

LEITBILD OBERGASSE

Leitbild zur baulichen Entwicklung der Obergasse

Vom Gemeinderat am 10. Februar 2021 beschlossen





Zweck

Aus den massgeblichen Rechtsgrundlagen für das Bauen an der Obergasse ergibt sich Ermessensspielraum. Diesen soll das vorliegende Leitbild konkretisieren. Es bildet somit einerseits eine Grundlage für die Bewilligungspraxis der Baukommission und andererseits eine Orientierungshilfe für Bauherrschaften.

Bestehende Rechtsgrundlagen

Neben dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und der entsprechenden Verordnung (RPV) sowie dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) bilden das Baureglement (BauR) sowie die Schutzverordnung (SV) der Gemeinde Uznach massgebende rechtliche Grundlagen.

Bebauungsmuster

Stadtraum Obergasse

Die Obergasse ist ein spezieller Stadtraum und bildet ein geschütztes Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Die Bebauung ist durch die Topographie des Felsenzugs und die nördlich angrenzende Bebauung des Städtchens bestimmt. Beide bilden räumliche Grenzen, innerhalb derer sich unterschiedliche Bebauungsmuster entwickelt haben. Die historischen Bebauungsmuster sind – mitsamt den historisch wertvollen Gebäuden und Freiräumen – im Grundsatz zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen sind die im folgenden beschriebenen Muster zu übernehmen und weiterzu-

führen. Dabei sind lediglich untergeordnete Verdichtungen möglich.

Nordseite Obergasse westlicher Teil (bis Liegenschaft 98)

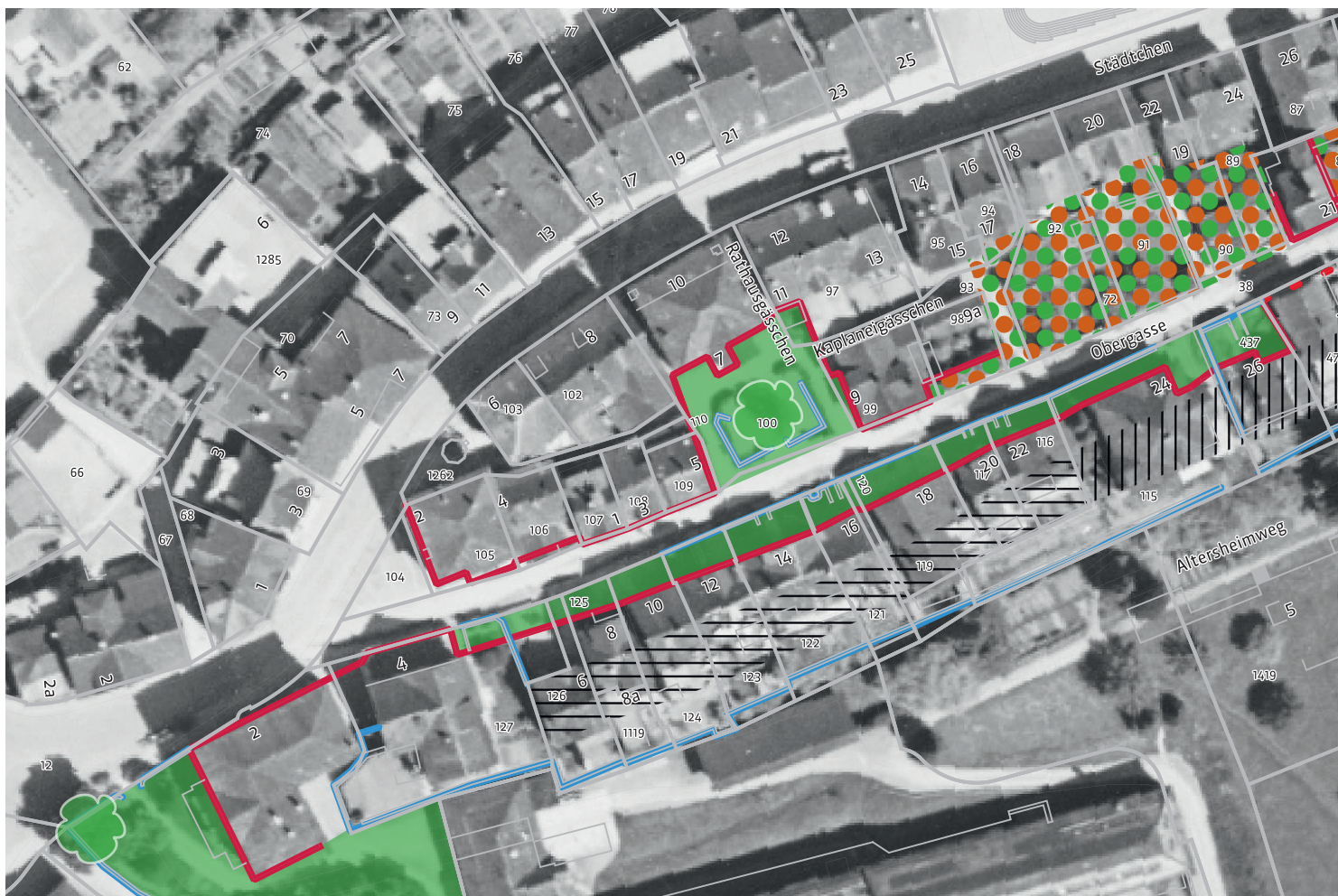
Hier ist die Obergasse mit Haupthäusern bebaut, welche eine geschlossene Gassenfassade bilden. Dahinter liegen rückseitige Gässchen (Süsswinkel- und Kaplaneigässchen) und weiter nördlich die geschlossene Bebauung des Städtchens.

Nordseite Obergasse östlicher Teil (ab Liegenschaft 92)

Im oberen Teil verjüngt sich der Raum zwischen Städtchen und Obergasse. Hier hat nur noch ein Hauptgebäude Platz, das mit der Fassade zum Städtchen steht. Der südlich daran anschliessende Raum bis zur Obergasse hin war historisch Pflanzgärten und Nebenbauten vorbehalten. Die Volumina der heutigen Gebäude sind mit den früheren Nebenbauten vergleichbar. Einzige Ausnahme bildet das Hauptgebäude Nr. 21 auf Liegenschaft 88. Die Freiflächen sind heute mehrheitlich versiegelt.

Südseite Obergasse westlicher Teil (bis Liegenschaft 437)

Die Bebauung der südlichen Gassenseite wird im unteren Bereich (von Westen bis zur Hausnummer 26) bestimmt durch eine nahezu geschlossene Reihe von Hauptgebäuden. Einzige Ausnahme bildet das Gebäude Obergasse 24, das frei steht. Aber auch dieses Gebäude ist mit den ande-



ren in einer Flucht von der Obergasse zurückversetzt. Dieser Versatz dient unter anderem dazu, einen nach Westen hin zunehmenden Höhenunterschied des Baugrundes zur Obergasse mit teilweise terrassierten Vorgärten zu überwinden. Südseitig, auf der Seite der Stadtmauer, ist die Stadtsilhouette ebenfalls geschlossen und von einheitlicher Trauf- und Giebelhöhe, wobei die Fassaden von einer Vielzahl an kleinformatigen An- und Nebenbauten sowie teils vorgelagerten Gärten unterschiedlicher Höhe geprägt sind.

Südseite Obergasse östlicher Teil (ab Liegenschaft 470)

Hier verändert sich das südseitige Bebauungsmuster. Der Höhenunterschied zur Stadtmauer wird geringer und die Distanz zur nordseitigen Bebauung grösser, sodass die Bauten hier den erforderlichen Raum haben, direkt an der Obergasse zu stehen. Zwischen den Häusern sind Höfe ausgespart. Stadtmauerseitig weist die Bebauung mehrere Lücken und Höhenversätze auf und ist nicht geschlossen.

Detailgestaltung

Umgebungen / Parkierungen

Private Freiräume und Umgebungen sind angemessen zu begrünen. Parkplätze sind zulässig, sofern ein angemessener Grünraum verbleibt. Oberflächen sind sickertfähig und ohne Betonelemente zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Chaussierung, Kopfsteinpflaster). Die prägende Bepflanzung ist zu erhalten, respektive nach Abgang sogleich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu ersetzen.

Gebäudevolumina

Die Gebäudekörper orientieren sich an der ortsprägenden, klassizistischen Bautypologie: geschlossene Kubaturen mit Giebeldächern. Aussparungen und Auskragungen sind atypisch und zu vermeiden.

Fassadengliederung

Die Fassaden sind in Sockelzone und Hauptgeschoss zu gliedern, allenfalls mit Lisenen und Gurtgesimsen. Die Fenster sind hochrechteckig in klar gegliederten Fensterachsen jeweils im Abstand eines offenen Fensterladenspaars anzuordnen und weisen ein Gewände mit Fensterbrett und Verdachung auf. Die Höhe der Fenster ist geringfügig kleiner als die der Brüstungen.

Gebäudeecken

Gebäudeecken sollen in angemessener Breite vom Terrain bis unter das Dach durchgehen und nicht von Aussparungen oder Fenstern unterbrochen werden.

Fenster

Fenster sollen eine typische Grösse haben und in einem angemessenen Verhältnis zur Fassadenfläche stehen. Sie sollen profiliert sein, über flügelrahmenbündige, aussen fest montierte Sprossen verfügen, und die Breite ihrer Mittelpartie soll 100 mm nicht übersteigen. Fenster und Fensterläden sind in Holz auszuführen.

Aussenräume

Aussenräume sind als eingezogene Loggien mit geschlossener Brüstung oder Lauben auszubilden. Auskragende Balkone sind im Ortskern nicht typisch und unzulässig.

Solaranlagen

Solaranlagen unterliegen gemäss Art. 32 RPV den erweiterten Gestaltungsanforderungen der kommunalen Schutzverordnung. Solaranlagen bilden auf den Hauptbauten des Städtchens in der Regel eine wesentliche Beeinträchtigung und sind bewilligungspflichtig.

Dach und Dachaufbauten

Die ziegelbedeckte Dachlandschaft ist ein wesentlicher Teil des geschützten Ortsbildes. In der Altstadt sind Biberschwanzziegel und farblich integrierte Spenglerarbeiten vorzusehen. Traufen sind durchgehend zu erhalten und nicht zu unterbrechen. Dachaufbauten sind zurückhaltend zu gestalten, nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie sind als feingliedrige, farblich integrierte Einzellukarnen auszubilden. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Solaranlagen haben zu Ort, Traufe und anderen Ein- und Aufbauten einen Abstand von mindestens drei Ziegelreihen einzuhalten.

Zäune, Mauern und Einfriedungen

Zäune und Mauern (im Plan verzeichnete sowie allfällige weitere) sind als siedlungsprägende Elemente zu erhalten.



ten. Ist ein Ersatz unumgänglich oder sind neue anzulegen, sind sie entsprechend den historischen Vorbildern, in Natursteinmauerwerk oder verputzt, zu erstellen. Zäune sollen aus Holz oder als schmiedeeiserne Staketenzäune erstellt werden.

Farben und Materialien

Die Farben sind im Spektrum des ursprünglichen Bestandes zu halten, auf starke Buntfarben ist zu verzichten. Als Materialien können verputzte Flächen, Holz und in untergeordnetem Mass Stein in Erscheinung treten.

Ersatz- und Neubauten

Ersatzbauten sind lediglich zulässig, wenn der Erhalt nicht zweckmässig oder nicht möglich ist. Neubauten dürfen geringfügig von den Bestimmungen – insbesondere betreffend Fenster und Fassadengliederung – abweichen, müssen sich aber besonders gut in die Umgebung einordnen.

Ausnahmen

Die Baukommission kann unter Berücksichtigung der relevanten Rechtsgrundlagen von vorliegendem Leitbild abweichen.

Beratung

Bauherrschaften und Projektverfassenden wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde empfohlen, um rechtzeitig die Übereinstimmung mit den Gestaltungs- und Einordnungsbestimmungen sicherzustellen. Neben den üblichen Plänen hat ein Baugesuch in der Obergasse auch ein Material- und Farbkonzept sowie Detailpläne zu umfassen. Bauvorhaben im geschützten Ortsbild werden auch durch die kantonale Denkmalpflege beurteilt. Die Merkblätter zum Bauen im geschützten Bestand sind erhältlich unter: sg.ch/kultur/denkmalpflege/Leitfaden

Kontakt

Gemeinde Uznach
Abteilung Hochbau
Obergasse 24
Postfach 233
8730 Uznach
T 055 285 23 02
F 055 280 23 11
E hochbau@uznach.ch



GEMEINDE
UZNACH



Blick von Westen in die Obergasse Uznach (Aufnahme von 1887)