

Leitlinien Ortsbild Mühlackerstrasse und Eichholzstrasse

Ziel

Das vorliegende Arbeitspapier zeigt den Ursprung des Wohnquartiers, die typischen Merkmale der Bau- und Freiraumstruktur sowie der architektonischen Gestaltung der Gebäude auf. Es dient als Grundlage, zukünftige An-, Um- und Neubauten im Perimeter sorgfältig zu gestalten und eine gute Einfügung in das Orts- und Strassenbild zu erreichen.



18.-19. Jh.

Perimeter

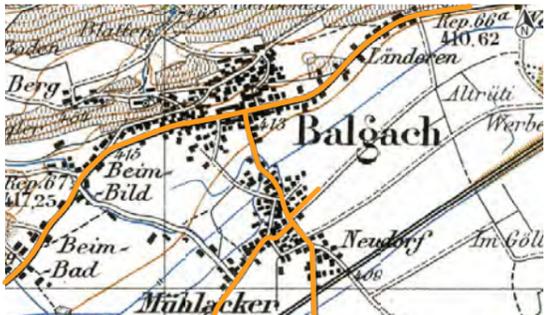
Das ursprüngliche Orts- und Strassenbild ist im engen Perimeter noch am meisten intakt. Bei An-, Um- und Neubauten in diesem Bereich sind die Erkenntnisse aus dem Arbeitspapier bezüglich Bau- und Freiraumstruktur sowie der architektonischen Gestaltungsmerkmale der Gebäude von grosser Bedeutung. Im erweiterten Perimeter ist die ursprüngliche Bau- und Freiraumstruktur zwar noch immer gut ablesbar, viele Gebäude entsprechen jedoch nicht mehr dem typischen Bild. Bauten und Anlagen in diesem Bereich sollten sich gut in die bestehende Bau- und Freiraumstruktur einordnen, architektonische Gestaltungsmerkmale sind jedoch von untergeordneter Bedeutung.



- enger Perimeter
- erweiterter Perimeter
- Strassen
- geschützter Einzelbaum

Quartierentwicklung

Die Gemeinde Balgach, deren Ortskern im 16. Jh. entstand, verfügt über einige typologisch interessante Wohnquartiere. So auch das Wohnquartier Mühlacker / Eichholz / Neudorf, dessen Ursprung im 18. Jh. liegt. Damals entwickelten sich erste Bauten entlang der Rietstrasse. Gegen Ende des 19. Jh. wurde die Mühlackerstrasse und ein erster Teil der Eichholzstrasse gebaut, entlang diesen sich das Quartier weiterentwickelte. Die Gebäude wurden



Ende 19. Jh.

jeweils leicht abgewinkelt zu den Strassen angeordnet. Ende 19. / Anfang 20. Jh. zerstörte ein Brand die meisten der ursprünglichen Häuser. Nach dem Brand wurde das Quartier Anfang 20. Jh. planmässig wieder auf- und gleichzeitig ausgebaut. Der Verlauf der Mühlackerstrasse wurde leicht verändert und die Eichholzstrasse erweitert. Die neuen Gebäude wurden in regelmässigem Raster orthogonal zu den Strassen erstellt.



Anfang 20. Jh.



Aus der Darstellung wird ersichtlich, dass die vor 1915 bzw. vor dem Brand erstellten Bauten leicht abgewinkelt und diejenigen, die ab 1915 bzw. nach dem Brand erstellt wurden, orthogonal zu den Strassen stehen. Ab Mitte des 20. Jahrhunderts wurde teilweise ins Bebauungsmuster eingegriffen. Nebst einigen unsensiblen Neubauten wurden auch unsensible An- und Umbauten vorgenommen.

- Baujahr**
- vor 1915
 - 1915-1945
 - 1946-1980
 - ab 1981
- Bauten**
- typische Beispiele

Bau- und Freiraumstruktur

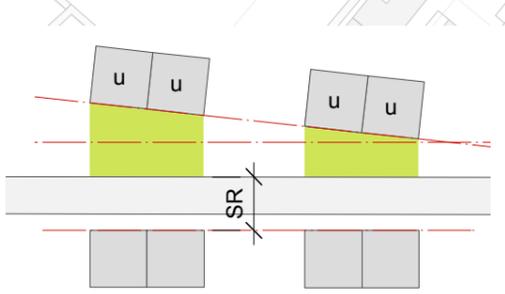
Anordnung der Bauten und Freiräume

Die beiden Gebäude und der geschützte Einzelbaum nördlich des Wohnquartiers Mühlacker sind von besonderer Bedeutung. Sie markieren die Kreuzung bzw. die Einfahrt ins Zentrum und haben durch ihre nahe Strassenstellung eine verkehrsberuhigende Wirkung.

Ebenfalls von grosser Bedeutung ist das Wohnquartier Mühlacker selbst. Durch den geplanten Wiederaufbau nach dem Brand verfügt es über ein klares Bebauungsmuster. Die Gebäude stehen in regelmässigen Abständen zueinander und bilden eine einheitliche Fassadenflucht mit gleichmässigem Strassenabstand.

Die Gebäude nördlich der Strasse weisen einen etwas grösseren Strassenabstand als die südlichen auf. Deshalb ist nördlich der Strasse zwischen Gebäude und Strassenrand genügend Platz für Vorgärten. Dieser Standort ist aufgrund der Orientierung zur südlichen Himmelsrichtung für Vorgärten besonders geeignet.

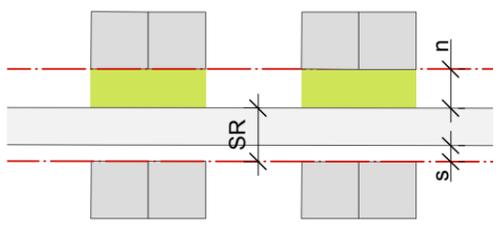
Die wenigen aus der Zeit vor dem Brand stammenden Bauten springen etwas aus der Fassadenflucht der übrigen Bauten zurück, bilden untereinander jedoch ebenfalls eine einheitliche Flucht. Durch ihre leicht abgewinkelte Stellung entsteht zwischen Gebäude und Strassenrand ein noch grösserer Freiraum, der ebenfalls für Vorgärten dient.



SR = Strassenraum
u = Bauten vor dem Brand

Strassenraum

Zwischen den nördlichen und südlichen Gebäuden entsteht ein enger Strassenraum, der beidseitig über kein Trottoir verfügt. Der Strassenraum reicht von den Einfriedungen der Vorgärten bis zur Fassadenflucht der südlichen Gebäude. Diese Enge ist charakteristisch für den Strassenraum und hat eine verkehrsberuhigende Wirkung.



SR = Strassenraum
Strassenabstand $n > s$

Gestalt der Bauten und Freiräume

Häuser an Strassenkreuzungen

Dieser Gebäudetyp befindet sich an den Strassenkreuzungen. Die zweigeschossigen Wohnnekbauten stehen in der Fassadenflucht der übrigen Bauten und zeichnen sich durch einheitliche Fassaden gegenüber allen Strassenseiten aus. Die Bauten haben eine fast quadratische Grundform. Zur Quartierstrasse hin sind sie giebelständig und haben eine weitere Giebelfassade in Richtung Seitenstrassen. Die Dächer verfügen über keine Aufbauten. Die Bauten weisen allseitig ein Dachvorsprung auf.

Häuser entlang der Quartierstrassen

Dieser Gebäudetyp befindet sich entlang der Quartierstrassen und entspricht dem kleinbäuerlichen Mehrzweckbau. Dabei handelt es sich um zweigeschossige Bauten bestehend aus einem giebelständigen Wohnteil und einem traufständigen Ökonomieteil. Wohn- und Ökonomieteil haben in etwa die gleiche Grösse in der Grundform. Die beiden Sparrendächer weisen in der Regel dieselbe Firsthöhe auf und haben keine Aufbauten. Beide Gebäudeteile weisen Dachvorsprünge auf. Die Bauten unterscheiden sich durch eine unterschiedliche Fassadengestaltung. Der ebenerdige Hauseingang ist strassenseitig in beiden Gebäudeteilen anzutreffen, liegt mehrheitlich aber seitlich im Wohnteil. Erschliessungs- und Parkierungsbereiche befinden sich vorderseitig oder seitlich des Wirtschaftsteils. Dort sind auch allfällige Garagen untergebracht.

Vorgärten

Die Häuser nördlich der Strasse weisen typischerweise Vorgärten auf. Bei den Häusern entlang der Quartierstrassen sind die Vorgärten meist auf den Wohnteil beschränkt. Die Vorgärten sind durch offene Einfriedungen vom Strassenraum getrennt. Als Einfriedungen dienen insbesondere Holzzäune, teils in Kombination mit kleinen Stützmauern.

Bauten

- ↔ Firstrichtung
- △ Hauszugänge
- ▲ Garagenzufahrten

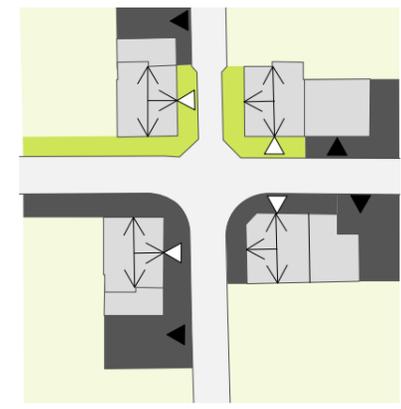
Aussenraum

- Erschliessung / Parkierung
- Vorgärten
- geschützter Einzelbaum

Schemas

Häuser an Strassenkreuzungen

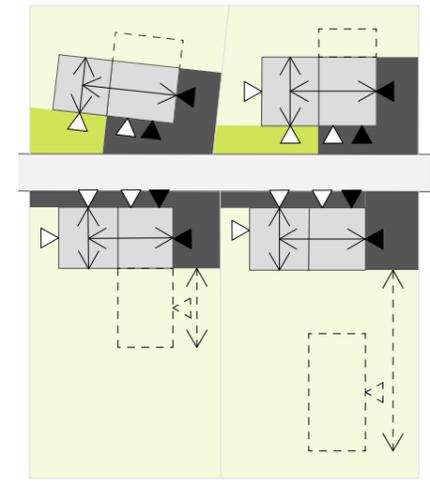
Typischerweise sollten auf der nördlichen Strassenseite zu beiden Kreuzungsseiten hin Vorgärten angelegt und auf der südlichen Strassenseite die Erschliessungs- und Parkierungsflächen bis an die Gebädefassaden gezogen werden. Die übrigen Erschliessungs- und Parkierungsflächen sollten auf beiden Strassenseiten in den schattigen Bereichen (Nord oder Ost) bzw. die privaten Aussenräume in den sonnigen Bereichen (Süd oder West) angelegt werden.



Häuser entlang der Quartierstrassen

Auf der nördlichen Strassenseite sollten vor dem linken Wohnteil Vorgärten erstellt werden. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist dies aufgrund der Platzverhältnisse und dem Schattenwurf der Gebäude nicht typisch. Hier sollten Erschliessungs- und Parkierungsflächen bis an die Fassaden reichen. Die übrigen Erschliessungs- und Parkierungsflächen sollten auf beiden Strassenseiten neben dem rechten Gebäudeteil, auf der eher schattigen Ostseite, angeordnet werden. Auch wenn sich diese heute nicht immer auf der rechten Gebäudeseite befinden, bleibt damit die fürs Wohnen attraktive sonnige Westseite für Vorgarten und privaten Aussenraum frei. Die Anordnung der Hauseingänge kann variieren.

Entwicklungsmöglichkeiten sind insbesondere im rückwärtigen Bereich in Form von An- oder Neubauten gegeben. Im Falle einer baulichen Entwicklung sollten die Neubauten über die östlichen Erschliessungsbereiche erschlossen werden.



typische architektonische Gestaltungsmerkmale

Häuser an Strassenkreuzungen



- Fast quadratische Grundform, leicht überhöhtes Sockelgeschoss, ein Regelgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.
- Giebelständiges Satteldach zur Quartierstrasse und eine Giebelfassade zur Seitenstrasse. Allseitig gleicher Dachvorsprung, alle Untersichten gestrichen.
- Deckung mit rot-braunen Tonziegel, keine Ortgangziegel.
- Die Dächer haben keine Dachaufbauten.
- Hauseingang strassenseitig, einfach überdacht mit vorgelagerter kleiner Treppe.
- Verputzte Fassaden mit horizontalem Gesims über dem Sockelgeschoss.
- Fassadengliederung zur Quartierstrasse in axialer Dreierteilung und zwei Giebelfenster, zur Seitenstrasse in axialer Zweierteilung mit einem Giebelfenster.
- Alle Fenster haben ein Gewände und Fensterläden, sie sind in einheitlicher Breite und Höhe, nur die Sockelfenster sind etwas überhöht. Die Holzfenster verfügen über eine 6er-Teilung mit aussen liegenden Sprossen oder sind als Kämpferfenster ausgebildet, sie sind weiss gestrichen.



Häuser entlang der Quartierstrasse



- Rechteckige Grundform bestehend aus gleich grossem Wohnteil und Ökonomieteil.
- Wohnteil mit leicht überhöhtem Sockelgeschoss, ein Regelgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.
- Der Wohnteil hat ein giebelständiges Satteldach zur Quartierstrasse, der Ökonomieteil ist traufständig.
- Beide Dächer sind in der Regel mit gleicher Firsthöhe und gleichem Dachvorsprung, die Giebelfassade beim Ökonomieteil hat einen kleineren Dachvorsprung.
- Deckung mit rot-braunen Tonziegel, keine Ortgangziegel.
- Die Dächer haben keine Dachaufbauten.
- Hauseingang ebenerdig mehrheitlich im Wohnteil, seitlich aus Vorgarten.
- Wohnteil mit kleinteilig geschindelter Fassade in Eternit, auf verputztem Sockelgeschoss.
- Ökonomieteil allseitig auf ganze Höhe mit dunkeln, stehenden Bretter verkleidet, allfällige Türen und Tore in gleicher Art, flächig eingearbeitet.
- Fassadengliederung beim Wohnteil zur Quartierstrasse in axialer Dreierteilung mit zwei Giebelfenster.
- Alle Fenster im Wohnteil haben ein Gewände, Fensterläden und eine Verdachung, sie sind in einheitlicher Breite und Höhe, nur die Sockelfenster sind etwas überhöht und ohne Verdachung. Die Holzfenster verfügen über eine 6er-Teilung mit aussen liegenden Sprossen oder sind als Kämpferfenster ausgebildet, sie sind weiss gestrichen. Die wenigen Fenster im Ökonomieteil sind einfach und ohne Gewände und Läden.



Vom Gemeinderat Balgach genehmigt
am

Balgach, den
Im Namen des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin Die Gemeinderatsschreiberin

.....