
Gemeinde Oberwil-Lieli

SONDERNUTZUNGSPLANUNG "UNTERDORF"

GESTALTUNGSPLAN

gemäss § 21 BauG

Büroexemplar

Planungsbericht
Kantonale Genehmigung



Planungsgebiet im Bereich des Chlobächerweges

November 2001

be 059003 Planungsbericht Genehmigung / SG / AZE

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Verfahren	1
2. Grundlagen	2
2.1 Gesetzliche Grundlagen	2
2.2 Planerische Grundlagen	3
3. Planungsgebiet	3
3.1 Perimeter des Gestaltungsplanes	3
3.2 Andere Perimeter	3
4. Erschliessungskonzept	4
4.1 Anschluss an die Kantonsstrasse	4
4.2 Verkehrserschliessung	4
4.3 Werkerschliessung	4
4.3.1 Voraussetzungen	4
4.3.2 Werkleitungskonzept:	5
4.3.3 Zusammenfassung:	5
5. Strassenverkehrslärm	5
5.1 Allgemeines	5
5.2 K 411 Lunkhoferstrasse	6
6. Architektur und Raumplanung	6
6.1 Gestaltungskonzept	6
6.2 Schutzwürdige Bauten	6
7. Sondernutzungsvorschriften	7

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 27.6.1996 hat den Gemeinderat beauftragt, für das Quartier "Unterdorf" eine Gestaltungsstudie zu erarbeiten, um aufzuzeigen, was für planerische Mittel geeignet sind, dort die ortsgestalterischen Anforderungen von §55 und §56 der Gemeindebauordnung umzusetzen. Aufgrund eines Offertwettbewerbes wurden die Architekten Ruedi Dietiker und Claudia Campi mit den Arbeiten betraut. Diese haben drei Gestaltungsvarianten in vergleichender Darstellung erarbeitet. Im Juni 1997 wurden die drei Entwürfe vorab den Grundeigentümern und anschliessend der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. In der Beurteilung waren sich die interessierte Zuhörerschaft, Behörden und vortragende Fachleute weitestgehend einig:

Ein planerischer Neubeginn unter Verzicht auf den rechtskräftigen Überbauungsplan aus dem Jahre 1988 ist erforderlich, um im Quartier "Unterdorf" eine Bebauung mit dem Charakter einer Dorfzone sicherzustellen.

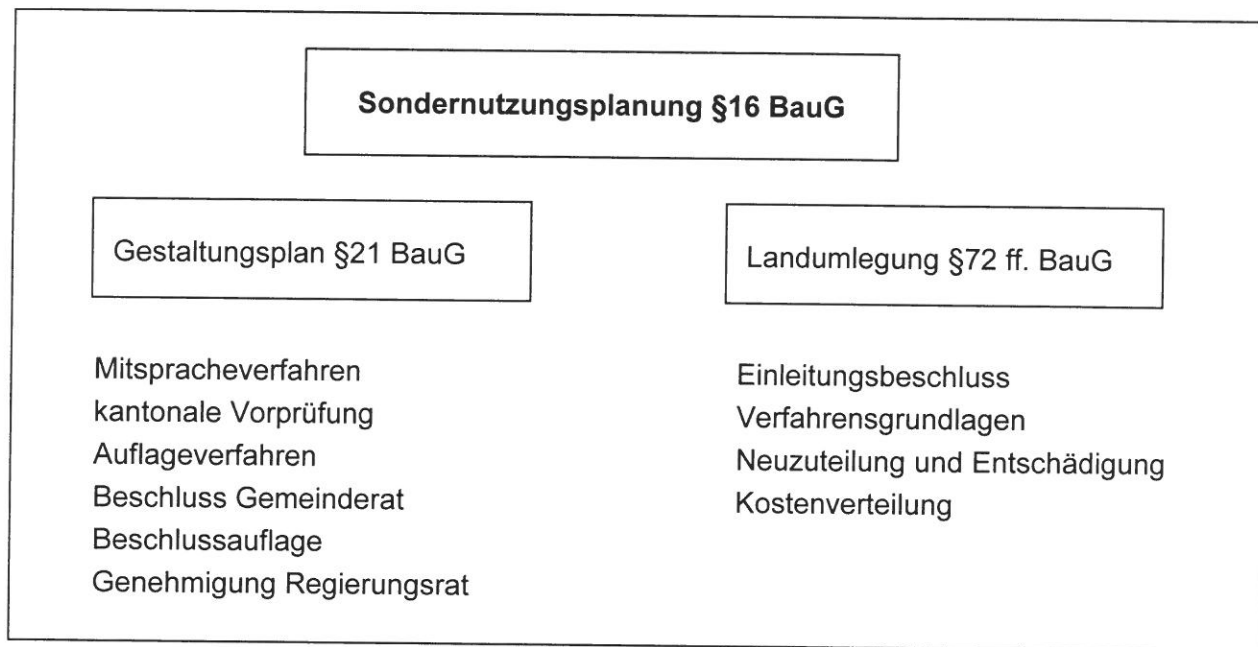
Am 21. November 1997 hat die Einwohnergemeindeversammlung einen Planungskredit für die Durchführung dieser Planungsarbeiten beschlossen.

Die bestehende Gestaltungsstudie sei weiter zu bearbeiten und mit einem Werkerschliessungskonzept zu ergänzen. In einem Gestaltungsplan seien die planerischen Absichten zu Gestaltung und Werkerschliessung soweit erforderlich in grundeigentümergebundlichen Bestimmungen zu formulieren.

Parallel dazu soll eine Landumlegung durchgeführt werden, um die heutige, noch weitgehend auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ausgerichtete Parzellierung auf die geplante bauliche Nutzung abzustimmen. Bei diesem Umlegungsverfahren ist die Einwohnergemeinde zusammen mit der Ortsbürgergemeinde als Grundeigentümer mit fast 50% der Landfläche beteiligt.

1.2 Verfahren

Die Verfahren für den Gestaltungsplan und die Landumlegung sind parallel, wegen unterschiedlicher Verfahrensvorschriften jedoch getrennt voneinander durchzuführen. §16 Abs. 1 BauG schreibt vor, dass Landumlegungen, soweit sie für die Erschliessung und Überbauung notwendig sind, in die Sondernutzungsplanung einzubeziehen sind.



Die beiden Verfahren mit den wichtigsten Verfahrensvorschriften sind im obigen Schema dargestellt.

2. Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Wichtigste gesetzliche Grundlage für die Überbauung im "Unterdorf" bildet die von der Gemeindeversammlung am 5. März 1993 beschlossene Bauordnung mit dem zugehörigen Bauzonenplan. Wie die Gestaltungsstudie 1997 aufzeigt, steht der immer noch rechtskräftige Überbauungsplan 1988 in einem Widerspruch zur planerischen Absicht der Gemeindeversammlungsbeschlüsse März 1993. Dieser Widerspruch zweier kommunaler rechtlicher Erlasse muss behoben werden, bevor das Baugebiet im "Unterdorf" erschlossen und überbaut werden kann.

Der Bauzonenplan weist das Gebiet "Unterdorf" grossmehrheitlich der Zone D1 zu. Die Bauordnung der Gemeinde formuliert für diese Zone folgende Bestimmungen:

Die Bestimmungen zur Dorfkernzone D2 sind im Anhang 1 wiedergegeben. Anhang 2 zeigt die Abgrenzung der beiden Zonen gemäss Bauzonenplan auf.

Die rechtlichen Grundlagen für die notwendigen Planungsschritte finden sich im kantonalen Baugesetz vom 19. Januar 1993 und den zugehörigen Verordnungen wie folgt:

Dorfzone D1

Art der Bebauung

¹ Die zweigeschossige Dorfzone D1 ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern sowie Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bestimmt. Einfamilienhäuser sind in der Regel nicht gestattet.

Nutzungsart	² Neben Wohnbauten sind Läden, Kleingewerbe und landwirtschaftlich genutzte Bauten zugelassen, ebenso bestehende Betriebe und landwirtschaftliche Bauten einschliesslich betriebsnotwendiger Einrichtungen.
Gestaltung und Eingliederung	³ An die Eingliederung in das Ortsbild und die bauliche Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt. Bezüglich Ortsbildschutz, Dachform, Dachneigung, Dachmaterial und Fachgutachten gelten die Vorschriften der Dorfkerzone D2

a) *Gestaltungsplan*

Gestaltungsplan §21 BauG

b) *Landumlegung*

Landumlegung und Grenzbereinigung §§72 bis 79 BauG

Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV) vom 23. Februar 1994

Koordination von Landumlegung und Sondernutzungsplanung §1 Abs. 2 LEV

Zur Verfahrenskoordination zwischen Sondernutzungsplanung und Landumlegung siehe Anhang 3, schematische Darstellung des kantonalen Baudepartementes, Abteilung Raumplanung.

2.2 Planerische Grundlagen

Die planerische Grundlage für den Gestaltungsplan bildet die Überbauungsstudie Dorfgestaltung im "Unterdorf" der Arbeitsgemeinschaft Architekten, Brugg und Claudia Campi, Arbon. Deren Bericht Mai 1997 ist als Anhang 4 wiedergegeben.

3. Planungsgebiet

3.1 Perimeter des Gestaltungsplanes

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1:500 eingetragen. Er schliesst alle Parzellen mit ein, welche von den Bestimmungen des Gestaltungsplanes mit seinen Sondernutzungsvorschriften in irgend einer Weise direkt betroffen wird. Die Perimetergrenzen decken sich nicht mit der Abgrenzung der Zone D1 nach Bauzonenplan.

3.2 Andere Perimeter

Für die Landumlegung besteht ein eigener Perimeterplan, da nicht alle von der Gestaltungsplanung betroffenen Parzellen auch in die Landumlegung einbezogen werden müssen. Auch für die spätere Abgrenzung der Beitragsgebiete für die Erschliessungskosten von Strassen und Werkerschliessungen werden separate Perimeter zu definieren sein.

4. Erschliessungskonzept

4.1 Anschluss an die Kantonsstrasse

Das ganze Gebiet "Unterdorf" wird an einer Stelle von der Lunkhoferstrasse, der Kantonstrasse K 411 aus erschlossen. Ob und in welcher Art diese kantonale Verbindungstrasse (VS) im Zusammenhang mit dem Autobahnanschluss Birmenstorf und der Umfahrung Oberwil-Lieli einen Ausbau erfährt, ist noch nicht bekannt. Im Hinblick auf eine Strassenerweiterung hat der Kanton dereinst die Parzelle 52 unterhalb der Kurve erworben.

Der Gestaltungsplan zeigt im Mündungsbereich von Unterdorf- und Mitteldorfstrasse zur Kantonsstrasse auf, wie eine Aufweitung der K 411 mit Linksabbiegerspuren zu realisieren wäre. Die vorgeschlagene Linienführung der Gemeindestrassen nimmt im Mündungsbereich auf den Platzbedarf für einen zukünftigen Kantonsstrassenausbau Rücksicht.

4.2 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Mitteldorf- und die Unterdorfstrasse, welche gemeinsam einen Ring bilden. Lösungen mit Einbahnverkehr wurden studiert, aber aus folgenden Gründen zugunsten einer durchgehenden Verkehrsführung im Gegenverkehr fallengelassen:

- möglichst kurze Fahrwege zum Zielort
- Gewerbe- und Landwirtschaftsverkehr
- Zu- und Wegfahrten zum Restaurant.

Die inneren Verkehrswege Unterdorfweg und Chlobächerweg sind von untergeordneter Bedeutung und sollten mit minimalen Breiten von 4.5 und 4.0 m ausgebaut werden. Sie dienen nur der Erschliessung weniger, direkt angrenzender Liegenschaften.

Für den ruhenden Verkehr werden drei unterirdische Tiefgaragen vorgesehen, welche vom äusseren Strassenring her erschlossen sind. Mit diesen Parkieranlagen kann rund zwei Drittel des Parkraumbedarfs bei Vollausbau gedeckt werden.

Für den Fussgängerverkehr werden rückwärtige Wegführungen über die vorgesehenen Grün- und Platzräume gesucht. Zusammen mit den vorgesehenen Trottoirs entlang des vorderen Abschnittes von Unterdorf- und Mitteldorfstrasse entsteht ein zusammenhängendes geschütztes Wegnetz.

4.3 Werkerschliessung

4.3.1 Voraussetzungen

Das Gelände hat von der Nord- zur Südseite leichtes Gefälle. Auf der Südseite verläuft nahe des zu überbauenden Gebietes der Dorfbach vorbei, der, sofern hydrologisch möglich, als Vorfluter verwendet werden sollte. Von der Mitteldorfstrasse führt eine Drainageleitung quer durch das "Unterdorf" in die Kanalisation, die auf der Südseite besteht. Zwei Kanalisationsleitungen führen am Baugebiet vorbei. Von der Mitteldorfstrasse gelangt die eine Leitung in die Unterdorfstrasse auf der Westseite. Die zweite Kanalisation besteht auf der südseitigen Unterdorfstrasse. Es besteht bereits eine Ringwasserleitung rund um das "Unterdorf", es ist jedoch zu prüfen, ob diese Leitung den heutigen Anforderungen noch genügt.

4.3.2 *Werkleitungskonzept*

Kanalisation: Das Gebiet ist mit einer Hauptleitung zu erschliessen. Diese ist an die bestehende Kanalisation auf der Westseite anzuschliessen und über den Haldenweg in den Unterdorfweg zu führen. Mit der Leitungsführung nordwärts wird der grösste Teil des Gebietes erschlossen. Mit einer Stichleitung im Hagächerweg in die Mitteldorfstrasse werden die bestehenden Liegenschaften neu erschlossen, da diese zum Teil an der Drainageleitung angeschlossen sind. Es ist zu prüfen, ob die bestehende Kanalisation das anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann, ansonsten ist es bautechnisch möglich, die Kanalisation statt durch den Haldenweg mit einer Leitung parallel zur Meteorwasserleitung in die Unterdorfstrasse zu führen und das Abwasser mit der südseitigen Kanalisation zu entsorgen.

Meteorwasser: Der Gestaltungsplan sieht vor, ein offenes Gewässer in der Mitte zwischen dem Hagächerweg und der südlichen Unterdorfstrasse zu bauen. Dies kann erreicht werden, indem man die sauberwasserführende Drainageleitung von der Mitteldorfstrasse (Nordseite) abnimmt und parallel zur ostseitigen Mitteldorfstrasse zum offenen Bächlein führt. Die Drainageleitung ist im abzunehmenden Bereich ca. 1.50 bis 1.80 m unter Terrain, und somit kann dieses Projekt relativ kostengünstig realisiert werden. Das Sauberwasser wird dann zur Unterdorfstrasse und weiter zum Dorfbach geführt. Parallel zur Kanalisation im Unterdorfweg ist ebenfalls eine Meteorwasserleitung vorzusehen, mit welcher das zentrale Baugebiet erschlossen wird. Die bestehenden Drainageleitungen können somit aufgehoben werden.

Wasserleitung: Für die Trinkwasserversorgung ist eine Verbindungsleitung durch den Unterdorfweg vorzusehen, ebenfalls im Hagächerweg.

4.3.3 *Zusammenfassung*

Durch die Topographie, die Verkehrserschliessung und die bestehenden Werkleitungen sind die Parameter eng vorgegeben. Diese Umstände lassen keine vernünftigen Varianten offen. Mit dem vorliegenden Werkleitungskonzept können die notwendigen Infrastrukturen für eine fachgerechte und kostengünstige Werkleitungerschliessung geschaffen werden.

5. Strassenverkehrslärm

5.1 Allgemeines

Innerhalb des Quartiers "Unterdorf" ist bei rund 300 Einwohnern im Vollausbau mit einer Grössenordnung von 700 Verkehrsbewegungen pro Tag (DTV) zu rechnen. Der von diesen Fahrten zu erwartende Verkehrslärm erreicht die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) bei weitem nicht. In Bezug auf die LSV relevante Verkehrszahlen weist einzig die Kantonsstrasse K 411 auf.

5.2 K 411 Lunkhoferstrasse

Verkehrszählungen vom November 1995 geben für diese Strassenabschnitte einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 3'480 Fz / Tag an. Auf 1999 hochgerechnet ergibt dies eine DTV von rund 3'750 Fz / Tag.

Bei den angrenzenden Bauzonen handelt es sich um Mischzonen mit der Empfindlichkeitsstufe III. Da die unmittelbar an die Strasse angrenzenden Parzellen schon überbaut sind, ist für die Lärmbeurteilung der Immissionsgrenzwert (IGW) massgebend. Überschreitungen dieses Grenzwertes sind nur in den ersten rund 15 m ab Strassenachse zu erwarten.

In den bisher nicht bebauten rückwärtigen Parzellen, welche mit dem Gestaltungsplan nun erschlossen werden sollen, sind die Planungswerte der LSV für die ES III nicht überschritten. Damit erübrigen sich planerische Massnahmen für den Lärmschutz des Gebietes.

Die Angaben zu den erwähnten Verkehrszählungen sind im Anhang 5 wiedergegeben.

6. Architektur und Raumplanung

6.1 Gestaltungskonzept

Die räumliche Gliederung, welche der Gestaltungsplan vermittelt, basiert auf dem Gestaltungsplankonzept, welches im Anhang 4 dargestellt ist. Ein Gestaltungsplanentwurf mit einer möglichen Neuzuteilung der Grundstücksflächen wurde den Grundeigentümern und der Öffentlichkeit am 1. Juli 1999 vorgestellt. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem ursprünglichen Konzept ergeben sich aus der Notwendigkeit, jedem Grundeigentümer nicht nur die ihm zustehende Landfläche, sondern auch die gemäss Bauordnung zulässige Nutzfläche zuzugestehen.

6.2 Schutzwürdige Bauten

Das Zanini-Haus an der Mitteldorfstrasse und das Doppelwohnhaus auf den Parzellen Nr. 15 und Nr. 165 an der Unterdorfstrasse finden sowohl im Band IV der Serie Kunstdenkmäler der Schweiz wie auch im Bauernhaus-Kurzinventar und im Kulturgüter-Hinweisinventar Erwähnung. Für diese beiden Bauten wird eine Unterstellung unter Substanzschutz vorgeschlagen.

Andere Bauten, welche das traditionelle Ortsbild wesentlich prägen, werden mit Volumenschutz belegt.

Im Anhang 6 ist für das Gebiet "Unterdorf" der Inhalt des Kurzinventars der kantonalen Denkmalpflege wiedergegeben. Dort taucht erstmals auch das Bauernhaus Gebäude Nr. 77 auf Parzelle Nr. 48 im Besitz der Einwohnergemeinde als inventarisierte Baute auf (August 1998). Über die Zuweisung dieser Baute zu einer Schutzkategorie wird im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens noch zu befinden sein.

7. Sondernutzungsvorschriften

Die Sondernutzungsvorschriften enthalten in 12 Paragraphen die notwendigen Bestimmungen, um die gestalterische Absicht des Gestaltungsplanes umzusetzen. Die Formulierung wird möglichst knapp gehalten und beschränkt sich auf notwendige Ergänzungen zu den Bestimmungen der Bauordnung.

Baden, November 2001

i. V. F. Känel

Martin von Känel, Projektleiter

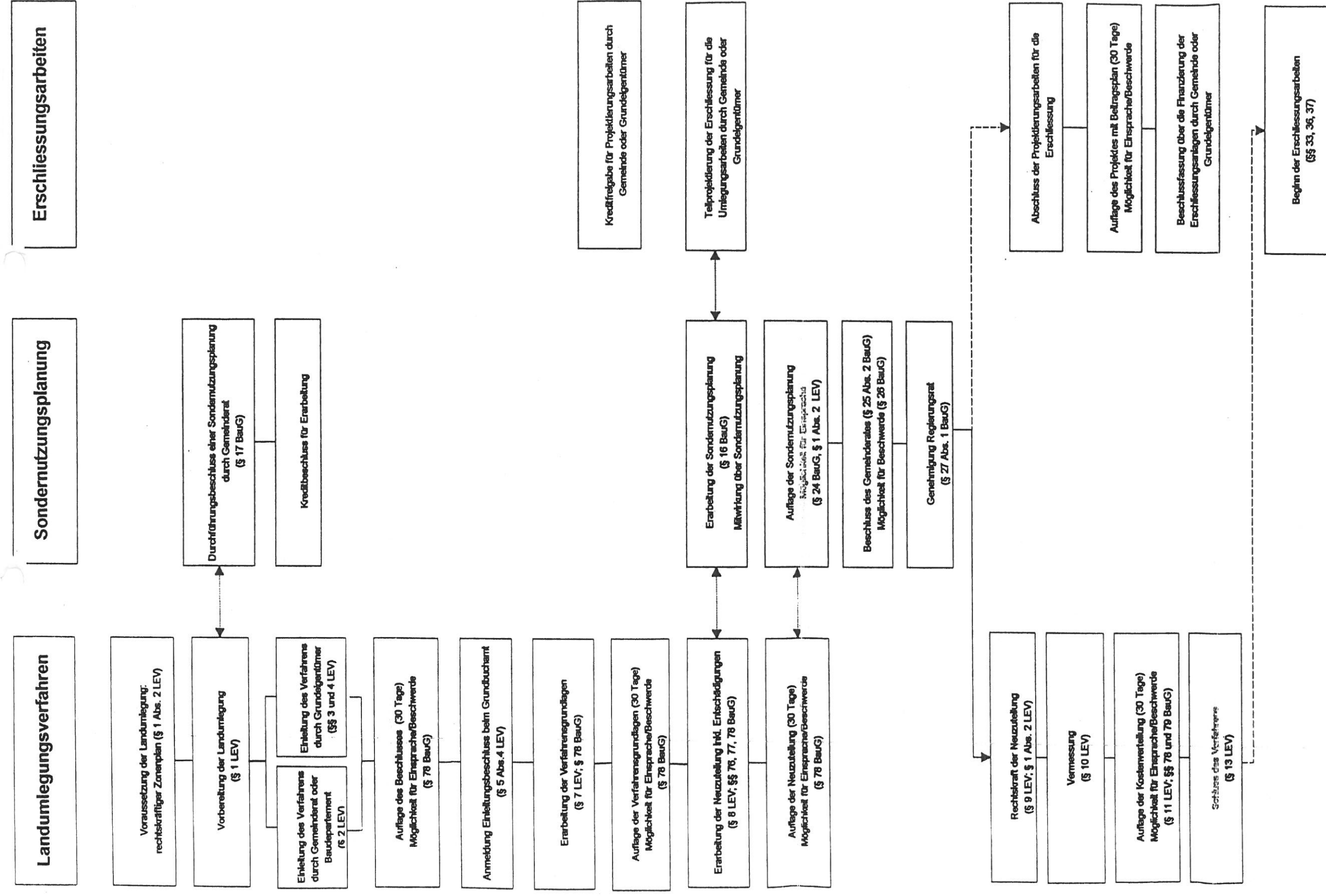
Anhang 1

Dorfkernzone D2

- Art der Bebauung ¹ In der Dorfkernezone D2 dürfen nur Bauten erstellt werden, die auf den Charakter der Dorfkerne und auf deren sinnvolle Erneuerung Rücksicht nehmen. Um- und Ausbauten herkömmlicher Wohn- und Vielzweckbauten sind Neubauten in der Regel vorzuziehen.
- Nutzungsart ² Neben Wohnbauten sind landwirtschaftlich genutzte Bauten, Läden, mässig störende Gewerbe und Restaurants zugelassen. Betriebe wie Dancings, Discos, Spielsalons, etc. und solche, die übermässigen Verkehr erzeugen, sind nicht gestattet.
- Bauweise ³ In der Regel gilt die offene Bauweise. Der Gemeinderat kann das Zusammenbauen von Gebäuden gestatten, sofern die architektonische Lösung befriedigt, das Dorfbild dadurch nicht beeinträchtigt wird und solche Bauvorhaben nach gemeinsamen Plänen gleichzeitig ausgeführt werden.
- Grenzabstand ⁴ Der minimale Grenzabstand beträgt für:
- | | |
|---|--------|
| - Wohngebäude bis zu 2 Vollgeschossen | 5,00 m |
| - Wohngebäude von mehr als 2 Vollgeschossen | 6,00 m |
| - Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude | 4,00 m |
| - Eingeschossige Läden und Kleingewerbe | 4,00 m |
- Bei reinen Umbauten innerhalb der Gebäudekubatur dürfen die bestehenden Grenzabstände beibehalten werden.
- Gebäudeabstände ⁵ Wo nicht zusammengebaut wird, haben bei landwirtschaftlichen Betrieben auf dem gleichen Grundstück Ökonomiegebäude unter sich einen Gebäudeabstand von min. 4,00 m und gegenüber Wohngebäuden einen solchen von min. 6,00 m einzuhalten, sofern die gesundheits- und feuerpolizeilichen Vorschriften gewahrt bleiben.
- Dachform ⁶ In der Regel sind nur Satteldächer mit Neigungen zwischen 30 - 45 Grad alter Teilung gestattet. Die Dachflächen sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken. Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden. Dacheinschnitte sind nicht erwünscht, besonders im Zentrum des Dorfes Oberwil.
- Dachaufbauten ⁷ Dachaufbauten zur Belichtung des ersten Dachgeschosses oder einzelne kleinere Dachflächenfenster sind gestattet. Der Gemeinderat entscheidet, gestützt auf entsprechende Fachgutachten, über Form, Anzahl und Grösse der Dachaufbauten und kann deren Gesamtbreite gegenüber § 49 der Bauordnung reduzieren. Kamine und Entlüftungen sind zurückhaltend zu gestalten.
- Ortsbildschutz,
Um- und Neubauten ⁸ Renovationen, Um- und Neubauten müssen sich, was die Stellung, Staffe- lung, kubische Erscheinung, Dachform und -neigungen, Fassadengliederung, Fensterformen, Materialwahl und Farbgebung sowie die Gestaltung der Vorplätze und Freiräume betrifft, unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise sinnvoll und optisch ansprechend in das bestehende Dorfkernbild einfügen.
Zur Wahrung der Ortsansicht, Erhaltung wertvoller Bäume und in exponierten Hanglagen ist der Gemeinderat befugt, gestützt auf entsprechendes Fachgutachten, die Stellung der Bauten zu bestimmen sowie die zulässigen Gebäudedimensionen, insbesondere die Geschosshöhe, angemessen zu begrenzen. Bei unverhältnismässigen Beeinträchtigungen von Bauvorhaben durch wertvolle Bäume können auch Ersatzpflanzungen bewilligt werden.
- Schutzwürdige
Bauten ⁹ Sofern schutzwürdige Bauten durch Bauvorhaben gefährdet sind, kann der Gemeinderat die Abbruchbewilligung verweigern. Als Beurteilungsgrundlage dienen das Inventar der Bauernhausforschung vom Mai 1988 sowie das durch die Denkmalpflege erstellte Hinweisinventar.
- Fachgutachten ¹⁰ Der Gemeinderat kann die Baugesuche Fachleuten zur Begutachtung vorlegen. Die Kosten solcher Gutachten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Anhang 2

Anhang 3



Wichtiger Hinweis

Zur Beschleunigung des Verfahrens können mehrere öffentliche Auflagen gleichzeitig durchgeführt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen (§ 14 Abs. 1 LEV). Mit Zustimmung der Schätzungskommissionspräsidenten können sie vereinfacht werden. (§ 14 Abs. 3 LEV)



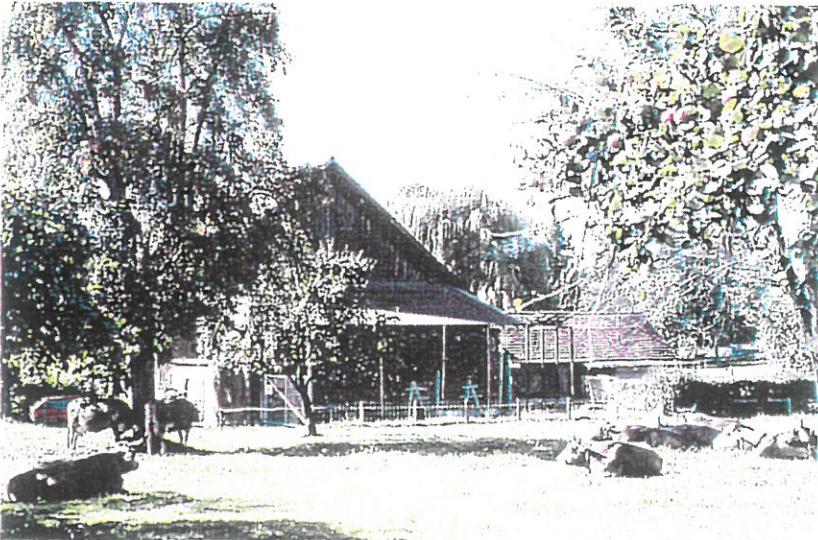
Anhang 4

Arbeitsgemeinschaft
Architheke, Ruedi Dietiker, Beat Klaus dipl. Architekten ETH/SIA/HTL
Zurzacherstrasse 232, 5203 Brugg
Claudia Campi, dipl. Architektin ETH/SIA
Alpsteinstr.3 9320 Arbon

Oberwil

Dorfgestaltung im Unterdorf

Ueberbauungsstudie



Brugg, Mai 1997

INHALT

1. Grundlagen
 2. Aufgabenstellung
 3. Ziel der Arbeit
 4. Schlussfolgerung
 5. Beschrieb Variante 3
- Plan Variante 1
 - Plan Variante 2
 - Pläne Variante 3
 - Gesamtplan
 - "Die Mitte"
 - "Die Ränder"
 - Die Erschliessung

1. GRUNDLAGEN

Die Arbeit beruht auf der Geländeanalyse vom 4.10.96, wo die städtebaulichen und landschaftlichen Eigenschaften des Unterdorfes beschrieben wurden, und eines Zwischenberichtes vom 25.1.97, an dem verschiedene mögliche Siedlungsformen unabhängig von den zu wählenden Planungsinstrumenten skizzenhaft vorgestellt wurden.

In der Diskussion dieser Grundlagen mit Planern und Gemeinderat wurde folgender nächster Arbeitsschritt beschlossen:

2. AUFGABENSTELLUNG

Mögliche planerische Entwicklungen des Areals waren in folgenden drei Varianten zu prüfen und in vergleichbarer Form darzustellen:

Variante 1

Mögliche bauliche Entwicklung aufgrund der geltenden Zonenordnung und des rechtskräftigen Überbauungsplanes.

Keine zusätzlichen Planungsinstrumente, keine Landumlegungen.

Überbauung des Geländes durch unterschiedliche Bauträger und Architekten.

Der dargestellte Plan ist nicht als Entwurf zu verstehen, sondern als bildhafte Illustration eines möglichen zukünftigen Ortsbildes bei "freier Bau- und Planungstätigkeit".

Variante 2

Mögliche Überbauungsform auf der Basis der gültigen Zonenordnung und des rechtskräftigen Überbauungsplanes, jedoch ergänzt durch zusätzliche planerische Massnahmen (z.B. Gestaltungsplan).

Variante 3

Mögliche Überbauungsform auf der Basis der gültigen Zonenordnung, jedoch bei Aufheben des rechtskräftigen Überbauungsplanes. Erstellen eines neuen Verkehrskonzeptes und eines Gestaltungsplanes.

3. ZIEL DER ARBEIT

Die Arbeit sollte als anschauliche Gesprächsgrundlage für die Planer und Behörden, sowie für das Gespräch mit Grundeigentümern und Bevölkerung dienen. Sie wurde in zwei Orientierungsversammlungen den Grundeigentümern und der Bevölkerung vorgestellt.

4. SCHLUSSFOLGERUNG

Es stellte sich heraus, dass bei den Varianten 1 und 2 das Ziel der Gestaltung eines neuen Dorfteils mit hohen ortsbaulichen Qualitäten in optimaler Verknüpfung zum alten Dorfteil nicht realisierbar ist.

Insbesondere die Lage der geplanten Stichstrasse mit Wendeplatz erschwert eine sinnvolle Anordnung von neuen Gebäuden. Die Strasse als solche wirkt in allen untersuchten Fällen fremd und unmotiviert.

5. BESCHRIEB VARIANTE 3

Das Unterdorf: "Die Mitte und ihre Ränder"

Das Konzept hat zum Ziel, einen eigenständigen, überschaubaren Dorfteil so aus dem Bestehenden heraus zu entwickeln, dass eine möglichst grosse räumliche und zeitliche Kontinuität entsteht. Der Dorfteil setzt sich zusammen aus überschaubaren räumlichen Einheiten mit hoher sozialer Verbundenheit. Diese Quartiere sind durch dazwischengelegte Grünflächen miteinander verbunden. Sie sind aufgebaut auf der heute bestehenden Geometrie von Bauten und Wegen. Alle bestehenden Häuser werden in ihrer Stellung und ihrem Volumen in die neuen Bebauungsmuster eingebettet. Dadurch ist ein Erhalten, Umbauen oder das Erstellen eines Ersatzbaues den Eigentümern freigestellt. Das Siedlungsbild ist durch das Anknüpfen an die bestehenden Bebauungsmuster auch in der Übergangsphase - nicht erst im Schlusszustand - verständlich und von guter Qualität. Der neu geschaffene Dorfteil wird in selbstverständlicher Weise auch als "Mitte und ihre Ränder" lesbar. Im Schwerpunkt des Dorfes wird ein neuer Ort als öffentliches Zentrum geschaffen. Die Gebäude formen einen gegen Süden aufgebrochenen Hof mit einem zentralen Platz um die neue Mitte des Unterdorfes. Die Mitte ist geprägt durch ein Wechselspiel von unterschiedlichen öffentlichen Räumen, in die auch das Restaurant und das "Zanini-Haus" einbezogen sind. Zusammen mit dem alten Dorfkern und der Kirche entstehen zwei Pole, die durch den Pfarrmattweg miteinander verbunden sind.

Die Quartiere gruppieren sich entlang der Ringstrasse und bilden die Ränder um die Mitte. Das Quartier Unterdorfstrasse liegt in der Verlängerung der Prügelgasse. Der linsenförmig sich ausweitende Strassenraum wird durch eine zweischichtige, versetzt angeordnete Häuserzeile begrenzt. Im Quartier Mitteldorfstrasse wird das bestehende Strassenbild mit den beiden torartigen Verengungen am Anfang und am Ende erhalten. Gegen den Kirchhang wird eine zweite Gebäudezeile angeordnet. Im Quartier Mitteldorfweg formt die westliche, längs zu der Strasse gestellte Häuserzeile einen grosszügigen halböffentlichen Zwischenraum und bildet gleichzeitig einen klar definierten Übergang vom Dorf zur Landschaft. Die neuen Häuser im Quartier Maiacherweg übernehmen das Anordnungsprinzip der bestehenden Gebäude. Mit diesen zusammen bilden sie eine lockere Gebäudegruppe.

Die Hapterschliessung erfolgt im wesentlichen über eine grosse und eine kleine Ringstrasse. Um die Einfahrten von der Oberdorfstrasse in die Hauptstrasse zu reduzieren, wird der kleinere Ring als Einbahnstrasse vorgeschlagen. Für das Quartier Mitte ist eine zentrale Tiefgarage vorgesehen. Für die Ränder sind separate, sowohl ober- als auch unterirdische Parkierungen sinnvoll. Ein feines Wegnetz führt durch das ganze Unterdorf. Ein neuer Fussweg führt von der Prügelgasse in das Unterdorf und umgeht den für Fussgänger gefährlichen Verkehrsknoten an der Kantonsstrasse.

VORSTUDIE VARIANTE 1

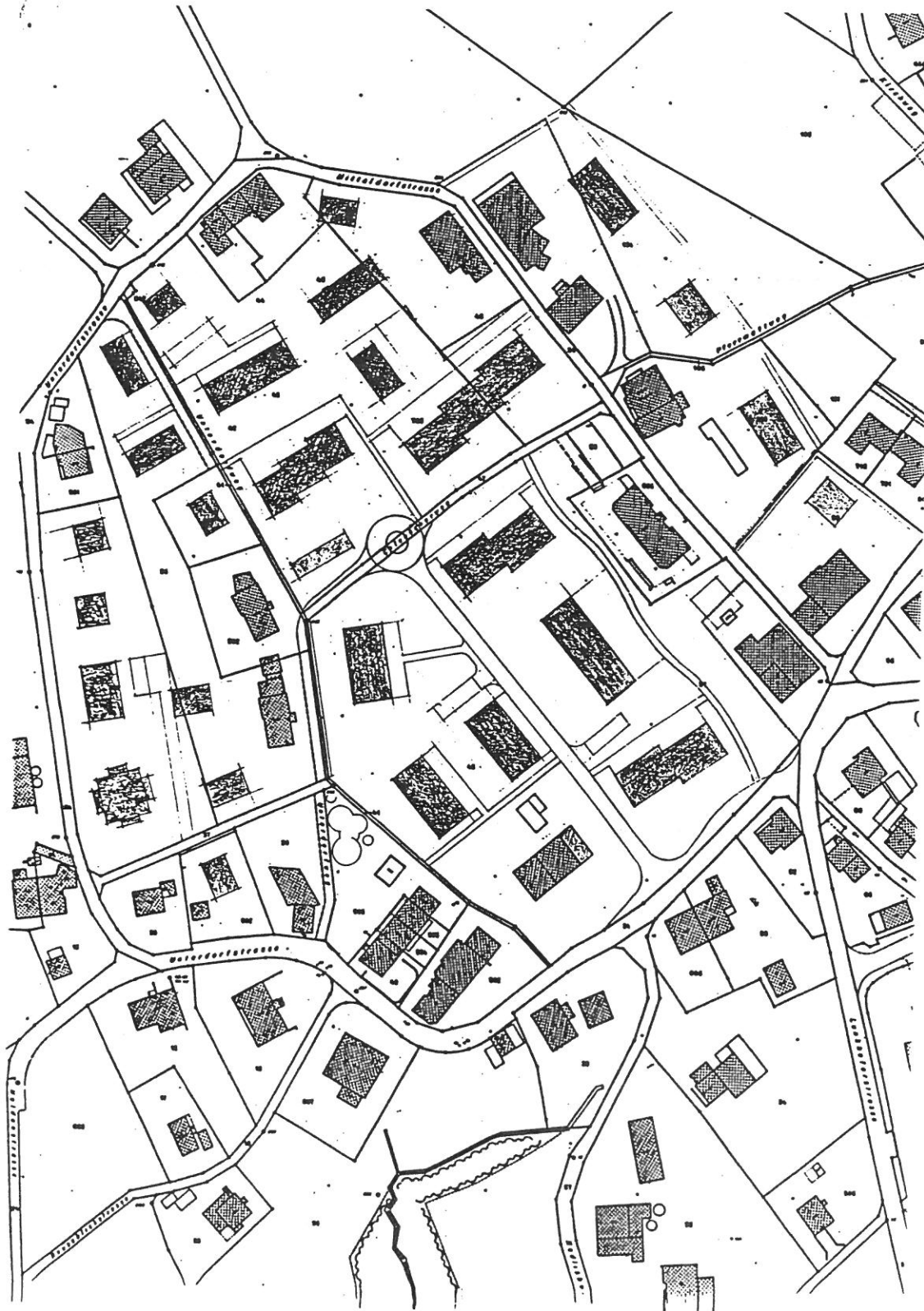
Illustration einer möglichen Ueberbauungsform auf der Basis des rechtskräftigen Ueberbauungsplans unter der Annahme, dass keine zusätzlichen planerischen Massnahmen ergriffen werden

Problematik des bestehenden Ueberbauungsplanes:

Der Pfarmattweg als direkte Verbindung vom Dorfkern führt in seiner Verlängerung direkt auf den im Schwerpunkt des Unterdorfes liegenden Kreisel. Eine räumliche Entwicklung um dieses verkehrstechnische Element ist nicht befriedigend zu bewältigen.

Die Lage des neugeplanten Strassenabschnittes ist beziehungslos zum bestehenden Strassennetz und den umliegenden Gebäuden. Anfang und Ende sind räumlich unklar definiert.

Die städtebauliche Beliebigkeit der Strassenführung setzt sich fort in der Bebauung und führt letztlich zu einer Auflösung des Ortsbildes.



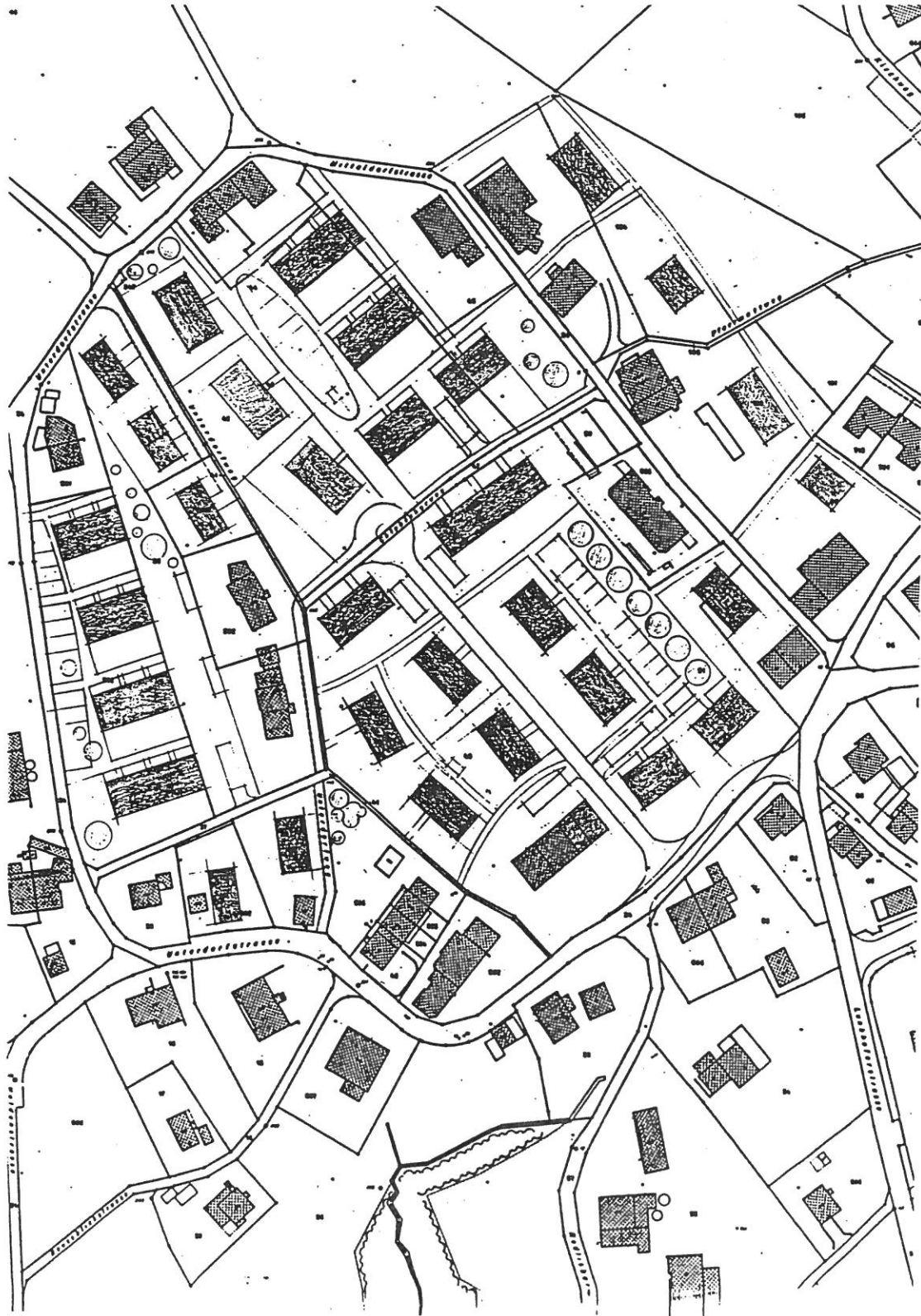
VORSTUDIE VARIANTE 2

Illustration einer möglichen Ueberbauungsform auf der Basis des rechtskräftigen Ueberbauungsplans unter der Annahme, dass ergänzende planerische Massnahmen ergriffen werden (z.B. Gestaltungspläne).

Die vorhandene Strassenplanung lässt Baufelder entstehen, welche mögliche Ueberbauungsanordnungen stark determinieren. Ein Einbinden der bestehenden dörflichen Baustruktur wird erschwert.

Ein Gestaltungsplan kann nur versuchen, innerhalb der resultierenden Baufelder sinnvolle Ueberbauungsmuster zu sichern.

Zum Beispiel: Gruppieren der Gebäude um gemeinschaftliche halböffentliche Hofräume.



DAS UNTERDORF

Das Konzept hat zum Ziel, einen eigenständigen, überschaubaren Dorfteil so aus dem Bestehenden heraus zu entwickeln, dass eine möglichst grosse räumliche und zeitliche Kontinuität entsteht.

Alle bestehenden Häuser werden in ihrer Stellung und ihrem Volumen in die neuen Bebauungsmuster integriert. Dadurch ist ein Erhalten, Umbauen oder das Erstellen eines Ersatzbaus den Eigentümern freigestellt.

Der Dorfteil setzt sich zusammen aus überschaubaren räumlichen Einheiten mit hoher sozialer Identität. Diese Quartiere sind durch dazwischengelegte Grünflächen miteinander verbunden. Sie sind aufgebaut auf der heute bestehenden Geometrie von Bauten und Wegen.

Das Siedlungsbild ist durch das Anknüpfen an die bestehenden Bebauungsmuster auch in der Übergangsphase - nicht erst im Schlusszustand - verständlich und von guter Qualität.



DIE MITTE

Im Schwerpunkt des Unterdorfes wird ein neuer Ort als öffentliches Zentrum geschaffen: Die Mitte des Unterdorfes.

Die Gebäude formen einen gegen Südwesten aufgebrochenen Hof mit einem zentralen Platz.

Zusammen mit dem alten Dorfkern und der Kirche entstehen zwei Pole, die durch den Pfarrmattweg miteinander verbunden sind.

Die Mitte ist geprägt durch ein Wechselspiel von unterschiedlichen öffentlichen Räumen, in die auch das Restaurant und das "Zanini-Haus" einbezogen sind.



DIE RÄNDER

Das Quartier Unterdorfstrasse: Es liegt in der Verlängerung der Prügelgasse. Der linsenförmig sich ausweitende Strassenraum wird durch eine neue zweischichtige, versetzt angeordnete Häuserzeile begrenzt.

Das Quartier Mitteldorfstrasse: Das bestehende Strassenbild, mit den beiden torartigen Verengungen am Anfang und Ende, bleibt erhalten. Gegen den Kirchenhang wird eine zweite Gebäudezeile angeordnet.

Das Quartier Mitteldorfweg: Längs zu den Strassen gestellte Häuser formen einen grosszügigen halböffentlichen Zwischenraum. Die westliche Häuserzeile bildet gleichzeitig einen klar definierten Übergang vom Dorf zur Landschaft.

Das Quartier Maiacherweg: Die neuen Häuser übernehmen das Anordnungsprinzip der bestehenden Häuser. Mit diesen zusammen bilden sie eine lockere Gebäudegruppe.

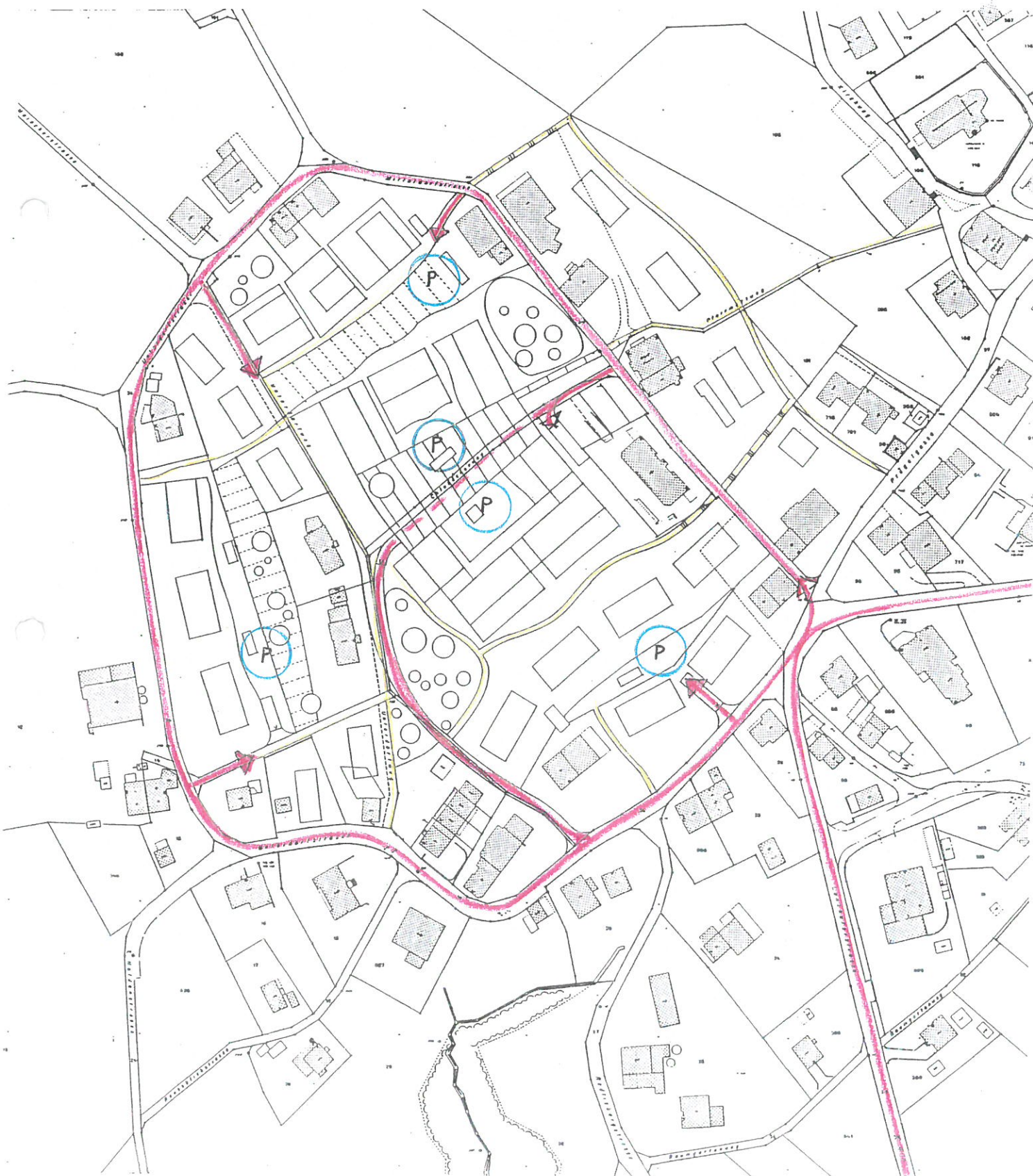


DIE ERSCHLIESSUNG

Die Hapterschliessung erfolgt im wesentlichen über eine grosse und eine kleine Ringstrasse.

Um die Einfahrten von der Oberdorfstrasse in die Hauptstrasse zu reduzieren, wird der kleinere Ring als Einbahnstrasse vorgeschlagen.
Für das Quartier "Mitte" ist eine zentrale Tiefgarage unter dem Hof vorgesehen.
Für die äusseren Bereiche sind separate Parkierungen (z.T. oberirdisch, z.T. unterirdisch) sinnvoll.

Ein feines Wegnetz führt durch das ganze Unterdorf. Ein neuer Fussweg führt von der Prügelgasse in das Unterdorf und umgeht den für Fussgänger gefährlichen Verkehrsknoten an der Kantonsstrasse.





Anhang 5

Verkehrsdatenerfassung: DATAMOS C800/C880 Verkehrsauswertung: INAG89(b)

BAUDEPARTEMENT DES KANTONS AARGAU

ABTEILUNG VERKEHR Sektion Verkehrsplanung

D U R C H S C H N I T T L I C H E V E R K E H R S W E R T E

MESSORT-NR.: 0722 UNTERLUNKHOFEN K411

KOMMENTAR : Gerade Nr.636 R1 1 = Unterlunkhofen
R1 2 = Oberwil
Km 0.000

AUSGEWERTETER ZEITRAUM : 09.11.95 - 15.11.95

Richtung 1 : Unterlunkhofen

Spur : 1

Richtung 2 : Oberwil

Spur : 2

TAGESVERKEHR	TAGE	QUERSCHNITT			RICHTUNG 1			RICHTUNG 2		
		FZ /TAG	1/24	MAX/STD	FZ /TAG	1/24	MAX/STD	FZ /TAG	1/24	MAX/STD
SONNTAG	1	3475	144	402	1843	76	288	1632	68	277
DIENSTAG	1	3617	146	428	1852	77	290	1565	69	292
MITTWOCH	1	3683	153	428	1955	81	294	1728	72	273
DONNERSTAG	1	3625	161	450	1916	79	294	1710	71	266
FREITAG	1	3799	168	437	2056	85	291	1743	72	240
SAMSTAG	1	3205	133	267	1727	71	155	1478	61	129
SONNTAG	1	3054	127	345	1642	68	198	1412	58	224
SUMME IN PERIODE	7	24359			12991			11368		
DURCHSCHNITTSWERTE		FZ	%dGTV		FZ	%dGTV		FZ	%dGTV	
alle Tage:	7									
dTV-24		3480			1856			1624		
dTV-16 (06:00-22:00)		3202	92.0		1703	91.8		1499	92.3	
dTV-8 (22:00-06:00)		278	8.0		152	8.2		126	7.7	
Je Werktag:	5									
dWTV-24		3620			1924			1696		
dWTV-16		3360	92.8		1788	92.9		1572	92.7	
dWTV-8		260	7.2		137	7.1		123	7.3	
Wochenmitte:	3									
dDiMiDo-24		3609			1908			1701		
dDiMiDo-16		3348	92.8		1770	92.8		1578	92.8	
dDiMiDo-8		261	7.2		138	7.2		123	7.2	
Wochenende:										
dSa	1	3205			1727			1478		
dSo	1	3054			1642			1412		
dSa+So	2	3130			1685			1445		

Sourcenanzahl: 2

DATEI: C:\0722\ZAEHOENB.KAS / ZAEHLUNG

gedruckt am 22.11.1995 14:89

Anhang 5

Verkehrsdatenerfassung: DATAMOS C800/C880 Verkehrsauswertung: INAG89(b)

BAUDEPARTEMENT DES KANTONS AARGAU

ABTEILUNG VERKEHR Sektion Verkehrsplanung

MONATSWERTE

MESSORT-NR.: 0722 UNTERLUNKHOFEN K411

KOMMENTAR : Gerade Nr.835 R1 = Unterlunkhofen
R1 2 = Oberwil
Km 0.000

Auswertung vom 09.11.95 bis 19.11.95

Richtung 1 : Unterlunkhofen

Richtung 2 : Oberwil

Spur : 1
Spur : 2

DATUM	ANZAHL FAHRZEUGE PRO TAG		
	Querschn.	R11	R12
Do 09.11.95	3628	1916	1710
Fr 10.11.95	3799	2056	1743
Sa 11.11.95	3205	1727	1478
So 12.11.95	3054	1642	1412
Mo 13.11.95	3475	1843	1832
Di 14.11.95	3617	1852	1865
Mi 15.11.95	3383	1855	1728
Do 16.11.95	3802	1920	1682
Fr 17.11.95	3560	1974	1686
Sa 18.11.95	2830	1639	1291
19.11.95	2184	1101	1083
TOTAL	11	36635	19524 17110

	Querschnitt	Tage	FZ /Tg	FZ	JE	SPITZENSTUNDE
Mo-Fr	25362	7	3623	450	Do	09.11. 17:00-18:00
Sa	6035	2	3017	269	Sa	18.11. 14:00-15:00
So	5238	2	2619	345	So	12.11. 16:00-17:00
Mo-So	36635	11	3330	450	Do	09.11. 17:00-18:00

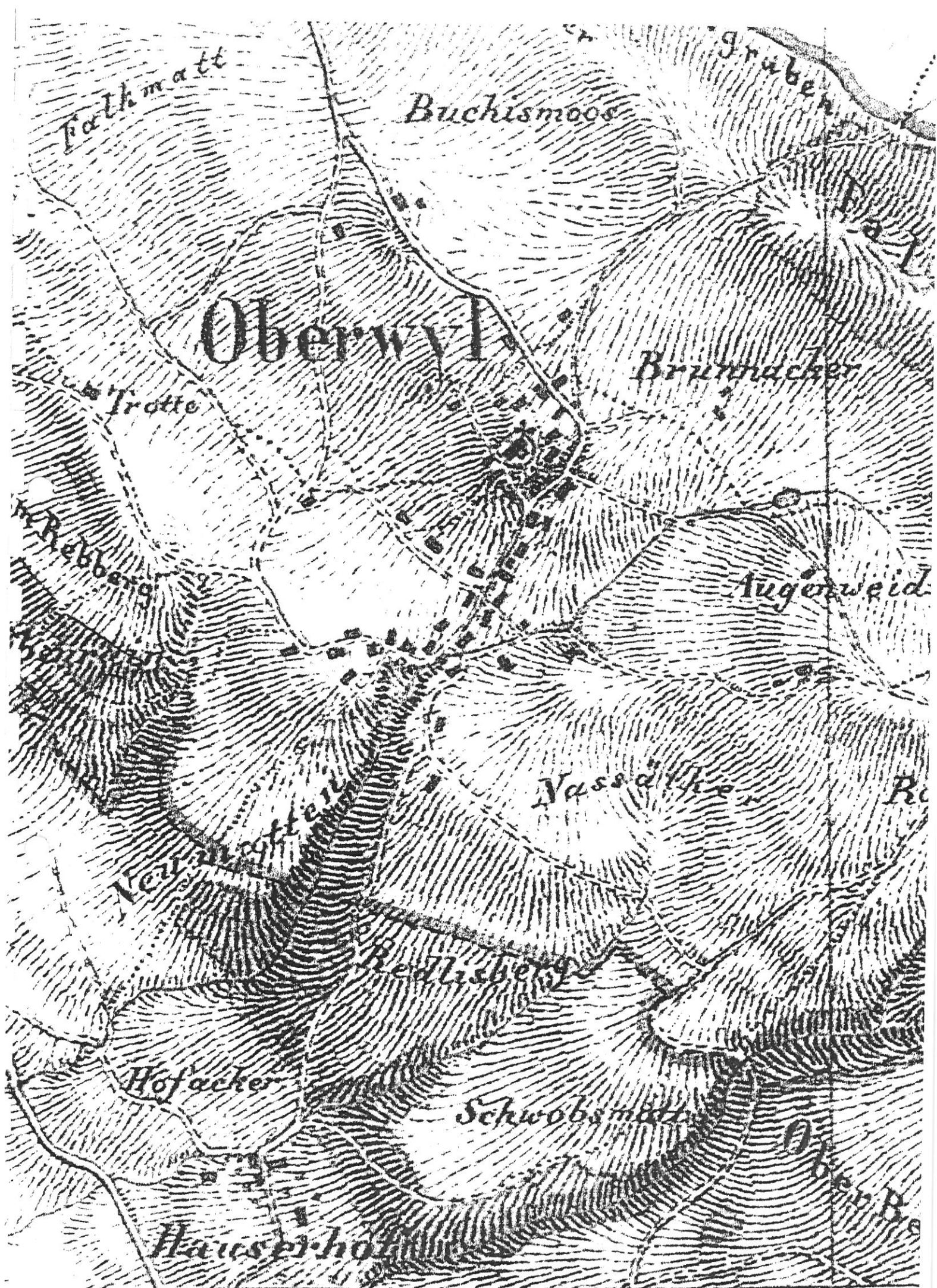
	Richtung 1	Tage	FZ /Tg	FZ	JE	SPITZENSTUNDE
Mo-Fr	13816	7	1990	300	Do	16.11. 17:00-18:00
Sa	3266	2	1633	159	Sa	18.11. 14:00-15:00
So	2743	2	1371	195	So	12.11. 13:00-14:00
Mo-So	19825	11	1775	300	Do	16.11. 17:00-18:00

	Richtung 2	Tage	FZ /Tg	FZ	JE	SPITZENSTUNDE
Mo-Fr	11846	7	1692	292	Di	14.11. 07:00-08:00
Sa	2769	2	1384	129	Sa	11.11. 10:00-11:00
So	2495	2	1247	224	So	12.11. 16:00-17:00
Mo-So	17110	11	1555	292	Di	14.11. 07:00-08:00

Spurenanzahl: 2 DATEI: C:\0722\ZAEGHOBN6.KAS / ZAEGHLUNG gedruckt am 22.11.1995 14:57

Anhang 6

**Auszug
Kurzinventar
der kantonalen Denkmalpflege
August 1998**



Fathmatt

Buchismoos

Graben

Oberwyl

Trotte

Brunnacker

Rebberg

Augerweid

Leymatt

Nessäthe

Redlisberg

Hofacker

Schwobsmatt

Hausprihol

Michaelis Karte 1837/193 (Vergrößerter Ausschnitt)



ST. G. GE.

Poss.

Ob
Zelg

Lieli

Muri

Stegmatten

Vordel
Zelg

612.3
Büti

Platten-
matten

Brunnacker

Dorli-
moos

Augenweid

Platten

B.

KANTON AARGAU / DENKMALPFLEGE	Bezirk Bremgarten	Blatt 1
KURZINVENTAR	OBERWIL-LIELI	Inv.Nr. 903

Objekt:	Doppelwohnhaus	Weiler/Hof:	Oberwil, Mitteldorf
Name:		Strasse/Nr.:	Mitteldorfstr.36
Ehem.Funktion:	Doppelwohnhaus mit Schmiedewerkstatt	Koordinaten:	671.425/243.125
Baujahr:	1850, wohl mit älterem Kern	Parz.Nr.:	104
Daten am Bau:	1850 auf Ziegel und auf Ofenkachel	Vers.Nr.:	56
BesitzerIn:	Josef Zanini, Mitteldorfstr.36, Oberwil-Lieli	Erhaltung:	gut



Inventare:			
Kunstdenkmäler AG	IV, S.348.	Bauernhaus-Kurzinv.	III-14, 5
Kunstführer Bd.1	---	Bauernhausforschung	---
KGS Hinweisinventar	Oberwil-Lieli Nr.206		
Schutzempfehlungen:	ISOS-Erhaltungsziel, Baugruppe:		---
	ISOS-Erhaltungsziel, Einzelobjekt:		---

Literatur:

KANTON AARGAU / DENKMALPFLEGE	Bezirk Bremgarten	Blatt 2
KURZINVENTAR	OBERWIL-LIELI	Inv.Nr. 903

Würdigung:

Das quer zur Mitteldorfstrasse stehende Doppelwohnhaus Nr.56 ist ein stattlicher biedermeierlicher Mauerbau, der in seiner heutigen Gestalt aus der Zeit um 1850 datiert, sehr wahrscheinlich aber über Teilen eines Vorgängerbaus errichtet wurde. Im Vorderteil des hohen Sockelgeschosses war früher eine Schmiedewerkstatt eingerichtet, die sich ursprünglich mit einer weiten, doppelten Bogenstellung auf die Strasse öffnete. Nach Aufgabe des Betriebs wurden die Schmiedebogen recht sorgfältig zugemauert, bis auf eine Fensteröffnung und ein breites Türgewände aus Muschelkalkstein, das heute als ebenerdiger Kellerzugang fungiert (s.u.). Im Haus sollen sich ehemals auch die Salzverkaufsstelle und ein Ladenlokal befunden haben.

Das unter einem geraden Giebeldach erstellte zweigeschossige Gebäude blickt mit seiner breitgelagerten fünfachsige Vorderfront nach Südosten. Der rückwärtigen Trauffassade ist ein übergiebelter Risalit vorgesetzt, der das Treppenhaus mit Toiletten auf den Zwischenpodesten beherbergt. Gebäudesockel und Erdgeschoss sind aus massivem Bruchsteinmauerwerk aufgeführt, Obergeschoss und Giebel bestehen aus bereits ursprünglich verputztem Fachwerk. Die mehrheitlich regelmässig gesetzten Fensteröffnungen weisen einfache hölzerne Gerichte mit Ladenfalz auf. Erschliessung im EG über einen geräumigen Mittelgang, der früher vielleicht die zwei Hausteile trennte. Im hangseitigen verfügt die mittig angelegte Küche über einen stirnseitigen Aussenzugang. Die obere Stube bewahrt einen Kastenofen und Sitzkunst aus patronierten Kacheln (dunkelgrüne Schablonenmalerei auf hellgrünem Grund); eine Kranzkachel ist signiert mit "Hafner H[an]s Heinrich ? / Bonstetten / 1850".

Dachgebälk mit liegender Stuhlkonstruktion aus der Erbauungszeit (Dachhaut erneuert; von der ursprünglichen Bedachung werden einzelne Lüftungsziegel von 1850 aufbewahrt). Hangseitige Haushälfte mit zwei Gewölbekellern in Querrichtung. Die einstige Schmiedewerkstätte ist mit einer weitgespannten Balkendecke versehen, die firstparallel von zwei Unterzügen über Holzpfeiler getragen wird (dennoch sind im ganzen Haus Absenkungen spürbar). Das nachträglich eingesetzte gekahlte Stichbogentürgewände des späteren 18.Jh. muss samt der zugehörigen zweiteiligen Feldertüre aus einem komplett anderen Zusammenhang stammen (ev. Kapellentüre). Die oberen, gestemmtten Felder der spätbarock-frühklassizistischen Eichentüre sind mit Scharnieren versehen und können zum Schutz der verglasten Innenflügel geschlossen werden; hübsch beschnitzte Schlagleiste.

Das 1850 wohl unter Einbezug von Teilen eines Vorgängerbaus errichtete Doppelwohnhaus Nr.56 ist ein stattlicher biedermeierlicher Putzbau. Die Bogenstellungen der einstigen Schmiede im Keller wurden nachträglich verschlossen, und als Kellerzugang setzte man in Zweitverwendung eine ausnehmend schmucke Füllungstüre mit zugehörigem Muschelkalkgewände aus dem späteren 18.Jh. ein.

KANTON AARGAU / DENKMALPFLEGE	Bezirk Bremgarten	Blatt 1
KURZINVENTAR	OBERWIL-LIELI	Inv.Nr. 904

Objekt:	Ehem. Vielzweckbau	Weiler/Hof:	Oberwil, Unterdorf
Name:	---	Strasse/Nr.:	Unterdorfstr.18
Ehem. Funktion:	Doppelbauernhaus	Koordinaten:	
Baujahr:	1851/53	Parz.Nr.:	48
Daten am Bau:	1851 Kellertürsturz, 1853 Ofenplatte	Vers.Nr.:	77
BesitzerIn:	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli	Erhaltung:	gut



Inventare:			
Kunstdenkmäler AG	---	Bauernhaus-Kurzinv.	---
Kunstführer Bd.1	---	Bauernhausforschung	---
KGS Hinweisinventar	---		
Schutzempfehlungen:	ISOS-Erhaltungsziel, Baugruppe:		---
	ISOS-Erhaltungsziel, Einzelobjekt:		---

Literatur:

KANTON AARGAU / DENKMALPFLEGE	Bezirk Bremgarten	Blatt 2
KURZINVENTAR	OBERWIL-LIELI	Inv.Nr. 904

Würdigung:

Das um Gartentiefe von der Unterdorfstrasse abgerückte traufständige Bauernhaus Nr.77 stammt aus der Mitte des 19.Jh., wie aus der Jahrzahl 1851 am Kellertürsturz abzuleiten ist.¹ Gemäss den Initialen HJ ST auf der 1853 datierten Sitzkunst kommt die Familie Stutz als Bauherrin in Frage. Der Wohnteil ist unter dem First in zwei spiegelbildliche Hälften getrennt, was eine Nutzung durch zwei Parteien erlaubte.

Der im spätklassizistisch-biedermeierlichen Stil errichtete Vielzweckbau mit Wohnteil und Scheune aus Tenn und Stall erstreckt sich unter einem ungebrochenen Giebedach, dessen einfache Biberschwanzeindeckung leider kürzlich eliminiert wurde. Im Gegensatz zum baulich etwas veränderten Wirtschaftstrakt präsentiert sich der giebelbetonte Wohnteil praktisch vollständig in seinem ursprünglichen Zustand. Mit Ausnahme der Trennwand zum Tenn und des Giebelfeldes sind die Wohnhausfassaden als kräftigen Bruchsteinmauern aufgeführt und mit einem gut erhaltenen grobkörnigen Zementputz aus dem frühen 20.Jh. versehen. Hauptansichtsseite ist die nach Südwesten blickende Giebelfassade, die mit ihrer axial-symmetrischen fünfsachsigen Befensterung als Stubenfront charakterisiert ist. Das mit zwei Rechteckfenstern und einem kleinen Halbkreislicht versehene Giebelfeld ist mittels eines über zierbeschnitzten Bügen erstellten Vordächleins² auf Traufhöhe abgesetzt. Die Trauffassaden zählen vier bzw. drei Achsen schlichter biedermeierlicher Falzfenster aus Eichenholz. Der über eine einläufige Treppe (erneuert) erreichbare Hauseingang besetzt die Mittelachse der Stirnfront und weist noch das schöne bauzeitliche Eichentürblatt auf. Die Binnenwände bestehen aus Fachwerk mit eingeneteten, mit Lehm verstrichenen Staketen.

Der unter dem First durchlaufende Mittelgang kann auch vom Tenn der betreten werden und beherbergt einen hölzernen Treppenaufgang ins obere Stockwerk, dessen insgesamt vier Schlafkammern gleichfalls durch einen mittigen Korridor getrennt sind. Hinter den stirnseitigen Stuben sind tennseitig die Küche angelegt. Hier haben sich die ursprünglichen Einfeuerungsstellen mit alten eisernen Sparherde erhalten. Die hintere Küche bewahrt sogar noch den aus einer Muschelkalkplatte gehauenen originalen Schüttstein. Kastenofen und zugehörige Sitzkunst, aufgesetzt aus patronierten Kacheln (Schablonenmalerei in Dunkelgrün auf hellgrünem Grund)

¹ Die Michaeliskarte von 1837/43 verzeichnet ungefähr an dieser Stelle bereits ein langgestrecktes Gebäude - ein Vorgängerbau des heutigen Hauses.

² Wie das Pultdächlein über dem Hauseingang und die Giebellichter ist das Vordach sanierungsbedürftig; das alte Ziegelmaterial sollte beibehalten werden.

KANTON AARGAU / DENKMALPFLEGE	Bezirk Bremgarten	Blatt 3
KURZINVENTAR	OBERWIL-LIELI	Inv.Nr. 904

Würdigung:

sind in beiden Stuben erhalten und entstammen der Erbauungszeit. In der südlichen Stube ist die Sockelplatte der Sitzkunst mit Blumenmotiven geschmückt und trägt nebst dem Baudatum 1853 die Initialen HJ ST (Bauherr?). Biedermeierliches Wandtäfer mit Felderteilung ergänzt das gut erhaltene Intérieur der Bauzeit.

Dank dem hohen Gebäudesockel musste der grosse Tränkeller, der die ganze Wohnungsfläche einnimmt, lediglich halbgeschossig ins Terrain eingetieft werden. Die Last der weitgespannten Balkendecke ruht auf zwei Unterzügen, die ihrerseits von Mauerzungen beidseits des Mittelgangs aufgefangen werden (Innentreppe in den Korridor erneuert). Im Bereich der schweren Stubenöfen sind weitere von eichenen Jochbalken gestützte Unterzüge eingezogen. Aussenzugang mit hölzerner Stichbogenfassung (am Sturz Baudatum 1851) unter dem Haustürpodest.

Das 1851-53 errichtete Doppelbauernhaus Nr.77, das ein wichtiges Element der historischen Bebauung des Unterdorfes darstellt, ist ein spätklassizistischer-biedermeierlicher Vielzweckbau. Sein mehrheitlich aus verputztem Bruchsteinmauerwerk erstellter Wohn- teil ist nicht nur im äusseren Erscheinungsbild intakt erhalten, sondern zeigt auch noch die ursprüngliche Raumdisposition. Zudem bewahrt er fast vollständig die Ausstattung der Erbauungszeit - ein heutzutage seltener Befund, der dieses Bauernhaus zu einem wirklich aussagekräftigen Zeugnis bäuerlicher Bau- und Wohnkultur des 19.Jh. macht.

KANTON AARGAU / DENKMALPFLEGE	Bezirk Bremgarten	Blatt 1
KURZINVENTAR	OBERWIL-LIELI	Inv.Nr. 905

Objekt:	Doppelwohnhaus	Weiler/Hof:	Oberwil, Unterdorf
Name:		Strasse/Nr.:	Unterdorfstr.53, 59
Ehem.Funktion:	Doppel- oder Vierparteiwohnhaus?	Koordinaten:	671.250/242.950
Baujahr:	17./18.Jh.?	Parz.Nr.:	15; 165
Daten am Bau:	---	Vers.Nr.:	88 A; B
BesitzerIn:	A: Johann u. Edith Nauer, Unterdorfstr.53 B: Irene Schmitter-Rindlisbacher, Unterdorfstr.59	Erhaltung:	gut



Inventare:			
Kunstdenkmäler AG	IV, S.348.	Bauernhaus-Kurzinv.	III-14, 1
Kunstführer Bd.1	---	Bauernhausforschung	---
KGS Hinweisinventar	Oberwil-Lieli Nr.207		
Schutzempfehlungen:	ISOS-Erhaltungsziel, Baugruppe:		---
	ISOS-Erhaltungsziel, Einzelobjekt:		---

Literatur:

KANTON AARGAU / DENKMALPFLEGE	Bezirk Bremgarten	Blatt 2
KURZINVENTAR	OBERWIL-LIELI	Inv.Nr. 905

Würdigung:

Das im Unterdorf an der Hangkante gelegene giebelständige Haus Nr.88 geht sicherlich noch auf das 18.Jh., wenn nicht gar auf das 17.Jh. zurück. Das ehemals quer zum First in vier Einheiten unterteilte Gebäude, das nach heutigen Erkenntnissen aus einem Guss entstand¹, stellt ein typologisch hochinteressantes, sehr frühes Beispiel eines Mehrparteienhauses dar, das am ehesten mit den Reihenhaustypen des Zürcher Oberlandes (sog. Flarzhäuser) und des Zürichseegebiets zu vergleichen ist. Zu den grösseren aussenliegenden Einheiten sind freistehende Ökonomiegebäude² anzunehmen, wovon eines als Ersatzbau noch besteht.

Der langgestreckte zweigeschossige Baukörper ist mit einem leicht geknickten Satteldach eingedeckt, das ursprünglich womöglich eine Strohbedachung aufwies. Die beidseitig angebrachten Giebellauben ruhen auf zierbeschnitzten Bügen. Die Fassaden sind über einem Mauersockel aus verputztem Fachwerk errichtet. Die Riegelfüllungen bestehen erdgeschossig aus Bruchsteinmaterial, im OG und den Giebeln aus Staketen mit lehmverstrichenem Flechtwerk. Fenster- und Türgerichte fertigte man aus Eichenholz. An der westlichen Haushälfte prägen aufgedoppelte geschweifte Rahmenbretter, ein typisches Zierelement des Heimatstils, das Erscheinungsbild. Sie wurden 1919 angebracht, als dieser Hausteil den heute noch vorhandenen Verputz erhielt.

Die Anordnung der ehemals vier Wohneinheiten (heute auf zwei Haushälften aufgeteilt) erfolgte spiegelbildlich, was heute noch recht gut abzulesen ist. Die beiden äusseren, etwas grösseren Wohnungen sind dreiraumtief angelegt und zeigen eine stirnseitige Erschliessung mit direktem Küchenzugang. An die mittig angelegte Küche schliesst nach Süden die dreiachsige Stube an, nach Norden eine Kammer. Die mittleren, sehr schmalen Einheiten sind an der nördlichen Traufseite zugänglich. Der Korridor und eine schmale Küche besetzen das Hinterhaus, die zwei Achsen breite Stube blickt nach Süden. Die Fenster sind in der südwärts gerichteten Stubenfront im Rhythmus 3 + 2 + 2 + 3 angeordnet (in der östlichen, stärker modernisierten Haushälfte durch zu grosse, breitrechteckige Einzel Fenster ersetzt). Über den Obergadenkammern ist im Bereich des unteren Dachgeschosses gar noch ein weiteres Kammer- oder Vorratsgeschoss eingezogen (südseitig erkennbar an den alten Giebeldachlukarnen), von dem aus man die Giebellaube betreten kann; erst darüber erfolgt als eigentlicher Estrich des obere Dachgeschoss.

¹ Nicht vollständig auszuschliessen ist eine nachträglich Unterteilung eines Doppelwohnhauses in ein Vierparteienhaus.

² Die alte Scheune zu Nr.88 A brannte 1952 nach einem Blitzschlag ab.

KANTON AARGAU / DENKMALPFLEGE	Bezirk Bremgarten	Blatt 3
KURZINVENTAR	OBERWIL-LIELI	Inv.Nr. 905

Würdigung:

Die Dachkonstruktion, ein Sparrendach auf doppeltem stehenden Stuhl mit hoch ansetzenden Aufschieblingen, ist vollständig intakt erhalten und gänzlich russgeschwärzt. Das Haus muss also nach dem Bau noch für geraume Zeit ohne Kamin existiert haben. Die einzelnen Estrichkompartimente sind durch Flechtwerkwände voneinander getrennt. Lediglich für die genügende Durchlüftung und Belichtung wurde in diesen Trennwänden jeweils eine Öffnung mit Staketengitterung ausgespart.

Die beiden aussenliegenden Hausteile verfügen über je einen niedrigen tonnengewölbten Keller unter der nordseitigen Eckkammer (bei A mit Aussenzugang und Innenzugang von der Küche aus). Ansonsten besitzt jene Wohneinheit Tränkeller mit Aussenzugängen.

Das typologisch hochinteressante Haus Nr.88 A/B ist aufgrund seiner intakten Dachkonstruktion, einem im Freiamt seltenen russgeschwärzten Sparrendach über doppeltem stehendem Stuhl noch dem 18., wenn nicht gar dem 17.Jh. zuzuordnen. Das gut unterhaltene, seit geraumer Zeit als Doppelhaus genutzte Gebäude wurde schon früh - möglicherweise bereits schon ursprünglich - als Vierparteienhaus genutzt. Typologisch es somit am ehesten mit den Reihenhaustypen des Zürcher Oberlandes (Flarz) und des Zürichseegebiets in Beziehung zu setzen.

KANTON AARGAU / DENKMALPFLEGE	Bezirk Bremgarten	Blatt 1
KURZINVENTAR	OBERWIL-LIELI	Inv.Nr. 908

Objekt:	Brunnen (A-C)	Weiler/Hof:	Oberwil
Name:		Strasse/Nr.:	gemäss Liste S.2
Ehem. Funktion:	Laufende Brunnen	Koordinaten:	
Baujahr:	gemäss Liste S.2	Parz.Nr.:	gemäss Liste S.2
Daten am Bau:	gemäss Liste S.2	Vers.Nr.:	---
BesitzerIn:	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli	Erhaltung:	gut



Nr. 908 B

Inventare:			
Kunstdenkmäler AG	---	Bauernhaus-Kurzinv.	---
Kunsthführer Bd.1	---	Bauernhausforschung	---
KGS Hinweisinventar	Oberwil-Lieli Nr.216-218		
Schutzempfehlungen:	ISOS-Erhaltungsziel, Baugruppe: ISOS-Erhaltungsziel, Einzelobjekt: ---		

Literatur:

KANTON AARGAU / DENKMALPFLEGE	Bezirk Bremgarten	Blatt 2
KURZINVENTAR	OBERWIL-LIELI	Inv.Nr. 908

Würdigung:

908 A	Brunnen beim Waschhaus Nr.50, 1831	Prügelgasse	---	98?	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli ?
908 B	Brunnen, 1869	Unterdorfstr.	---	?	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli ?
908 C	Brunnen	Kirchweg	---	?	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli ?

Nr.908 A: Dorfbrunnen beim Waschhaus Nr.50 (Kurzinventar Nr.907) an der Prügelgasse. Längstrog aus Muschelkalk, an der gefelderten Vorderfront Inschrifttafel mit Baudatum 1831 und Initialen G OW für Gemeinde Oberwil; zugehöriger Stock mit profilierter Abdeckplatte.

Nr.908 B: Muschelkalkbrunnen im Unterdorf. Längstrog mit abge-
schrägten Ecken, an der Vorderfront eingemeisselt die Jahrzahl
1869; zugehöriger Stock mit gefasten Kanten.

Nr.908 C: Brunnen unbekannter Entstehungszeit beim einstigen
Waschhaus östlich der Kirche. Längstrog aus Kunststein(?) mit
kräftiger, gerunderter Lippe; nachträglich beige stellt ein kleiner
Überlauftrög aus Muschelkalk.



Nr. 909 B



Nr. 909 C

Nr. 909 C Detail des Portaments

KANTON AARGAU / DENKMALPFLEGE	Bezirk Bremgarten	Blatt 2
KURZINVENTAR	OB ERWIL - L I E L I	Inv.Nr. 909

Würdigung:

909 A	Wegkreuz, 1761	Dorfstr.	---	109	
909 B	Wegkreuz	Unterdorfstr.	---	51	
909 C	Wegkreuz, 1845	Trottenstr./ Rebbergstr.	---		
909 D	Wegkreuz, 1839	Schulhausstr./ Aegertenstr.	---	297	
909 E	Wegkreuz, 1807	Berikonerstr./ Büntemättli- str.	---		
909 F	"Dreilindenkreuz" mit Bildstock	Ziegelhofstr.	---		
909 G	Wegkreuz, 1776/1936	Lieli, Birmens- dorferstr.	---	445?	
909 H	Friedhofkreuz, 20. Jh.	Oberwil, Kirchhof	---	118	

Nr. 909 A: 1761 datiertes Prankenkreuz aus Muschelkalk mit Christusmonogramm; am Fuss verwitterter Wappenschild mit Stifterinitialen HH.

Nr. 909 B: Schlichtes, unverziertes Steinkreuz unbekannter Entstehungszeit.

Nr. 909 C: 1845 datiertes Muschelkalkkreuz, über einem sorgfältig zubehauenen Postament aufragend; auf dessen gefelderter Front Stifterinschrift GMR / KLW / V / OWL (für Gemeinderat KLW von Oberwil?). Am Balkenkreuz Christusmonogramm.

Nr. 909 D: Gedrungenes Muschelkalkkreuz auf hohem Sockel; am Querbalken Christusmonogramm, flankiert von der Jahrzahl 1839.

Nr. 909 E: Prankenkreuz aus Muschelkalkstein mit skulptierten Himmelsgestirnen; auf der Sockelfront Datum 1807 und Initialen KST.

Nr. 909 F: "Dreilindenkreuz", 19. Jh.? Eisenkreuz mit Metallkruzifix auf einem Sockel in Gestalt eines Bildstöckleins.

Nr. 909 G: Unverziertes Muschelkalk-Prankenkreuz aus dem Jahr 1776; 1936 restauriert.

Nr. 909 H: Schlichtes modernes Steinkreuz anstelle eines steinernen Prankenkreuzes aus dem Jahr 1856.¹

¹ Kdm Aargau IV (Peter Felder 1967), S. 349, Nr. 4.