Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (1994)

Heft: 3

Artikel: Wie Bauen in alten Ortskernen? : Das Beispiel Zurzach

Autor: Ruedin, Claude / Meier, Thomas

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957078

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

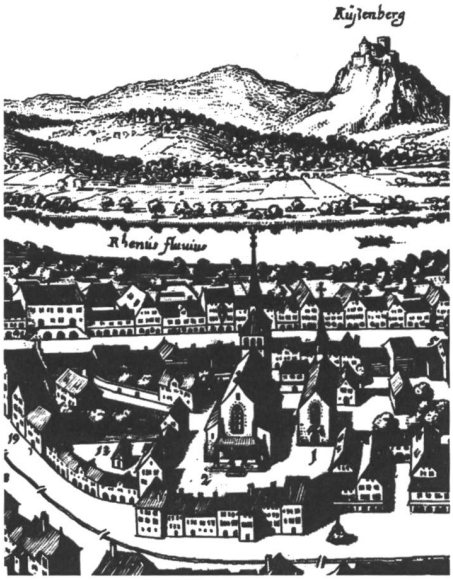
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

DER HISTORISCHE ORTSKERN VON ZURZACH IST ALS ORTSBILD VON NATIONALER BEDEUTUNG INVENTARISIERT. VIELE GEBÄUDE STEHEN UNTER KANTONALEM DENKMALSCHUTZ. WENN EIN BAUHERR UMBAUEN ODER NEUBAUEN WOLLTE, WAR IHM OFT NICHT KLAR, WELCHEN SCHUTZ DIE GEBÄUDE HABEN, WO NEU GEBAUT WERDEN DARF ODER WELCHE BEHÖRDE ZUSTÄNDIG IST. DIE NEUEN KERNZONENVORSCHRIFTEN WURDEN IM NOVEMBER 1993 VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG BESCHLOSSEN. BEZWECKT WIRD, BEI UMBAUTEN UND RENOVATIONEN MEHR TRANSPARENZ FÜR DEN BAUHERRN UND DIE BEWILLIGUNGSBEHÖRDE ZU SCHAFFEN. FÜR NEUBAUTEN WERDEN NUR BAUOPTIONEN FESTGELEGT. DIE EXAKTE FESTLEGUNG DER GEBÄUDEKÖRPER ERFOLGT IM ZWEISTUFIGEN BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN, ALSO ERST, WENN DER BAUHERR KLARE BAUABSICHTEN HAT.

Wie Bauen in alten Ortskernen? Das Beispiel Zurzach



Zurzach im 17. Jht. Merian. In der Bildmitte liegt der Stiftsbezirk mit Verenamünster und Marienkirche. Der Flecken hat sich um das Verenamünster entwickelt, das im römischen Gräberfeld entstand.

▸ Claude Ruedin und Thomas Meier, Büro Marti und Partner AG, Zürich

▸ Claude Ruedin und Thomas Meier

Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsgeschichte von Zurzach geht bis auf eine keltische Dorfanlage zurück. Die Überreste des Kastells Tenedo auf dem Kirchbuck über dem Rheinufer sind noch sichtbare Zeugen einer römischen Niederlassung.

Zwischen dem 1. und 4. Jahrhundert siedelten sich die ersten Römer am nördlichen Teil des Fleckens an. Wie es nach römischem Brauch üblich war, beerdigte man die Toten zu beiden Seiten der Landstrasse. So auch die Heilige Verena, die nach der Legende im Jahr 344 gestorben ist. Im 5. Jahrhundert entstand am Grabe der Heiligen eine erste Kirche, die im 9. Jahrhundert zum Verenamünster und zu einem Kloster erweitert wurde und sich später zum Chorherrenstift wandelte.
Grab, Verenamünster und Kloster zogen viele Besucher an. Zurzach entwickelte sich zum Wallfahrts- und Messeort und erlangte wegen seines Leder- und Pelzwarenhandels internationale Bedeutung.

Ausgangslage für die Überprüfung der Bau- und Zonenordnung

Ortsbild

Der ehemals berühmte Wallfahrts- und Messeort Zurzach verfügt über besondere räumliche Qualitäten. Die langen Bauzeilen entlang der Strasse und die kurzen, rechtwinklig einmündenden Seitengassen definieren den Hauptstrassenraum. Das Zentrum wird durch die beiden Hauptportale der Kirche geprägt. Bis heute sind viele Einzelbauten gut erhalten geblieben, die die verschiedenen Bauepochen repräsentativ vertreten: Chorherrenhäuser, Messe- und Kaufhäuser, Stiftskirche und Propstei.

Die ursprüngliche Beziehung des Fleckens (Ortskern von Zurzach) zu den unüberbauten, angrenzenden Feldern ist mit dem Bauboom in den letzten drei Jahrzehnten verloren gegangen.
Im Flecken selbst wird viel "erneuert". Renovationen aber sind aus der Sicht der Denkmalpflege problematisch, denn immer wieder verschwindet ein Teil der historischen Bausubstanz.

Inventare

Es bestehen verschiedene Unterlagen. Neben den kantonalen Inventaren hat die Gemeinde noch kein eigenes detailliertes Inventar. Das Güterschutzinventar ist weitgehend erstellt. Professor Sennhauser, Ordinarius für Archäologie und Kunstgeschichte an der Universität und ETH Zürich, durchkämmt mit einem Forscherteam Haus für Haus und erstellt einen historischen Kataster, bestehend aus Plänen, Photographien und einer Hausbeschreibung. Diese Arbeit ist mitten im Gange, ein Abschluss jedoch noch lange nicht in Sicht. Vieles dürfte noch verborgen sein und erst im Zuge von baulichen Untersuchungen zutage kommen. Eine Bearbeitung und Würdigung aus historischer Sicht, etwa im Rahmen der Kunstdenkmäler der Schweiz, fehlt noch.

Bauvorschriften

Die bisherigen Zonenvorschriften waren seit 1977 anwendbar. Die Bauvorschriften waren sehr allgemein formuliert. Dies führte für die Baukommission, den Gemeinderat und die Bauherren zu Schwierigkeiten im Baubewilligungsverfahren. Die Bauherren mussten zudem bei jedem Baugesuch die Zustimmung kantonaler Behörden einholen.

Die Qualität des Ortsbildes und der Einzelobjekte ist auch durch die Aussenräume geprägt und wird durch deren Gestaltung gemindert oder gesteigert. Aufeinander abgestimmte Gestaltungsvorstellungen zu den Freiräumen und entsprechenden Vorschriften fehlten.
Das bisherige Verfahren war wenig durchschaubar, verunsicherte oftmals den Bauherrn und Klärungen erwiesen sich als aufwendig.

Ziel der Kernzonenvorschriften

Die neuen Kernzonenvorschriften sollen für alle Beteiligten Klarheit schaffen, damit folgende Fragen besser beantwortet werden können.

- Welche Gebäude sind wie schutzwürdig?
- Wo darf noch neu gebaut werden?
- Wer ist wann zuständig?

Die Ausgangslage ist für jeden Bauherrn klarer zu definieren und das Baubewilligungsverfahren so zu gestalten, dass die kantonalen Verfahrensschritte rechtzeitig koordiniert angegangen werden können. Die Pläne und Vorschriften sollen einfach und verständlich sein.

Ergebnisse

Zur Klärung der Ausgangslage wurde ein Kernzonenplan 1:1000 geschaffen. Dieser enthält folgende Aussagen:

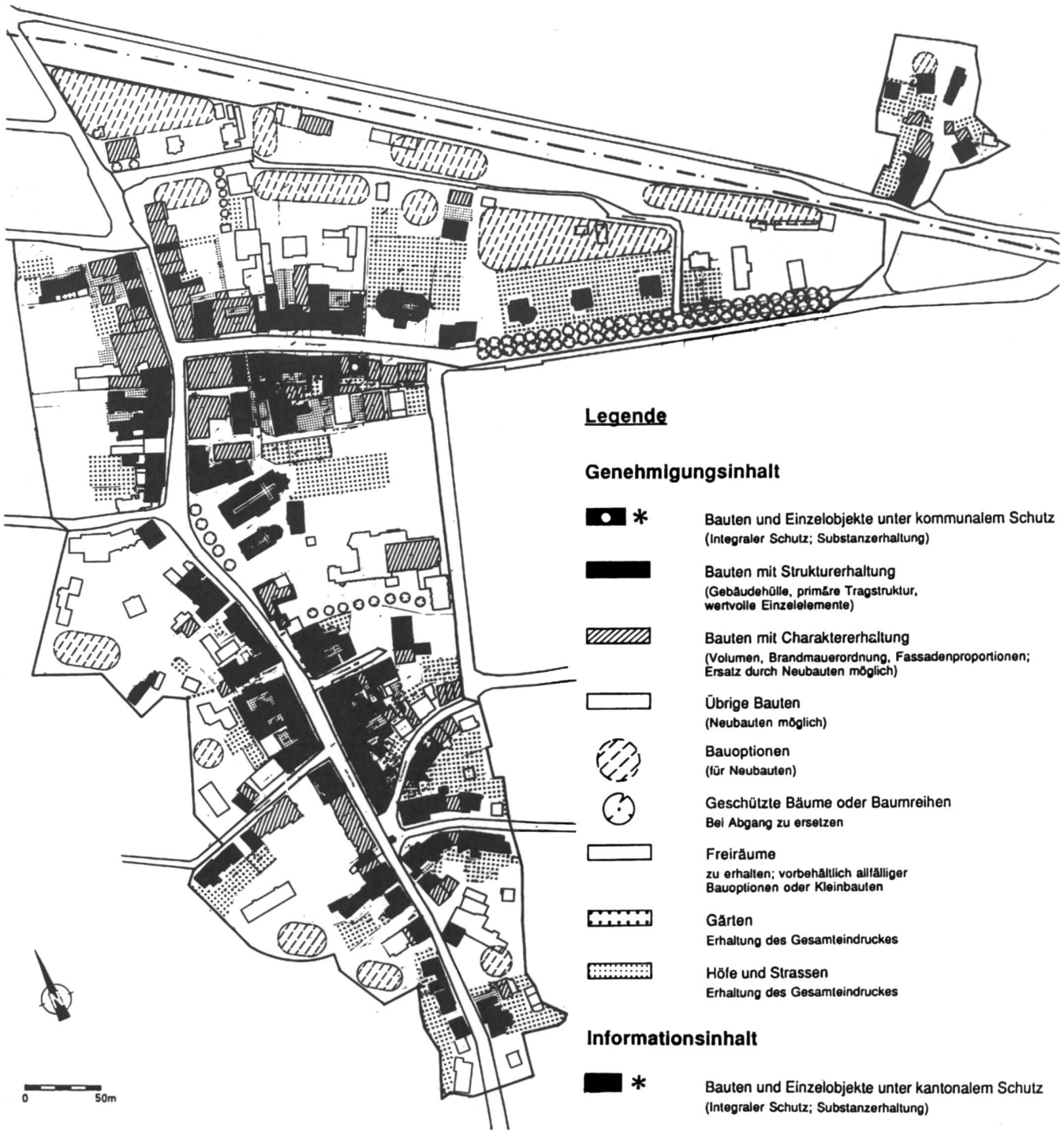
- Einstufung der Bauten nach ihrer Schutzwürdigkeit
- Angabe, wo zusätzliche Gebäude erstellt werden dürfen (Bauoptionen).
- Aussagen über die Aussenräume

Die Einstufung der Bauten ist mit Hilfe der Inventare in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und einer speziellen Arbeitsgruppe "Flecken" erfolgt. Dabei wurden alle Eigentümer direkt kontaktiert.

Die Bauoption

Die Bauoption ist der eigentliche Schwerpunkt der neuen Kernzonenvorschriften. Sie besagt lediglich, wo allenfalls der heutige Freiraum preisgegeben werden darf. Bewusst wird auf die Festlegung eines neuen Baukörpers im heutigen Zeitpunkt verzichtet, d.h. Grenz- und Gebäudeabstände werden im Kernzonenplan und in den Bauvorschriften keine festgelegt. Kernzonenpläne mit eingezeichneten Baukuben, auch wenn diese einen Projektierungsspielraum (Mantellinien) aufweisen, sind innert wenigen Jahre überholt.
Für die Bauoption gilt ein zweistufiges Bewilligungsverfahren. Die erste Stufe umfasst einen rechtskräftigen Vorentscheid, in dem über die wichtigsten Punkte Klarheit geschaffen wird. Dies sind die Lage und Grösse des Gebäudes, sowie seine Ausrichtung (First).
Entscheidungsgrundlage zu diesem Vorentscheid bilden das Vorprojekt und ein Modell. In dieser Phase sind alle zuständigen Amtsstellen (Denkmal- und Ortsbildpflege u.a.) einzubeziehen. Die Nachbarn äussern sich aufgrund der Aussteckung und Ausschreibung, womit dieser Vorentscheid bezüglich der behandelten Punkte auch für Dritte verbindlich wird.

Der Entscheid, wer alles noch etwas zu sagen hat, wird im ersten Schritt gefällt und hängt von der Umgebung ab, in der das Bauobjekt steht, d.h. bei



Legende

Genehmigungsinhalt

- * Bauten und Einzelobjekte unter kommunalem Schutz
  (Integraler Schutz; Substanzerhaltung)
- Bauten mit Strukturerhaltung
  (Gebäudehülle, primäre Tragstruktur, wertvolle Einzelelemente)
- Bauten mit Charaktererhaltung
  (Volumen, Brandmauerordnung, Fassadenproportionen; Ersatz durch Neubauten möglich)
- Übrige Bauten
  (Neubauten möglich)
- Bauoptionen
  (für Neubauten)
- Geschützte Bäume oder Baumreihen
  Bei Abgang zu ersetzen
- Freiräume
  zu erhalten; vorbehältlich allfälliger Bauoptionen oder Kleinbauten
- Gärten
  Erhaltung des Gesamteindruckes
- Höfe und Strassen
  Erhaltung des Gesamteindruckes

Informationsinhalt

- * Bauten und Einzelobjekte unter kantonalem Schutz
  (Integraler Schutz; Substanzerhaltung)

Kernzonenplan
von Zurzach

einem Anbau an ein Schutzobjekt wird der Kreis der Beteiligten grösser sein als bei einem "Hinterhof" - Gebäude in weniger empfindlicher Umgebung. Das eigentliche Bauprojekt mit allen erforderlichen Unterlagen wie Zivilschutz, Kanalisation, Wärmeschutz, Details der Grundrisse, Fassaden u.a. wird erst in einer zweiten Stufe eingereicht. Da es um einen Neubau geht, ist zur Behandlung dieses Teils des Verfahrens die Denkmalpflege beispielsweise nicht mehr beizuziehen.

Lösungen mit Gestaltungsplänen, die der Gemeindeversammlung vorzulegen sind, werden bewusst weggelassen. Ein direktes Eingreifen des Souverains in ein Bewilligungsverfahren ist kaum zielführend.

In dieser sachlich absolut gerechtfertigten Situation darf es jedoch nicht dem einzelnen überlassen werden, wie er vorgehen will. Zwar mag es scheinen, dass der Weg über zwei Verfahrensschritte der aufwendigere ist. In Tat und Wahrheit wird er aber der schnellere und kostengünstigere sein.

Bisherige Reaktionen

Die zuständigen Fachstellen des kantonalen Baudepartementes haben den Kernzonenplan als beispielhaft und für Bauherrn und Architekten als zweckmässiges Informationsmittel bezeichnet. Der Gemeinderat hat diese Idee im Mitwirkungsverfahren tatkräfig unterstützt. Der Tatbeweis am konkreten Fall steht noch aus, da das Genehmigungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist. ■

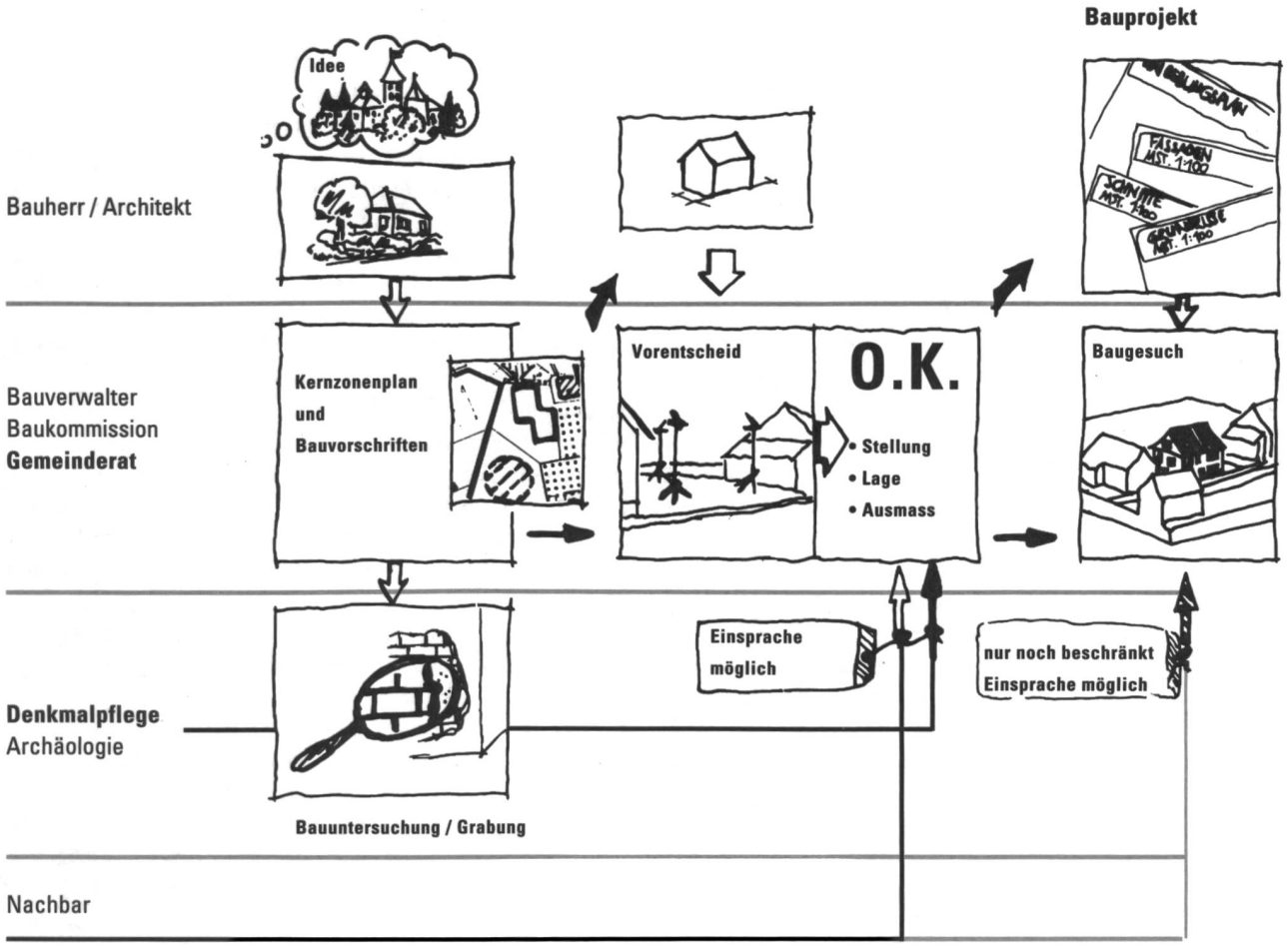



Abb. 4
Verfahren bei Bauoptionen und übrigen Bauten