

SATZUNG OBERE STRASSE

wolfurt





Präambel

Die sogenannte «Obere Straße», bestehend aus den Abschnitten Bregenzer Straße, Kirchstraße und Hofsteigstraße, ist das bauhistorische Rückgrat der Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde Wolfurt.

Viele AnrainerInnen dieses besonderen Straßenzuges haben dessen Bedeutung erkannt und durch angemessene Baulichkeiten zur ortsbaulichen Stärkung dieser Siedlungsstruktur beigetragen. Bereits seit Ende der 1980er Jahre besteht ein mit Architekten besetzter Gestaltungsbeirat, der die Baubehörde der Marktgemeinde Wolfurt und auch bauwillige AnrainerInnen bezüglich einer qualitätsvollen Weiterentwicklung der Oberen Straße berät.

Die Marktgemeinde Wolfurt ist sich der kulturellen Bedeutung der Oberen Straße aber auch anderer schützenswerte Ortsteilbereiche wie beispielsweise der Unteren Tobelgasse, des Weilers Frickenesch oder der Quartiersmitte Rickenbach bewusst und möchte besonderes Augenmerk auf deren weitere Entwicklung legen.

Zielsetzung

Die Marktgemeinde Wolfurt hat eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Straßenraumes und der Bebauung durch den Erhalt der ortsräumlichen und architektonischen Charakteristik der Oberen Straße zum Ziel.

Diese allgemeinen Leitlinien und Regeln für Sanierungen, Um- und Neubauten sowie Grundteilungen sollen einer verordneten verpflichtenden Einholung von Baugrundlagenbestimmungen vor jedem Bauvorhaben (Festlegung von Planungsgrundlagen wie Höhen, Baulinien, Dachform, Firstrichtung etc.) zu Grunde gelegt werden.

Verfahren

Ein schrittweises, kooperatives Vorgehen

Sämtliche Projekte an der Oberen Straße werden vom Gestaltungsbeirat begutachtet und erfordern eine verpflichtende Baugrundlagenbestimmung durch die Baubehörde. Die Anfrage zur Baugrundlagenbestimmung ist vor Inangriffnahme von Planungsarbeiten (respektive einer Grundteilung) an die Baubehörde der Marktgemeinde Wolfurt zu richten. Während der Planungsarbeiten empfiehlt sich eine phasenweise Abstimmung des jeweiligen Projektstandes durch Konsultation der Baubehörde bzw. des Gestaltungsbeirates.

Analyse

Charakteristiken von Straßenzug und Rheintalhaus

a Straßenzug

Die Obere Straße folgt in ihrem Verlauf im Wesentlichen der Verschneidung von Hang und Talebene. Wo es die Topografie erfordert, zeichnen hangseitig bis zu 1,50 Meter hohe Stützmauern den Straßenverlauf nach. Der westseitige Gehsteig ist grundsätzlich nicht wesentlich von der Fahrbahn abgesetzt und Teil der Verkehrsebene. Häufig sind Laufbrunnen am Übergang vom öffentlichen zum privaten Straßenraum anzutreffen.

Die Bebauungen aus dem 19. Jahrhundert, die aus Bauernhäusern besteht (den sogenannten Rheintalhäusern), folgen dem geschwungenen Straßenverlauf, indem die großvolumigen Baukörper straßennah platziert und die Firstlinien parallel - in Kurven manchmal leicht ausgedreht - zur Straße ausgerichtet wurden.

Hauseingänge und Wirtschaftseinfahrten öffnen sich unmittelbar zur Straße hin. Dieser offene, nicht abgezaunte Vorbereich besitzt einen Hartbelag und erscheint als Erweiterung des Straßenraumes. Die Dachlandschaft zeigt ein einheitliches Bild ohne Gaupen und Dacheinschnitte. Dort wo Querstraßen abzweigen - beispielsweise bei Tobeleinmündungen - kommt es stellenweise zu Übereckstellungen von Häusern mit Quergiebeln. Dem Wohnteil vorgelagert befinden sich Nutzgärten, die über niedere Sockelmauern mit aufgesetzten Zäunen zur Straße hin abgegrenzt werden.

Die wenigen Wohnhäuser, die in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts dazukamen, sind als Sonderbauten einzustufen, die inmitten typologisch entsprechender Gartengrundstücke als repräsentative Villenbauten jener Zeit in Erscheinung treten. Erst die Wohnbauten aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts, die meist von der Straße zurückversetzt sind und eine Vorgartenzone aufweisen, sind oftmals mit der Giebfassade zur Straße hin orientiert und weisen untypische Volumina und Dachformen auf.



b Rheintalhäuser

Der dominante Bautypus an der Oberen Straße ist das Rheintaler Bauernhaus. Dieser Typus zeichnet sich durch ein einfaches und vergleichsweise großes Gebäudevolumen mit längsrechteckiger Grundrissfigur und mindestens zwei Vollgeschossen aus. Dementsprechend «groß» sind auch die Grundstücke. Das Gebäudevolumen umfasst einen Wohn- und (ehemaligen) Wirtschaftsteil mit unterschiedlicher Ausprägung, die aber unter ein Dach zusammengefasst werden.

Die Gebäude weisen eine klar ablesbare Struktur auf. Im Wohnteil folgt über einem gemauerten Sockel ein hölzerner, vielfach geschindelter Aufbau. Die hochrechteckigen Fenster mit Klapppläden in Holz sind regelhaft angeordnet (auf der Giebelseite meist eine 4er Gruppe und eine 2er-Gruppierung, überdeck der Straßenseite beidseits eine 4er-Fenstergruppierung). Auch der Wirtschaftsteil weist im Sockel oft gemauerte Bereiche auf. Die aufgesetzte Holzkonstruktion ist entsprechend ihrer Wertigkeit aber schlichter ausgeführt (einfache Bretterschalungen). Das zusammenfassende Dach hat keine Gaupen oder Einschnitte, weist im unteren Drittel vielfach feine Knicke auf (Aufschieblinge), krägt meist im Bereich des Wirtschaftstraktes über den Zufahrtsbereich aus und ist mit Biberschwanztongiebeln eingedeckt (Neigung ca. 45°).



Längsstellung der Gebäudekörper zur Straße, Firstrichtung parallel zur Straße, längsrechteckige Grundrissfigur

Zweiteiligkeit, Wohn- und Ökonomieteil

Keine Einschnitte oder Aufbauten auf dem Dach

Hochrechteckige Fenster in regelhafter Verteilung, Fensterläden in Holz

Mindestens zwei Vollgeschosse

Eingänge direkt von der Straße

Wohnnutzung ab dem Hochparterre

Freie Befensterung des Sockelgeschosses

Straßennahe Stellung der Bauten

Einfassung der Gärten mit niederen Mauern

Regelwerk

Kriterien für Sanierungen, Um- und Neubauten sowie Grundteilungen

Die Kriterien zur Bestimmung der Baugrundlagen und der Beurteilung von Bauprojekten durch den Gestaltungsbeirat orientieren sich am Straßenbild und an dem dominanten Bautypus des Rheintaler Bauernhauses wie unter «Analyse» beschrieben. Sämtliche Projekte an der Oberen Straße werden vom Gestaltungsbeirat begutachtet und erfordern eine verpflichtende Baugrundlagenbestimmung durch die Baubehörde. Es wird zwischen Umbauten/Sanierungen und Ersatzneubauten/Neubauten sowie Grundteilungen unterschieden.

a Umbauten und Sanierungen

Die Marktgemeinde Wolfurt begrüßt den Erhalt und die Pflege historischer Bausubstanz anstelle von Ersatzneubauten. Wenn es der konkrete Fall nahe legt, sind Wiederherstellungen oder Verbesserungen bestimmter Bauteile möglich oder gar erwünscht. Die Beurteilungskriterien für Umbauten und Sanierungen alter Rheintalhäuser richten sich nach den unter «Analyse b) Rheintalhäuser» beschriebenen Charakteristiken und betreffen Volumetrie, Dachform, Befensterung, Materialisierung und Außenraum.

b Ersatzneubauten und Neubauten

Mit Ersatzneubauten sind Bauten gemeint, welche typische Rheintalhäuser ersetzen, weil der historische Bestand nicht erhalten werden kann und abgetragen werden muss.

Ersatzneubauten unterliegen einer Profilerhaltungspflicht, das heißt Baukörperstüierung, Volumen und Dachform müssen im Wesentlichen dem abzubrechenden Gebäude entsprechen. Damit richten sich die Beurteilungskriterien für Ersatzneubauten nach den unter «Analyse a) Straßenzug» genannten Charakteristiken und betreffen primär Volumetrie, Dachform und Außenraum. Eine Anlehnung an die charakteristische Formensprache und Materialisierung ist erwünscht.

Hinweis: Voraussetzung für den Abbruch ist eine gesonderte Bewilligung, die im Regelfall erst nach Vorlage eines abgestimmten Planes für einen Ersatzneubau erteilt werden kann

Bei Neubauten, also Bauten an bisher unbebauten Straßenabschnitten, gelten ebenfalls die unter «Analyse a) Straßenzug» genannten Charakteristiken. An erster Stelle steht dabei die Stellung und Ausrichtung des Neubaus zur Straße (längsrechteckige Grundrissfigur mit Satteldach, zum Straßenverlauf parallelé Firstlinie) sowie minimal zwei Vollgeschosse. Von Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Terrassierungen) ist abzusehen.

c Grundteilungen

Grundteilungen sind für die zukünftige Bebauungsstruktur an der Oberen Straße sehr bedeutsam. Um eine Bebauung wie unter «Analyse a) Straßenzug» beschrieben sicherzustellen, haben Grundteilungen so zu erfolgen, dass die dabei geschaffenen Grundstücke eine maßstabsentsprechende Bebauung zulassen.



Februar 2013



wolfurt

Impressum:

Herausgeber und Medieninhaber:
Marktgemeinde Wolfurt

Redaktion:

Marktgemeinde Wolfurt, Leiter Bauamt: Wolfgang Dittrich;

Gestaltungsbeirat der Marktgemeinde Wolfurt:

Beate Nadler Kopf, Bruno Spagolla, Christian Müller Inderbitzin;

Fotos: Johann Peer; Land Vorarlberg

Gestaltung: stark., Wolfurt

Druck: MRS, Wolfurt

