



Fachgutachten

Gemeinde Fahrwangen, MFH Vordergasse 35 - 41, Parzellen-Nrn. 1022, 1023, 1356, 1357, 1526

Thema	Fachgutachten gemäss § 11 Abs. 8 BNO – Einpassung Ortsbildschutz
Datum	16. Juni 2026

A. Ausgangslage

Die Bauherrschaft ImmoProjekte T GmbH beabsichtigt, die bestehenden Gebäude an der Vordergasse 35 - 41 durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Das Architekturbüro Eschmann GmbH, Aarau, wurde mit dem Bau des neuen Gebäudes beauftragt.

Die Liegenschaften befinden sich auf den Parzellen-Nrn. 1022, 1023, 1356, 1357 und 1526 in der Dorfzone D gemäss § 11 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fahrwangen (BNO). Die Dorfzone D dient dem Erhalt und der zeitgemässen Weiterentwicklung der noch ablesbaren Dorfteile sowie der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten, Strassen- und Freiräume.

Grundsätzlich sind in der Dorfzone bestehende Bauten mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen zu erhalten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Nicht gestattet ist die dauernde Beseitigung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die für das Ortsbild mitbestimmend sind; ferner die Erstellung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der herkömmlichen Bauweise nicht entsprechen oder das Ortsbild stören.

Neubauten dürfen den Schutzzweck nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat orientiert sich bei der Festlegung von Baumasse und Gestaltungsvorschriften am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die Kriterien gemäss § 50 BNO.

B. Grundlagen

Zur Beurteilung liegen folgende Grundlagen vor:

- Umgebungsgestaltung, Situation, 1:100, 3.6.26
- Situationsplan, 1:500, 8.6.26
- Grundrisse, 1:100 (Ebene -1 bis Ebene +3), 8.6.26
- Ansichten und Schnitte, 1:100 (West-, Süd-, Nord- und Ostansicht/ 2Querschnitte), 8.6.26
- Renderings (1-4), 8.6.26
- Gebäude Farb- und Materialkonzept (Ost, West), 8.6.26
- Übersicht Projektanpassungen (Vordergasse, West, Ost, Zugang / Zufahrt), 8.6.26

C. Umgebung und Charakter der umgebenden Situation

Die Bauten östlich und westlich des Projekts sind ebenfalls der Dorfzone zugeteilt. Nördlich angrenzend liegt eine Wohn- und Gewerbezone WG3. Die Bauten auf der gegenüberliegenden Seite der Vorgasse sind ebenfalls der Dorfzone bzw. einer Wohnzone W2b zugewiesen. Die benachbarten Bauten sind von unterschiedlicher Grösse und Proportionen. Es handelt sich dabei mehrheitlich um verschachtelte, additiv aneinandergereihte Volumina. Der First verläuft dabei mehrheitlich parallel zur Strasse, teilweise mit einem orthogonal verlaufenden Querfirst. Die unmittelbar benachbarten Bauten haben für Bauernhäuser typische, genutzte Vorbereiche sowie Vorgärten, welche mit Zäunen vom Strassenraum abgegrenzt sind.

Für das Areal, welches nördlich an das Projekt anschliesst, ist zurzeit eine Arealüberbauung in Erarbeitung. Die Tiefgarage des Projektes an der Vorgasse 35 – 41 hat eine Verbindung zu jener der Arealüberbauung. Die Erschliessung erfolgt jedoch separat von der Vorgasse her.

Heute befindet sich auf den Parzellen-Nrn. 1022, 1023 sowie 1356 ein grösseres Gebäude und auf der Parzelle-Nr. 10357 ein zweiter, kleinerer Bau. Das grössere Gebäude besteht aus einem mineralischen Hauptteil sowie einer hinzugefügten Raumschicht in Holz. Das Dach ist westseitig mit einer gegen die Strasse angeordneten kleinen Flachdachgaube als Krüppelwalmdach ausformuliert. Zudem weist dieses Dach einen rechtwinklig zum Hauptdach verlaufenden Querfirst in Richtung des nördlichen Gartens auf.

Das zweite Gebäude besteht aus einer muralen Raumschicht und einem im hinteren Teil in Holz ausgeführten Satteldach mit einem strassenseitigen Dachgiebel. Die Fenster sind in beiden Bauten als stehende Rechtecke ausgeführt. Die Vorzone ist mehrheitlich befestigt und wird heute für die Parkierung genutzt.

D. Projekt

Das Projekt sieht anstelle der heutigen zwei Bauten einen Ersatzneubau vor, welcher sich praktisch über die ganze Länge entlang der Vorgasse aufspannt, und von dieser zurückversetzt angeordnet wird. Geplant ist ein Bau mit einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss, wobei sich das zweite Obergeschoss im Dach befindet.

Im Erdgeschoss sind neben der Einfahrt zur Tiefgarage vier Wohnungen geplant. Im 1. und 2. Obergeschoss sind je fünf weitere und im Dachgeschoss nochmals zwei Wohnungen vorgesehen, insgesamt also 16 Wohnungen. Die Wohnungen verfügen alle über einen Aussenraum (Loggien), für die Wohnungen im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind hierfür Einschnitte/Öffnungen im Dach notwendig.

Im Untergeschoss, das mit dem Untergeschoss der nördlich geplanten Arealüberbauung verbunden ist, befinden sich 27 Parkplätze, Veloabstellplätze, Keller- sowie Technikräume. Es wird damit praktisch das ganze Grundstück unterbaut.

Der Baukörper mit einer Länge von rund 36 m verfügt über eine einzige, durchgehende Traufe gegen die Vorgasse, was dem Volumen eine beträchtliche Präsenz verleiht. Der Massstabsbezug zu den umgebenden Bauten erfolgt ausschliesslich mit der Konzeption des Gebäudes in drei Einheiten sowie in der unterschiedlichen Materialisierung und Farbgebung.

E. Fachgutachten

Stellung, Wirkung im Strassenraum

Der Bau sieht anstelle von heute zwei Gebäuden einen langen Baukörper vor, welcher zurückversetzt, parallel zur Strasse angeordnet wird. Der Längskörper wird rückwärtig ergänzt durch ein rechtwinklig angeordnetes Volumen mit Querfirst. Durch den langen Baukörper erfolgt eine klare Trennung zwischen privatem, rückwärtigem Garten und öffentlichem Strassenraum, so wie dies früher in Dorfkernen durch eine oftmals geschlossene Bauweise üblich war.

Proportionen und Dimensionen der Bauten

Die geplante Firsthöhe liegt über jener des Bestandes. Dadurch werden Wohnungen möglich, die den heutigen Anforderungen an Wohnwert und Qualität gerecht werden. Benachbarte Bauten weisen teils ebenfalls grössere Höhen auf. Im Sinne einer Interessenabwägung zugunsten eines häuslicherischen Umgangs mit dem Boden durch die Schaffung mehrerer Wohnungen in guter Qualität, wird diese Massnahme als verhältnismässig beurteilt.

Die beträchtliche Länge des Volumens erfordert eine massstäbliche Auseinandersetzung, damit der Ersatzneubau Teil des Ortsbildes bleibt und nicht zu einem Fremdkörper wird, der den Massstab der Bauten an der Vorgasse sprengt. Die Projektverfassenden schlagen vor, dies mit einer «Teilung» des Volumens in drei Einheiten vorzunehmen.

Während dies in der unterschiedlichen Materialisierung und der leichten Rückstaffelung des mittleren (Erschliessungs-)teils gut zum Ausdruck gebracht wird, schwächt die durchgehende Trauflinie den Eindruck der gesuchten Dreiteiligkeit. Wir empfehlen, bei der weiteren Projektvertiefung, der Differenzierung des Volumens in drei Teile nochmals vertieft Beachtung zu schenken. Dies primär mit einem Rücksprung sowie einem Absenken der Traufe im mittleren (Erschliessungs-)teil, wie dies bei einer älteren Projektfassung (Stand 13.05.26) bereits einmal vorgesehen war.

Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Die in den Unterlagen ersichtliche Ausgestaltung des Dachs mit einem Längsgiebel entlang der Vorgasse und einem orthogonalen Quergiebel dazu ist gut gelöst.

Mit einem Verzicht auf (zu) grosse Dacheinschnitte und der nun vor den drei Schleppgauben verlaufenden durchgehenden Traufe ist das Dach gut proportioniert und ruhig in der Erscheinung. Der vorgeschlagene Höhenversatz des mittleren Teils dürfte dieser ruhigen Erscheinung keinen Abbruch tun. Das Dach kann damit in dieser Lage als ortsbildkonform eingestuft werden.

Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassade und Dächern

Die Differenzierung der Materialien in der Fassade wird begrüsst, ebenso die Verwendung gleichformatiger Fenster als hochstehende Rechtecke gegen die Vorgasse. Das aktuelle Vorhaben weist gegen die Vorgasse zudem keine Lamellenstoren, sondern Falträden als Sonnenschutz auf, was sehr begrüsst wird, da solche im bäuerlichen Kontext der Dorfzone üblich sind.

Mittels der Verwendung sowohl mineralischer Materialien als auch Holz wird insgesamt ein Fassadenbild erreicht, das dem ortsüblichen Kontext entspricht. Bei der weiteren Projektvertiefung ist darauf zu achten, dass alle Details am Gebäude wie z. B. auch die Dachuntersicht, Ort- und Traufbrett, Fensterleibungen etc. vor dem Hintergrund des Wahrens der architektonischen Tradition und Baukultur in der Dorfzone ausgebildet werden.

Die in den Plänen ersichtlichen Verglasungen der Loggien im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen stellen hier eine markante Störung des dörflichen Charakters dar, weil solche Elemente in der Dorfzone nicht vorkommen. Auf diese ist zu verzichten und die Loggien ohne Verglasung auszubilden.

Das Dach soll in brauner Ziegeleindeckung ausgeführt werden, was ortsbildverträglich ist. Gemäss den Planunterlagen sind auf der Dachfläche im Firstbereich PV-Paneele vorgesehen. Es ist darauf zu achten, dass diese in einfacher geometrischer Form als Rechtecke ausgeführt werden.

Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen

Wie bereits ausgeführt, unterliegen Vorhaben in der Dorfzone erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Ortsbildschutzes. Neben der Erscheinung des Gebäudekörpers trägt die Gestaltung der Aussenräume entscheidend zur Ortsbildverträglichkeit eines Bauvorhabens bei.

Im vorliegenden Fall gibt es zwei sehr unterschiedliche Freiräume. Es ist dies einerseits der private, eher introvertierte rückwärtige Raum im Norden sowie der gegen die Vorgasse gerichtete Vorbereich des Gebäudes, welcher einen hohen Öffentlichkeitsgrad aufweist. Entsprechend ihrer sehr unterschiedlichen Bedeutung, gilt es die Umgebung differenziert auszuformulieren.

Mittlerweile liegt ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 vor, der Aussagen zu Art und Umfang der Gestaltung und der Ausstattung des Freiraums macht. Der rückwärtige Bereich verspricht gemäss Plan einen abwechslungsreichen Aussenraum, der von der künftigen Bewohnerschaft in unterschiedlichen Lebensphasen genutzt werden kann. So gibt es neben Spielgeräten für Kinder auch Sitzgelegenheiten für ältere Menschen und ein Wegenetz mit Anschluss an die benachbarte Liegenschaft im Norden. Diese fussläufige Verbindung gegen Norden ist sehr löblich und bei der weiteren Projektierung unbedingt weiter zu verfolgen.

Auf dem eingereichten Umgebungsplan sind die benötigten Aussagen zu Zonierung und Bepflanzung beinhaltet. Durch die Verwendung von ortstypischen und heimischen Pflanzen in der Ausgestaltung des Aussenraumes (Wildgehölz, Wildblumenwiese, Bauerngarten-Sträucher etc.) sowie die Bepflanzung mit Hecken und bodendeckenden Stauden, werden der Charakter sowie die Gestalt der unmittelbaren Umgebung bewahrt und aufgenommen.

Der Bereich gegen die Vorgasse ist Bindeglied zwischen privatem und öffentlichem Raum und somit sehr anspruchsvoll. Die Projektverfassenden schlagen vor, in jenen Bereichen, wo im Erdgeschoss eine Wohnung an den Aussenraum grenzt, mittels Bepflanzung und einer Abgrenzung einen gewissen Filter und Schutz für die künftigen Bewohnenden zu erzielen. Dies ist folgerichtig und könnte in Anlehnung an die ehemaligen Bauerngärten mit Einfriedung gelesen werden. Aufgrund der Einsehbarkeit in die direkt angrenzenden Wohnungen im Erdgeschoss, empfehlen wir, die Bepflanzung mit schnellwachsenden, volumenbildenden Arten auszuführen, um einen gewissen Filter als Sichtschutz zu schaffen.

Folgerichtig erachten wir die Gestaltung der übrigen Bereiche gegen die Vorgasse mit befestigten Flächen, um die Funktionen Zufahrt, Parkierung und Zugang zu ermöglichen. Hier wird quasi eine Analogie zu den ehemaligen bäuerlich genutzten Vorplätzen ersichtlich. Der Bereich zur Vorgasse entspricht insofern der gängigen Situation im Umfeld der Dorfzone.

Während sich heute auf dem Grundstück grössere Bäume befinden, scheint dies künftig nur noch spärlich, wenn überhaupt, der Fall zu sein. Dies ist sehr schade und ist wohl dem Umstand der

vollflächigen Tiefgarage geschuldet. Im Umgebungsplan sind zwei grössere Bäume dargestellt, wobei jener gegen die Vorgasse ohne Unterbauung platziert ist und sich gut entwickeln dürfte. Ob sich der zweite Baum im rückwärtigen Garten wirklich als Grossbaum entwickelt, wagen wir zu bezweifeln. Mit einer Aussparung im Untergeschoss, solche Lösungen werden immer mehr praktiziert, könnte hier Abhilfe geschaffen werden, um dem Baum den nötige Wurzelraum zu sichern. Insofern empfehlen wir, dies mindestens zu prüfen.

Bei der weiteren Projektierung und Detaillierung des Aussenraums sind, wie beim Gebäude, die architektonische Tradition und Baukultur der Dorfzone zwingend umzusetzen (wertige und ortstypische Materialien etc.).

F. Zusammenfassung und Empfehlungen

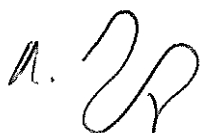
Das vorliegende Bauvorhaben liegt in der Dorfzone D. Diese unterliegt besonderen Anforderungen hinsichtlich der Konzeption und Gestaltung von Bauvorhaben. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann festgestellt werden, dass mit dem geplanten Projekt «MFH Vorgasse 35 - 41» eine volumetrisch und landschaftlich gut in das bestehende Baugebiet von Fahrwegen integrierte Bebauung entstehen kann und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden Rechnung getragen wird. Das vorliegende Projekt verspricht eine Lösung, welche den geforderten Qualitäten der Dorfzone entspricht.

Die im Fachgutachten aufgeführten Punkte der architektonischen und typologischen Ausgestaltung der Bauten sowie der Umgebung sind bei der weiteren Projektausarbeitung zu berücksichtigen. Es sind dies:

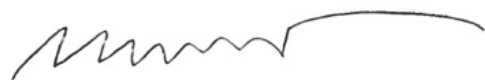
- Überzeugende Differenzierung des Volumens in drei Teile. Dies in Materialisierung sowie einem Rücksprung und Absenken der Traufe im mittigen (Erschliessungs-)teil.
- Verzicht auf Verglasungen der Loggien im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen.
- Gestaltung des Gebäudes und des Aussenraums im Sinne der architektonischen Tradition und Baukultur der Dorfzone (ortsübliche und wertige Materialien etc.).

Wir hoffen Ihnen hiermit gedient zu haben und stehen bei allfälligen Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Dieter Zumsteg
+41 44 456 20 11
d.zumsteg@planwerkstadt.ch



Michael Pscheor
+41 44 456 20 24
m.pscheor@planwerkstadt.ch