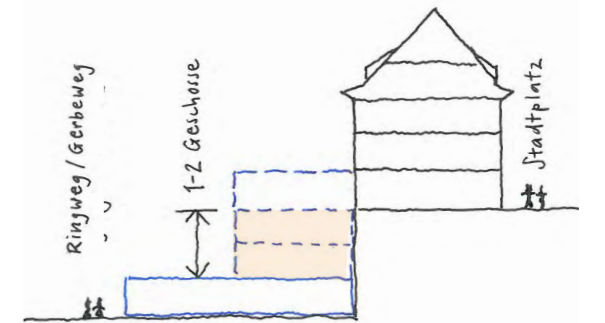
Mögliches überbaubare Fläche mindestens 220% der Parzellengrundfläche

**Kleinteilige Lösung**

Mit der Fünftelteilung und den 10 Teilbereichen der Parzelle entsteht eine filigrane, kleinmasstäbliche Bebauung. Die Ausformung der Volumetrie wirkt kleinteilig und erzeugt in der Schicht der Nebenbauten, als Kontrast zu den grossflächigen Volumen der Hauptbauten, eine gewisse Unruhe.

**\*) Erläuterung**

Einzelne Teilbereiche bei den Häusern können je nach Ausgestaltung der Topographie und der Niveaudifferenz Stadtplatz zu Gerbeweg/Ringweg ein- bis zweigeschossig überbaut werden.



Die Sonderfälle mit einer zweigeschossiger Bebauung sind in der nebenstehenden Aufstellung des Flächenvergleichs nicht enthalten. Um einen prozentualen Vergleich der Parzellenfläche und der überbauten Fläche aller drei Varianten zu erhalten, wurde in allen drei Varianten in diesem Bereich mit eingeschossigen Volumen gerechnet. Dies ergab als Resultat einen prozentualen Anteil für die mögliche Bebauung, verglichen mit der Parzellenfläche (=100%), die für die Bebauung zugrundeliegt.

Das überbaute Volumen ist - bei dem nach den Regeln möglichen Maximalausbau - als theoretisch mögliche Ausbaufäche auf der stadtplatzabgewandten Seite zu betrachten. Auf die bereits realisierten Nebenbauten wurde in dieser Berechnung nicht eingegangen, Die Bebauung mit Nebenbauten ist von Haus zu Haus jeweils verschieden, generelle Aussagen wären mit diesen individuellen Ausgangslagen nicht ableitbar.

**Potential mit dem neuen Regelwerk**

Welches zusätzliche bauliche Potential die einzelnen Parzellen mit dem neuen Bauungsregelwerk haben, ist auf der Grundlage der bestehenden Schnitte im Anhang 4 auf den Seiten 7 und 8 in Skizzenform dargestellt worden.

Feinjustierung Regelwerk/Handlungsräume  
 Stadtplatzabgewandte Seiten

**Unterschiedliche Anwendungsmöglichkeiten des Regelwerks im Stadtkörper**

Das sich aus der Parzellenfläche abgeleitete Messsystem für die zukünftigen baulichen Erweiterungen kann nicht überall direkt und auf die gleiche Weise angewendet werden. Im Stadtkörper sind Bereiche, die zusätzliche Modifikationen benötigen.

Zur Klärung und zur Unterteilung des ganzen Stadtkörpers werden fünf unterschiedliche Handlungsräume definiert. Sie sind auf der nebenstehenden Abbildung dargestellt.

**Handlungsräume**

**Handlungsraum a**

Bereich Stadtplatz Nr. 16 bis 60  
 Bereich Stadtplatz Nr. 7 bis 27  
*Regelwerk Grundtyp*

*Das Regelwerk für den Grundtyp bleibt einfach, verständlich und nachvollziehbar. Die Anwendung ist praxistauglich und der grösste Teil der Gebäudesequenzen wird damit abgedeckt.*

**Handlungsraum b**

Bereich Stadtplatz Nr. 1 bis 5  
*Regelwerk Grundtyp + leichte Modifizierung*

*Das Regelwerk für den Handlungsraum b definiert den Handlungsspielraum bei den speziell ausgeformten Parzellen. Abgeleitet aus dem Grundtyp wird das Regelwerk leicht modifiziert.*

**Handlungsraum c**

Bereich Stadtplatz Nr. 2 bis 14  
 Bereich Stadtplatz Nr. 33 (Amthaus) bis Nr. 47  
 Stadtplatz 62  
*Status quo*

*Im Handlungsraum c ist das neue Regelwerk aufgrund der minimalen Parzellengrössen oder der bereits ausgeschöpften baulichen Möglichkeiten nicht anwendbar, bzw. es ergeben sich weiter keine möglichen baulichen Nutzungen.*

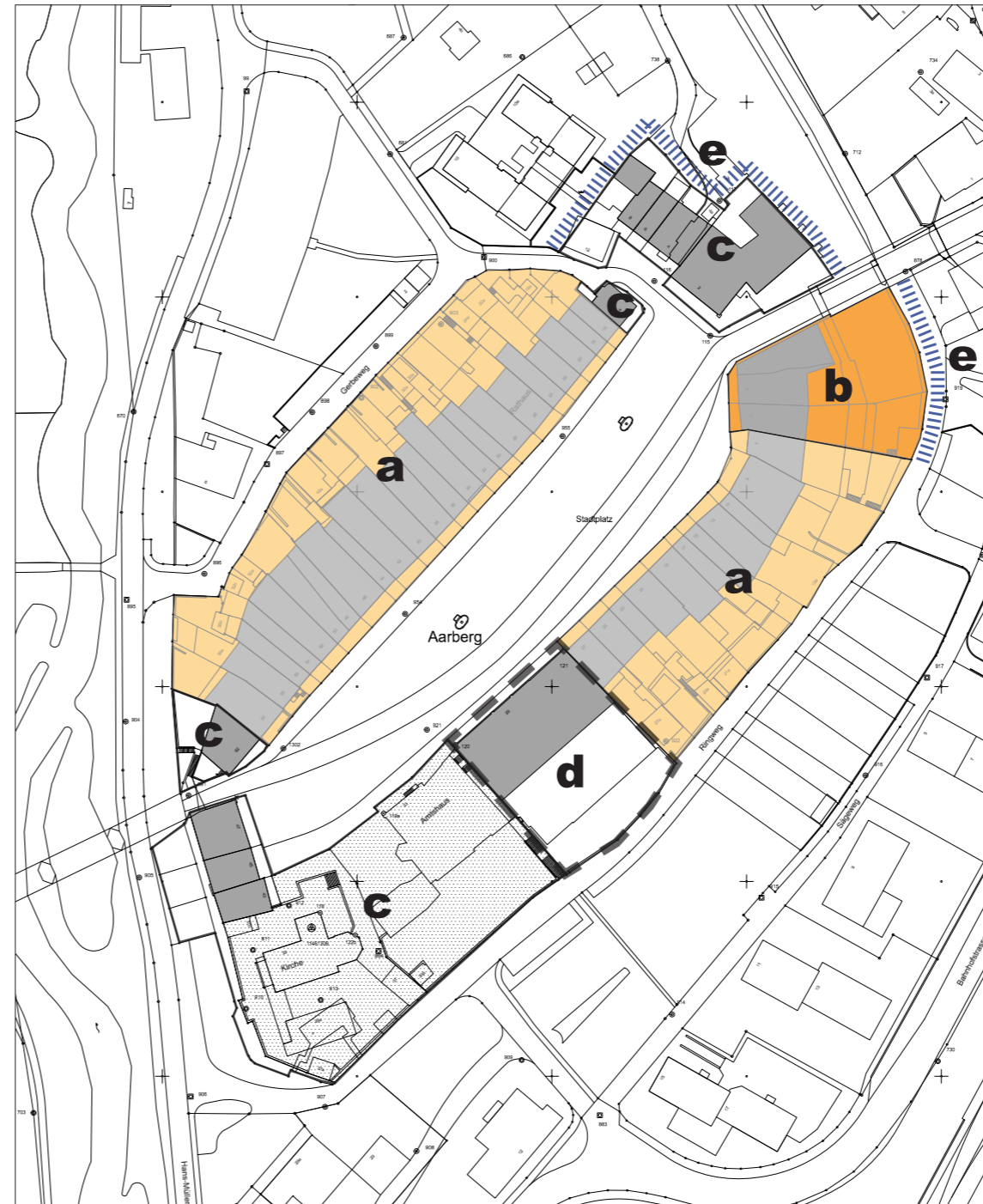
**Handlungsraum d**

Bereich Stadtplatz Nr. 29 (Krone)  
*Spezialfall, eigenes Regelwerk*

*Ist mit einer eigenen Überbauungsordnung geregelt*

**Handlungsraum e**

Bereich beim Stadtplatz Nr. 1 bis 5  
 Bereich beim Stadtplatz Nr. 2 bis 14  
*Klärung der Funktion sowie Anpassung der ortsbaulichen Ausprägung des Sockelgeschosses über dem ehemaligen Stadtgraben.*



Im grössten Bereich (Handlungsraum a) kann das Regelwerk ohne weitere Anpassungen angewendet werden.

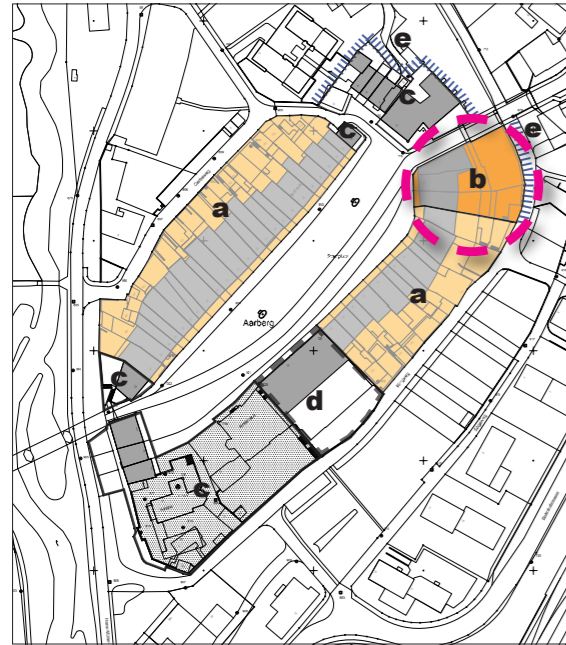
Auf den nachfolgenden Seiten werden die Anpassungen am Regelwerk für die Handlungsräume b und die spezielle Situation der Handlungsräume c und e erläutert.

**Einteilung der Handlungsräume**

- a** Regelwerk Grundtyp
- b** Regelwerk Grundtyp + leichte Modifizierung
- c** Status quo
- d** Spezialfall, eigenes Reglement
- e** Klärung und Anpassung der ortsbaulichen Ausprägung des Sockelgeschosses

Feinjustierung Regelwerk/Handlungsräume  
 Stadtplatzabgewandte Seiten

Handlungsraum b



Einteilung der Handlungsräume

- a** Regelwerk Grundtyp
- b** Regelwerk Grundtyp  
+ leichte Modifizierung
- c** Status quo
- d** Spezialfall, eigenes Reglement
- e** Klärung und Anpassung der  
ortsbaulichen Ausprägung des  
Sockelgeschosses

Handlungsraum b

Grundsatz

**Regelwerk Grundtyp + leichte Modifizierung**  
 Das Regelwerk für den Handlungsraum b definiert den Handlungsspielraum bei den speziell ausgeformten Parzellen in den genannten Bereichen. Abgeleitet aus dem Grundtyp wird das Regelwerk leicht modifiziert.

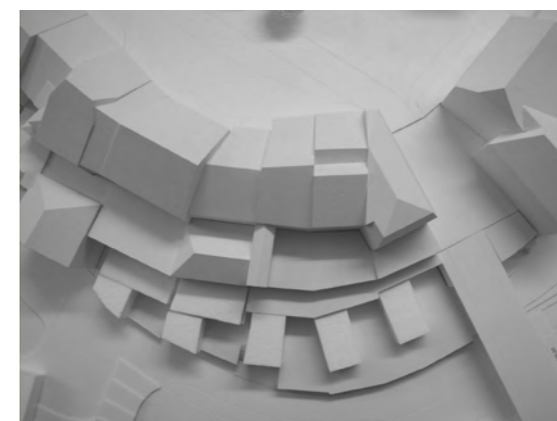
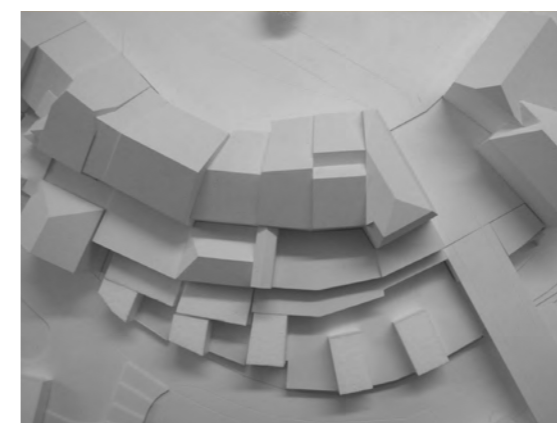
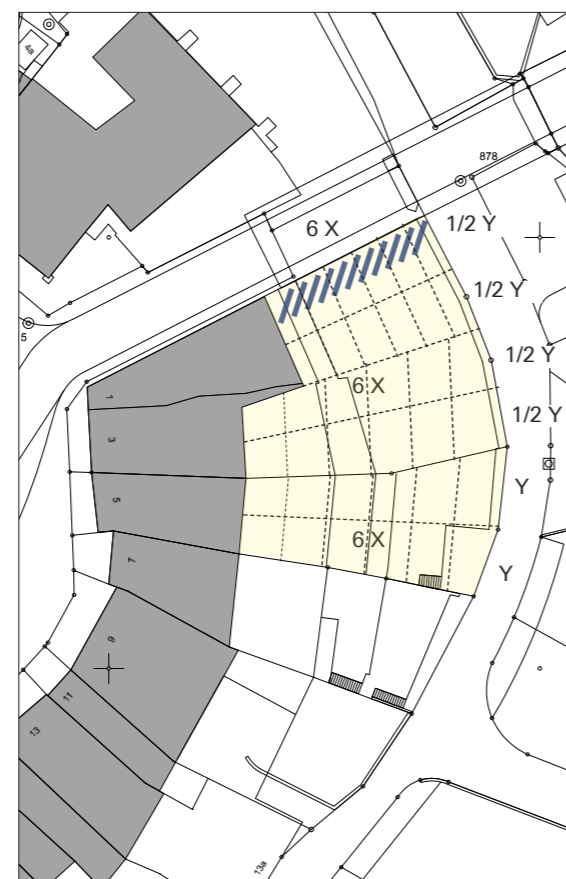
Geltungsbereich

Bereich Stadtplatz Nr. 1 bis 5

Bereich Stadtplatz Nr. 1 bis 5

leichte Modifizierung im Bereich Stadtplatz Nr. 1 bis 5  
 Charakteristisch sind die recht grossen ausgedehnten Bauten im Untergeschossbereich. Der Sockel ist - auch von den gegenüberliegenden Standorten gesehen - recht grosszügig ausgebildet.  
 Ein Spezialfall stellen die zum Teil recht langen (bis ca. 30 m) Parzellen dar.  
 Der grösste Teil der Oberflächen der Sockelbauten ist begrünt.

von Hochbauten freizuhalten



Mit dem neuen Regelwerk lassen sich Ergänzungen an die bereits bestehende stufige Bebauung anfügen. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, angrenzend an den Ringweg auf der Parzelle auch 2-geschossige Bauten mit einer Höhe bis auf OK Stadtplatz zu realisieren (siehe Modellfotos). Diese neuen Gebäude könnten vom Ringweg erschlossen werden. Die heutige Situation, welche im Sockelbereich stark geprägt ist durch Garagetore und Einstellhalleneinfahrt, könnte so belebt und aufgewertet werden.

Anpassungen am Regelwerk  
 Stadtplatz Nr. 1-5

*Sonderfall der gemeinsamen Parzelle der Häuser Stadtplatz Nr. 1 und 3 und der Parzelle bei Stadtplatz Nr. 5*

*Diese aussergewöhnlich grossen Parzellen lassen die Realisierung von städtebaulich unpassenden, weil sehr grossen Volumen zu. Wird der Normalfall des Regelwerks angewendet, so sind Gebäude mit Abmessungen bis zu 13.00 m x 16.50 m möglich (gemäss Regelwerk: Breite 1 Y / Länge 2 X).*

*Vorschlag: Ergänzen des Regelwerks für die Erstellung von Nebenbauten im Handlungsraum b.*

*Definieren der Gebäudebreite: max. 1/2 Y bei Parzelle Stadtplatz Nr. 1 und 3.*

*Mit einem gegenseitigen Abstand von wiederum 1/2 Y können so mehrere Einheiten mit zum städtebaulichen Massstab passenden Abmessungen gebaut werden.*

*Einteilung der Winkelhalbierenden in jeweils 6 Strecken X.*

*Definieren der Gebäudelänge: wie beim Regelwerk in maximal 2 X.*

*Folge: Kein Massstabssprung aufgrund der übergrossen Parzellen, die neue Volumetrie passt sich so an die Grössenordnung auf den Parzellen im Handlungsraums a an.*

*Anreiz: Realisierung einer Bebauung auf dem bestehenden Sockel (Hofbebauung).*

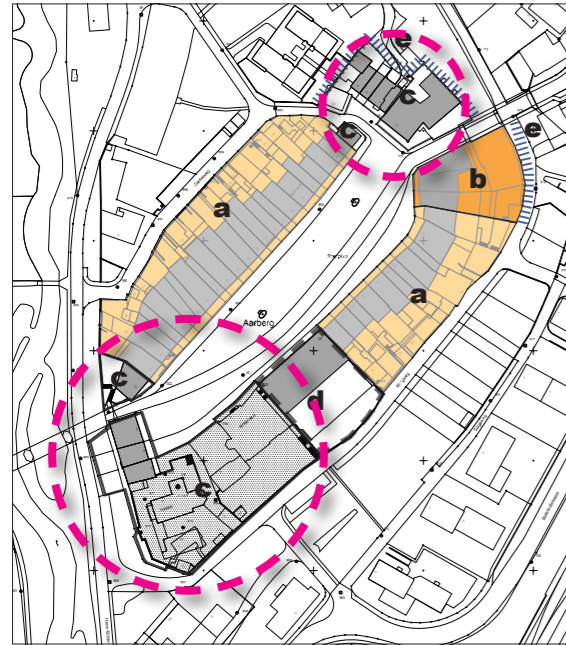
*Erschliessung der neuen Bauten nach Möglichkeit ab Ringweg (Belebung des Sockelbereichs am Ringweg).*

Falkenbrücke Brückenköpfe

*Vorschlag: Freihaltebereich definieren, welche die Brückenköpfe von Hochbauten freihalten.*

Feinjustierung Regelwerk/Handlungsräume  
 Stadtplatzabgewandte Seiten

Handlungsraum c



Einteilung der Handlungsräume

- a** Regelwerk Grundtyp
- b** Regelwerk Grundtyp  
+ leichte Modifizierung
- c** Status quo
- d** Spezialfall, eigenes Reglement
- e** Klärung und Anpassung der  
ortsbaulichen Ausprägung des  
Sockelgeschosses

Bereich Stadtplatz Nr. 2 bis 14

Die Parzellen in diesem Bereich sind beinahe vollständig bebaut. Bedingt durch die an die Parzellengrenze anschließende Erschliessung auf der stadtplatzabgewandten Seite und die Parzellenformen und -größen lässt sich keine vernünftige Erweiterung in diesem Handlungsraum realisieren.



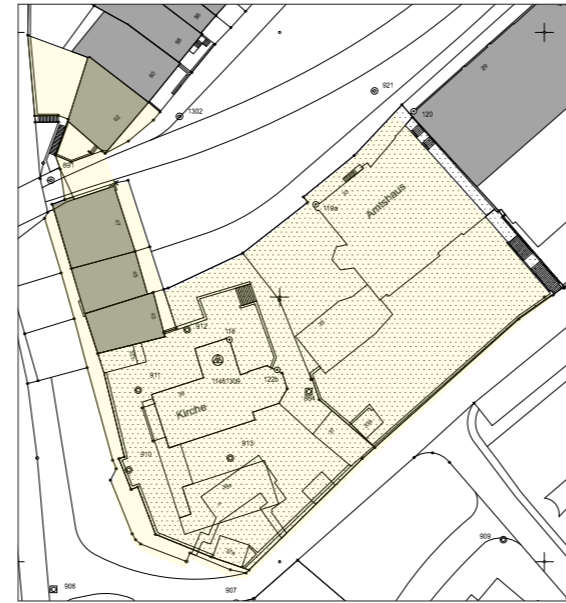
Bereich Stadtplatz Nr. 2 bis 10



Stadtplatz Nr. 14

Bereich Stadtplatz Nr. 33 (Amthaus) bis 47

Der Bereich ist geprägt durch das Ensemble mit Amthaus, Kirchenbereich und Stadtmauer. Die Stadtmauer, welche einstmals die Begrenzung zum Flussarm bildete, lässt sich auch heute noch als Ganzes ablesen.



Bereich Stadtplatz Nr. 33 bis 37



Bereich Stadtmauer



Bereich Stadtplatz Nr. 43 bis Nr. 47

Bereich Stadtplatz Nr. 62

Das Haus Nr. 62 neben der Holzbrücke steht als Besonderheit auf einem Sockel aus Sandsteinquadern. Dieser Sockel wird als Fortsetzung der Stadtmauer gelesen. Die beiden Mauern verbinden sich unterhalb der Brücke zum Sockel für die Abstützung Holzbrücke.



Bereich Stadtplatz Nr. 62 mit Brückenkopf

Handlungsraum c

Grundsatz

Status quo, Belassen der Situation

Geltungsbereich

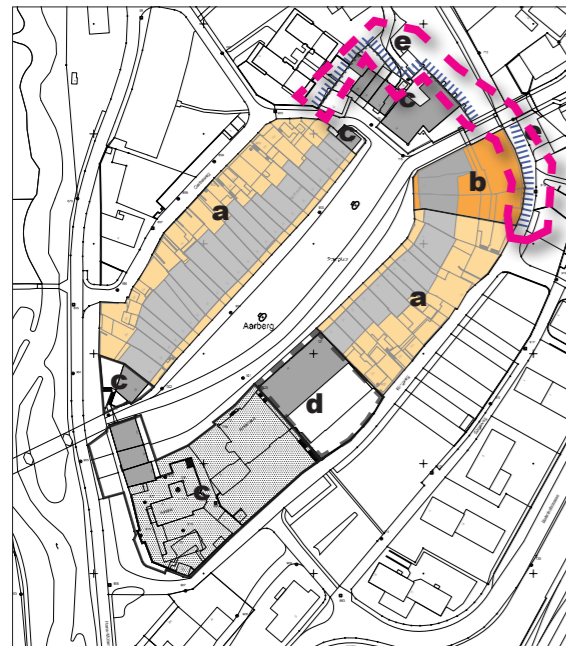
Bereich Stadtplatz Nr. 2 bis 14

Bereich Stadtplatz Nr. 33 (Amthaus) bis Nr. 47

Bereich Stadtplatz Nr. 62

Feinjustierung Regelwerk/Handlungsräume  
 Stadtplatzabgewandte Seiten

Handlungsraum e



Einteilung der Handlungsräume

- a** Regelwerk Grundtyp
- b** Regelwerk Grundtyp  
+ leichte Modifizierung
- c** Status quo
- d** Spezialfall, eigenes Reglement
- e** Klärung und Anpassung der  
ortsbaulichen Ausprägung des  
Sockelgeschosses

Bereich Sockel Stadtplatz Nr. 1 bis 5

Diese Bereiche sind heute geprägt von Toren und Ausfahrten aus Garagen und Parkieranlagen.

Im Zusammenhang mit dem Handlungsraum b im Bereich Stadtplatz 1 - 5 können Nebenbauten bis an den Gerbeweg gebaut werden. Dabei besteht die Möglichkeit diese Bauten auch direkt vom Gerbeweg zu erschliessen. Die Realisierung eines solchen baulichen Vorhabens könnte Aufwertungsmassnahmen im Sockelbereich mit der heutigen Garagetor-situation auslösen.



Sockelbereich Stadtplatz Nr. 1 bis 5

Bereich Sockel Stadtplatz Nr. 2 bis 14

Die Situation im Bereich Stadtplatz 2 bis 10 und 14 besteht aus einer teilweise bewachsenen Sockelfassade, Nebenbauten mit überdachten Vorbereichen und Garagen für Personenfahrzeuge, sowie einem Bereich für die Parkierung, vermutlich für den Gasthof Falken.

Die Parkiersituation beim Bereich der Liegen-schaften Stadtplatz 2 bis 10 ist von der Brücke aus gut sichtbar. Sie ist kaum gestaltet. Eine Aussenraumgestaltung könnte die Parkierung und den Bereich um das Sockelgeschoss aufwerten.



Bereich Stadtplatz Nr. 2 bis 10



Klärung und Anpassung  
 Handlungsraum e

*Als Beispiel und Vorbild für eine Aufwertung könnte die Ausgestaltung der bestehenden Parkierungsanlage beim Ringweg dienen. Im aktuellen Überbauungsplan ist bereits eine Baumreihe (Alleebäume) entlang des Ringwegs vorgesehen. Im Bereich der Falkenbrücke wären diese zu ergänzen. Die zusammengefasste Parkierung könnte mit einem Baumdach aufgewertet werden.*

Handlungsraum e

Grundsatz

Klärung und Anpassung der ortsbaulichen Ausprägung des Sockelgeschosses

Geltungsbereich

Bereich Stadtplatz Nr. 1 bis 5  
 Bereich Stadtplatz Nr. 2 bis 14



Ideenskizze auf Luftbild

Der Umgang mit dem Haupthaus  
 Stadtplatzabgewandte Seiten

**Erkennbarkeit Hauptfassade**

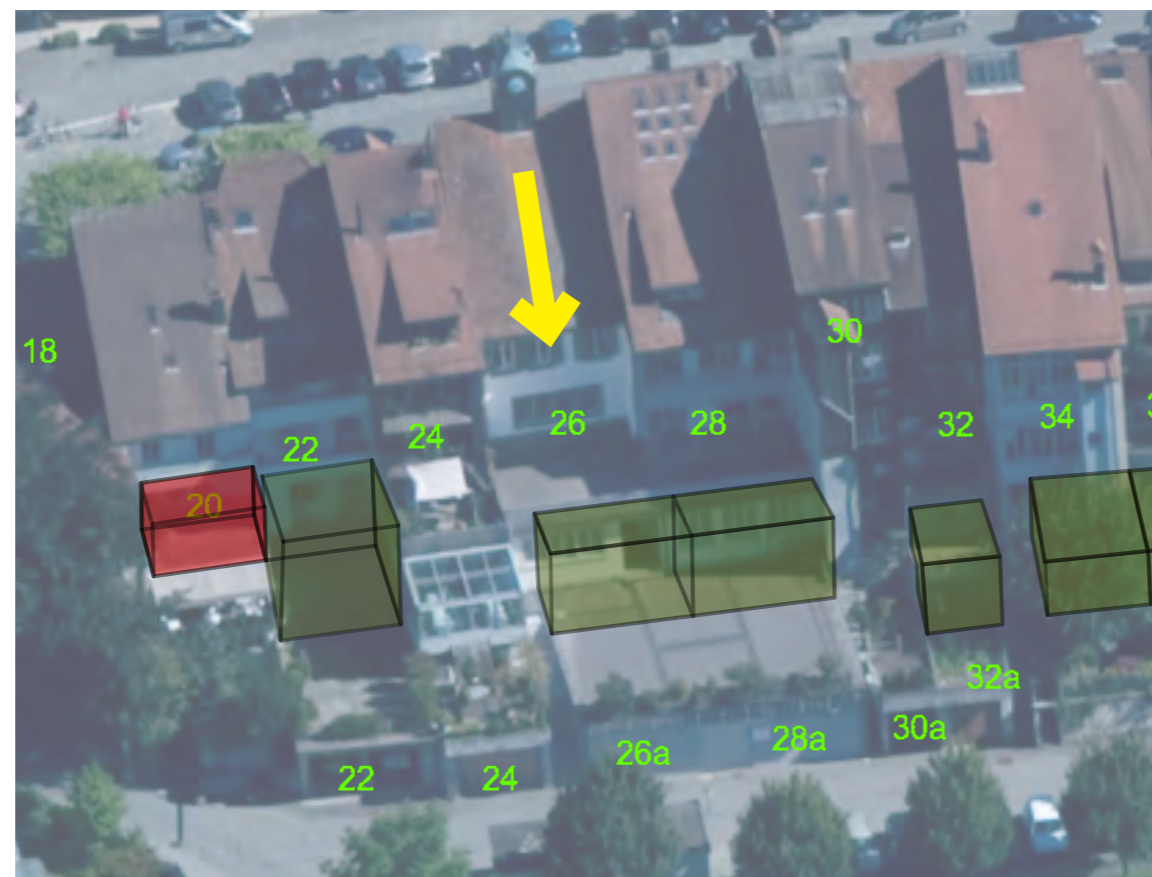
Grundsatz: Die Fassade des Hauptgebäudes muss ablesbar bleiben und soll durch die Erstellung von Nebenbauten auf dem Vorland nicht verdeckt werden.

Eine bauliche Realisierung von direkt angebauten Nebenbauten sowie Anbauten über das Erdgeschossniveau (Referenz: EG Stadtplatz) hinaus ist aus Gründen des Ortsbildes und der Denkmalpflege sehr heikel.

Fassaden von kleinen und niedrigen Haupthäuser könnten mit zu grossen Nebenbauten erdrückt werden. Einzelne Hauptbauten haben bereits jetzt nur zwei sichtbare Vollgeschosse ab dem Stadtplatzniveau.

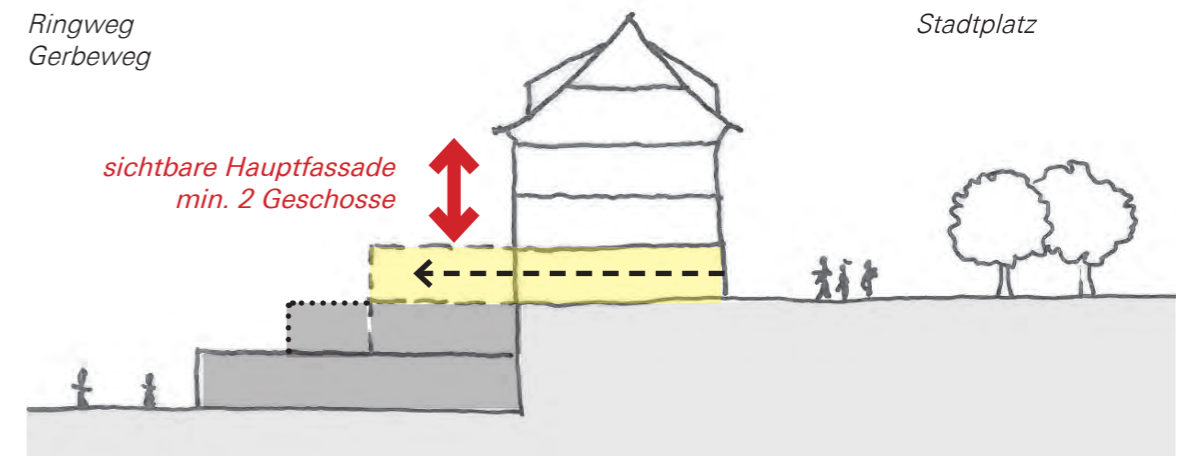
*Um das verhindern zu können, werden bauliche Erweiterungen oberhalb von OK Erdgeschoss ausgeschlossen.*

Damit wird eine Verunklärung der Bautenhierarchie verhindert. Nicht zuletzt führen zu grosse Volumen auch zu einer Überhöhung und zu einer Dominanz des „Sockels“. Nebenstehend sind Fotomontagen mit Bereichen dargestellt, wo sich eine übermässige Bebauung negativ auf die bestehenden Hauptbauten auswirken.



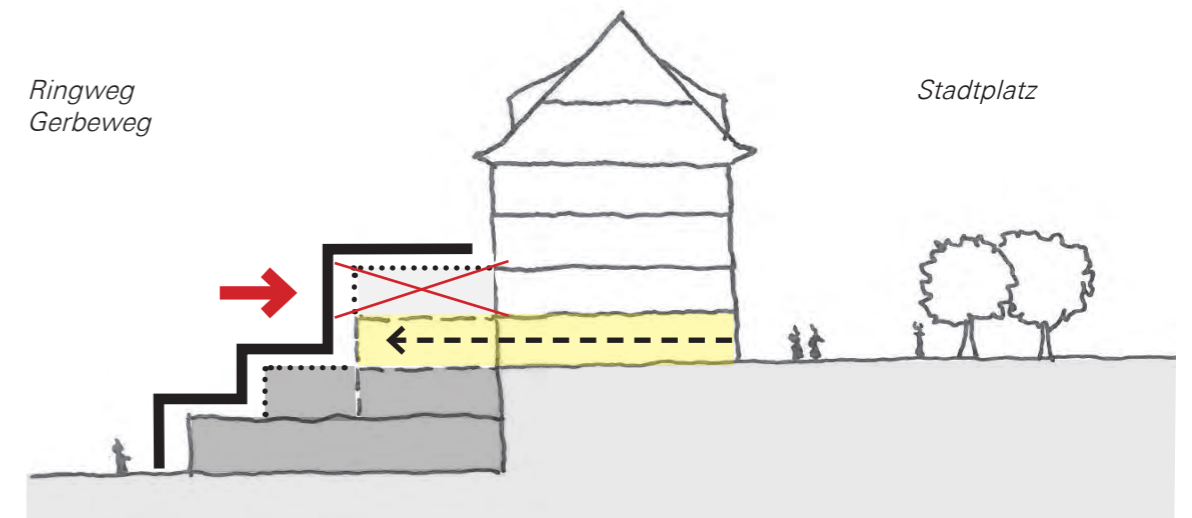
Die Hauptfassade soll, damit sie im Baufüge noch als Hauptgebäude wahrgenommen werden kann, oberhalb der Nebenbauten über zwei Geschosse vollständig erkennbar sein. Auch bei einer rückwärtigen Bebauung des Erdgeschosses soll diese Regel angewendet werden. So bleibt das Haupthaus erkennbar und die Hierarchie zwischen Haupthaus und Nebenbauten ist gewahrt.

Ringweg  
 Gerbeweg



Eine Bebauung im Nebenbaubereich, welche auf Höhe des ersten Obergeschoss auf der Erweiterung des Erdgeschosses errichtet wird, wird von der stadtplatzabgewandten Seite als mächtiger Sockel zum Hauptgebäude gelesen. Die sichtbare Präsenz des Hauptgebäudes wird so empfindlich beeinträchtigt. Über der rückwärtigen Erweiterung des Erdgeschosses sollen keine weiteren Bauten zugelassen werden (Ausnahme: Laubenschicht, vgl. S. 17-18).

Ringweg  
 Gerbeweg



Der Umgang mit dem Haupthaus  
 Stadtplatzabgewandte Seiten

**Materialisierung**

Summarische Überlegungen zur Materialisierung der Nebenbauten werden auf dieser Seite vorgeschlagen. Die sekundären Baukörper sollen sich sowohl vom Volumen als auch in der Materialisierung dem Hauptkörper unterordnen. Das Hauptthema, die Unterscheidbarkeit von Haupthaus und Nebenbauten wie Sockel und Nebengebäude bleibt in nebenstehenden Angaben ein Leitthema.

Aussagen zur Gestaltung und Materialisierung der Balkon-/Laubenschicht am Haupthaus befinden sich auf den folgenden beiden Seiten.

**Sockel**

*Materialisierung*  
 massive Bauweise: Sichtbeton, Mauersteine, Mauerwerk verputzt

*Anreize schaffen*

Besonderheiten zur Belebung des Sockelbereiches zulassen, Abwechslung durch z.B. Treppenaufgänge, Eingangsbereiche zu Nebenbauten usw.  
 Nutzungen ermöglichen wie z.B. Kleingewerbenutzung, Werkstatt und Schaufenster, Atelier und Ausstellungsraum/Galerie, Mehrzweckraum für Versammlungen, Kita usw.

*Vermeiden*

Monotone Sockelgestaltung nur für Abstellbereiche und Fahrzeuge

**Nebengebäude Leichtbau**

*Materialisierung*  
 Holzrahmenbau, ausgefachte Holzkonstruktion mit Verkleidung in Holz, in Holzschalung mit Deckleisten, in Holz gestrichen, aus Platten und Paneelen usw. Spiel mit Füllungen geschlossen/transparent.....

*Anreize schaffen*

Vielfalt zulassen und sowohl traditionelle oder zeitgemässe Formensprache ermöglichen -> die unterschiedliche Materialisierung lässt den Bestand/Haupthaus und Nebenbau gut ablesbar erscheinen.

*Vermeiden*

Verkleidungsmaterialien in auffälligen und grellen Farben

**Nebengebäude Massivbau**

*Materialisierung*  
 Stein, Mauerwerk, hochwertiger Verputz  
 Sichtbeton, Materialsichtigkeit als Konzept

*Anreize schaffen*

Zeitgemässe Formensprache zulassen. Nach Nutzung z.B. Atelierverglasungen, Schaufenster, Fensterbänder, Materialsichtigkeit

*Vermeiden*

Formen- und Materialsprache bei Nebenbauten, die sich zu fest an das Hauptgebäude anlehnt.  
 Vermeiden des Kopierens von Architektur- und Detailgestaltung des Haupthauses.

**Schemaskizze Materialisierung**

- Terrain
- Bestand/Haupthaus
- Sockel massiv
- Massivbau
- Massivbau oder Leichtbau
- Leichtbau



Schemaskizze

**Haupthaus**

Stein, Verputz, Steinrisalite und -simse, Steingewände, verputzte Gewände, Hochrechteckige Fenster, Lochfassade, Fenster mit Sprossen, Fensterläden, aussenliegende Storen  
 Dekorierete Elemente, Dachuntersicht, Gewände, Fenstersimse, Risalite  
 Dreiteilung der Fassade Sockel-Mittelteil-Dach  
 muraler steinerner Fassadencharakter



Hauptfassaden als Beispielbild

Der Umgang mit dem Haupthaus  
Stadtplatzabgewandte Seiten

#### Die Balkon-/Laubenschicht am Haupthaus

##### Eine Bestandesaufnahme

Die Balkone bzw. die Laubenschichten wurden mit Hilfe von typischen Bildbeispielen klassifiziert. Die wichtigsten Merkmale sind unterhalb der Typfotos kurz zusammengefasst.

Die vorhandenen Formen wurden nach einem Augenschein vor Ort klassiert und auf den zur Verfügung gestellten Schnitten eingezeichnet. Diese Skizzen sind im Anhang 4, Seiten 4-6 eingefügt.

##### Haupttyp Laube

Abgesehen von ganz wenigen Ausnahmen kommen Balkone mit geschlossener Brüstung vor. Diese Flächen - meist in Holz ausgeführt - zeichnen die Balkonschicht stark in der Fassade.

Die Hauptzahl der Balkone wird als liegende, horizontal gerichtete Elemente wahrgenommen. Die meisten Balkone gehen über die gesamte Fassadenbreite der Rückfassade. Einzelne Balkonschichten sind auch verglast.

Im Gegensatz dazu ist in den sichtbaren rückwärtigen Hauptfassaden die Befensterung zumeist in stehenden, hochrechteckigen Formaten gestaltet.

##### Einzelbalkone als Ausnahme

Kleine, auskragende in die Fassade eingesetzte Balkone bilden die Ausnahme und kommen selten vor.

#### Balkonform Typ 1 offene Balkonschicht ohne Seitenwände



An der Fassade des vorliegenden Beispiels (Haus Nr. 58) wurde auf zwei übereinanderliegenden Geschossen eine Balkonschicht angebracht. Der Balkon ist tief und die Last der Balkonschicht wurde mit Pfosten bis auf das Terrain abgestützt. Aufgrund fehlender seitlicher Abschlüsse wird die horizontale liegende Form sehr ausgeprägt wahrgenommen. Das nachträglich angefügte Glasvordach betont die Balkonschicht zusätzlich. Die Balkonschicht ist vor die Fassade gesetzt die Hauptfassade dahinter lässt sich auch aufgrund der Perspektive nicht erkennen. Der Balkon ist unterhalb der Trauflinie des Daches gesetzt. Die Laubenschicht geht über die ganze Fassadenbreite mit einer geschlossenen Brüstung.

#### Laubenform Typ 2 Balkonschicht mit Seitenwänden



Die Fassade des vorliegenden Beispiels (Haus Nr. 42) besitzt eine Balkonschicht mit zwei markanten geschlossenen Seitenteilen. Dieses Beispiel ist heute, wie auch auf historischen Fotos der stadtplatzabgewandten Seite ziemlich häufig vertreten. Hier fällt ebenfalls die Gestaltung einer symmetrischen Ansicht (vermutlich als Fortsetzung der symmetrischen Einteilung der dahinterliegenden Hauptfassade) auf. Die Balkonschicht bleibt als zusätzliches Element ablesbar (-> Seitenfassade). Auch wird ein angemessener Rücksprung zur Traufe des Daches ausgeformt. Hier wird mit der Materialisierung (Holzkonstruktion, Schildeln, Bretterbrüstung) bewusst die ans Haupthaus (aus Stein) angebaute Fassadenschicht (Laube) thematisiert.

#### Laubenform Typ 3 geschlossener Vorbau



Die Fassade des vorliegenden Beispiels (Haus Nr. 34) wurde mit einem geschlossenen Vorbau ausgerüstet. Vermutlich werden die Räume hinter den Fenstern beheizt und der gesamte Anbau dient als eigentliche Erweiterung der vorhandenen Räume des Haupthauses. Dennoch wird die Schicht aufgrund ihrer Materialisierung als angefügtes Volumen, als angefügte Fassadenschicht gelesen. Die asymmetrische Fassadengestaltung nimmt vermutlich Bezug auf eine vorhandene historische Situation mit einem seitlichen, turmförmigen Anbau. Mit der sorgfältigen Gestaltung sowie der subtilen Material- und Farbwahl wird Vorhandenes und Neues ablesbar gehalten. Eine Vergrößerung und Erweiterung von bestehenden Zimmern des Haupthauses lässt sich mit einer Laubenschicht nachvollziehbar realisieren.

#### Einzelfall/Ausnahme auskragender, offener Balkon



Dieser Balkontyp stellt eine Ausnahme dar. Die Fassade des vorliegenden Beispiels (Haus Nr. 46) zeichnet sich aus durch eine dreiteilige Gliederung mit vertikalen Fensterachsen. Die Fassade weist zudem eine klassische horizontale Gliederung auf in Sockel, Mittelteil und Dach. Die mittig gesetzten Balkonelemente nehmen Rücksicht auf die bestehende Gliederung und sind in der Fensterachse übereinander angeordnet. Der Bereich des Übergangs vom ausgestalteten Sockel zur Fassade wurde bewusst von einem Balkon und einer Verunklärung der horizontalen Gliederung freigehalten. Dieser Balkontyp tritt im ganzen Gefüge als Einzelfall auf. Er soll deshalb - auch nach der Beurteilung der Denkmalpflege - nicht als Formvorbild für zukünftige Balkonformen herangezogen werden.

Der Umgang mit dem Haupthaus  
Stadtplatzabgewandte Seiten

#### Richtlinie für zukünftige Ausbauten der Balkon-/Laubenschicht

Verschiedentlich wurden an die Bauverwaltung Anfragen für die Errichtung von neuen, einzelnen Balkonen gestellt.

Die Analyse der vorhandenen Balkonbauten auf der vorangegangenen Seite zeigt, dass Einzelbalkone nicht ortsüblich sind.

In allen Bauepochen kommt jedoch das Thema der „Laube“ vor. An vielen Häusern befinden sich Lauben, die sowohl als eine offene, als auch eine mit Fenstern geschlossene Fassadenschicht auf die ganze Fläche vor die Hauptfassade gesetzt worden sind.

#### Laubenschicht

Die Erstellung einer Laubenschicht stellt aus Sicht der Denkmalpflege eine zum Stadtbild und zu den Gebäuden passende Ergänzung dar. Die Materialisierung der Laubenschicht (in Holz, in Glas) soll sich klar von der des Haupthauses (in Stein) unterscheiden.

Ziel ist es nicht, eine neue massive Fassade vor das Haupthaus zu setzen, sondern die Schicht als Addition zum bestehenden Haus-System erkennbar zu machen und entsprechend zu gestalten.

#### Liftnlagen

Ein Thema bleibt auch die Erstellung von Liftnagen. In den meisten Fällen besteht aus Platzgründen keine Möglichkeit, im Gebäudeinnern eine zusätzliche vertikale Erschließung zu realisieren.

So entsteht rasch der Gedanke, eine Liftnage aussen sichtbar an die Fassade zu setzen. Sichtbar belassen sind die Elemente jedoch prägende, aber auch ortsfremde Bauteile. Sie treten als markantes, technisches Element auf der stadtplatzabgewandten Seite vor der Hauptfassade in Erscheinung.

Als Lösungsansatz schlagen wir vor, dass Liftnagen unauffällig in eine Laubenschicht integriert werden sollen.

Im Besonderen soll vermieden werden, dass die Anlagen über die Trauflinie des Haupthauses hinausragen. Ein „Ausfransen“ oder Durchstossen mit vertikalen Elementen soll ausgeschlossen werden, weil die Hierarchie im Bautengefüge (Hauptbau-Nebenbau) verunklärt wird.

#### Maximale Breite Balkon-/Laubenschicht

Ein Augenschein an Ort ergab, dass sich im vorgefundenen Bestand hauptsächlich Balkone mit einer Tiefe von ca. 1.50 bis ca. 2.00 m befinden.

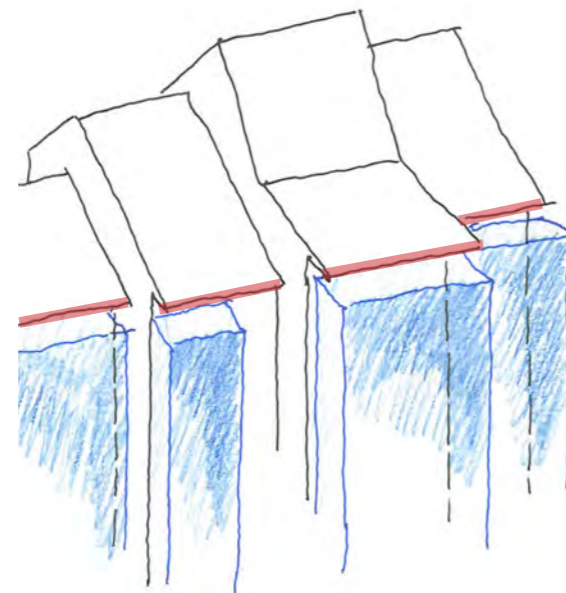
Dieses Mass soll als Grössenordnung auch für die Entwicklung der zukünftigen Lauben/Balkone gelten.

#### Maximale Länge Balkon-/Laubenschicht

Die Balkonlänge soll nicht beschränkt werden. Balkone/Lauben sollen als offene oder geschlossene Lauben über die ganze Gebäudebreite errichtet können. Dies ist - wie vorgefundene historische Fotos belegen - in der Vergangenheit bereits so ausgeführt worden. Im Anhang 1 Seite 10 befindet sich rechts unten eine Ansicht von 1900 mit einer typischen über die ganze Fassade vorgesetzten Laubenschicht.

#### Maximale Höhe Balkon-/Laubenschicht

Besonderes Augenmerk soll auf den Übergang der vorgesetzten Fassade zum Dach des Haupthauses gelegt werden. Eine Balkon-/Laubenüberdeckung auf der obersten Etage soll sich klar von der Trauflinie des Haupthauses absetzen.



Trauflinie Haupthaus durchgehend  
Überdachung Laubenschicht abgesetzt

#### Materialisierung

Die Wirkung der Balkon-/Laubenschicht soll leicht und fein sein. Die vorgesetzte Schicht soll sich vom Haupthaus mit seiner verputzten Lochfassade und den tiefen, steinernen Leibungen der Fenster klar unterscheiden.

#### Holz, Holzverkleidung

Schalung mit Deckleisten oder Bretterverkleidung stumpf gestossen, senkrechte Ausrichtung der Bretter, Haut aus Schindeln  
Horizontale Simse in Holz als Begrenzung von Brüstungen  
Fenster als transparente Haut, Fensterlage in der Fassade eher aussenbündig, damit die Laubenfassade eher flächig wirkt.

#### Vermeiden

horizontale oder diagonal ausgerichtete Bretterverkleidungen

#### Farbgebung

Mit einer gut abgestimmten Farbgebung soll eine Verunklärung der Fassadenhierarchie vermieden werden.

Z.B. Ableitung der Farbgebung der Laubenschicht aus den Materialien selber (Material-sichtigkeit). Bei Bunttönen: klare Unterscheidung Farbtöne Laubenschicht zu Haupthaus.



Laubenschicht  
neuzeitlich, modern



Verkleidung Holzbretter mit Deckleisten,  
Fenster aussenbündig



Laubenschicht  
traditionell verkleidet, Fenster aussenbündig

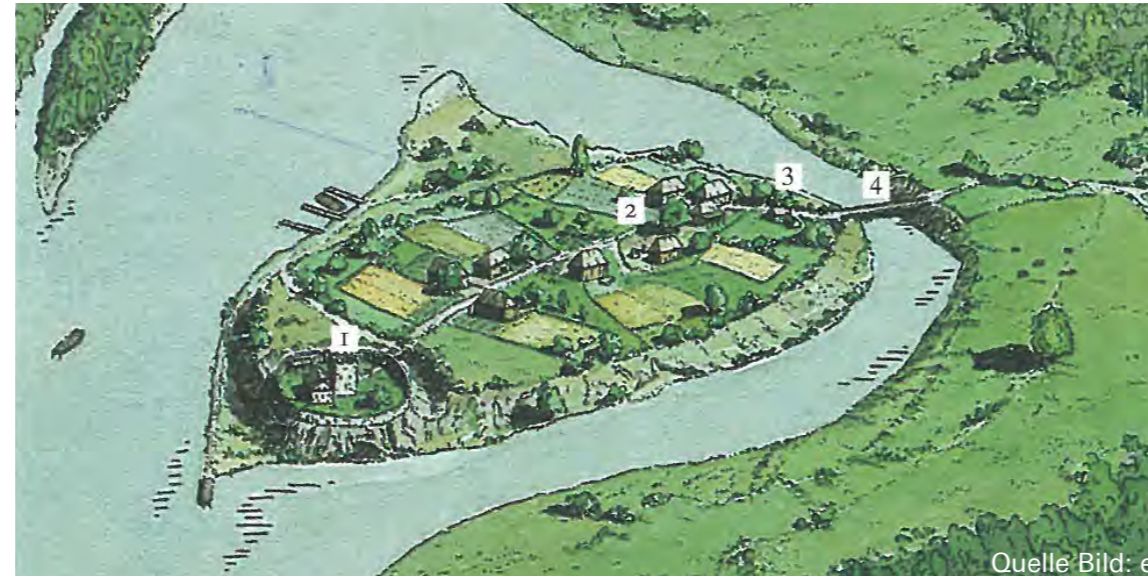
## Anhänge

### Anhang 1

Analyse stadtplatzabgewandte Seiten, Formen und Arten der Bebauung mit Nebenbauten

Anhang 1  
Stadtplatzabgewandte Seiten, Formen und Arten der Bebauung mit Nebenbauten

Analyse  
Entwicklungsphasen der Stadt



Aarberg, ca. 12. Jahrhundert  
1 Stadtburg  
2 Dorf  
3 Spital und Kapelle (Cluniazenser)  
4 Brücke (1139 erwähnt)



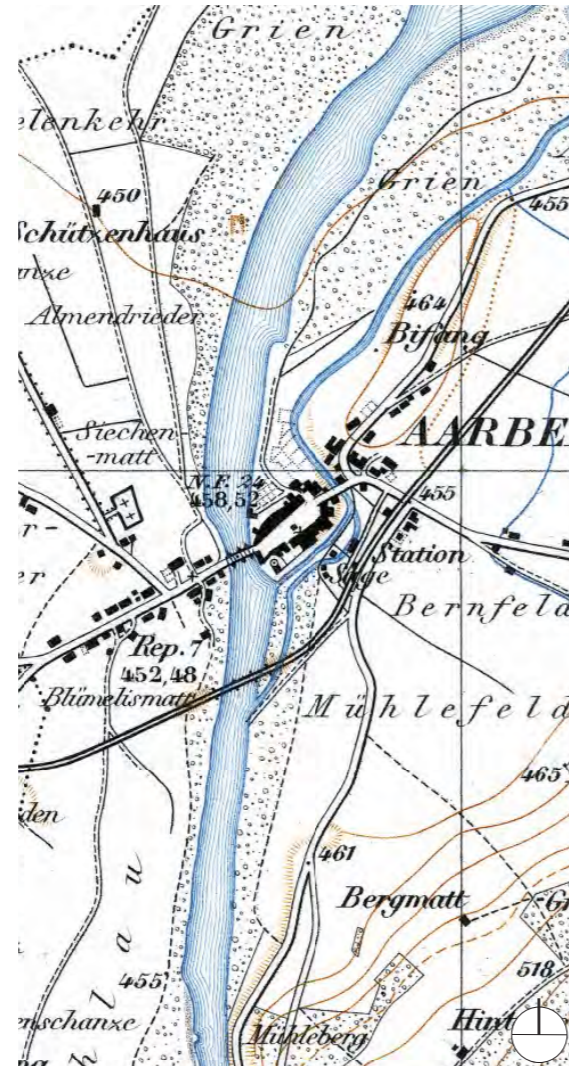
Aarberg, hölzerne Stadt vor 1419  
(vor dem 1. Stadtbrand)



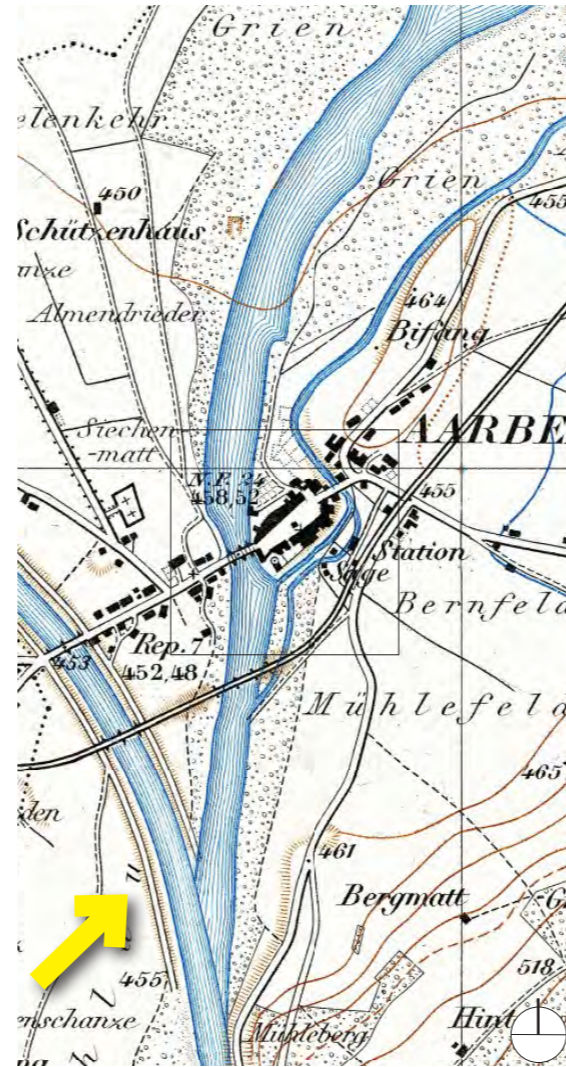
Aarberg, steinerne Stadt um ca  
1480 (nach zwei Stadtbränden)

Anhang 1  
 Stadtplatzabgewandte Seiten, Formen und Arten der Bebauung mit Nebenbauten

Analyse  
 Kartographische Ansichten von Aarberg  
 zwischen 1876 bis 2012



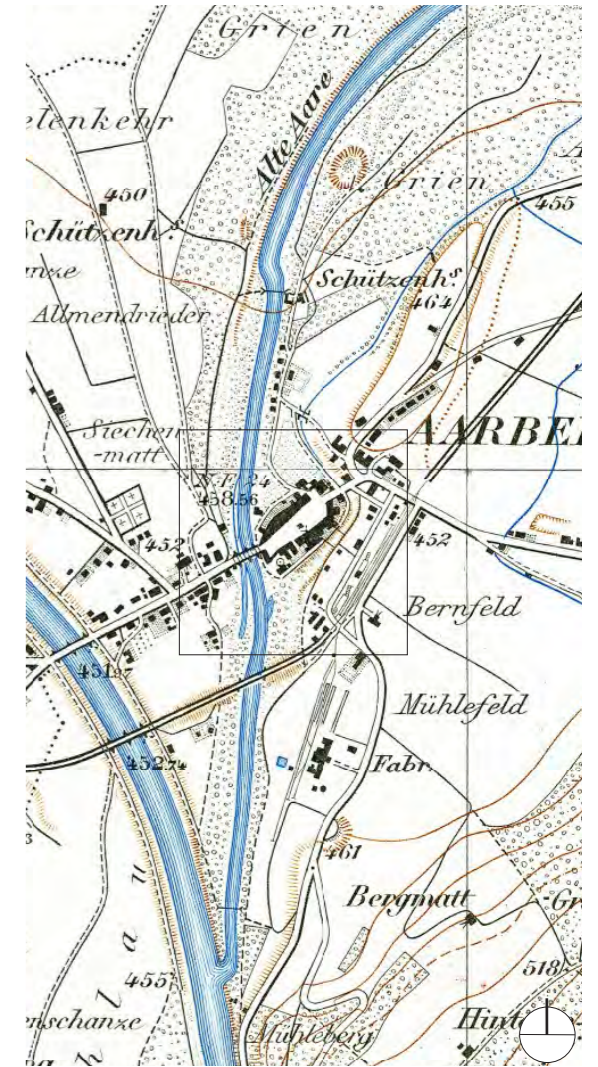
Ausschnitt Siegfriedkarte 1876



Ausschnitt Siegfriedkarte 1880



Ausschnitt Siegfriedkarte 1902



Ausschnitt Siegfriedkarte 1907

1. Juragewässerkorrektion 1878  
 Umleitung der Aare von Aarberg in den Bielensee.

Die Aare umfließt die Stadt auf beiden Seiten. Die Erschliessung der Stadt erfolgt über zwei Holzbrücken.

Die Juragewässerkorrektion verändert die Flusstopographie stark. Die „Insel“ verschwindet (siehe nebenstehende vergrösserte Ausschnitte 1880, 1902 und 1907).

Die Stadt und ihr Umland werden ans Festland angedockt. Der ausgeprägte Umriss des Stadtkörpers hat sich bis heute erhalten und präsentiert sich heute immer noch als eine Art Insel.

Quelle Bilder/Karten: c



Siegfriedkarte 1880, Ausschnitt Aarberg



Siegfriedkarte 1902, Ausschnitt Aarberg



Siegfriedkarte 1907, Ausschnitt Aarberg

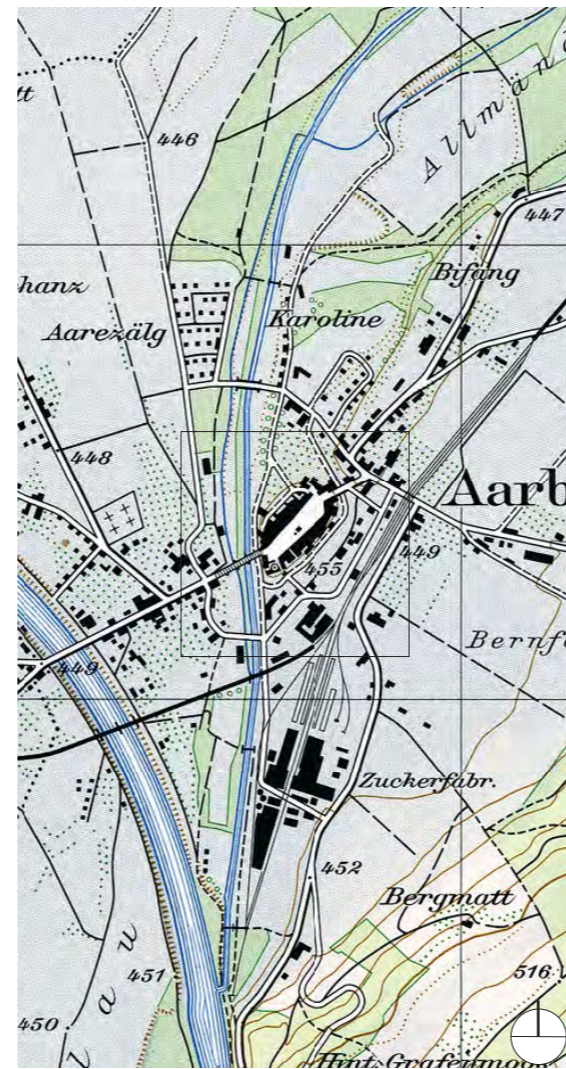
Anhang 1  
 Stadtplatzabgewandte Seiten, Formen und Arten der Bebauung mit Nebenbauten



Ausschnitt Landeskarte 1936



Ausschnitt Landeskarte 1938



Ausschnitt Landeskarte 1954



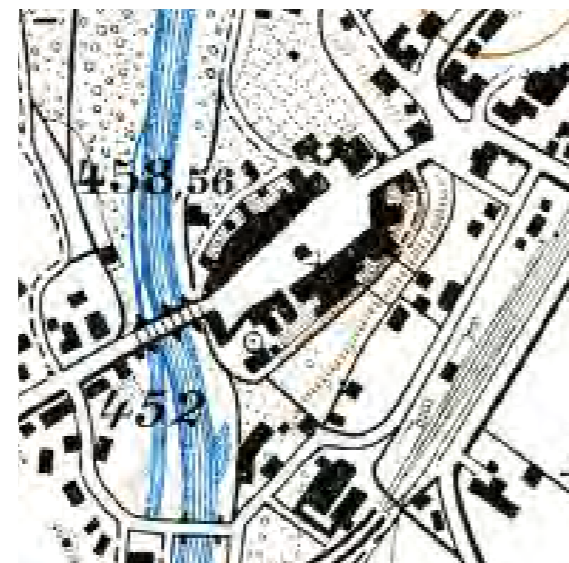
Ausschnitt Landeskarte 1983



Ausschnitt Landeskarte 2012



Landeskarte 1936, einzelne Nebenbauten auf der Nordseite



Landeskarte 1938, weitere Nebenbauten auf der Nordseite.



Landeskarte 1954, Nebenbauten und hauptbaukörper als eine durchgehende Fläche

Quelle Bilder/Karten: c

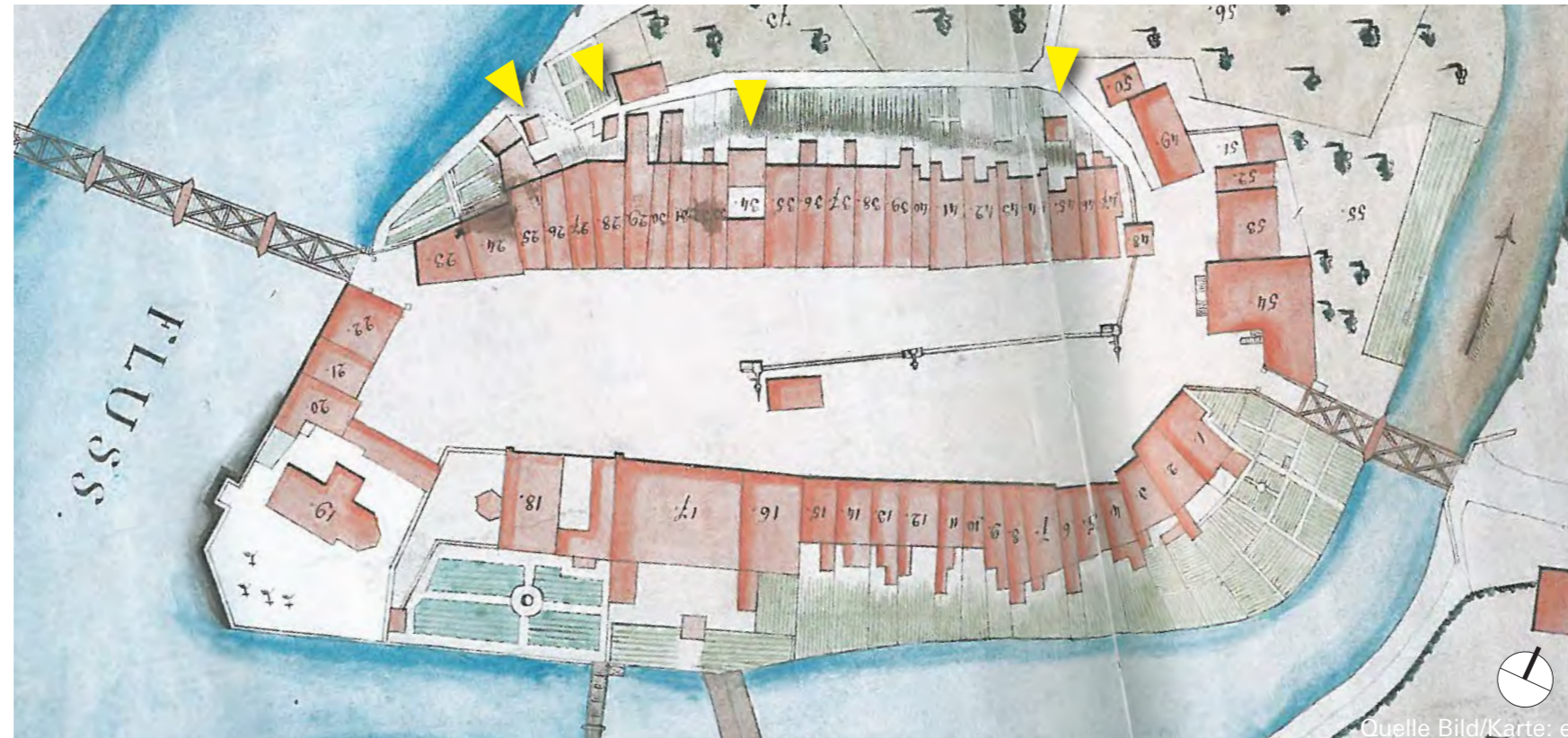
Anhang 1  
Stadtplatzabgewandte Seiten, Formen und Arten der Bebauung mit Nebenbauten

Analyse  
Historische Ansichten von Aarberg aus dem  
15. Jahrhundert, Chronik Diebold Schilling



Anhang 1  
 Stadtplatzabgewandte Seiten, Formen und Arten der Bebauung mit Nebenbauten

Analyse  
 Historische Pläne und Grundrisse



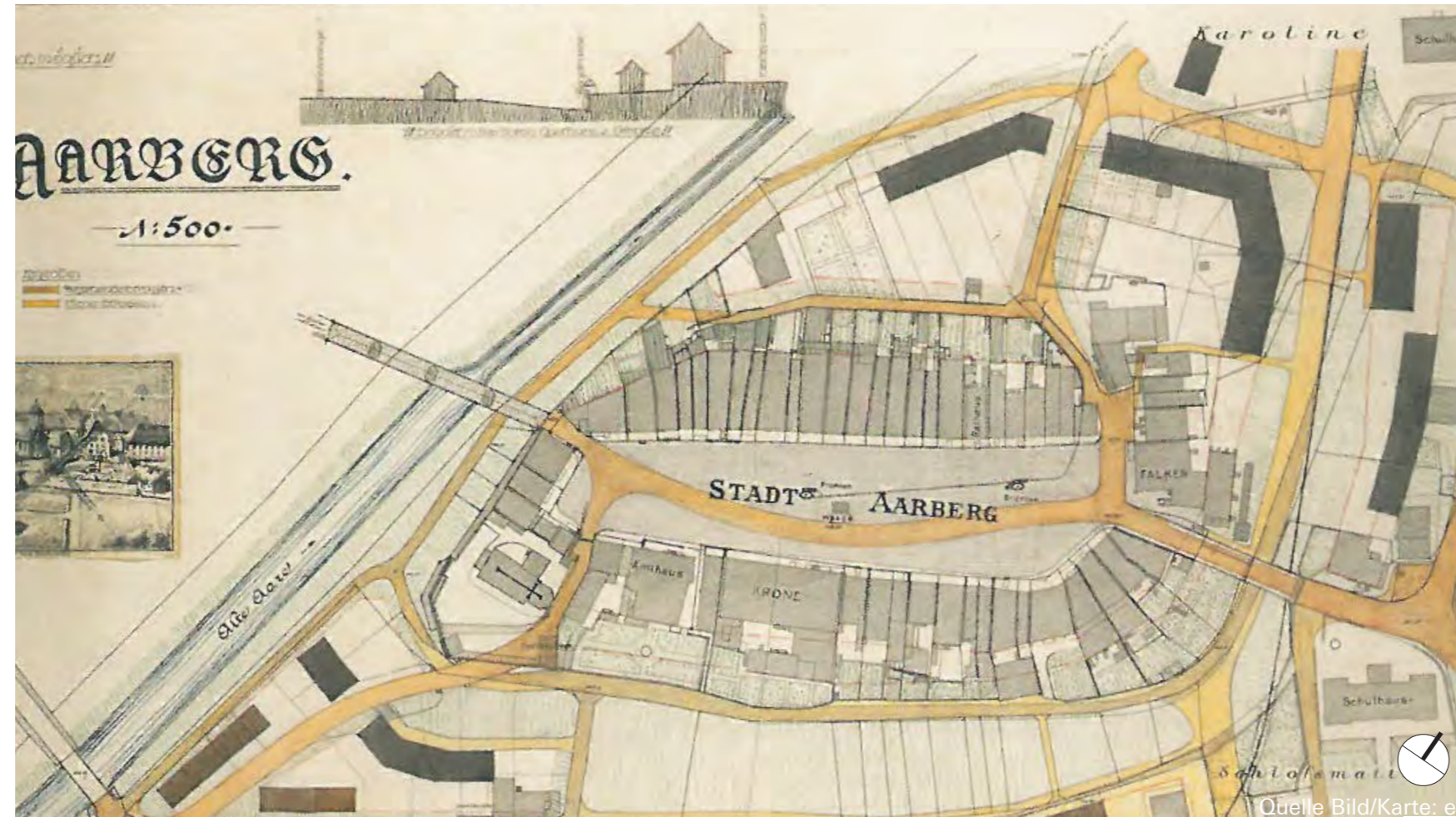
Grundriss der Stadt Aarberg, 1827  
 Bezeichnend ist die klare Abgrenzung des Stadtplatzes mit den Fassaden der Hauptbauten.  
 Auf dem Plan ist zu erkennen, dass die meisten Gebäude auf der stadtplatzabgewandten Seite Nebenbauten, welche direkt ans Hauptgebäude angefügt wurden, aufweisen. Charakteristisch sind lange, schmale Bauten, welche jeweils auf ca. 1/2 Breite der Rückfassaden angebaut wurden.

Einzelne Parzellen (gelbe Pfeile) weisen ein unterschiedliches System auf: ein Nebengebäude, welches an die Parzellengrenze oder vom Haupthaus abgerückt wurde und mit diesem zusammen eine Art Hof bildet.

Die Restflächen auf den langen Parzellen wurden vermutlich als Pflanzgärten genutzt.



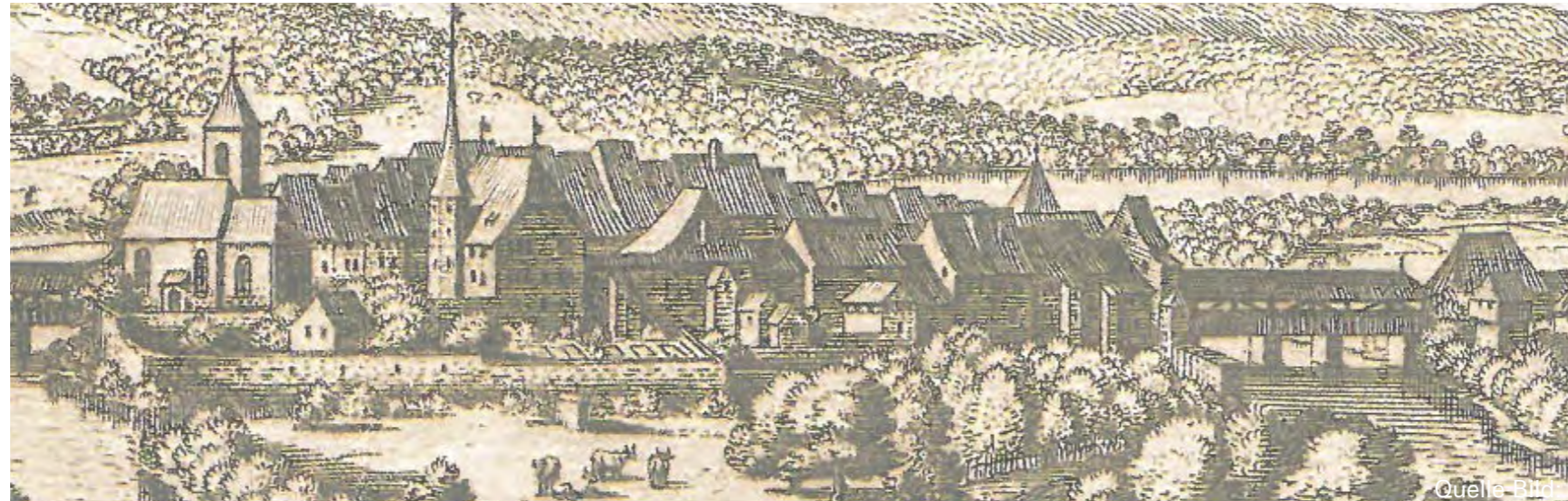
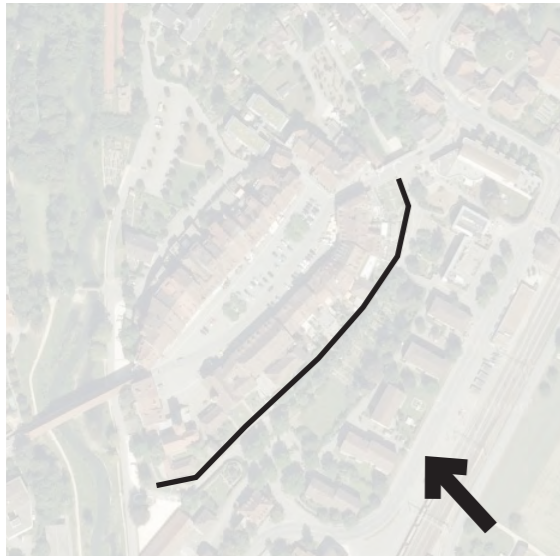
Ausschnitt aus Stadtplan, datiert von 1839  
 Die Anbauten auf der stadtplatzabgewandten Seite sind in der Art etwa gleich, wie auf dem Plan von 1827.  
 Neu erscheint ein Typus mit freistehenden schmalen an der seitlichen Parzellengrenze angebauten Bauten.



Grundriss der Stadt Aarberg, 1920/21  
Grundrissplan von Aarberg aus den 1920er Jahren anlässlich eines Wettbewerbes für eine Stadterweiterung. Der Umriss der Stadt entspricht immer noch weitgehend den Darstellungen knapp 100 Jahre zuvor.

Anhang 1  
Stadtplatzabgewandte Seiten, Formen und Arten der Bebauung mit Nebenbauten

Analyse  
Historische Ansichten



Holzschnitt 1642 (Merian), Ausschnitt Häuserzeile Aarberg von Südosten, Aare umfließt die Stadt, Erschliessung der Stadt mit zwei Holzbrücken



Holzschnitt 1744, Ausschnitt Aarberg erscheint immer noch als „Insel“, Stadtansicht mit nahezu identischer Häuserzeile

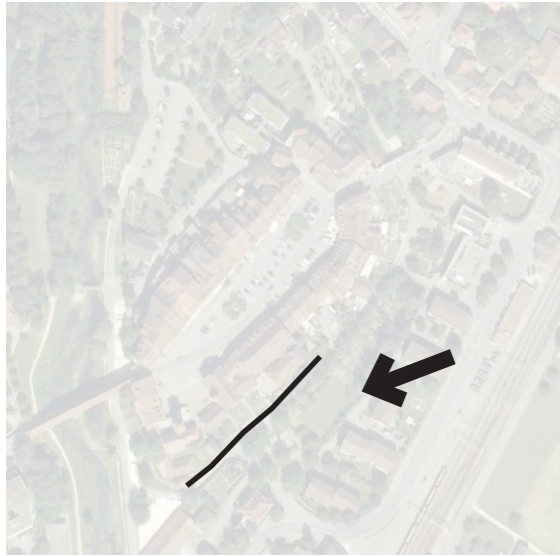
*Prospect der Stadt Aarberg / Vue de la Ville d'Aarberg.*  
*Cum Grat: & Privil: Magistr: Bernens: H: Nötiger sc: Berno 1744.*



Bleistiftzeichnung um 1857, Ausschnitt Der trockengelegte südliche Aarearm wurde in der Folge Gartenland und teilweise bebaut. Später entstanden dort Bauten für ein Sägereiwerk oder die Ziegelei.

Anhang 1  
Stadtplatzabgewandte Seiten, Formen und Arten der Bebauung mit Nebenbauten

Analyse  
Historische Ansichten



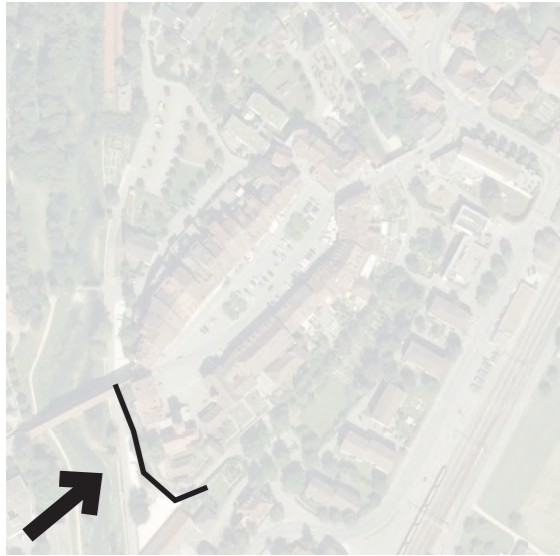
Häuserzeile um 1800, Ölgemälde von J.J. Biedermann  
Ansicht „Krone“ und Schloss mit Gärten und Hinterhäusern, im Hintergrund ist die Kirche sichtbar. Ein Steg führte über den südlichen Aarelauf direkt in die Stadt. Auf der Krone der ehemaligen Stadtmauer wuchert üppiges Grün.



Häuserzeile um 1800, aquarellierte Umrissradierung

Anhang 1  
Stadtplatzabgewandte Seiten, Formen und Arten der Bebauung mit Nebenbauten

Analyse  
Historische Ansichten



Federzeichnung von 1820  
Holzbrücke, Schloss und Krone



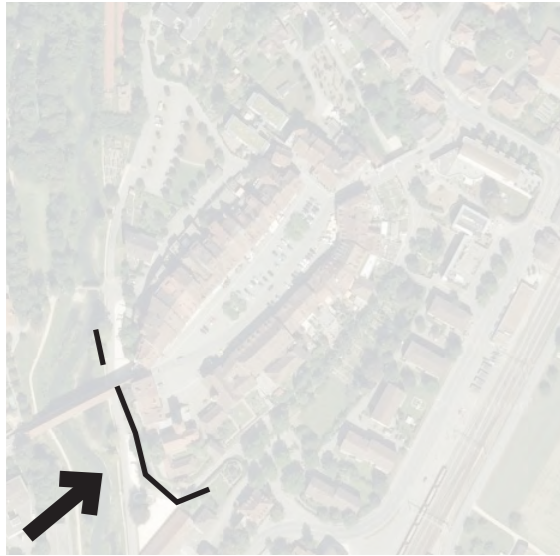
Ansicht 1824  
Pfarrhaus und Kirche Aarberg



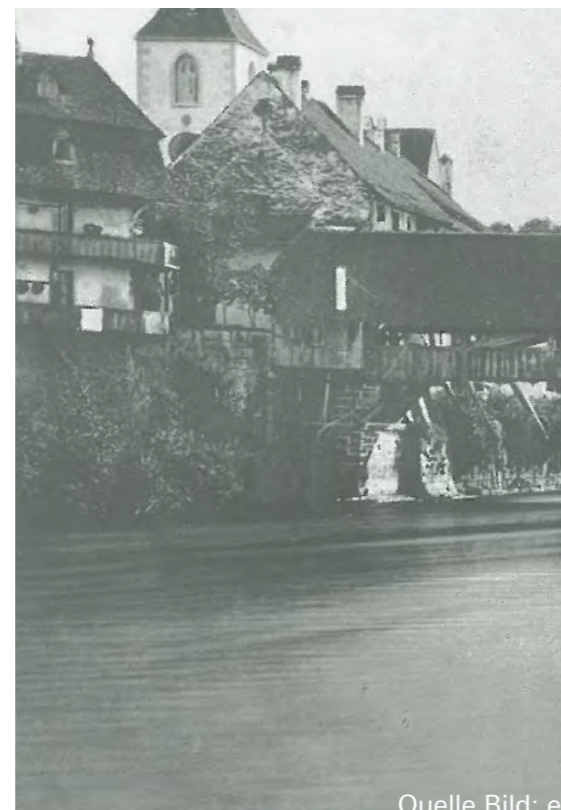
Ansicht 1830, Sepia Aquarell  
Der Teil der südöstlichen Stadtmauer ist im  
Bautengefüge immer noch gut ablesbar und  
erscheint weitgehend intakt.

Anhang 1  
Stadtplatzabgewandte Seiten, Formen und Arten der Bebauung mit Nebenbauten

Analyse  
Historische Ansichten



Federzeichnung von 1860  
Einzig Anbauten bleiben die ans Haupthaus angebauten Abort-Erker.  
Die Mauerkrone der Stadtmauer und die im Mauerverband hervorstehenden Absätze und Mauersimse sind stark begrünt.



Quelle Bild: e

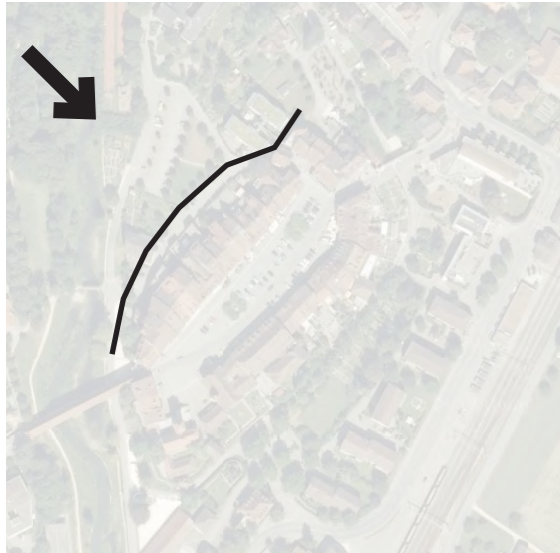


Quelle Bild: e

Bei der Aarebrücke um 1875 und um 1900  
Gut sind die Balkonbauten aus Holz mit verbretterten Brüstungen und teilweise mit Vordachbändern zu erkennen.  
Das Bild rechts von 1900 zeigt unterschiedlich ausgeformte Neben- und Anbauten der Häuser Nrn. 52-58. Ein Teil der Parzellenfläche wurde vermutlich als Nutzgarten angelegt.

Anhang 1  
Stadtplatzabgewandte Seiten, Formen und Arten der Bebauung mit Nebenbauten

Analyse  
Historische Ansichten



Luftbild ca. 1949  
Auffallend ist die bauliche Vielfalt von Neben-  
gebäuden und Anbauten auf der Nordwest-  
seite.

Quelle Bild: b

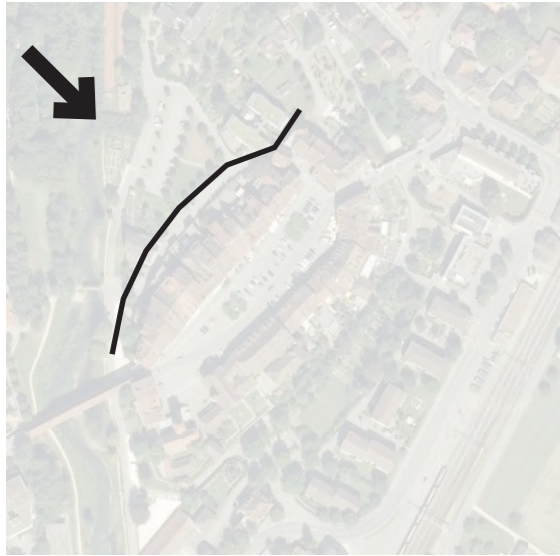


Luftbild ca. 1949

Quelle Bild: b

Anhang 1  
Stadtplatzabgewandte Seiten, Formen und Arten der Bebauung mit Nebenbauten

Analyse  
Historische Ansichten

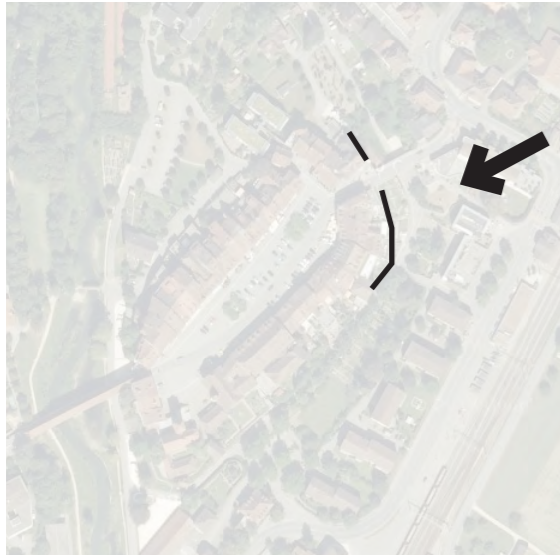


Luftbild ca. 1970

Quelle Bild: a

Anhang 1  
Stadtplatzabgewandte Seiten, Formen und Arten der Bebauung mit Nebenbauten

Analyse  
Historische Ansichten



Falkenbrücke, Ansicht stadtplatzabgewandte Seite, um 1940-1950

Quelle Bild: e



Ansicht bei der Falkenbrücke 2014

Quelle Bild: d