

Leitlinien

für die Entwicklung Ortsteil Sagen

Gemeinde Pfaffnau | Kanton Luzern

Durch den Gemeinderat beschlossen am 26. Juli 2022

Beteiligte Institutionen & Personen

Gemeinde Pfaffnau

Sandra Cellarius (Gemeindepräsidentin)

Daniel Roth (Bauverwalter bis 2021)

Michel Schärli (Bauverwalter ab 2022)

Jörg Vonmoos (Gemeinderat)

Bauberatung Pfaffnau

Daniel Lischer (Bauberater)

Norbert Truffer (Bauberater)

ecoptima AG

David Stettler (Ortsplaner)

Dienststelle Raum und Wirtschaft Kanton Luzern (RAWI)

Andrea Schaller (Projektleiterin Orts- und Regionalplanung)

Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Dieter Geissbühler (Fachexperte)

Stefan Kunz (Fachexperte)

Timo J. Walker (Projektleiter)

Kontakt

Bauverwaltung Pfaffnau

Dorfstrasse 20

6264 Pfaffnau

Tel. 062 747 30 90

Horw, 15.08.2022

Inhalt

1. Ziele und Vorgehen	5
2. Analyse zur ortsbaulichen Entwicklung	6
3. Prozessabläufe	16
4. Planungsgrundsätze	19

1. Ziele und Vorgehen

Im Zuge der Ortsplanungsrevision muss die Gemeinde Pfaffnau aufgrund von geänderten übergeordneten gesetzlichen Vorgaben die Weilerzone im Ortsteil Sagen in eine andere Zone überführen. Die Gemeinde hat sich dabei zum Ziel gesetzt, im Ortsteil Sagen eine moderate bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde festgehalten, dass ehemalige Weiler entweder der Landwirtschaftszone oder einer Bauzone mit Erhaltungscharakter zuzuweisen sind. Ziel von Erhaltungszone ist primär der Erhalt der bestehenden baulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Strukturen. Der Kanton hat der Gemeinde zugestanden, dass bei nachgewiesener ortsbaulicher Begründung auf einzelnen Grundstücken ortsbauliche Aufwertungen und damit massvolle Erweiterungen, Ersatzneubauten, Umnutzungen und Umbauten zugelassen werden können. Für die genannte ortsbauliche Begründung ist gemäss Kanton eine Analyse der Kleinsiedlung bezüglich ihrer Qualitäten notwendig. Darauf aufbauend braucht es eine Konzeption für eine ortsbildverträgliche Siedlungsentwicklung mit entsprechenden Massnahmen und Planungsgrundsätzen zur Qualitätssicherung von Bauvorhaben.

Um für den ehem. Weiler Leitlinien zu erarbeiten, entschied die Gemeinde Pfaffnau, die Hochschule Luzern für eine ortsbauliche Untersuchung (inkl. Vorgehen zur Überführung der Erkenntnisse in Leitlinien), zu beauftragen.

Die ortsbauliche Untersuchung (Siedlungsinventar) zum Ortsteil Sagen diene als Grundlage für die Erarbeitung der «Leitlinien für die Entwicklung». Sie basiert ausserdem auf dem übergeordneten Siedlungsinventar der Gemeinde Pfaffnau. Dieses wurde 2017 erstellt und dient der Gemeinde und Bauwilligen unter anderem als orientierende Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben.

Damit die Leitlinien sowohl auf kommunaler als auch kantonalen Ebene abgestützt sind, wurden die relevanten Stellen und Akteure in den Prozess der Erarbeitung miteinbezogen:

- Leiter Bau Gemeinde Pfaffnau (bis 2021), Daniel Roth
- Leiter Bau Gemeinde Pfaffnau (ab 2022), Michel Schärli
- Gemeindepräsidentin (ab 01.09.2020), Sandra Cellarius
- Gemeinderat Pfaffnau, Jörg Vonmoos
- Bauberater Pfaffnau, Daniel Lischer
- Bauberater Pfaffnau, Norbert Truffer
- Ortsplaner, David Stettler (ecoptima AG)
- Dienststelle Raum und Wirtschaft Kanton LU, Andrea Schaller

Die vorliegenden Leitlinien zur Entwicklung bilden die konsolidierten Ergebnisse möglichst kompakt ab. Sie dienen der Gemeinde, den Bauwilligen und den Planenden als gemeinsame Grundlage für die weitere Entwicklung und ermöglichen ein konsistentes Vorgehen.

Prozessphasen von März 2020 bis Mai 2022:

Phase 01: zusammenhängend verstehen

In der Phase 1 ging es darum eine umfassende fachliche Beurteilung des Weilers in Abstimmung mit den zuständigen kommunalen und kantonalen Stellen zu erarbeiten. Diese Beurteilung ist im separaten Siedlungsinventar zusammengefasst.

Phase 02: gemeinsam konzipieren

In der Phase 02 wurden ausgehend von den Erkenntnissen der Phase 01 die Leitlinien für den Weiler unter Berücksichtigung baukultureller Aspekte erarbeitet und die wichtigsten Parameter erfasst.

Phase 03: qualitätsbewusst umsetzen

In der Phase 03 ging es um die Etablierung von Prozessen und Werkzeugen für eine qualitätsbewusste Umsetzung der Entwicklungsstrategie. Hierzu werden die vorliegenden Ergebnisse aus den Leitlinien und dem Siedlungsinventar im Zuge der Ortsplanungsrevision wo nötig in den Instrumenten verankert.

Hinweise zur Wirkung des vorliegenden Dokumentes

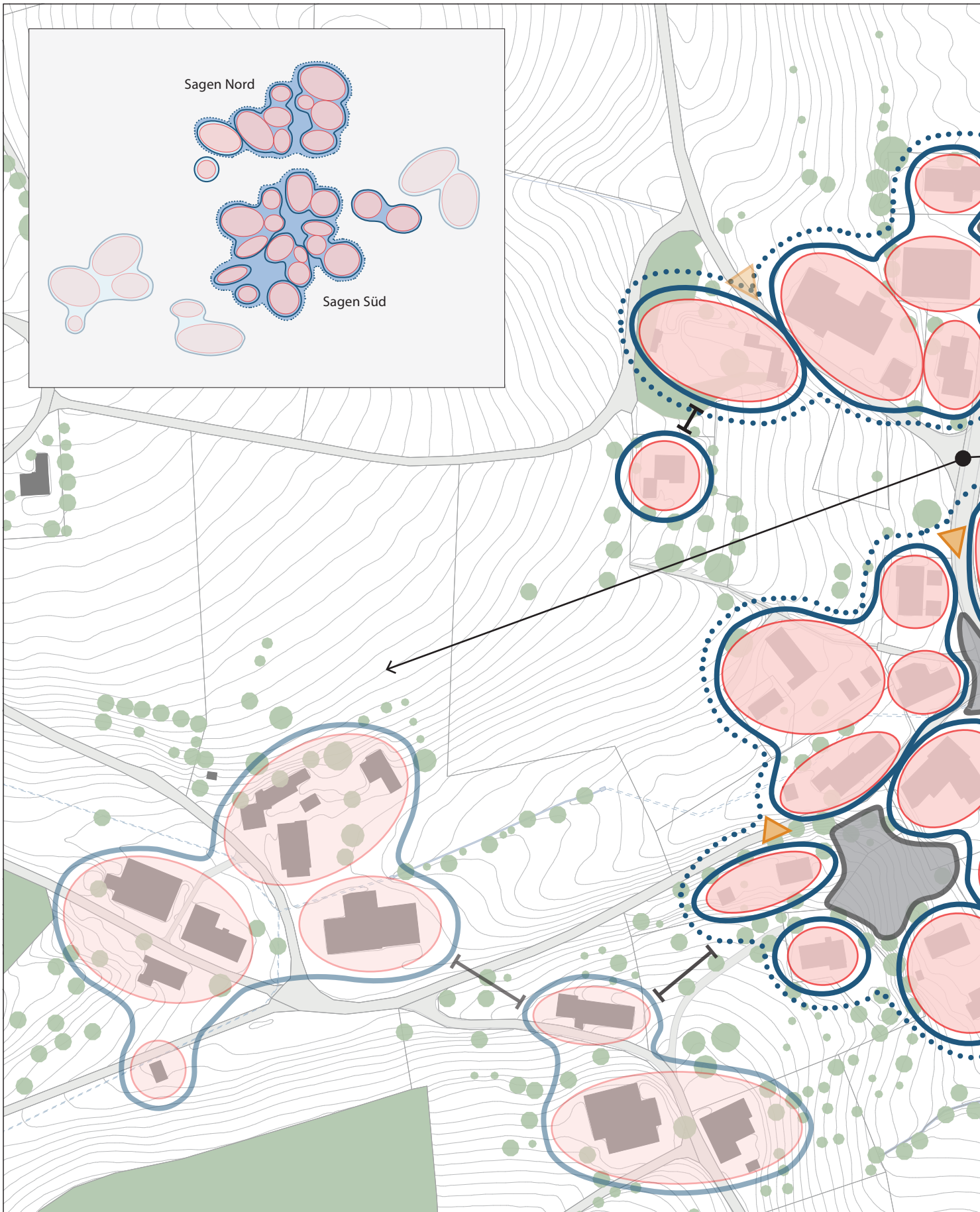
Zur formellen Verankerung der Ergebnisse werden im Zuge der Ortsplanungsrevision die Inhalte, welche grundeigentümergebundene Wirkung entfalten sollen, im Zonenplan sowie im Bau- und Zonenreglement verankert (BZR Art. 6: Dorfzone Sagen).

Die Kapitel 1 und 2 des vorliegenden Berichts haben lediglich orientierenden Charakter. Die Empfehlungen gemäss Kapitel 2 konnten aufgrund von Vorbehalten aus der kantonalen Vorprüfung nicht vollumfänglich in BZR Art. 6 übernommen werden.

Die zuständigen Stellen gemäss BZR Art. 2 (Zuständigkeit) und Art. 3 (Bauberatung) beachten bei der Beurteilung von ortsbildrelevanten baubewilligungspflichtigen Vorhaben die Empfehlungen zu Prozessabläufen gemäss Kapitel 3 sowie die neun Planungsgrundsätze gemäss Kapitel 4 der vorliegenden Leitlinien. Die Empfehlungen zu den Prozessabläufen sind gestützt auf Art. 4 BZR (Qualitätssicherung) anzuwenden. Kapitel 3 und 4 des vorliegenden Berichts entfalten somit eine behördenverbindliche Wirkung.



0m 50m 100m

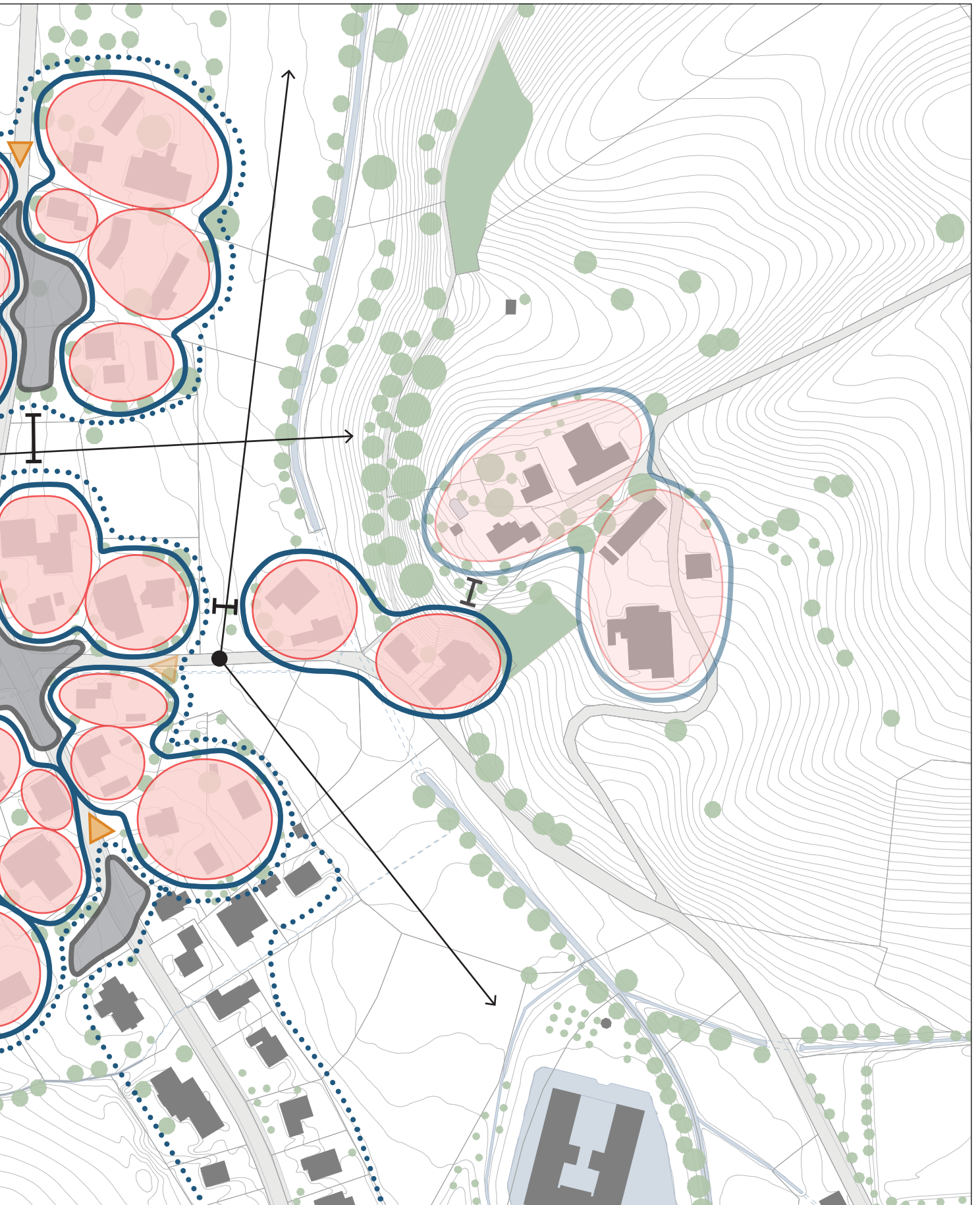


6

2. Analyse zur ortsbaulichen Entwicklung

- Gebäudegruppe
- Gebäudecluster
- ⋮ Übergeordnete Cluster
- ▲ Räumliche Verengung
- Freiräume (zwischen Baugruppen)
- ↔ Sichtachsen
- ↔ Abstände

Die Baustruktur von Sagen kann mit obiger Analyse-methode in einzelne Gebäudegruppen unterteilt werden (zusammengehörige Gebäude, teilweise unabhängig von der Parzellengrenze). Diese können wiederum in Gebäudecluster zusammengefasst werden, die insbesondere durch Strassen



getrennt werden. Die übergeordneten Cluster fassen wiederum jene Gebäudecluster zusammen, die bezüglich der Siedlungsstruktur als Einheit gesehen werden können. Die Sichtachsen im und durch Sagen sind wichtig für den Charakter des ehemaligen Weilers und entsprechend zu erhalten. Ebenso sind die räumli-

chen Verengungen, die Zugänge in den Ortsteil Sagen, wichtige Elemente. Hinzu kommen die prägenden Abstände zwischen den Clustern, die beibehalten werden sollten.



0m 50m 100m



8

Die Freiräume, die Umgebungsgestaltung und die Cluster innerhalb der Siedlungsstruktur sind prägende Elemente der Identität des Orts. Sagen und von entsprechender Wichtigkeit. Um den Charakter beibehalten zu können, ist die Erhaltung der übergeordneter Cluster als zusammenhängende Siedlungskörper von grosser Bedeutung.

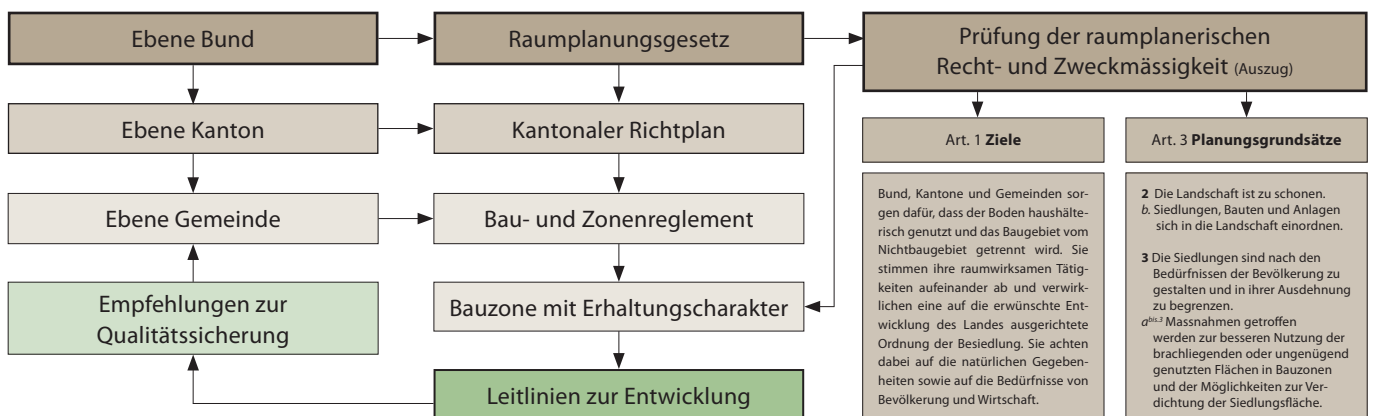
- Zusammenhängende historische Siedlungsstruktur
- Übergeordnete Cluster innerhalb des Siedlungskörpers

Die bestehende Bauzone erfüllt die Voraussetzungen gemäss § 59a PBG heute nicht mehr. Sie wird einer Bauzone mit Erhaltungscharakter gemäss Art. 15 RPG («Dorfzone Sagen») zugewiesen. Eine Zuweisung in eine Landwirtschaftszone wurde aufgrund der Analyse als ungeeignet erachtet. Einerseits ist der grösste Teil von Sagen bereits durch Wohnnutzungen geprägt und andererseits sind die meisten Landwirtschaftsbetriebe am äusseren Rand des Siedlungskörpers in einer Landwirtschaftszone eingezont. Die neue Bauzone hat damit primär die Funktion, den Erhalt der bestehenden baulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Strukturen sicherzustellen. Die Analyse hat gezeigt, dass die Identität von Sagen primär durch die Art der Siedlungsstruktur und den Charakter der Freiräume geprägt ist. Da diese Identität als hohe Qualität erachtet wird, ist dem Erhalt des heutigen Siedlungsgefüges ein hoher Stellenwert beizumessen. Die einzelnen Bauwerke spielen dabei eine sekundäre Rolle, zumal nur wenige einen besonderen historischen Wert aufweisen.

Dabei sind Ersatzbauten und Erweiterungen nur in einem untergeordneten Masse sinnvoll, soweit sie den Charakter des Siedlungsteiles Sagen nicht stören. Auf ausgewählten bereits bebauten Arealen ist hinsichtlich der baulichen Entwicklung und der Nutzung ein zusätzlicher Spielraum vorhanden, sofern dies zu

einer ortsbaulichen Aufwertung führt. Dabei ist eine massvolle bauliche Verdichtung raumplanerisch vertretbar, da sie die Aktivierung teilweise brachliegender Areale unterstützt und zu einer Stärkung der Identität von Sagen beitragen kann. Zudem ist der ehemalige Weiler gut erschlossen, was den Aufwand bezüglich Infrastruktur aufgrund von Nutzungsänderungen in Grenzen hält. Auf eigentliche Neubauten ist zu verzichten. Ausgenommen sind Neubauten für landwirtschaftliche Nutzungen in den bestehenden Landwirtschaftszonen. Die Abgrenzung der Zone mit Erhaltungscharakter wird zweckmässigerweise eng am baulichen Bestand vorgenommen (siehe S. 10/11).

Die Festlegung einer Bauzone mit Erhaltungscharakter hat gegenüber der Landwirtschaftszone den wesentlichen Vorteil, dass im Bau- und Zonenreglement (BZR) die Rahmenbedingungen der baulichen Entwicklung präzisiert werden können. Dazu werden mittels der vorliegenden «Leitlinien für die Entwicklung» und dem dazugehörigen Siedlungsinventar die nötigen Grundlagen für verbindliche Instrumente zur Qualitätssicherung geschaffen. Diese sollen die Erhaltung der Identität des Ortes, respektive eine qualitätsvolle Einordnung des Siedlungsteils Sagen und seiner Bauten in die Landschaft sicherstellen.



Luftaufnahme vom 08.05.1953

Bildnachweis:

Pfaffnau, Blick nach Südosten (SE)
Glasplattennegativ (13 x 18 cm) schwarz/weiss

ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv
Stiftung Luftbild Schweiz
Fotograf: Friedli, Werner
LBS_H1-014782 / CC BY-SA 4.0

Die historische Luftaufnahme zeigt die ursprüngliche Struktur des Weilers und wie dieser räumlich vom restlichen Dorf getrennt war. Die Grundstruktur blieb bis heute fast vollständig erhalten und erweist sich als eine der wichtigsten (räumlich und baulich) identitätsstiftenden Merkmale von Sagen.



0m 50m 100m



Der Ortsteil Sagen wird einer «Bauzone mit Erhaltungscharakter» zugewiesen. Ergänzt wird diese mit zwei weiteren Bereichen. Einerseits sind dies die Freihaltebereiche für die Sicherstellung der wichtigen Sichtachsen und Freiräume. Andererseits sind drei Perimeter ausgewiesen, bei denen eine Entwicklung eine ortsbauliche

Aufwertung ermöglichen kann. Im Zuge der ortsbaulichen Aufwertung ist in diesen Perimetern ein gewisser Spielraum hinsichtlich der baulichen Entwicklung und der Nutzung vorhanden. Auf den übrigen Parzellen sind beim Bauen im Bestand oder bei Ersatzneubauten kleinere Umbau- und Sanierungsarbeiten, respektive massvolle Erweiterungen möglich insofern



0m 50m 100m



12

- Bauzone Sagen - (Bauzone mit Erhaltungscharakter)
- Perimeter für ortsbauliche Aufwertungen
- Perimeter für mögliche Reaktivierung der Nutzung
- Perimeter für mögliche Nutzungsänderung

Sagen wurde hinsichtlich dem Potential einer ortsbaulichen Aufwertung durch bauliche Entwicklung untersucht. Explizite Neubaustandorte wurden dabei ausgeschlossen. Trotzdem werden zwei grundsätzliche Strategien für eine mögliche Entwicklung von Sagen vorgeschlagen, die eine Verbesserung der ortsbaulichen Situation ermöglichen. Einerseits

Parzelle 248Bausubstanz:

- Mehrfach angebaut und erweitert
- Sanierung/Umbau absehbar

Aktuelle Nutzung:

- Leerstand (Wohnen)

Entwicklungspotential durch Reaktivierung der Nutzung:

Reaktivierung der Wohnnutzung allenfalls in Kombination mit der Lagerhalle.

Parzelle 244Bausubstanz:

- Bei den Ökonomiebauten ist eine Sanierung absehbar
- Wohnhaus Sanierung absehbar

Aktuelle Nutzung:

- Leerstand (Wohnen & Landwirtschaft)

Ortsbauliche Aufwertung:

Die Parzelle hat aufgrund ihrer zentralen Lage ein entsprechendes Potential für eine ortsbauliche Aufwertung. Die Neuordnung der Volumen von Ökonomiebauten und Wohnhaus könnte zu einer ortsbaulichen Klärung beitragen, wobei im Bereich der

Parzelle 236Bausubstanz:

- Mittelfristig keine grössere Sanierung nötig

Aktuelle Nutzung:

- Wohnen

Ortsbauliche Aufwertung:

Mittels einer Volumenvergrößerung können die ortsbauliche Situation und damit der Kern von Sagen gestärkt werden. Das Volumen ist so zu gestalten, dass einerseits der Zugang in den Ortsteil,

Parzelle 262Bausubstanz:

- Mittelfristig keine grössere Sanierung nötig

Aktuelle Nutzung:

- Wohnen & Landwirtschaft

Ortsbauliche Aufwertung:

Eine teilweise Erweiterung der Wohnnutzung in den Ökonomie- teil ist denkbar. Dafür spricht die zentrale Lage und die kaum noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes. Eine vollständige Umnutzung ist in erster Linie nicht vorgesehen und ist bei einem allfälligen Bauprojekt besonders zu prüfen.

Parzelle 249Bausubstanz:

- Sanierung/Umbau absehbar

Aktuelle Nutzung:

- Leerstand (Gewerbe)

Entwicklungspotential durch Reaktivierung der Nutzung:

Das grosse Volumen bietet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten (Kleingewerbe, Ateliers, Arbeitsplätze, Parkierung, usw.), die im Zusammenhang mit anderen Entwicklungen in Sagen gedacht werden können. Das Volumen sollte nach Möglichkeit erhalten werden.

Ökonomiebauten eine massvolle Umverteilung der Volumen denkbar ist. Im Bereich des Wohnhauses könnte ein präzise platzierter Ersatzneubau die zentrale Kreuzung aufwerten, indem ein passendes Gegenüber der Parzellen (236, 242, 243 und 1433) entwickelt wird.

Zukünftige Nutzungsoption:

Kann die landwirtschaftliche Nutzung der Ökonomiebauten nicht wieder hergestellt werden, ist auch ein Ersatz durch Wohnnutzung vorstellbar. Die Nutzung des Wohnhauses bleibt auch bei einem allfälligen Ersatzneubau bestehen.

in Zusammenspiel mit den Bauten auf Parzelle 245, im Sinne einer räumlichen Verengung ortstypisch ausgestaltet wird. Andererseits kann mit einer gezielten Platzierung des Volumens und einem sorgfältigen Umgang mit dem Aussenraum auch gegenüber der Kreuzung eine ortsbaulichen Aufwertung erfolgen.

Zukünftige Nutzungsoption:

Die Wohnnutzung bleibt weiterhin bestehen.

Parzelle 247

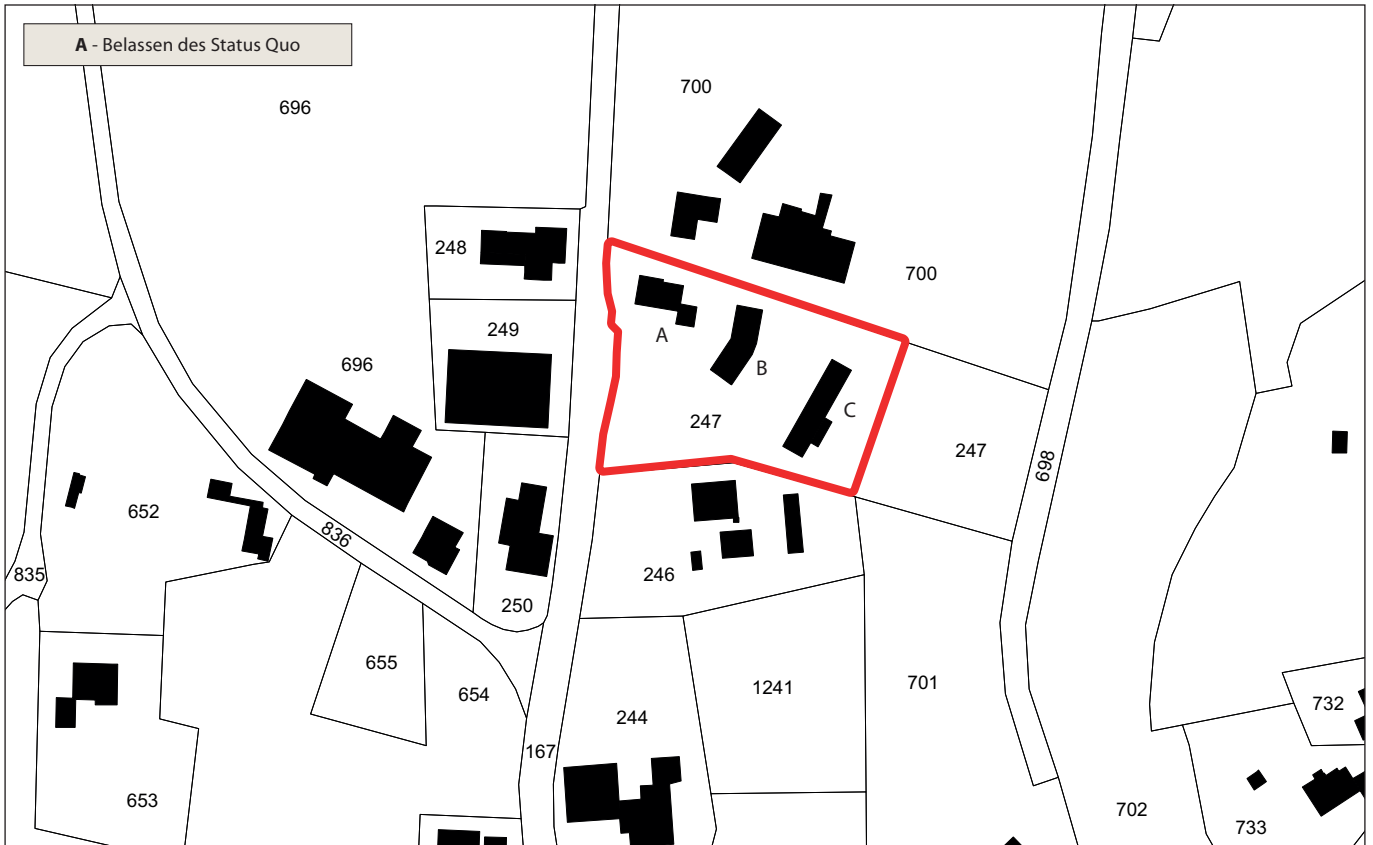
Aufgrund der komplexen Situation wird die Parzelle 247 auf den nachfolgenden Seiten 14./15. detailliert erläutert. Dies ist auch damit zu begründen, dass die Gebäude bereits über einen längeren Zeitraum nicht mehr genutzt werden.

können mittels «Reaktivierung bestimmter Nutzungen» die Qualitäten des Bestandes gestärkt werden und andererseits kann, über gezielte «bauliche Eingriffe» durch Ersatzneubauten, eine «ortsbauliche Aufwertung» stattfinden. Im Zuge der Erstellung von Ersatzneubauten kann dies bedeuten, dass an der einen oder an-

deren Stelle eine Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur erfolgt. Da wo eine solche Volumenvergrößerung vorstellbar ist, wird deren Umfang über die qualitätssichernden Prozesse eruiert. Dabei sind auch innerhalb der Parzellen die wichtigen Freiräume und Sichtachsen zu schützen.



0m 50m 100m

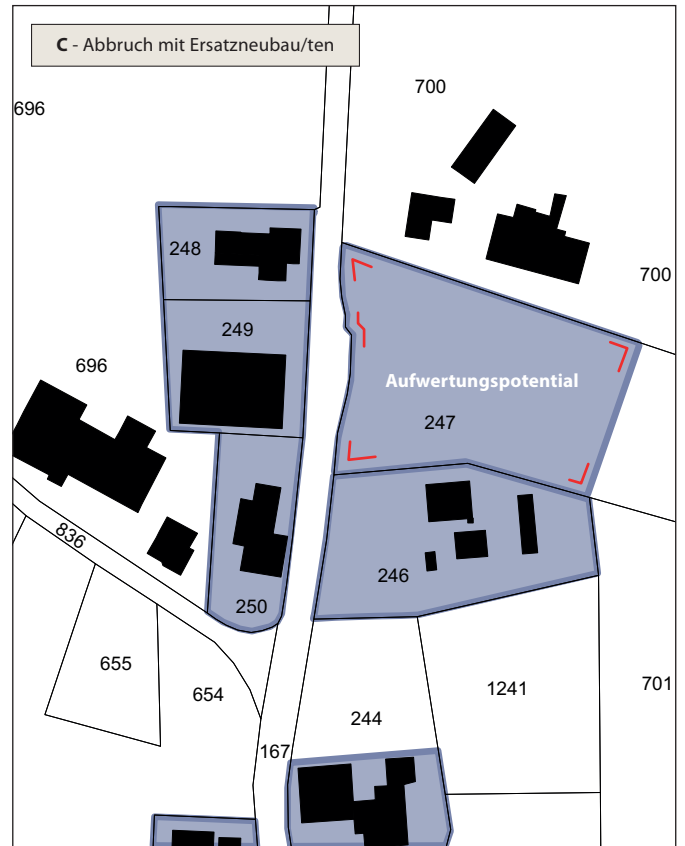


Bestand Mai 2020 mit; A - Wohnhaus, B - Nebenbau, C - Sägerei

14



Zuweisung Landwirtschaftszone; Bauzone & -struktur werden zerstört



Perimeter mit hohem ortsbaulichen Aufwertungspotential

Der obere Plan zeigt die Situation vom Mai 2020, worauf die ehemalige Sägerei, der dazugehörige Nebenbau sowie das Wohnhaus an der Strasse im Siedlungsgefüge abgebildet sind. Die darunter liegende Pläne zeigen die, durch einen möglichen Abbruch entstehende, Baulücke. Die Folge ist ein sehr grosser Freiraum. Die angrenzenden Gebäude auf den Parzellen 246, 248, 249 und

700 verlieren damit ihr bauliches Gegenüber. Dadurch ist die Ausrichtung des geschützten Wohnhauses auf der Parzelle 246 nicht mehr nachvollziehbar, da sich dieses direkt auf die Sägerei orientiert. Ebenfalls verlieren die Ökonomiebauten auf der Parzelle 700 ihren Bezug zum Siedlungskörper und werden als Einzelhof ausserhalb der Siedlung wahrgenommen.

Parzelle 247Bausubstanz:

- Wohnhaus Sanierung absehbar
- Sägerei und Nebenbau (Lager) teilweise baufällig

Aktuelle Nutzung:

- Leerstand (Gewerbe und Wohnen)

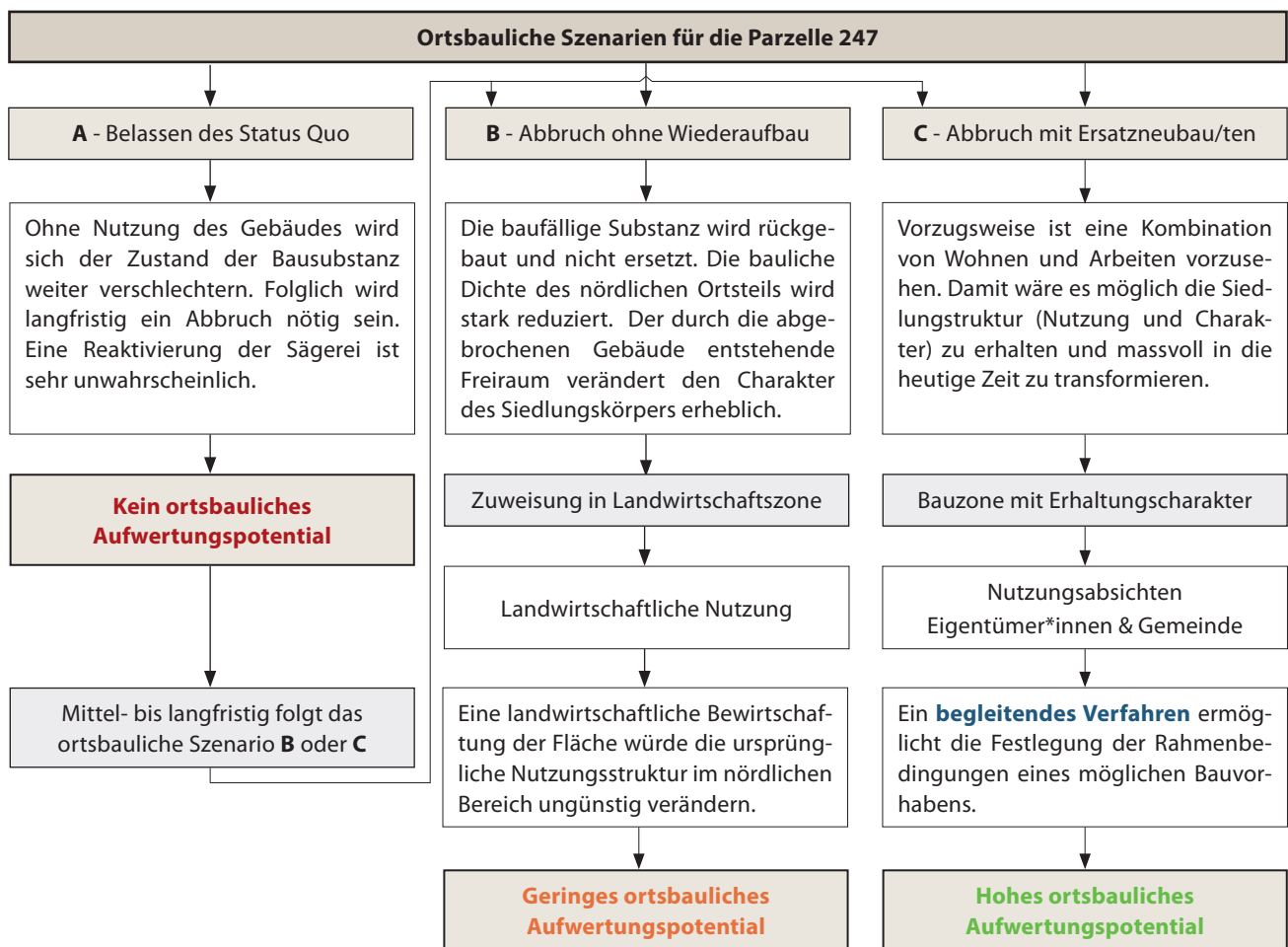
Ortsbauliche Aufwertung:

Das nicht mehr als Säge genutzte Gebäude und der dazugehörige Nebenbau sind in einem baufälligen Zustand und kommen für eine Reaktivierung der Nutzung kaum in Frage. Ersatzneubauten sind an dieser Position durchaus vorstellbar und könnten eine Wiederbelebung des nördlichen Teiles von Sagen unterstützen. Wichtig ist dabei ein besonders massvoller Umgang mit der Volumenumverteilung. Die Parzelle ist aufgrund der Topografie und der damit verbundenen Erschliessung in zwei Bereiche unterteilt. Einerseits das Wohnhaus an der Strasse und andererseits

die Sägerei mit einem leichten Höhenversatz nach unten dahinterliegend. Sowohl für das Wohnhaus als auch die Sägerei können Ersatzneubauten zu einer Aufwertung des Ortsbildes führen. Die Volumen sollten aber massvoll in Bezug zu den bestehenden Bauten entwickelt werden. Entsprechend ist auch eine adäquate Lösung gefordert, um die wichtigen Freiräume erhalten zu können. Bei einem Ersatz des Wohnhauses sollte die ortstypische räumliche Verengung bei der Hauptstrasse beibehalten werden.

Zukünftige Nutzungsoption:

Der nördliche Teil von Sagen war seit jeher geprägt durch Gewerbenutzungen. Bei einer Entwicklung auf der Parzelle kann dies idealerweise wieder aktiviert werden. Grundsätzlich sind aber auch Wohnnutzungen denkbar. Allenfalls kann ein parzellenübergreifendes Nutzungskonzept mit der Lagerhalle auf der Parzelle 249 Potential haben.



15

Die bisherige Weilerzone (Weilerzone Sagen We) lässt nur einen geringen Entwicklungsspielraum für mögliche Bauvorhaben zu. So sind Neubauten nur anstelle der bestehenden Bauten erlaubt und deren Lage, Position, usw., müssen übernommen werden. Gemäss BZR ist den Gewerbebetrieben (inkl. 247) zusätzlich eine massvolle Erweiterung gestattet (BZR Artikel 33, Punkt 11, Absatz 1-3, S.15). Da die betriebliche Nutzung nicht mehr vorhanden ist, entfällt damit auch deren Erweiterungsmöglichkeit. Auf der Parzelle 247 liegt zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Leitlinien bereits ein Baubeghen vor. Folglich wird vorgeschlagen, vorgängig zur verbindlichen Festlegung der Leitlinien im Bau- und Zonenreglement (BZR), ein **begleitendes Verfahren** durchzu-

führen. Durch dieses Verfahren, welches durch ein Fachgremium begleitet wird (mind. zwei qualifizierte Architekt*innen sowie Gemeindeverteter*in und Bauverwalter*in), kann ein adäquater Entwicklungsspielraum (Volumen und Nutzung) ausgelotet und die Qualitätssicherung gewährleistet werden.

Die Begleitung erfolgt in einem ähnlichen Sinne, wie dies auch bei der zukünftigen Umsetzung der Leitlinien vorgesehen wäre. Die vorliegenden Leitlinien dienen den Beteiligten des begleitenden Verfahrens als Ausgangslage für die Erarbeitung des Projektvorschlages. Diese Vorgehensweise ermöglicht einen schlanken aber trotzdem qualitätssichernden Prozess vor der formellen Verankerung der Leitlinien.

3. Prozessabläufe

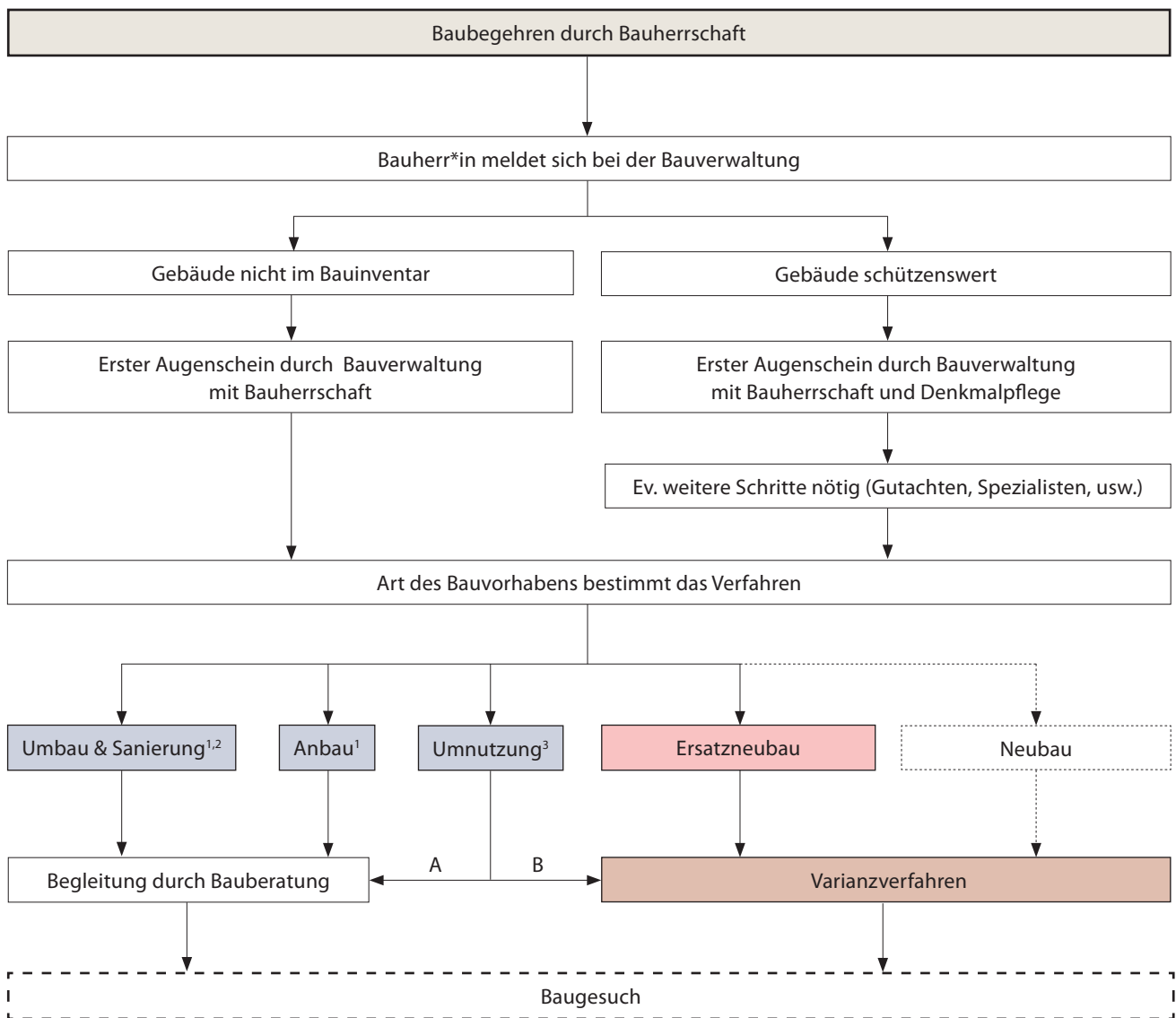
Im Sagen sind bei allen baulichen Veränderungen an Gebäuden und der Umgebung die folgenden Prozessabläufe ein Bestandteil des Bauvorhabens.

Ebenfalls werden die beteiligten Institutionen und Fachpersonen der Bauberatung aufgeführt und anschliessend das Varianzverfahren detailliert dargestellt.

Die nachfolgende Grafik zeigt die wichtigsten Prozessabläufe mit den jeweiligen Zuständigkeiten auf. Je nach Bauvorhaben wird eine der zwei Vorgehensweisen angewandt (Begleitung durch Bauberatung oder Varianzverfahren).

Neubauten sind aufgrund der ortsbaulichen Untersuchung nicht vorgesehen. Auch bei einer Neuordnung von Volumen innerhalb einer Parzelle wird von Ersatzneubauten gesprochen.

16

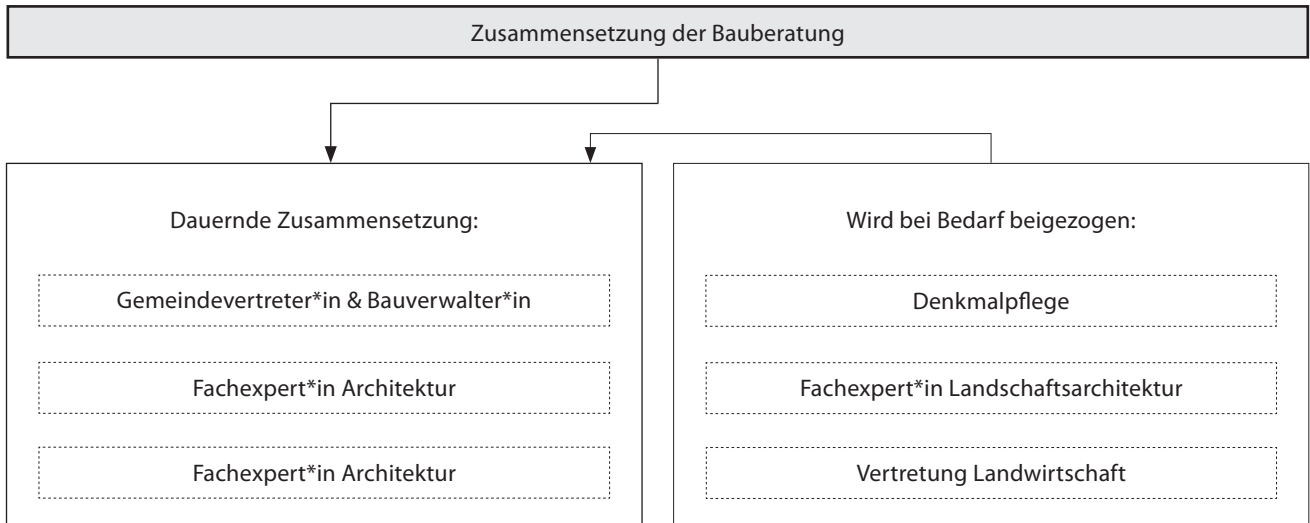


¹ Bei hoher Komplexität kann der Prozessablauf angepasst werden:
- z.B. Möglichkeit zur Anwendung des Varianzverfahrens

² Wenn sich das äussere Erscheinungsbild massgeblich ändert, ist die Bauberatung auch bei einer Sanierung beizuziehen.

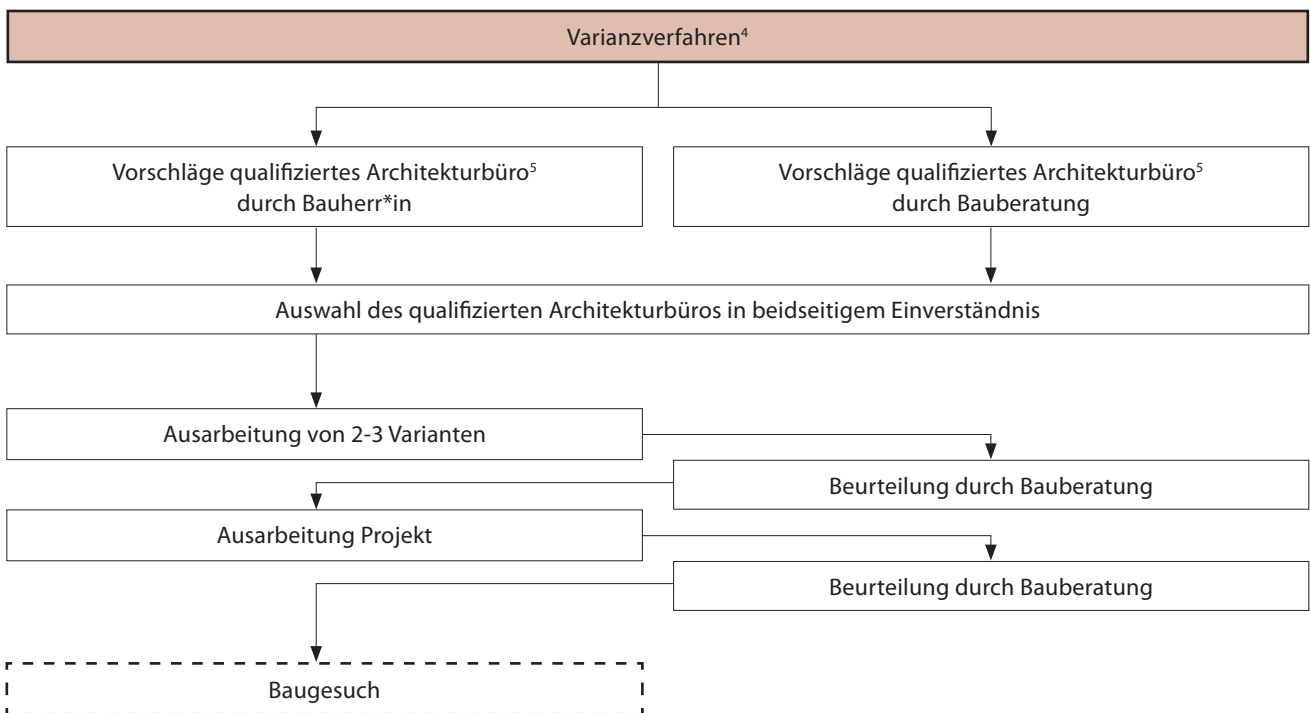
³ Besonders bei der Umnutzung von Ökonomiebauten zu Wohnnutzungen ist eine sorgfältige Einzelfallbetrachtung wichtig.

Szenario A: Ohne erhebliche bauliche Veränderungen
Szenario B: Erhebliche bauliche Veränderungen



Die standardisierten qualitätssichernden Verfahren, wie sie insbesondere der SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) vorschlägt, sind für die für Sagen anfallenden Projektanforderungen verhältnismässig aufwändig. Sowohl der Wettbewerb (SIA 142) wie der Studienauftrag (SIA 143) bringen einen eher grossen administrativen Aufwand mit sich und lassen sich damit wirtschaftlich kaum rechtfertigen. Der grosse Vorteil der beiden Verfahren ist, dass Entwürfe unterschiedlicher Architekturbüros einer Beurteilung unterzogen und daraus, über die einzelnen Projekte hinaus, wichtige Erkenntnisse gewonnen werden können. Aufgrund des Umfangs der Bauvorhaben und der Komplexität des Kontextes, stellt das hier vorgeschlagene Varianzverfahren ein angepasstes Vorgehen dar. Es beinhaltet die Erarbeitung mehrerer

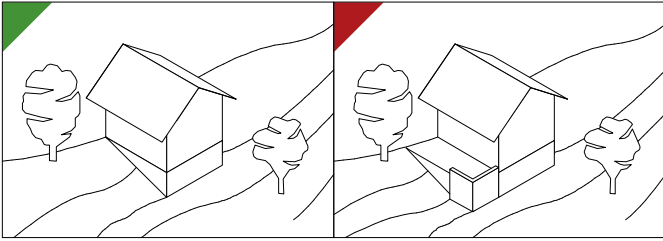
Varianten eines möglichen Bauprojektes. Diese werden durch ein qualifiziertes Architekturbüro in kontinuierlicher Interaktion mit einem Begleitgremium erarbeitet. Auf den Einbezug mehrere Architekturbüros wird verzichtet, um das Verfahren zu vereinfachen. Um die Kompetenz des Architekturbüros von Anfang an im Prozess sicherzustellen, muss das ausgewählte Büro die nötigen Referenzen mit entsprechender Qualität in einem ähnlichen Kontext nachweisen können. Begleitet und beurteilt werden die erarbeiteten Vorschläge während dem gesamten Verfahren durch die Mitglieder des Begleitgremiums, der Bauberatung. Die Bauberatung ist damit das qualitätssichernde und verbindliche Organ im Varianzverfahren und muss entsprechende Fachkompetenz aufweisen.



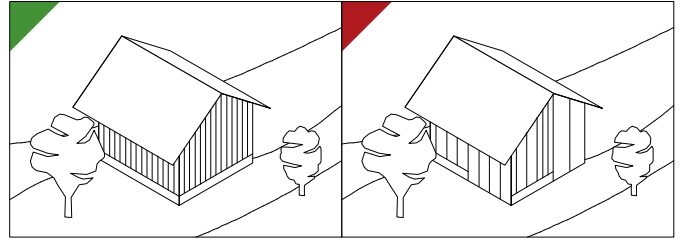
⁴ Bei hoher Komplexität kann der Prozessablauf angepasst werden:
- z.B. durch zusätzliche Planungsstufen oder den Einbezug mehrere Planungsbüros sowie Anspruchsgruppen

⁵ Ein Büro gilt dann als qualifiziert, wenn es qualitätsvolle Referenzen in einem ähnlichen Kontext nachweisen kann.

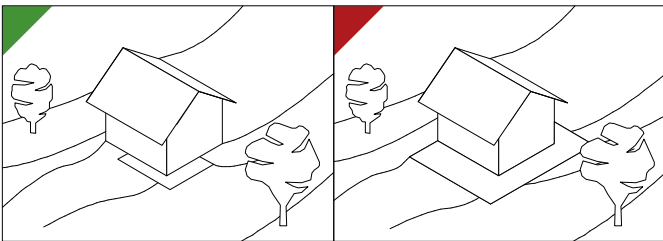
1



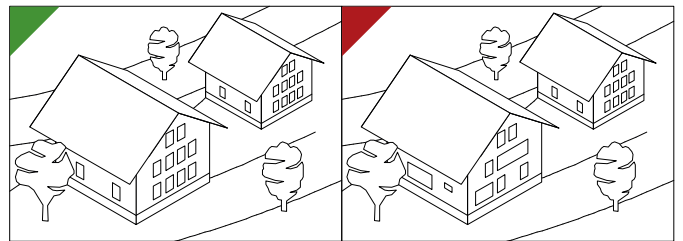
6



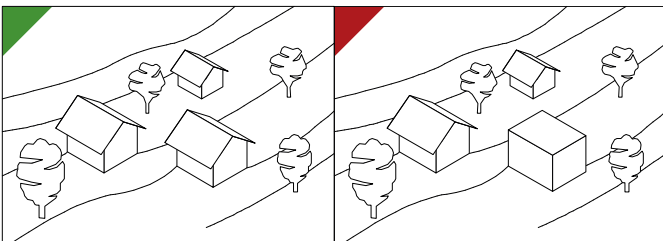
2



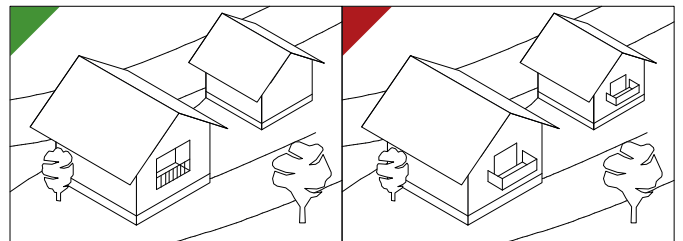
7



3

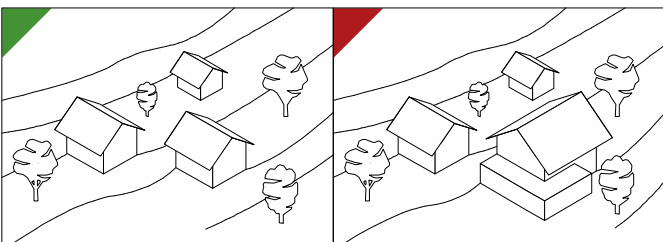


8

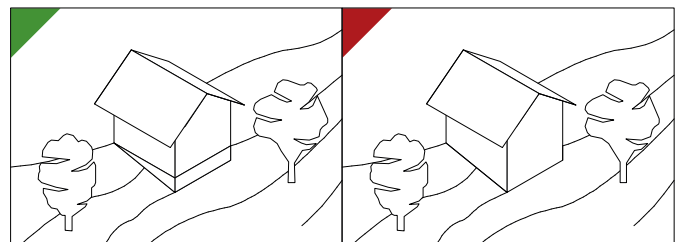


18

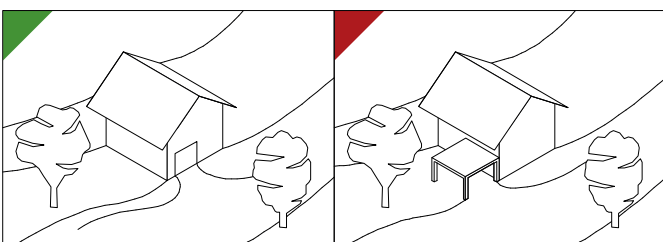
4





9



5



Grafische Darstellung Planungsgrundsätze

-  positive Umsetzung
-  negative Umsetzung

4. Planungsgrundsätze

Bei den Planungsgrundsätzen 1. bis 9. in der linken Spalte handelt es sich um übergeordnete Aspekte, welche bei der Planung von Ersatz-, Um- oder Anbauten in Sagen zu beachten sind. Abweichungen von den Grundsätzen sind nur in begründeten Fällen zulässig. Die Umgebungsgestaltung ist dabei von besonders grosser Bedeutung.

Neben den Planungsgrundsätzen, die auf Seite 18 grafisch dargestellt sind, gehen aus der Analyse von Sagen weiterführende Grundsätze hervor. Sie dienen als Ergänzung bzw. Verfeinerung. Die weiterführenden Grundsätze sowie das Siedlungsinventar sollen Bauwilligen, Planer*innen und Behördenmitgliedern als ergänzende Grundlage zur Diskussion und Beurteilung von ortsbildrelevanten baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben im Ortsteil Sagen dienen.

Umgebung

1. Die Verwendung baulicher Elemente in der Umgebung ist minimal zu halten und Eingriffe am natürlichen Terrainverlauf sind möglichst zu vermeiden.
2. Befestigte Flächen sind auf das Minimum reduziert, an das Terrain angepasst und nicht versiegelt.

Bauliche Elemente

- Nutz- und Ziergärten durch Mauern und Zäune fassen.
- Palisaden oder ähnliches als Sichtschutz vermeiden.

Befestigte Flächen

- Mit Ausnahme der zentralen Erschliessungsstrassen unversiegelte, naturnahe Oberflächen verwenden.

Vegetation

- Naturnahe Wiesen mit grosser Artenvielfalt gegenüber Rasen mit geringer Artenvielfalt bevorzugen.
- Bäume und Obstbäume in Umgebung möglichst erhalten.
- Hecken als Trennung zwischen Parzellen und als Sichtschutz vermeiden.

Gebäude

3. Ersatz-, Um- und Anbauten übernehmen bestehende Dachformen, Neigungen und Materialisierungen.
4. Ersatz-, Um- und Anbauten passen sich bezüglich Massstab und Form an das bauliche Umfeld an.
5. Autoabstellplätze sollen in geschlossene Haupt- oder Nebengebäude integriert werden.

- Nebengebäude und Anbauten konkurrenzieren durch ihre Lage, Grösse oder Materialisierung nicht die Hauptgebäude.

Fassade & Material

6. Die Gebäude weisen eine möglichst klar gegliederte Fassade auf. Vorzugsweise in natürlichen pastellönen (Beige bis Gelblich und verschiedene Braun resp. Grautöne).
7. Die Anordnung der Fenster weist entsprechend dem Kontext eine ruhige und einheitliche Sprache auf.
8. Bei Altbauten werden Balkone vermieden, bei Ersatz-, Um- und Anbauten sind sie in das Gebäudevolumen integriert.
9. Der Sockel ist massiv und mineralisch (Naturstein, Beton, Verputz) ausgeführt.

- Fassaden entsprechend dem Kontext/Bestand gliedern.
- Satteldächer mit brauner Ziegeleindeckung verwenden.
- Starke Reduktion des Vordachbereiches vermeiden.
- Fenster, Türen und Tore aus Holz einsetzen.
- Fenstereinfassungen als plastisch wahrnehmbare Gewände ausbilden.

