

Merkblatt für Bauvorhaben in der Dorfzone

Der Ortskern von Villigen gilt als Ortsbild von nationaler Bedeutung, d.h. er wird von seiner Wichtigkeit her auf die gleiche Stufe gestellt wie z. B. die Ortsbilder von Aarau, Baden, Bremgarten oder Zofingen.

Das Dorf Villigen reiht sich entlang der Hauptstrasse, der Remiger- und der Mandacherstrasse auf und schmiegt sich an den Fuss des unmittelbar hinter dem Dorfrand steil ansteigenden Geissbergs. Es wirkt auch aus der Fernsicht durch seine nach wie vor ruhige Dachlandschaft. Die ortsbildprägenden Gebäude sind gut erhalten und stehen deshalb auch in grosser Zahl unter kommunalem Schutz (Substanzschutz). Damit die räumliche Wirkung der verschiedenen Ortsteile erhalten werden kann, unterstehen zudem eine Vielzahl von Gebäuden dem sogenannten Volumenschutz. Neben den Haupt- und Nebenbauten prägen aber auch die Aussenräume wie z. B. Vorplätze und Gärten das Ortsbild. So gehören z. B. Eisenbahnschwellen und Steinkörbe nicht in historisch gewachsene Ortsbilder.

Im Rahmen der letzten Revision der Nutzungsplanung haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Bedeutung und die Schutzwürdigkeit des alten Dorfteils erkannt und mit der Bezeichnung von zahlreichen Schutzobjekten sowie detaillierten Bau- und Nutzungsvorschriften die Grundlage für die Erhaltung und Weiterentwicklung des alten Dorfkerns geschaffen. Weil auch scheinbar nebensächliche Elemente (z. B. Zäune, Mauern, Satellitenempfangsanlagen, Werbetafeln und Reklamen) das Ortsbild positiv oder eben auch negativ beeinflussen können, wurde in der Bau- und Nutzungsordnung festgelegt, dass sämtliche Veränderungen, Bauten und Anlagen in der Dorfzone einer Baubewilligung bedürfen. Diese Festlegung stützt sich auf die massgeblichen Bestimmungen des kantonalen Rechts, wonach die Gemeinden in speziellen Schutzzonen (eben z. B. in Dorf- oder Altstadtzonen) die bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen abweichend regeln dürfen.

Diese gesetzlichen Vorgaben sind zwar eine wichtige und notwendige Grundlage für eine sinnvolle und wirksame Ortsbildpflege. Ebenso wichtig und mitentscheidend ist jedoch, dass sich die Eigentümer und Bewohner von Gebäuden und Grundstücken in der Dorfzone bewusst sind, Teil eines bedeutenden Ganzen zu sein, das organisch gewachsen ist und deshalb mit der nötigen Sorgfalt gepflegt werden sollte.

Diese Tatsache sollte von allen Bauwilligen von Beginn an in ihre Überlegungen, in die Planung und die Projektierung einbezogen werden. Überprüfen Sie deshalb Ihre Bauabsichten in der Dorfzone immer auch in Bezug auf deren Wirkung im Ortsbild. Sehr oft ist die erste Idee nicht die beste. Prüfen Sie immer auch andere Lösungsmöglichkeiten, auch wenn Ihnen dies im ersten Moment vielleicht wenig sinnvoll erscheint. Oft haben kleine, scheinbar unbedeutende Änderungen eine grosse Wirkung. Unsere Erfahrung zeigt immer wieder, dass sich mit etwas Flexibilität meist Mittel und Wege finden lassen, welche ohne finanzielle Mehrbelastung dieselbe Nutzung ermöglichen und für das Ortsbild erst noch eine bessere Lösung garantieren.

Melden Sie Ihre Bauabsichten deshalb rechtzeitig bei der Gemeinde. Der Ortsbildberater und die Baukommission sind bereit, mit Ihnen eine sinnvolle und ortsbildverträgliche Lösung zu erarbeiten.

Unentgeltliche Auskunft erteilt Ihnen gerne der Ortsbildberater
Samuel Flükiger, Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH, Spitalrain 8, 5200 Brugg
www.k-aro.ch / samuel.fluekiger@k-aro.ch / Tel. 056 437 40 08

In der Dorfzone bedürfen einer Baubewilligung

Art. 59 Baugesetz (BauG):

¹ Alle Bauten und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumplanung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie deren Abbruch.

² Die Gemeinden können diese Pflicht in Schutzzonen (z. B. Dorfzonen) erweitern.

§ 8 Abs. 1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO):

Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung der historisch wertvollen Substanz des Dorfkerns. Wohnbauten, landwirtschaftliche und mässige störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sind zugelassen. Für die Ausarbeitung der Masterpläne beruft der Gemeinderat eine Kommission ein. Die Grundeigentümer sind in die Planung einzubeziehen.

§ 8 Abs. 11 BNO:

Der Gemeinderat fördert die Erhaltung und Pflege der schützenswerten alten Ortsteile in Form von einer beschränkten unentgeltlichen Beratung der Bauwilligen durch Fachleute. Zu diesem Zweck und um Fehlplanungen zu vermeiden, wird empfohlen, für alle Bauvorhaben vor dem Bauprojekt entweder eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten oder ein formeller Vorentscheid einzuholen.

§ 8 Abs. 13 BNO:

Die Vorschriften der Dorfkernzone gelten sowohl für Neubauten als auch für Umbauten, Erweiterungen und Umnutzungen. Sämtliche Bauten und Anlagen sowie alle baulichen und gestalterischen Massnahmen (z. B. Umgebungsgestaltung) sowie Abbrüche von Bauten und Bauteilen sind der Gemeinde anzuzeigen.

Bauvorhaben in der Dorfzone

Unser Ortsbild ist eines der schönsten und besterhaltenen weit herum. Es verdient besondere Sorgfalt und Pflege.

Die Stimmbürger haben dies schon lange erkannt und mit der Bauordnung bestimmt, dass in der Dorfzone sämtliche Veränderungen, Bauten und Anlagen eine Baubewilligung brauchen.

Dies betrifft insbesondere auch Satellitenschüsseln, Reklamen, innere Umbauten sowie Änderungen an Dach, Fassade, Vorplätzen und Gebäuden.

Nähere Auskunft erteilt Ihnen die Bauverwaltung. Helfen Sie mit, dem Ortsbild der Gemeinde Villigen Sorge zu tragen.