

Buch am Irchel

Gemeinde Buch am Irchel

**Leitbilder der Kernzonen von Buch am Irchel
(Oberbuch, Unterbuch, Bebikon, Desibach und Wiler)**

Vom Gemeinderat festgesetzt am 5. September 2019

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident

Die Schreiberin

H.R. Mosch

H. Beugger

Verfasser:

Ruedi Lattmann Architektur und Design AG, Winterthur
IBID AG, Winterthur

Datum: 16. Juli 2019

Gemeinde Buch am Irchel

Leitbilder der Kernzonen von Buch am Irchel (Oberbuch, Unterbuch, Bebikon, Desibach und Wiler)

Einleitung

Die vorliegenden Leitbilder dienen als Ergänzung zu den durch die Ortsplanung vorgegebenen wichtigen Rahmenbedingungen. Im Gegensatz zu den Vorschriften, welche vor allem das Detail und das Einzelobjekt regeln, liegt in den Leitbildern der Fokus auf dem Zusammenhang und dem Ensemble. Damit gute Voraussetzungen für den Erhalt der Ortskerne geschaffen werden, müssen Schutz und Entwicklung miteinander koordiniert werden. Im Sinne eines Verständigungsmittels zwischen Eigentümern, Architekten und Behörden haben die Leitbilder einerseits die Aufgabe, das Verständnis für die Bedeutung und den Wert der bestehenden Dörfer zu fördern. Andererseits geben sie Anweisungen und Anhaltspunkte für die Bewilligungspraxis. Diese verstehen sich jedoch nicht als „der Weisheit letzter Schluss“, sondern sollen auch angepasst und ergänzt werden können.

Inhaltsverzeichnis

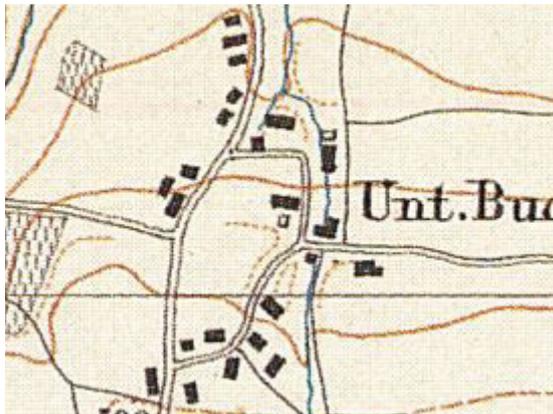
Unter-Buch am Irchel	2
Ober-Buch am Irchel	8
Bebikon	15
Desibach	21
Wiler	27

Literatur / Karten:

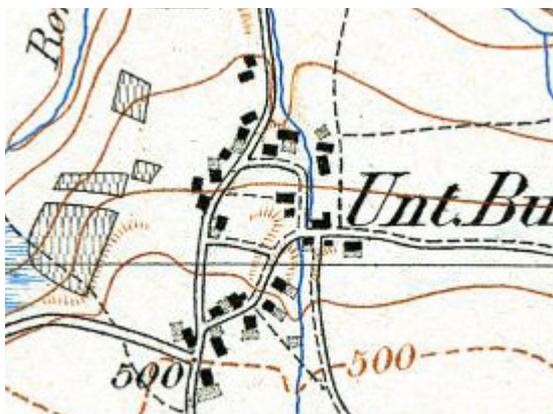
- Hermann Fietz: Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich, Band 1, 1938
- Historisches Lexikon der Schweiz
- Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege („Häderli-Kartei“)
- Zonenplan: www.geoweinland.ch
- Wildkarte: maps.zh.ch (Geografisches Informationssystem des Kantons Zürich, GIS-ZH)
- Siegfried- und Landeskarten: Bundesamt für Landestopografie swisstopo („Zeitreise“): http://www.swisstopo.admin.ch/internet/swisstopo/de/home/apps/geodata_portal/timetravel.html
- Inventar der Schutzobjekte der Gemeinde Buch am Irchel
- Zentralbibliothek (www.nebis.ch)

Analyse

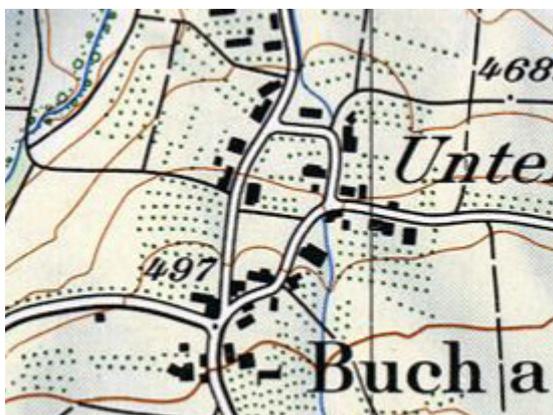
Unter-Bucham Irchel



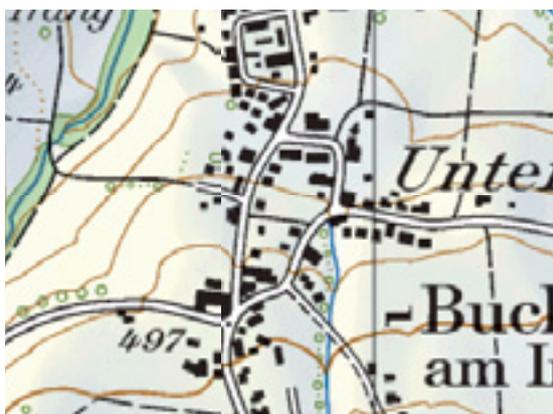
Wildkarte 1858



Siegfriedkarte 1882



Landeskarte 1957



Landeskarte 2008

Siedlungsentwicklung:

Spätestens im 13. Jahrhundert ist Buch urkundlich erwähnt.¹ Auf der Wild-Karte (Blatt X., Herausgabe 1858) sind bereits 24 Hauptgebäude verzeichnet. Im weiteren Verlauf des 19. Jahrhunderts wurden einzelne Gebäude ersatzlos abgebrochen und ein Vielzweckbauernhaus² im zentralen Freiraum neu erbaut. Ansonsten ist bis auf wenige neue Ökonomiegebäude bis in das letzte Viertel des 20. Jahrhunderts keine wesentliche bauliche Entwicklung festzustellen. Dann entstanden nordwestlich – in einer zweiten und teilweise dritten Bautiefe – entlang der historischen Bebauung sowie im Osten (Langenbachstrasse) neue Wohnquartiere. Einzelne Einfamilienhäuser sowie zwei Zeilen mit Reiheneinfamilienhäusern wurden in Freiflächen zwischen den historischen Gebäuden erstellt.

Siedlungsstruktur:

Der Nordhang des Irchels verläuft mit unterschiedlich starkem Gefälle, wodurch das Gelände in Stufen gegliedert wird. Unter-Buch setzt sich aus vier Hofgruppen auf verschiedenen Geländestufen zusammen. Die Hofgruppen umfassen jeweils drei bis fünf historische Vielzweckbauernhäuser und deren Nebengebäude. Zwischen den Hofgruppen bestehen einzelne Freiräume bzw. bestand ursprünglich ein zentraler siedlungsgliedernder Freiraum, welcher heute mit locker angeordneten Einfamilienhäusern (Süden und Mitte) und mit zwei Zeilen mit Reiheneinfamilienhäusern (Norden) bebaut ist. Um den zentralen Freiraum führt – in Nord-Südrichtung teilweise mit starkem Gefälle – eine Strassenschleife, welche die Hofgruppen miteinander verbindet. Der zentrale Freiraum reicht teilweise über die Strassenschleife hinaus (Parzellen Nr. 1343, 1385/1387, 334). Trotz teilweiser Bebauung ist der Freiraum noch immer siedlungsgliedernd und für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung. In der Mitte ist eine grosse Fläche noch immer unbebaut.

Die historischen Gebäude sind so ausgerichtet, dass sie auf einer möglichst ebenen oder zumindest gleichmässig geneigten Fläche stehen. Dadurch sind sowohl traufständige, als auch giebelständige sowie quer und längs zur Falllinie des Hangs ausgerichtete Gebäude vorhanden.

Gebäudebestand, Gebäudemerkmale

Das Erscheinungsbild der siedlungskonstituierenden Vielzweckbauernhäuser stammt aus dem 18. und 19. Jahrhundert. An einigen Gebäuden sind dabei Umbauten erkennbar bzw. anzunehmen. Ältere Gebäudekerne sind an diesen Gebäuden deshalb wahrscheinlich. Rund die Hälfte

¹ Hermann Fietz: Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich, Band 1, 1938, S. 169: 1089 „Buoch“. Historisches Lexikon der Schweiz, online: um 1238 „Buoch“.

² Zimikerweg 1 (Vers.-Nr. 22), Ersatzbau von 1990 nach Brand.

der Vielzweckbauernhäuser ist authentisch erhalten.³ Die andere Hälfte ist wesentlich verändert oder ohne besondere Qualitäten umgebaut, die Typologie aber noch erkennbar. Allen historischen Gebäuden gemein ist, dass sie aufgrund ihrer Ausrichtung und ihrer Gliederung ohne Terrainabgrabungen und Stützmauern auskommen.

Die Wohnteile der Vielzweckbauernhäuser sind in etwa gleicher Anzahl als Sichtfachwerk- und Putzbauten ausgeführt. Bei den Ökonomieteilen dominieren Holzverschalungen. Vereinzelt bestehen Sichtfachwerke. Noch erkennbare Ställe sind häufig mit Sichtbacksteinmauerwerk erstellt.

Die Einfamilienhäuser sind in ihrer Fassadengestaltung in der Regel unaufgeregt, teilweise recht traditionell. Die meisten verfügen aber über ein Sockelgeschoss, welches mit massiven Terrainabgrabungen und entsprechenden Stützkonstruktionen (Stützmauern, Steinblöcke) einhergeht. Für das Ortsbild sind sie teilweise äusserst unglücklich. Die zwei Zeilen mit Reiheneinfamilienhäusern treten in der Hauptfassade (Norden) über die ganze Länge dreigeschossig in Erscheinung (Garagen und Eingänge im Sockelgeschoss). Dies sowie der entsprechende Umgang mit dem Terrain sind unangebracht. Demgegenüber ist die Gliederung und Materialisierung der beiden darüber liegenden Geschosse angemessen.

Gebäudebezogene Aussenräume

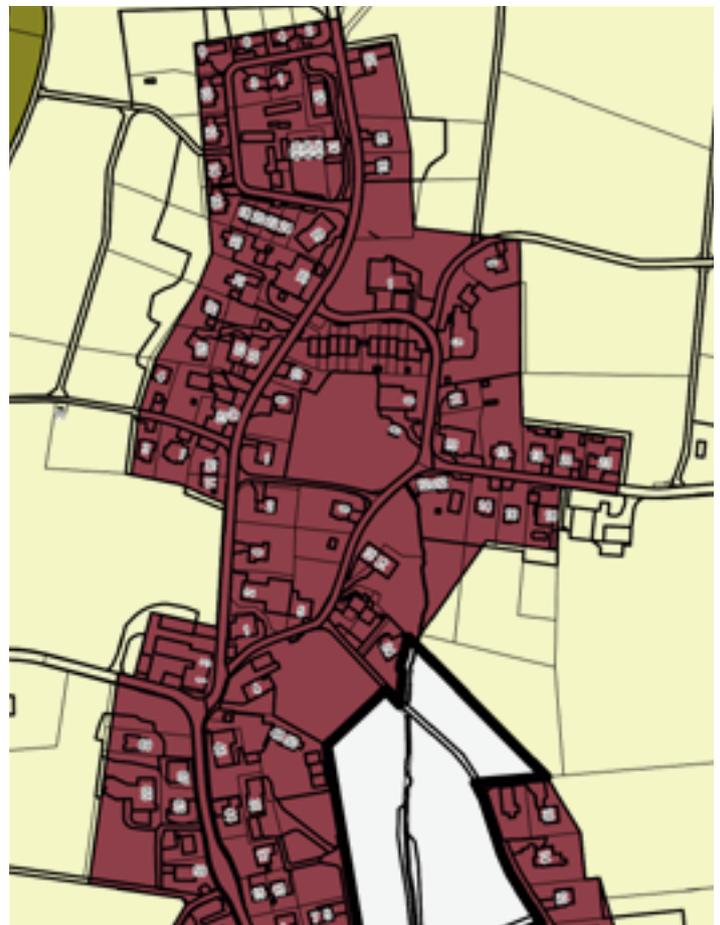
Die bei fast allen Vielzweckbauernhäusern authentisch erhaltenen Freiräume zwischen den Gebäuden und der Strasse tragen zur bäuerlichen Prägung des Ortsbilds bei. Vor den Wohnteilen bestehen Vorgärten / Bauerngärten mit Einfassungen. Vor den Ökonomieteilen bestehen teilweise unbefestigte, teilweise befestigte (asphaltierte / gepflästerte) Vorplätze. Die Freiräume einzelner Einfamilienhäuser sowie der beiden Zeilen gegen die Strasse sind wenig qualitativ: im Zusammenhang mit den oben erwähnten Sockelgeschossen sind sie überwiegend oder gänzlich befestigt (asphaltiert / Sickersverbundsteine). Es bestehen keine (Pflanz-) Gärten oder Wiesen, dafür teilweise Steingärten. Ein gutes Gegenbeispiel stellt das Gebäude Langenbachstrasse 11 dar.

³ Vers.-Nr. 359, 363, 364/365, 370/371, 375, 393, 402, 429.

Siedlungsränder / Bezug zur Landschaft

Die Siedlungsränder der insgesamt vier Hofgruppen präsentieren sich unterschiedlich. Die Siedlungsränder der südlichen und der östlichen Hofgruppe sind teilweise unverbaut, sodass diese Hofgruppen in untergeordnetem Masse auch gegen die Landschaft in Erscheinung treten. Die westliche und die nördliche Hofgruppe treten gegen die Landschaft praktisch nicht mehr in Erscheinung. Sie werden durch die Wohnhäuser im Nordwesten der Siedlung bzw. am nördlichen Ortseingang verdeckt. Die Gebäude am Ortseingang werden jedoch als selbstverständliche Teile der Siedlung wahrgenommen.

Für die Siedlungsgliederung noch immer von Bedeutung sind die „inneren“ Siedlungsränder zwischen den Hofgruppen bzw. die anschliessenden Freiräume (ursprünglich zentraler Freiraum). Teilweise sind diese Siedlungsränder verbaut und die Übergänge zum verbliebenen Freiraum unterschiedlich ausgeführt (von sanft bis grob).



Zonenplan (www.geoweinland.ch)

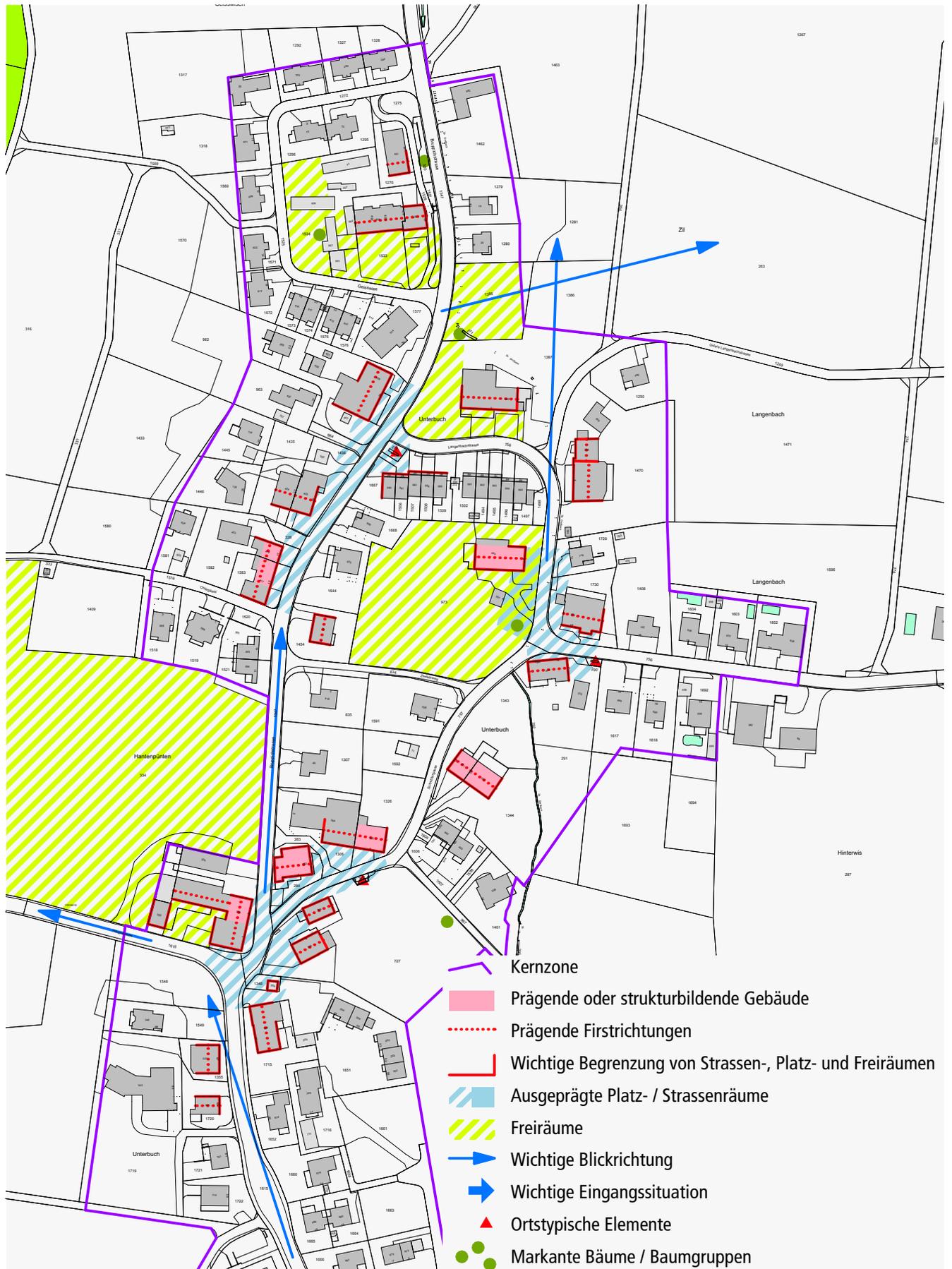
Fotografische Dokumentation

Unter-Bucham Irchel



Bestandsaufnahme

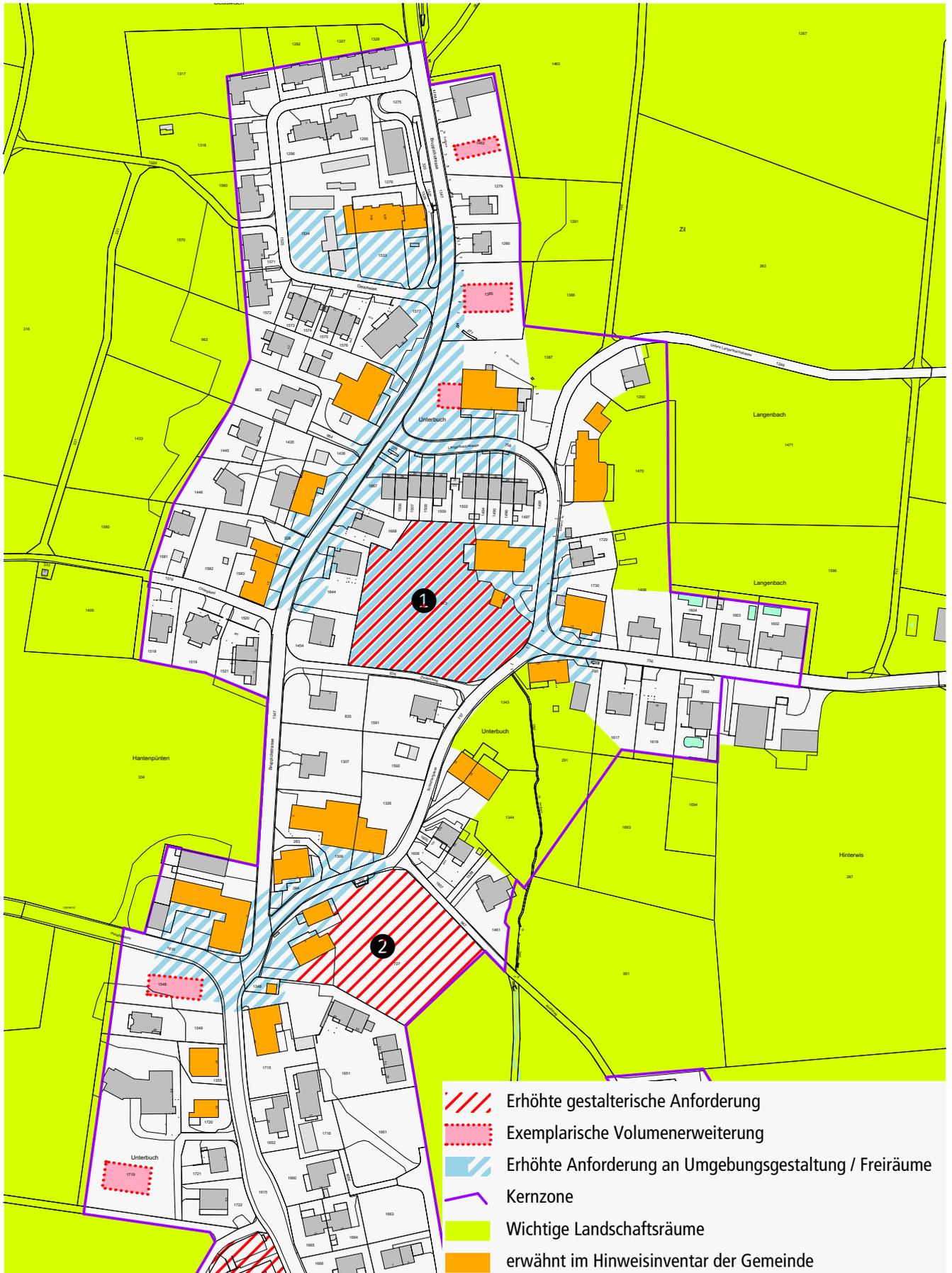
Unter-Bucham Irchel



Mst. 1:2500

Entwicklungsplan

Unter-Bucham Irchel



Mst. 1:2500

Erläuterung zum Entwicklungsplan

- **Struktur und Aussenräume:** Für die Siedlungsgliederung ist der zentrale Freiraum mit seinen Ausläufern (Parzellen Nr. 1343, 1385/1387, 334) prägend. Gerade in Unter-Buch mit dem bewegten Gelände ist bei Neu- und Umbauten der Umgang mit dem gewachsenen Terrain wichtig. Für die bäuerliche Prägung des Ortsbilds ist eine angemessene Gliederung / Gestaltung der Freiräume zwischen den Gebäuden und der Strasse von hoher Bedeutung – gerade auch bei Neubauten und nicht authentisch erhaltenen historischen Gebäuden. Die unbebauten Siedlungsränder und die **Landschaftsräume** um die Kernzone bleiben erhalten.

- An die **Umgebungsgestaltung** der bezeichneten Aussenräume gelten erhöhte Anforderungen und deren Entwicklung bedingt eine fachliche Begleitung, insbesondere die Beurteilung anhand detaillierter Umgebungspläne.

Die Aussenräume zur Strasse sind zониert durch leicht angehobene **bäuerlichen Vorgärten** vor Wohnhausteilen und befahrbaren **Vorplätzen** vor Scheunen. Gegebenenfalls werden Mistwürfe in die Vorplatzgestaltung einbezogen. Die traditionellen Gärten (blumenreiche Nutzgärten) sollen erhalten bleiben. Ortstypisch sind diese mit Holzstakten-Zäunen begrenzt. Auf festinstallierte Ausstattungselemente aus dem Baumarkt ist zu verzichten, stattdessen ist eine leichte, mobile Möblierung zu verwenden. Steingärten sind zu vermeiden. Anstelle eines Rasens ist eine Blumenwiese zu bevorzugen. Die **Bodenbeläge** der Vorplätze sind in ortstypischen, sickerfähigen Materialien zu erstellen, wie Kies oder Pflasterung (regionale Gesteinsarten).

Allfällige Veränderungen der **Topographie** sind minimal zu halten. Böschungen und Stützmauern sind zu vermeiden bzw. ist eine bewusste Dimensionierung und Gestaltung erforderlich. Das Abtragen von Terrain für die Erstellung von Parkplätzen ist zu vermeiden.

Für die **Bepflanzung** sind ortstypische Pflanzen zu wählen. Bei den hochwachsenden Pflanzen ist die Bepflanzungsdichte gemässigt zu halten, so dass der Bezug der einzelnen Gebäude zueinander und zum Strassenraum lesbar bleibt (keine Einwaldung von Häusern).

- **Inventar:** Wertvolle Altbauten (Eigenwert und Situationswert) bleiben erhalten.

- **Exemplarische Volumenerweiterungen:** Verdichtungen durch weitere Volumen (Neu- und Anbauten) sind an verschiedenen Stellen möglich. Die Volumen sind in ihrer Stellung und dem Charakter dem Bestand anzupassen. Ein mögliches Volumen auf der Parzelle Nr. 1385 hat mit seiner Stellung den bestehenden Freiraum und den Blick in die Landschaft zu berücksichtigen. Ein mögliches Volumen auf Parzelle Nr. 1548 bildet gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Hof eine Eingangs- und Platzsituation.

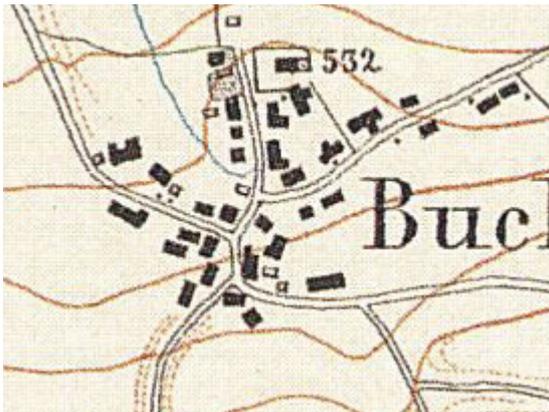
- Die Entwicklung der **Parzellen mit erhöhter gestalterischer Anforderung** bedingt eine fachliche Begleitung der Bauvorhaben. Bezüglich Bebauung, Umgebungsgestaltung und Erschliessungskonzept ist eine Betrachtung über das gesamte Gebiet erforderlich. Die Entwicklung erfolgt im Sinne eines Weiterbaus der bestehenden gewachsenen Struktur und der Aussenräume. Die Neubauten orientieren sich am Charakter der bestehenden Gebäude und ordnen sich zurückhaltend ein.

- 1 Die einheitliche Bebauung bildet sich aus Volumen mit Firstrichtungen parallel zum Hang. Die Parkierung erfolgt in einer gemeinsamen unterirdischen Anlage.

- 2 Für die einheitliche Bebauung ist ein sorgfältiger Umgang mit dem bestehenden Terrain und dem Baumbestand erforderlich. Die Firstrichtungen liegen parallel zum Hang. Die Zufahrt zu einer gemeinsamen unterirdischen Parkierung erfolgt sinnvollerweise im tieferliegenden nördlichen Geländeversprung.

Analyse

Ober-Buch am Irchel



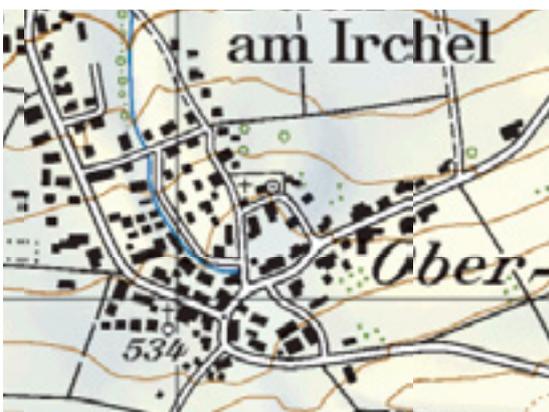
Wildkarte 1858



Siegfriedkarte 1882



Landeskarte 1957



Landeskarte 2008

Siedlungsentwicklung

Spätestens im 13. Jahrhundert ist Buch urkundlich erwähnt.¹ Anhand eines Dorfplanes von Heinrich Keller von 1828, der Wild-Karte (Blatt X., Herausgabe 1858) sowie der Siegfried-Karte (Blatt 27, Ausgabe 1897), lässt sich folgendes feststellen: die heutige Siedlungsanlage bestand im Wesentlichen bereits 1828.² Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts wurde sie verdichtet, die bestehenden Gebäude teilweise erneuert/ersetzt. Bis in das frühe 20. Jahrhundert standen einzelnen Neubauten ersatzlose Abbrüche andernorts gegenüber. 1907³ wurde das Schulhaus neu erbaut. In der Folge ist keine wesentliche Entwicklung erkennbar. Ab den 1960er-Jahren erfolgte der Bau von einzelnen Einfamilienhäusern, zunächst vor allem in der Fläche zwischen Buch und Unter-Buch, später auch entlang der Strasse nach Desibach. In jüngster Zeit sind Buch und Unter-Buch durch den Bau weiterer Gebäude zusammengewachsen. In Buch selbst erfolgte eine Verdichtung zwischen der Haupt- und Bachstrasse. Im Bereich des südlichen Ortseingangs wurden drei Neubauten erstellt.

Siedlungsstruktur

Der Nordhang des Irchels verläuft mit unterschiedlich starkem Gefälle. Die Siedlung von Buch liegt auf einer Stufe mit keinem oder einem vergleichsweise geringen Gefälle (Hauptstrasse gegen Westen und Desibachstrasse). Im Siedlungsschwerpunkt treffen die Strassen von/nach Neftenbach, Desibach und Unter-Buch zusammen. Dabei führen zwei Verbindungen nach Unter-Buch: einerseits die Hauptstrasse im Westen und die Kirchstrasse / der Kirchweg im Osten. Die Kirchstrasse führt zum Kirchbezirk, welcher im Norden der Siedlung auf einer Geländeterrasse liegt und in dessen Anschluss das Terrain stark gegen Norden abfällt. Als Schlaufe führt die Kirchstrasse zurück in die bäuerliche Siedlung an der Desibachstrasse. An letzterer sind teilweise stattliche Vielzweckbauernhäuser aufgereiht, nördlich entlang der Strasse schliessen gut eingegliederte Einfamilienhäuser die Bebauung. Die weiteren jüngeren Gebäude befinden sich hauptsächlich im Norden / Nordwesten der historischen Siedlung in Richtung Unter-Buch. Die historischen Gebäude sind grossmehrheitlich traufständig. Eine markante Ausnahme stellt das giebelständige ehemalige Schulhaus von 1839⁴ dar, welches den Siedlungsschwerpunkt in zwei platzartige Situationen gliedert: Die südliche Situation ist durch (ehemalige) Vielzweckbauernhäuser – u.a. Gastwirtschaft Sonne – eng gefasst und einfach greifbar.

1 Hermann Fietz: Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich, Band 1, 1938, S. 169: 1089 „Boch“. Historisches Lexikon der Schweiz, online: um 1238 „Buoch“.

2 Die gemäss historischem Lexikon der Schweiz ab 1844 erstellten Verbindungstrassen hatten offenbar keine Veränderung der Siedlungsstruktur zur Folge.

3 Gemäss kantonalem Hinweisinventar („Häderli-Kartei“).

4 Gemäss kantonalem Hinweisinventar („Häderli-Kartei“). Vers.-Nr. 229, Desibachstrasse 2.



Grafik: H. Keller (1778-1862), gez. am 11.06.1828
Quelle: Zentralbibliothek (www.nebis.ch)

Die nördliche Situation ist weniger bzw. östlich des ehemaligen Schulhauses (Parkplatz) nicht gefasst und durch eine strassenorientierte Flächengliederung weniger greifbar.

Gebäudebestand, Gebäudemerkmale

Die siedlungskonstituierenden Vielweckbauernhäuser stammen in ihrer Erscheinung aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Bis auf eine Handvoll Gebäude, an welchen die Ökonomieteile wenig qualitativ umgebaut oder ersetzt wurden, sind die Vielweckbauernhäuser authentisch erhalten.⁵ Diese Vielweckbauernhäuser vermögen denn auch – trotz umgebender Neu- und Ersatzbauten – den bäuerlichen Charakter des Ortsbilds aufrecht zu erhalten. Einzig an der Kirchstrasse gegen den Kirchbezirk erfolgt an sensibler Lage ein Bruch im Ortsbild. Mit den vier Gebäuden Vers.-Nr. 181 (ersetzer Ökonomieteil), 25 (angemessenes Reihenhaus anstelle eines Vielweckbauernhauses), 144/145/629 (stark umgebautes / teilweise ersetztes Vielweckbauernhaus) und 154 (Vielweckbauernhaus, Ökonomieteil abgebrochen) bestehen hier keine qualitätsvolle Bauten (mehr).

Die Wohnteile der Vielweckbauernhäuser sind in etwa gleicher Anzahl als Sichtfachwerk- und Putzbauten ausgeführt. Die authentisch erhaltenen Ökonomieteile zeichnen sich durch

⁵ Vers.-Nr. 184, 187/189, 192/193, 199, 202, 206/650, 208, 230/246, 240, 249, 291, 296, 297.

ihre Holztore, die Holzverschalungen und Sichtfachwerke sowie die darin enthaltenen strukturellen Lüftungsöffnungen bzw. Lüftungsflügel aus. Die Ställe sind häufig mit Sichtbacksteinmauerwerk erstellt. Die Einfamilienhäuser an der Haupt- und Desibachstrasse sowie das Reihenhaus an der Kirchstrasse charakterisieren sich folgendermassen: Die Volumen ordnen sich der historischen Bebauung unter und die Fassadengestaltung (Gliederung / Materialisierung) ist in der Regel unaufgeregt und dem Ortsbild angemessen. Das gewachsene – hier höchstens schwach geneigte – Terrain wird respektiert. Die Gebäude an der Desibachstrasse treten gegen die Strasse nur eingeschossig in Erscheinung. Erwähnenswert ist dabei die Integration der Garagen in das Erdgeschoss oder das strassenabgewandte Sockelgeschoss. Anders die drei Neubauten⁶ im Bereich des südlichen Ortseingangs: Die Qualitäten bezüglich Fassadengestaltung sowie ein angemessener Umgang mit dem – hier anspruchsvolleren – Terrain gehen diesen Gebäuden praktisch vollständig ab.

Gebäudebezogene Aussenräume

Bei der Mehrheit der Vielweckbauernhäuser sind die Freiräume zwischen den Gebäuden und der Strasse authentisch erhaltenen. Sie tragen zur bäuerlichen Prägung des Ortsbilds bei. Vor den Wohnteilen bestehen Vorgärten / Bauergärten mit Einfassungen. Vor den Ökonomieteilen bestehen teilweise unbefestigte, teilweise befestigte (asphalтиerte / gepflästerte) Vorplätze.

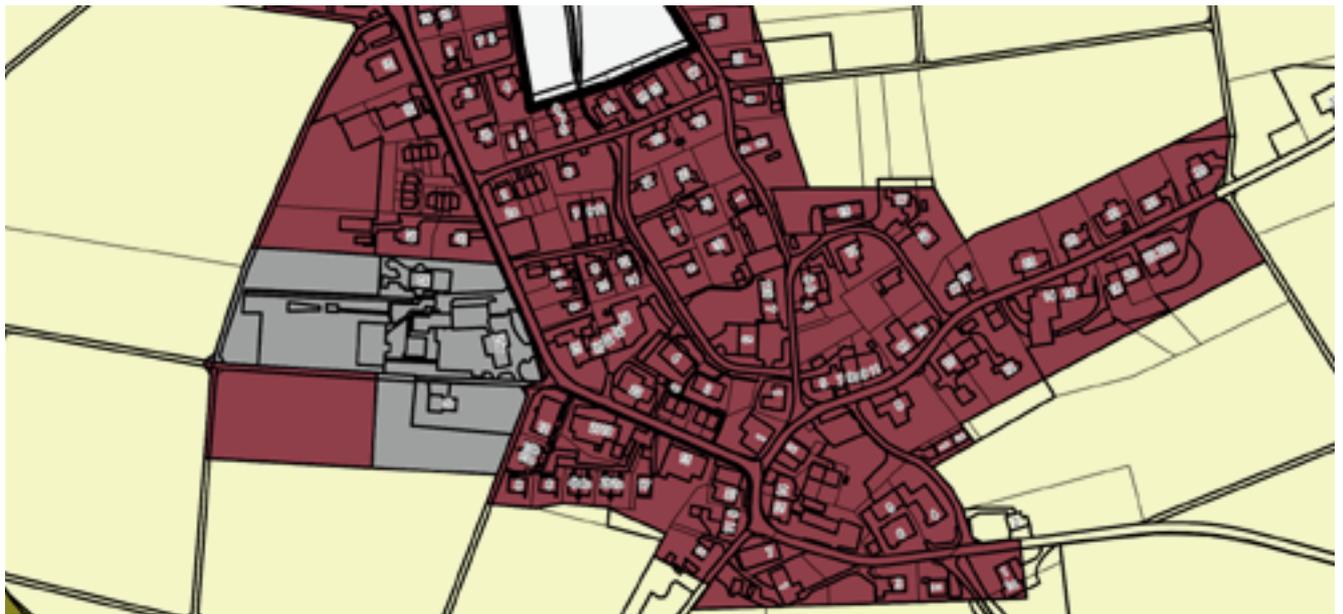
Bei den weiteren Gebäuden sind sowohl qualitativ als auch wenig qualitativ gestaltete Aussenräume vorhanden: Die Einfamilienhäuser an der Desibachstrasse mit nicht oder zurückhaltend eingefassten Wiesen / Gärten sind angemessene Beispiele. Davon ausgenommen ist das Gebäude Desibachstrasse 31. Hier sowie bei den Gebäuden nördlich entlang der Hauptstrasse tangiert die private, blickdichte Aussenraumgestaltung den öffentlichen Raum bzw. schmälert die bäuerliche Prägung des Ortsbilds. Letzteres gilt auch für die sauberlich gegliederte Freifläche vor dem Reihenhaus an der Kirchgasse sowie die mit Sickerverbundsteinen ausgeführte Fläche vor dem Gebäude vis-à-vis.

⁶ Vers.-Nr. 655, 690, 711.

Siedlungsränder / Bezug zur Landschaft

Gegen Norden und Westen sind die Siedlungsränder verbaut. Hier ist Buch durch den Bau einer stattlichen Anzahl an Einfamilienhäusern mehrheitlich mit Unter-Buch zusammengewachsen. An der Kirchstrasse (östlich der Kirche) und an der Desibachstrasse können die Siedlungsränder als unverbaut

bezeichnet werden. Die jüngeren Gebäude sind im Sinne der historischen Baustruktur angelegt und werden als selbstverständlicher Teil der Siedlung wahrgenommen. Der südliche Ortseingang (Hauptstrasse) ist grundsätzlich noch erkennbar, wird durch die jüngeren, bezüglich ortsbaulichen Qualitäten abfallenden Gebäude jedoch etwas verunklärt.



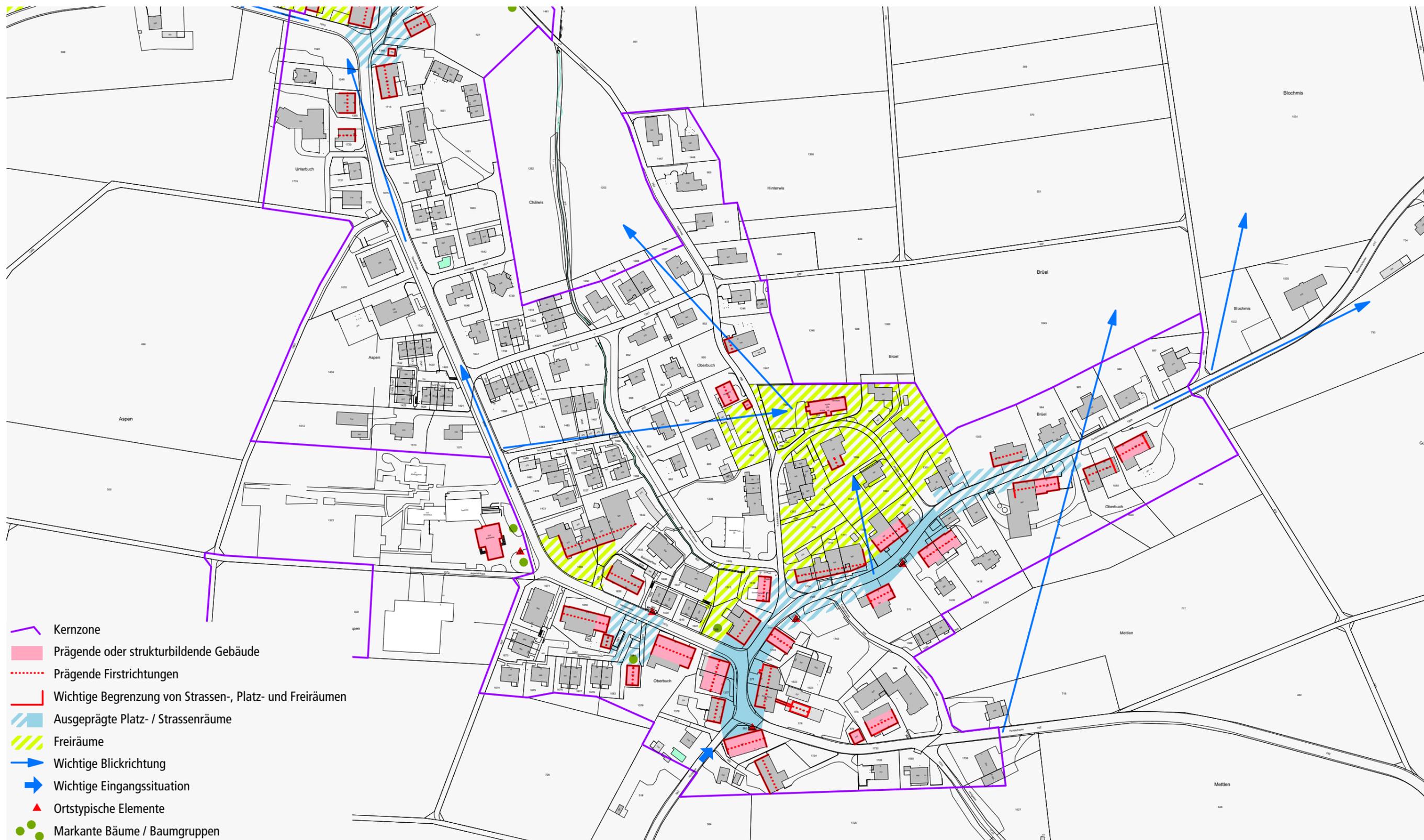
Zonenplan (www.geoweinland.ch)

Fotografische Dokumentation

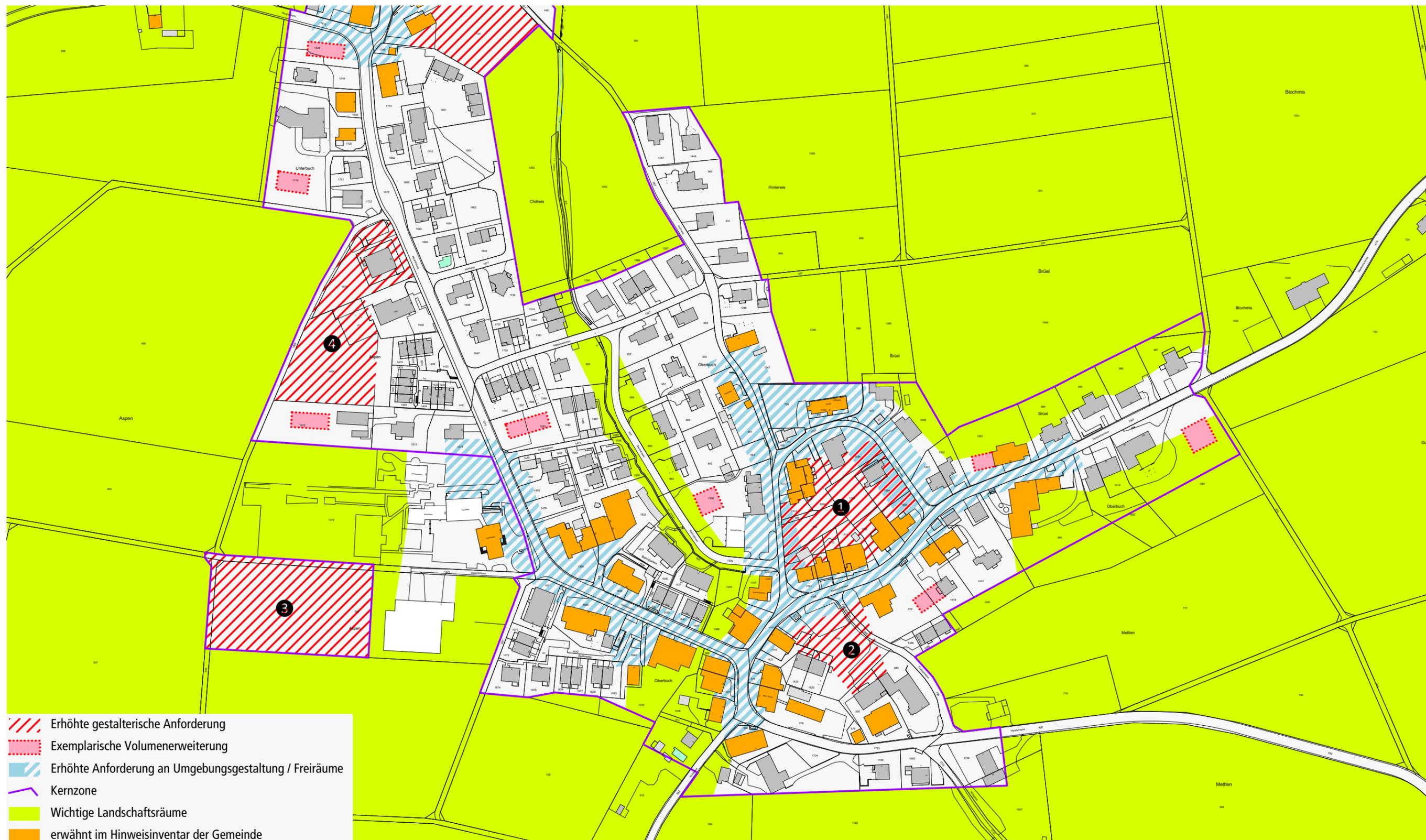




Bestandsaufnahme



Entwicklungsplan



Erläuterung zum Entwicklungsplan

- **Struktur und Aussenräume:** Das Ortsbild von Buch zeichnet sich durch die bestehenden historischen Vielzweckbauernhäuser (Qualität und Quantität) aus, welche wesentlich zum Ortsbild beitragen. Bei Um- und Ersatzbauten von Ökonomieteilen ist eine entsprechende Qualität einzufordern. Für die bäuerliche Prägung des Ortsbilds ist eine angemessene Gliederung / Gestaltung der Freiräume zwischen den Gebäuden und der Strasse von hoher Bedeutung. Der Siedlungsrand und die **Landschaftsräume** um die Kernzone bleiben erhalten.

- An die **Umgebungsgestaltung** der bezeichneten Aussenräume gelten erhöhte Anforderungen und deren Entwicklung bedingt eine fachliche Begleitung, insbesondere die Beurteilung anhand detaillierter Umgebungspläne. Die Aussenräume zur Strasse sind zoniert durch leicht angehobene **bäuerlichen Vorgärten** vor Wohnhausteilen und befahrbaren **Vorplätzen** vor Scheunen. Gegebenenfalls werden Mistwürfe in die Vorplatzgestaltung einbezogen. Die traditionellen Gärten (blumenreiche Nutzgärten) sollen erhalten bleiben. Ortstypisch sind diese mit Holzstakten-Zäunen begrenzt. Auf festinstallierte Ausstattungselemente aus dem Baumarkt ist zu verzichten, stattdessen ist eine leichte, mobile Möblierung zu verwenden. Steingärten sind zu vermeiden. Anstelle eines Rasens ist eine Blumenwiese zu bevorzugen. Die **Bodenbeläge** der Vorplätze sind in ortstypischen, sickerfähigen Materialien zu erstellen, wie Kies oder Pflästerung (regionale Gesteinsarten). Allfällige Veränderungen der **Topographie** sind minimal zu halten. Böschungen und Stützmauern sind zu vermeiden bzw. ist eine bewusste Dimensionierung und Gestaltung erforderlich. Das Abtragen von Terrain für die Erstellung von Parkplätzen ist zu vermeiden. Für die **Bepflanzung** sind ortstypische Pflanzen zu wählen. Bei den hochwachsenden Pflanzen ist die Bepflanzungsdichte gemässigt zu halten, so dass der Bezug der einzelnen Gebäude zueinander und zum Strassenraum lesbar bleibt (keine Einwaldung von Häusern).

- **Inventar:** Wertvolle Altbauten (Eigenwert und Situationswert) bleiben erhalten.

- **Exemplarische Volumenerweiterungen:** Verdichtungen durch weitere Volumen (Neu- und Anbauten) sind an verschiedenen Stellen möglich. Die Volumen sind in ihrer Stellung und dem Charakter dem Bestand anzupassen.

- Die Entwicklung der **Parzellen mit erhöhter gestalterischer Anforderung** bedingt eine fachliche Begleitung der Bauvorhaben. Bezüglich Bebauung, Umgebungsgestaltung und Erschliessungskonzept ist eine Betrachtung über das gesamte Gebiet erforderlich. Die Entwicklung erfolgt im Sinne eines Weiterbaus der bestehenden gewachsenen Struktur und der Aussenräume. Die Neubauten orientieren sich am Charakter der bestehenden Gebäude und ordnen sich zurückhaltend ein.

- 1 Im sensiblen Bereich an der Kirchstrasse südlich/südwestlich der Kirche steht das Ortsbild auf der Kippe. Hier ist grosser Wert auf eine qualitätsvolle Gestaltung der Fassaden (Gliederung / Materialisierung) und der Aussenräume zu legen. Im Falle einer Überbauung ist ein gesamtheitliches Konzept erforderlich, welches sich über die Parzellengrenzen hinweg erstreckt.

- 2 Die Bebauung nimmt die dörfliche Struktur entlang der Strasse auf und formuliert zu dieser einen Platz, welcher dem Dorf ein räumliches Zentrum gibt.

- 3 Eine Überbauung ist nur mit Gesamtkonzept möglich, welches der peripheren Lage am Dorfrand gerecht wird.

- 4 Die Überbauung erfordert ein gesamtheitliches Erschliessungskonzept. Im südlichen Teil bildet eine kleinteilige Struktur aus Doppel- und Reihenhäusern mit Ausrichtung parallel zum Hang den Dorfrand und verzahnt sich mit der Landschaft. Im nördlichen Teil befindet sich ein grösseres Gebäudevolumen, welches als Ersatz für das bestehende Landigebäude dessen Präsenz im Dorfbild wieder aufnimmt.



Wildkarte 1858



Siegfriedkarte 1881



Landeskarte 1958



Landeskarte 2008

Siedlungsentwicklung

Über die Siedlungsentwicklung ist nur wenig bekannt. Im 13. Jahrhundert ist Bebikon urkundlich erwähnt.¹ Auf der Wild-Karte (Blatt X., Herausgabe 1858) sind vier Hauptgebäude² und ein Nebengebäude verzeichnet. Auf der Siegfried-Karte (Blatt 54, Ausgabe 1904) ist ersichtlich, dass eines der Hauptgebäude abgebrochen und stattdessen das Wohnhaus Vers.-Nr. 78 neu erbaut wurde. Zudem sind weitere Nebengebäude ersichtlich. 1923 werden das Wohnhaus „Morgensonne“ (Vers.-Nr. 91) und wahrscheinlich auch die zugehörige Scheune Vers.-Nr. 93 neu erbaut. Um 1940 wird die Scheune Vers.-Nr. 87 – im Bereich des um 1900 abgebrochenen Hauptgebäudes – errichtet. In den 1980er- / 1990er-Jahren wurden die zwei Einfamilienhäuser Vers.-Nr. 85 und 573 sowie das Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 83 neu erbaut.

Siedlungsstruktur

Die Verbindungsstrasse von Neftenbach nach Buch führt durch den Südwesthang des Wolschbergs. Vom Tobel des Lättenbachs her führt die Strasse relativ steil in Richtung Nordwesten über eine Kuppe. Auf dieser Kuppe liegt der Siedlungsschwerpunkt von Bebikon. Von den drei verbliebenen historischen Vielzweckbauernhäusern befinden sich je eines unmittelbar links und rechts der Strasse sowie im anschliessenden gegen Nordosten sanft ansteigenden Hang.

Sämtliche Gebäude sind locker entlang der Verbindungsstrasse sowie der beiden abzweigenden Wege angeordnet. Die Firste der Hauptgebäude sind nach der Falllinie des Hangs ausgerichtet. Eine Ausnahme stellt das Wohnhaus Vers.-Nr. 78 aus der Zeit um 1900 dar, welches rein auf die Strasse ausgerichtet ist.

Im Bereich der Kuppe ist der Strassenraum durch die beiden Vielzweckbauernhäuser Vers.-Nr. 90 und 103, das Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 604 und in geringerem Mass durch das Wohnhaus Vers.-Nr. 573 gefasst und definiert. Ein Brunnen sowie ein markanter Baum prägen den Strassenraum mit. Als Bindeglied innerhalb des Ortsbilds gegen Nordosten ist die Scheune Vers.-Nr. 87 aus der Zeit um 1940 von Bedeutung. Bei dem dritten Vielzweckbauernhaus Vers.-Nr. 95 mit langgestrecktem Ökonomieanteil handelt es sich ebenfalls um ein prägendes Gebäude.

Gebäudebestand, Gebäudemerkmale

Die drei Vielzweckbauernhäuser stammen in ihrer Erscheinung aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Ältere Kerne in den Gebäuden Vers.-Nr. 90 und 103 sind wahrscheinlich. Authentisch erhalten ist das Vielzweckbauernhaus Vers.-Nr. 90. Das Gebäude Vers.-Nr. 95 fällt einzig wegen einer Aussenrenovation (Dämmung) des Wohnteils ab. Hier sowie

¹ Historisches Lexikon der Schweiz, online: 1244 „Bebichon“.

² Darunter die drei Vielzweckbauernhäuser Vers.-Nr. 90, 95 und 103 bzw. allenfalls deren Vorgängerbauten.

bei Vers.-Nr. 103 ist die Typologie klar erkennbar. Als allenfalls in Getrenntbauweise erstellter Hof sind das Wohnhaus „Morgensonne“ und die Scheune Vers.-Nr. 93 von Interesse. Beide sind authentisch erhalten.

Die Wohnteile der Vielzweckbauernhäuser sowie die Wohngebäude sind als einfache Putzbauten ausgeführt. Bei den Wohnteilen handelt es sich im Kern um Fachwerkbauten. Die Ökonomieteile der Vielzweckbauernhäuser sowie die freistehenden Ökonomiegebäude sind grundsätzlich holzverschalt. Im Bereich der Ställe bestehen verputzte oder in Sichtbackstein erstellte Mauerwerke. Die beiden modernen Wohnhäuser verfügen gegenüber den anderen Gebäuden über deutlich untergeordnete Gebäudevolumen.

Gebäudebezogene Aussenräume

Die überwiegend authentisch erhaltenen Freiräume zwischen den Haupt- sowie den grösseren Ökonomiegebäuden und der Strasse tragen zur bäuerlichen Prägung des Ortsbilds bei. Vor den Wohnteilen und Wohnhäusern bestehen

– teilweise recht qualitätsvolle – Vorgärten mit Staketen- oder Lattenzauneinfassungen. Vor den Ökonomieteilen und Ökonomiegebäuden bestehen unbefestigte und befestigte (asphaltiert) Vorplätze.

Siedlungsränder / Bezug zur Landschaft

Die Siedlungsränder können als unverbaut bezeichnet werden. Eine Handvoll jüngerer Gebäude an den Siedlungsrändern – mit Ausnahme des Einfamilienhauses Vers.-Nr. 85 ausschliesslich Ökonomiegebäude – werden als Teil der Siedlung wahrgenommen. Am südöstlichen Ortseingang bilden die beiden Vielzweckbauernhäuser eine Torsituation. Durch die hohe blickdichte Bepflanzung vor dem Vielzweckbauernhaus Vers.-Nr. 90 wird diese Torsituation etwas abgeschwächt. Der Obstbaumgarten nördlich sowie die Wiese südöstlich der Scheune Vers.-Nr. 87 tragen zu einem fließenden Übergang von Siedlung und Landschaft bei.



Zonenplan (www.geoweinland.ch)

Fotografische Dokumentation

Bebikon



Bestandsaufnahme

Bebikon



-  Kernzone
-  Prägende oder strukturbildende Gebäude
-  Prägende Firstrichtungen
-  Wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen
-  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
-  Freiräume
-  Wichtige Blickrichtung
-  Wichtige Eingangssituation
-  Ortstypische Elemente
-  Markante Bäume / Baumgruppen

Mst. 1:2500

Entwicklungsplan

Bebikon



Mst. 1:2500

-  Erhöhte gestalterische Anforderung
-  Exemplarische Volumenerweiterung
-  Erhöhte Anforderung an Umgebungsgestaltung / Freiräume
-  Kernzone
-  Wichtige Landschaftsräume
-  erwähnt im Hinweisinventar der Gemeinde

Erläuterung zum Entwicklungsplan

- **Struktur und Aussenräume:** Die Eingangssituationen in das Dorf bleiben in ihrer Lesbarkeit erhalten. Für die bäuerliche Prägung des Ortsbildes ist die Erhaltung einer angemessenen Gliederung / Gestaltung der Freiräume zwischen den Gebäuden und der Strasse von hoher Bedeutung. Der Siedlungsrand und die **Landschaftsräume** um die Siedlung bleiben erhalten.

- An die **Umgebungsgestaltung** der bezeichneten Aussenräume gelten erhöhte Anforderungen und deren Entwicklung bedingt eine fachliche Begleitung, insbesondere die Beurteilung anhand detaillierter Umgebungspläne. Die Aussenräume zur Strasse sind zoniert durch leicht angehobene **bäuerlichen Vorgärten** vor Wohnhausteilen und befahrbaren **Vorplätzen** vor Scheunen. Gegebenenfalls werden Mistwürfe in die Vorplatzgestaltung einbezogen. Die traditionellen Gärten (blumenreiche Nutzgärten) sollen erhalten bleiben. Ortstypisch sind diese mit Holzstakten-Zäunen begrenzt. Auf festinstallierte Ausstattungselemente aus dem Baumarkt ist zu verzichten, stattdessen ist eine leichte, mobile Möblierung zu verwenden. Steingärten sind zu vermeiden. Anstelle eines Rasens ist eine Blumenwiese zu bevorzugen. Die **Bodenbeläge** der Vorplätze sind in ortstypischen, sickerfähigen Materialien zu erstellen, wie Kies oder Pflasterung (regionale Gesteinsarten).

Allfällige Veränderungen der **Topographie** sind minimal zu halten. Böschungen und Stützmauern sind zu vermeiden bzw. ist eine bewusste Dimensionierung und Gestaltung erforderlich. Das Abtragen von Terrain für die Erstellung von Parkplätzen ist zu vermeiden.

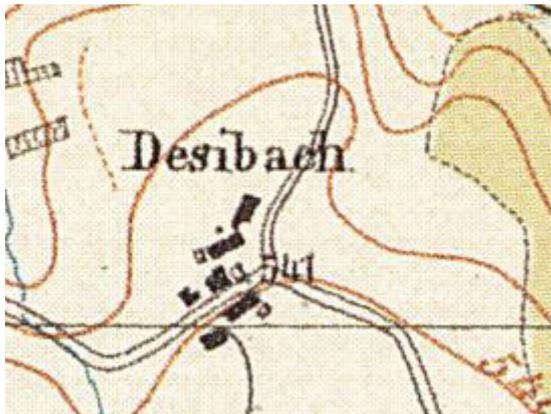
Für die **Bepflanzung** sind ortstypische Pflanzen zu wählen. Bei den hochwachsenden Pflanzen ist die Bepflanzungsdichte gemässigt zu halten, so dass der Bezug der einzelnen Gebäude zueinander und zum Strassenraum lesbar bleibt (keine Einwaldung von Häusern).

- Allfällige Neubauten orientieren sich am Charakter der bestehenden Gebäude und ordnen sich zurückhaltend ein. Im Falle von Umnutzungen oder Ersatzbauten der Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 87, 93 und 604 ist eine qualitätsvolle Architektur einzufordern. Insbesondere die Gebäude Vers.-Nr. 604 und 87 sind im Ortsbild von Bedeutung.

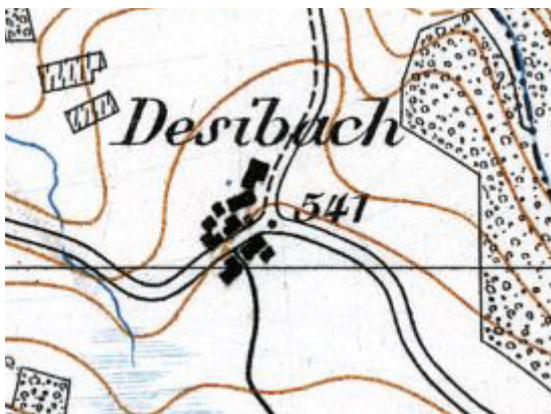
- **Inventar:** Wertvolle Altbauten (Eigenwert und Situationswert) bleiben erhalten. Schützenswerte Gebäude sind zu inventarisieren.

Analyse

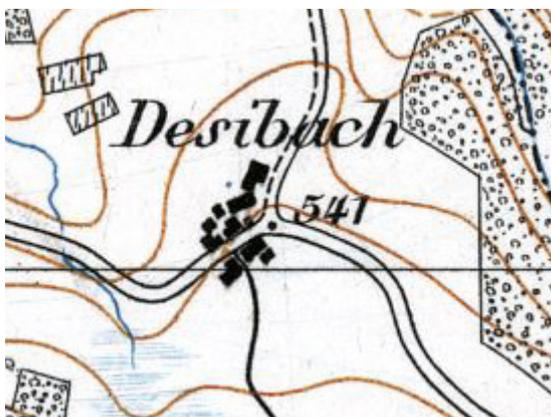
Desibach



Wildkarte 1858



Siegfriedkarte 1881



Landeskarte 1957



Landeskarte 2008

Siedlungsentwicklung

Über die Siedlungsentwicklung ist nur wenig bekannt. Auf der Wild-Karte (Blatt X., Herausgabe 1858) sind sechs Haupt- und drei Nebengebäude verzeichnet. Auf einem Luftbild von 1931 ist ersichtlich, dass nur noch fünf Hauptgebäude bestehen – eines davon an einer gemäss Wild-Karte un bebauten Stelle (derzeit Ersatzbau im Gang). In der Folge entstanden neue Ökonomiegebäude (Norden und Westen) und ab ca. 1960 einzelne Einfamilienhäuser (Norden und Osten).

Siedlungsstruktur

Desibach liegt auf einer schmalen Geländeterrasse im Nordhang des Wolschbergs. Das Ortsbild von Desibach setzt sich im Wesentlichen aus den vier traufständigen historischen Vielzweckbauernhäusern und einem giebelständigen Nebengebäude (Vers.-Nr. 53) beidseits der Desibachstrasse und zwei Einfamilienhäusern (Vers.-Nr. 597 und 67, letzteres derzeit im Bau) an der Einmündung der Klausrütistrasse zusammen. Im Bereich dieser Einmündung ist der Strassenraum gegen Norden platzartig aufgeweitet. Das Vielzweckbauernhaus Vers.-Nr. 59 ist entsprechend rückversetzt.

Gebäudebestand, Gebäudemerkmale

Die vier Vielzweckbauernhäuser stammen in ihrer Erscheinung aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Ein älterer Kern ist im Gebäude Vers.-Nr. 54/64/712 nicht auszuschliessen. Authentisch erhalten ist das Vielzweckbauernhaus Vers.-Nr. 50. Der Ökonomieteil des Nachbargebäudes Vers.-Nr. 49 wurde interessant umgebaut. Unglücklich ist der nordseitige Anbau mit separatem First – der Anbau bestand im Volumen jedoch mindestens seit 1950. Bei allen vier Vielzweckbauernhäusern ist die Typologie noch ablesbar. Die Wohnteile der Vielzweckbauernhäuser sind grundsätzlich als Putzbauten ausgeführt. Sichtfachwerk ist giebelseitig (Giebelfeld, Obergeschoss) ziervoll eingesetzt. Die langgestreckten Ökonomieteile sind grundsätzlich holzverschalt. Im Bereich des Stalls bestehen verputzte oder in Sichtbackstein erstellte Mauerwerke. Die Einfamilienhäuser sind als unaufgeregte Putzbauten ausgeführt, welche weder besonders auf- noch abfallen. Eine Ausnahme stellt das Blockhaus Vers.-Nr. 618 dar, welches jedoch an einer Lage von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild steht.

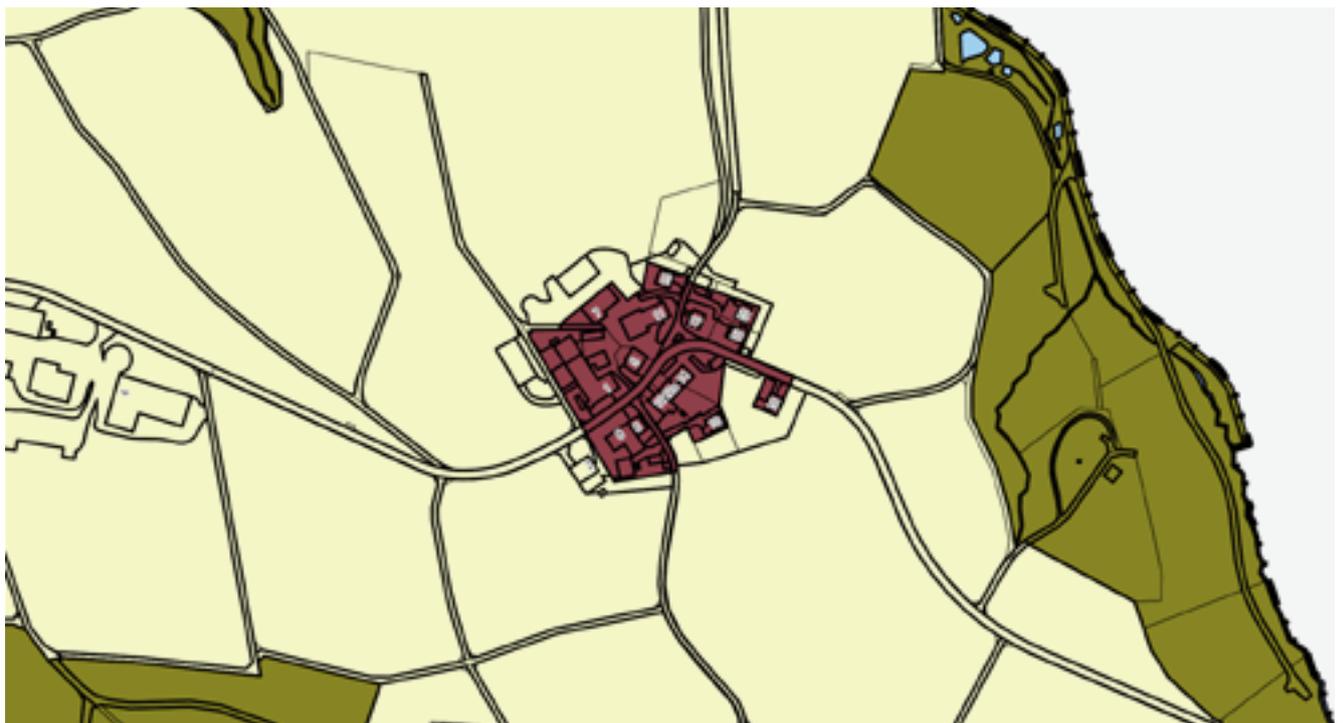
Gebäudebezogene Aussenräume

Die überwiegend authentisch erhaltenen Freiräume zwischen den Vielzweckbauernhäusern und der Strasse tragen zur bäuerlichen Prägung des Ortsbilds bei. Vor den Wohnteilen bestehen Vorgärten oder einfache Wiesenflächen, welche jeweils mit einer niedrigen Mauer eingefasst sind. Vor den Ökonomieteilen bestehen überwiegend befestigte Vorplätze

(asphaltiert; teilweise Sickersverbundsteine, welche einen Wohnquartier-Charakter erwecken). Bei beiden Vielzweckbauernhäusern nördlich der Desibachstrasse sind die Veränderung des Terrains und die Abfangung mit Steinblöcken gegen den Nordhang unglücklich. Gleiches gilt für die Steinblöcke im Bereich des Sockelgeschosses des Blockhauses Vers.-Nr. 618. Hingegen ist die Terraingestaltung östlich der Einfamilienhäuser Vers.-Nr. 597/598, also an sensibler Lage am Ortseingang, ansprechend ausgeführt. Das Terrain wurde sanft ausgestaltet, wodurch die Flächen durchgehend bepflanzt bzw. als Wiese ausgeführt werden konnten.

Siedlungsränder / Bezug zur Landschaft

Die Siedlungsränder können grundsätzlich als unverbaut bezeichnet werden. Die wenigen jüngeren Gebäude, welche sich über alle Ortseingänge (Desibachstrasse, Grütstrasse, Klausrütistrasse) verteilen, sind so ausgeführt, dass sie als Teil der Siedlung wahrgenommen werden oder – im Falle des westlichen Ortseingangs – durch ihre von der Strasse rückversetzte Lage den Ortseingang nicht beherrschen. Siedlung und Landschaft gehen dadurch überwiegend harmonisch ineinander über. Einzig im Bereich des Werkplatzes im Norden / Nordwesten ist dies nicht der Fall.



Zonenplan (www.geoweinland.ch)

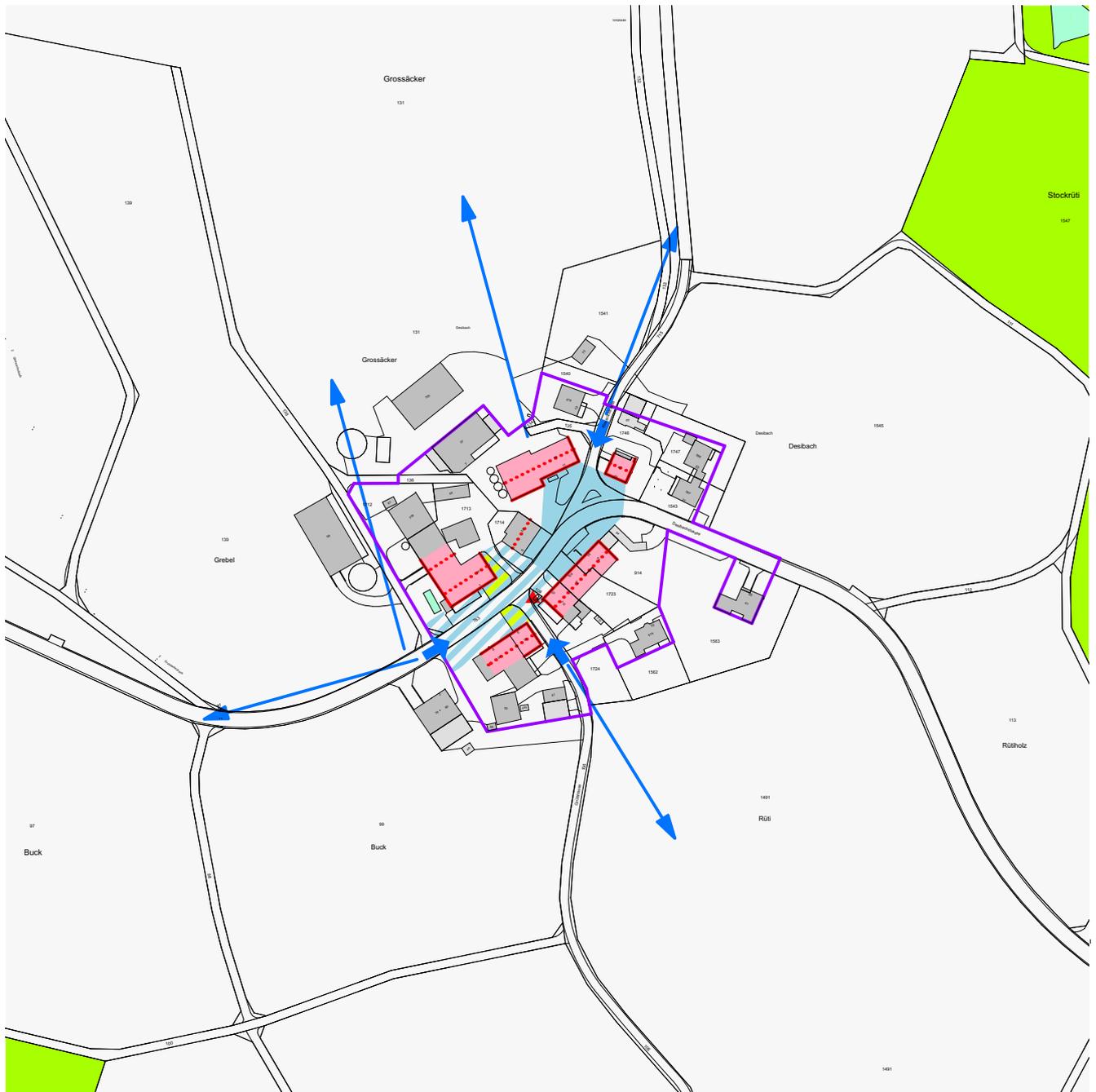
Fotografische Dokumentation

Desibach



Bestandsaufnahme

Desibach

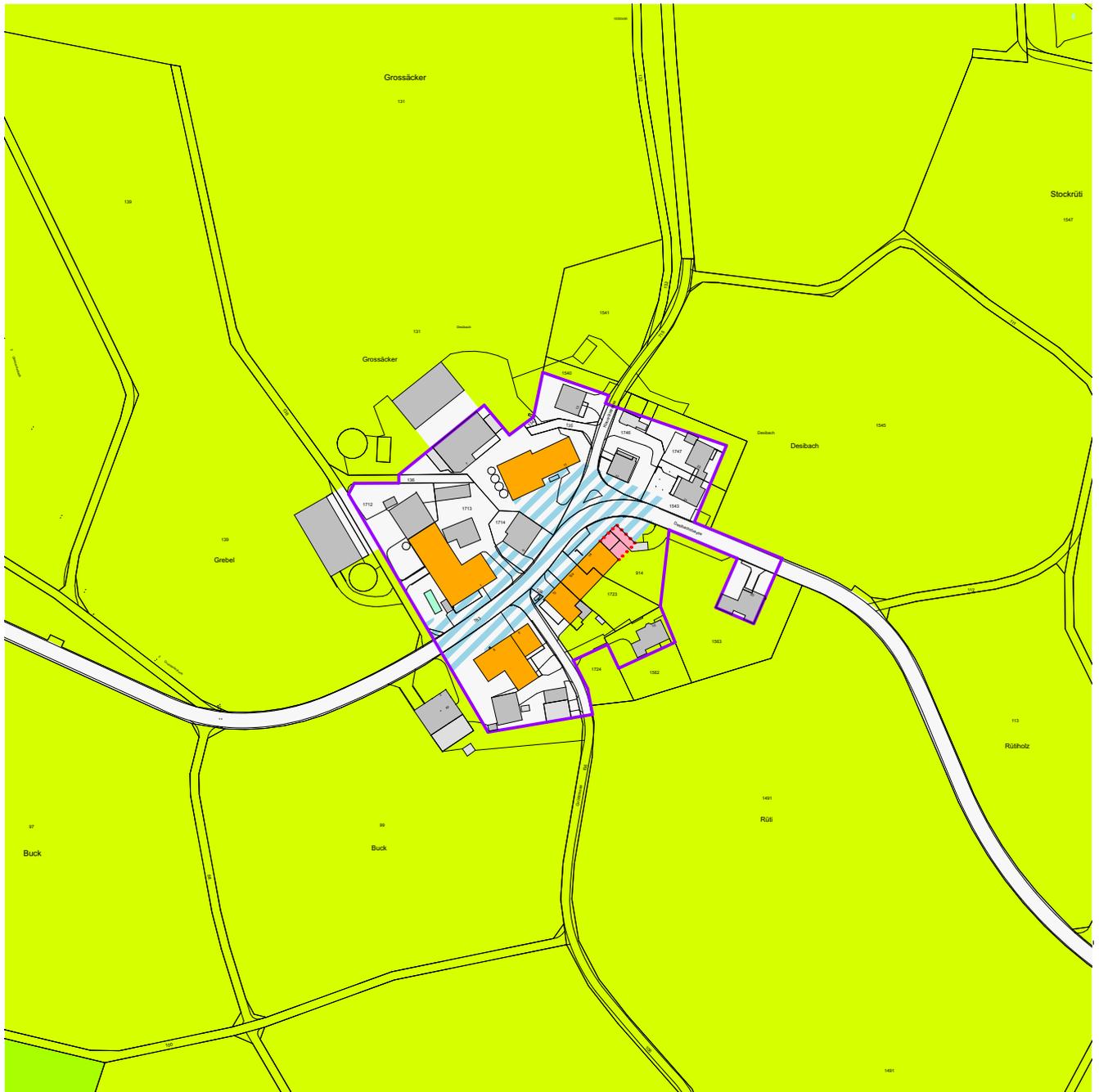


Mst. 1:2500

-  Kernzone
-  Prägende oder strukturbildende Gebäude
-  Prägende Firstrichtungen
-  Wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen
-  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
-  Freiräume
-  Wichtige Blickrichtung
-  Wichtige Eingangssituation
-  Ortstypische Elemente
-  Markante Bäume / Baumgruppen

Entwicklungsplan

Desibach



Mst. 1:2500

-  Erhöhte gestalterische Anforderung
-  Exemplarische Volumenerweiterung
-  Erhöhte Anforderung an Umgebungsgestaltung / Freiräume
-  Kernzone
-  Wichtige Landschaftsräume
-  erwähnt im Hinweisinventar der Gemeinde

Erläuterung zum Entwicklungsplan

- **Struktur und Aussenräume:** Die Eingangssituationen in das Dorf bleiben in ihrer Lesbarkeit erhalten. Für die bäuerliche Prägung des Ortsbilds ist eine angemessene Gliederung / Gestaltung der Freiräume zwischen den Gebäuden und der Strasse von hoher Bedeutung. Der Siedlungsrand und die Landschaftsräume um die Kernzone bleiben erhalten.

- An die **Umgebungsgestaltung** der bezeichneten Aussenräume gelten erhöhte Anforderungen und deren Entwicklung bedingt eine fachliche Begleitung, insbesondere die Beurteilung anhand detaillierter Umgebungspläne. Die Aussenräume zur Strasse sind zonierte durch leicht angehobene **bäuerlichen Vorgärten** vor Wohnhausteilen und befahrbaren **Vorplätzen** vor Scheunen. Gegebenenfalls werden Mistwürfe in die Vorplatzgestaltung einbezogen. Die traditionellen Gärten (blumenreiche Nutzgärten) sollen erhalten bleiben. Ortstypisch sind diese mit Holzstaketen-Zäunen begrenzt. Auf festinstallierte Ausstattungselemente aus dem Baumarkt ist zu verzichten, stattdessen ist eine leichte, mobile Möblierung zu verwenden. Steingärten sind zu vermeiden. Anstelle eines Rasens ist eine Blumenwiese zu bevorzugen. Die **Bodenbeläge** der Vorplätze sind in ortstypischen, sickerfähigen Materialien zu erstellen, wie Kies oder Pflasterung (regionale Gesteinsarten).

Allfällige Veränderungen der **Topographie** sind minimal zu halten. Böschungen und Stützmauern sind zu vermeiden bzw. ist eine bewusste Dimensionierung und Gestaltung erforderlich. Das Abtragen von Terrain für die Erstellung von Parkplätzen ist zu vermeiden.

Für die **Bepflanzung** sind ortstypische Pflanzen zu wählen. Bei den hochwachsenden Pflanzen ist die Bepflanzungsdichte gemässigt zu halten, so dass der Bezug der einzelnen Gebäude zueinander und zum Strassenraum lesbar bleibt (keine Einwaldung von Häusern).

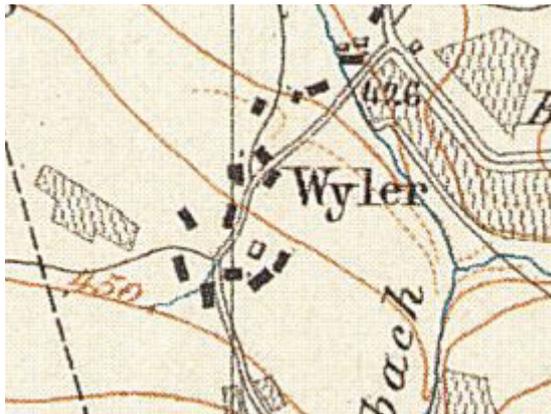
- Allfällige Neubauten orientieren sich am Charakter der bestehenden Gebäude und ordnen sich zurückhaltend ein. Im abfallenden Gelände gegen Norden ist der Umgang mit dem gewachsenen Terrain bei Neu- und Umbauten von hoher Bedeutung.

- **Inventar:** Wertvolle Altbauten (Eigenwert und Situationswert) bleiben erhalten.

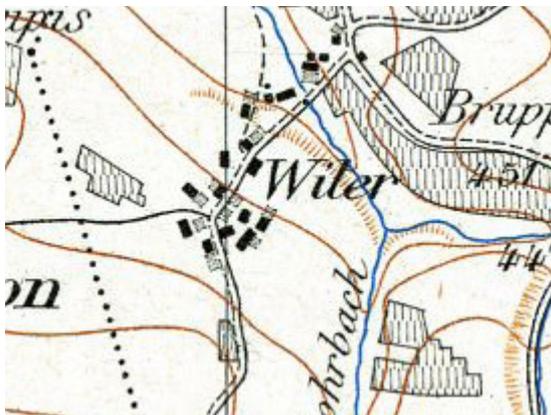
- **Exemplarische Volumenerweiterung:** Verdichtung durch einen Anbau ist beim Gebäude mit der Assek-Nr. 64 möglich. Das Volumen ist in seiner Stellung und dem Charakter dem Bestand anzupassen.

Analyse

Wiler



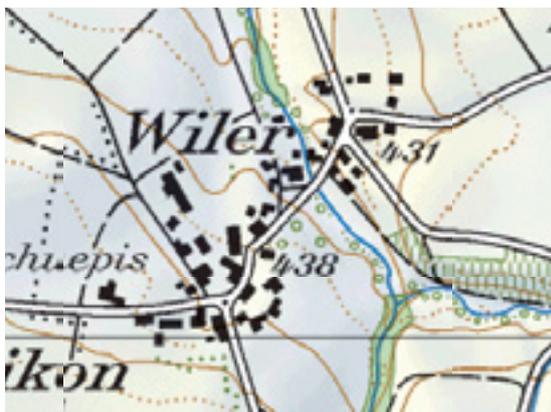
Wildkarte 1858



Siegfriedkarte 1882



Landeskarte 1957



Landeskarte 2008

Siedlungsentwicklung

Über die Siedlungsentwicklung ist nur wenig bekannt. In einem Speichergebäude vermutete man die Reste einer ehemaligen Burg.¹ Auf der Wild-Karte (Blatt X., Herausgabe 1858) sind bereits 15 Hauptgebäude verzeichnet. In der Folge beschränkte sich die Entwicklung mehrheitlich auf neue Ökonomiegebäude sowie Um- und Ersatzbauten. Erst ab dem letzten Viertel des 20. Jahrhunderts entstanden im Nordosten mehrere (Doppel-) Einfamilienhäuser.

Siedlungsstruktur

Wiler gliedert sich heute in zwei Siedlungsteile: einen grösseren südlichen und einen kleineren nördlichen Teil: Der südliche Teil besteht aus ringartig um das Strassenkreuz (Wilerstrasse / Gräslikerstrasse) angeordneten Gebäuden im leicht gegen Nordosten abfallenden Terrain. Die historische Bebauung zieht gegen Nordosten entlang dem geschwungenen Verlauf der Wilerstrasse noch etwas weiter. Es sind sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude vorhanden – quer und längs zur Falllinie des Hangs ausgerichtet. Dadurch entsteht an der Wilerstrasse ein lebhafter Strassenraum. Im Strassenkreuz ist der Strassenraum platzartig aufgeweitet. Ein Tränkebrunnen trägt zum Charakter des Platzes bei.

Gegen das Tobel des Langwisbachs im Nordosten ist das Terrain steiler abfallend. Das Bachtobel und der Freiraum (Grasland) westlich des Baches und beidseits Strasse unterbrechen bzw. gliedern die Bebauung. Zwei markante Bäume auf der Parzelle Nr. 220 tragen zur Wirkung dieses siedlungsgliedernden Freiraums bei.

Zwei historische Gebäude im Bachtobel – eines westlich und eines östlich des Baches – bilden den Kern des nördlichen Siedlungsteils. Östlich des Baches im wieder ansteigenden Terrain sowie auf der anschliessenden Kuppe bestehen zwei (ehemalige) Vielzweckbauernhäuser sowie rund zehn jüngere (Wohn-) Gebäude.

Gebäudebestand, Gebäudemerkmale

Im südlichen Teil setzen sich die siedlungskonstituierenden Gebäude bis auf eine Scheune an markanter Lage (Vers.-Nr. 490) ausschliesslich aus (ehemaligen) Vielzweckbauernhäusern zusammen. Letztere stammen, dem Erscheinungsbild nach zu schliessen, aus dem 18. und v.a. 19. Jahrhundert. Ältere Kerne sind nicht auszuschliessen. Rund die Hälfte der Vielzweckbauernhäuser ist authentisch erhalten.² Die andere Hälfte ist wesentlich verändert, die Typologie aber noch erkennbar.

Im nördlichen Siedlungsteil bestehen vier (ehemalige) Vielzweckbauernhäuser, wobei nur eines authentisch erhalten

¹ Hermann Fietz: Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich, Band 1, 1938, S. 172.

² Vers.-Nr. 471, 476, 486, 495, 511.

ist.³ Ansonsten handelt es sich um EFH, Doppel-EFH und ein Mehrfamilienhaus, welche weder besonders auf- noch abfallen.

Bei den (ehemaligen) Vielzweckbauernhäusern sind die Wohnteile in etwa gleicher Anzahl als Sichtfachwerk- und Putzbauten ausgeführt.

Bei den Ökonomieteilen dominieren Holzverschalungen. Vereinzelt bestehen Sichtfachwerke. Noch erkennbare Ställe sind häufig mit Sichtbacksteinmauerwerk erstellt.

Gebäudebezogene Aussenräume

Insbesondere im südlichen Siedlungsteil tragen die authentisch erhaltenen Freiräume zwischen den Gebäuden und der Strasse zur bäuerlichen Prägung des Ortsbilds bei. Vor den Wohnteilen bestehen Vorgärten / Bauerngärten mit Einfassungen oder einfache Wiesenflächen. Eine mit zwei Bäumen bestandene Wiesenfläche ohne Einfassung besteht auch vor dem Einfamilienhaus Vers.-Nr. 677, welches sich dadurch in selbstverständlicher Weise in das Ortsbild einfügt. Vor den Ökonomieteilen / Ökonomiegebäuden bestehen teilweise unbefestigte, teilweise befestigte (asphaltierte / gepflästerte) Vorplätze.

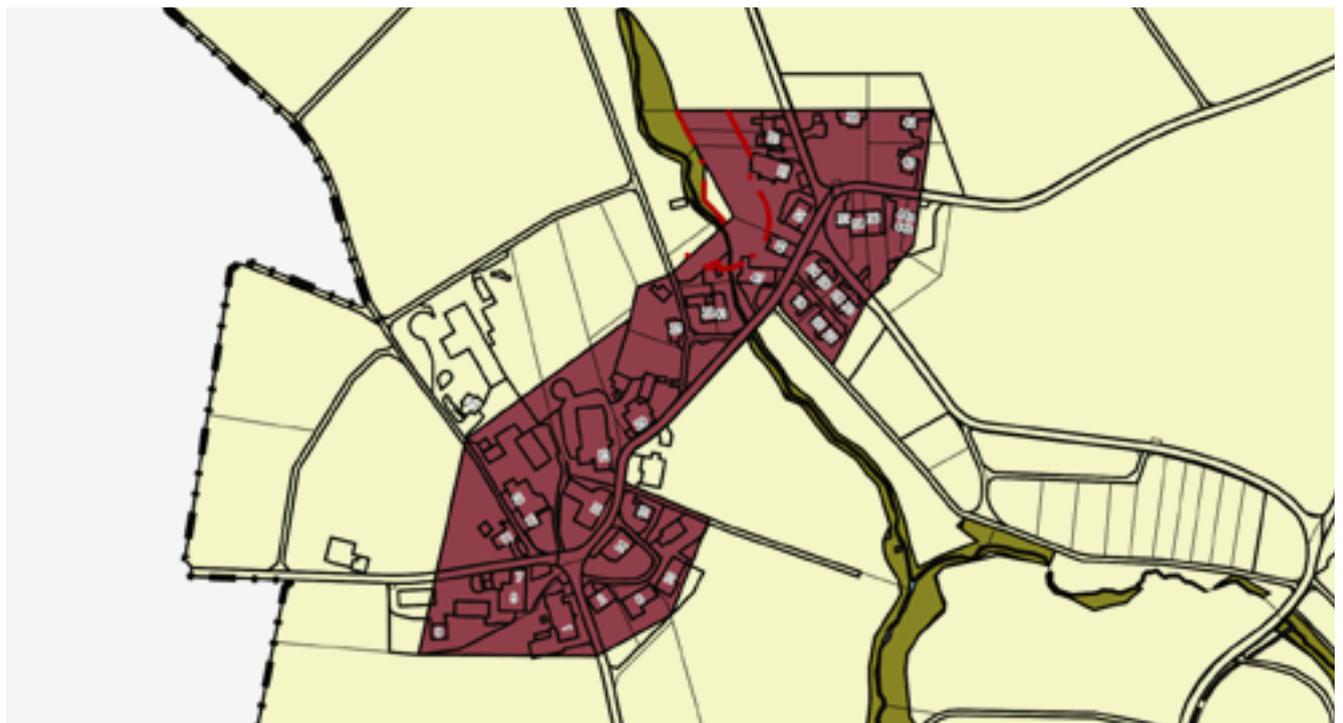
³ Vers.-Nr. 533

Siedlungsränder / Bezug zur Landschaft

Die Siedlungsränder des südlichen Siedlungsteils können grundsätzlich als unverbaut bezeichnet werden. Der südliche Siedlungsrand ist gänzlich unverbaut. Die verschiedenen Gebäude aus dem 20. Jahrhundert am westlichen Ortseingang (Gräslikerstrasse) sind so ausgeführt, dass sie als Teil der Siedlung wahrgenommen werden. Der moderne (Pferde-?) Betrieb am nördlichen Siedlungsrand fügt sich ebenfalls ein. Die Übergänge dieses Siedlungsteils zur Landschaft sind sanft.

Das Bachtobel und der Freiraum (Grasland) westlich des Baches schaffen innerhalb der Siedlung bzw. im Übergangsbereich der beiden Siedlungsteile einen qualitativollen Bezug zur Landschaft.

Die Bebauung des nördlichen Siedlungsteils setzt sich aus Neubauten und wenig authentisch erhaltenen historischen Gebäude zusammen. Die Bauten wirken dadurch homogen, es ist kein eigentlicher Siedlungskern und eine entsprechende Grenze zwischen „Neu und Alt“ auszumachen. Die Übergänge dieses Siedlungsteils zur Landschaft sind sanft. Südöstlich der Doppeleinfamilienhäuser besteht gar ein kleiner Obstbaumgarten.



Zonenplan (www.geoweinland.ch)

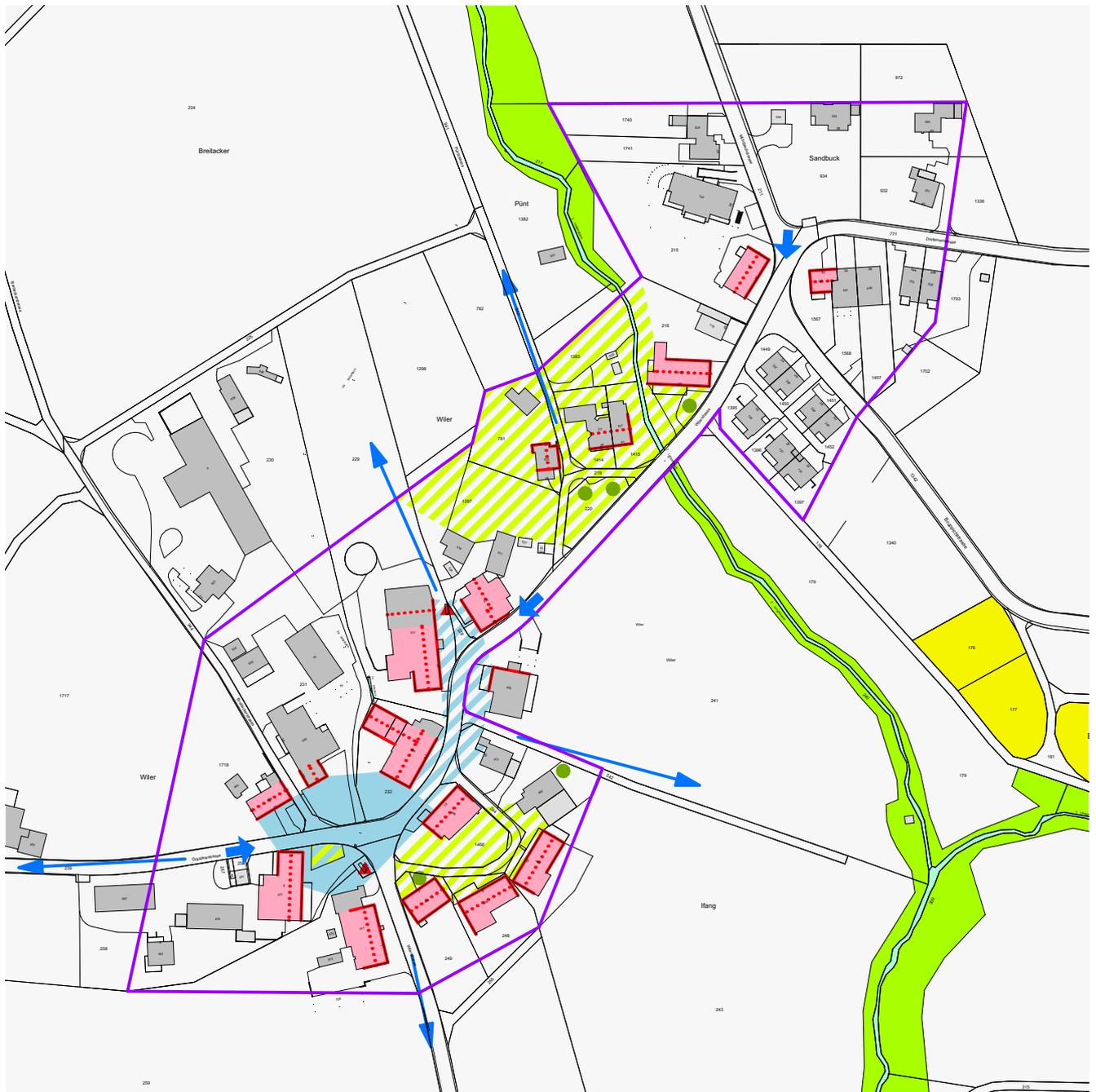
Fotografische Dokumentation

Wiler



Bestandsaufnahme

Wiler



-  Kernzone
-  Prägende oder strukturbildende Gebäude
-  Prägende Firstrichtungen
-  Wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen
-  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
-  Freiräume
-  Wichtige Blickrichtung
-  Wichtige Eingangssituation
-  Ortstypische Elemente
-  Markante Bäume / Baumgruppen

Mst. 1:2500

Entwicklungsplan

Wiler



Mst. 1:2500

-  Erhöhte gestalterische Anforderung
-  Exemplarische Volumenerweiterung
-  Erhöhte Anforderung an Umgebungsgestaltung / Freiräume
-  Kernzone
-  Wichtige Landschaftsräume
-  erwähnt im Hinweisinventar der Gemeinde

Erläuterung zum Entwicklungsplan

- **Struktur und Aussenräume:** Die gute Einbettung der Bebauung in die Landschaft, die lesbaren Eingangssituationen in das Dorf sowie die schönen dörflichen Aussenräume im Innern bleiben erhalten. Für die bäuerliche Prägung des Ortsbilds ist eine angemessene Gliederung / Gestaltung der Freiräume zwischen den Gebäuden und der Strasse von hoher Bedeutung – gerade auch bei Neubauten und nicht authentisch erhaltenen historischen Gebäuden. Der Siedlungsrand und die **Landschaftsräume** um die Kernzone bleiben erhalten. Für die Siedlungsgliederung ist der Freiraum westlich des Baches (inkl. Parzelle Nr. 220) von Bedeutung.

- An die **Umgebungsgestaltung** der bezeichneten Aussenräume gelten erhöhte Anforderungen und deren Entwicklung bedingt eine fachliche Begleitung, insbesondere die Beurteilung anhand detaillierter Umgebungspläne. Die Aussenräume zur Strasse sind zониert durch leicht angehobene **bäuerlichen Vorgärten** vor Wohnhausteilen und befahrbaren **Vorplätzen** vor Scheunen. Gegebenenfalls werden Mistwürfe in die Vorplatzgestaltung einbezogen. Die traditionellen Gärten (blumenreiche Nutzgärten) sollen erhalten bleiben. Ortstypisch sind diese mit Holzstakten-Zäunen begrenzt. Auf festinstallierte Ausstattungselemente aus dem Baumarkt ist zu verzichten, stattdessen ist eine leichte, mobile Möblierung zu verwenden. Steingärten sind zu vermeiden. Anstelle eines Rasens ist eine Blumenwiese zu bevorzugen. Die **Bodenbeläge**

der Vorplätze sind in ortstypischen, sickerfähigen Materialien zu erstellen, wie Kies oder Pflästerung (regionale Gesteinsarten).

Allfällige Veränderungen der **Topographie** sind minimal zu halten. Böschungen und Stützmauern sind zu vermeiden bzw. ist eine bewusste Dimensionierung und Gestaltung erforderlich. Das Abtragen von Terrain für die Erstellung von Parkplätzen ist zu vermeiden.

Für die **Bepflanzung** sind ortstypische Pflanzen zu wählen. Bei den hochwachsenden Pflanzen ist die Bepflanzungsdichte gemässigt zu halten, so dass der Bezug der einzelnen Gebäude zueinander und zum Strassenraum lesbar bleibt (keine Einwaldung von Häusern).

- **Inventar:** Wertvolle Altbauten (Eigenwert und Situationswert) bleiben erhalten.

① Die geplante Überbauung auf der **Parzelle mit erhöhter gestalterischer Anforderung** bedingt eine fachliche Begleitung des Bauvorhabens. Bezüglich Bebauung, Umgebungsgestaltung und Erschliessungskonzept ist eine Betrachtung über das gesamte Gebiet erforderlich. Die Entwicklung erfolgt im Sinne eines Weiterbaus der bestehenden gewachsenen Struktur und der Aussenräume. Die Neubauten orientieren sich am Charakter der bestehenden Gebäude und ordnen sich zurückhaltend ein. Die geplante Überbauung muss die wichtige Dorfeingangssituation erhalten. Aufgrund der Lage an Dorfrand und Dorfeingang gelten erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung.