



**Aarburg**  
*zentral ideal!*

# **Reglement für das Bauen in der Altstadt**

gemäss § 11 BNO

**vom 15.05.2002**

## **§ 1**

Zweck Das Reglement für das Bauen in der Altstadt regelt in Ergänzung zu den §§ 10 und 11 der Bau- und Nutzungsordnung die Gestaltung und Nutzung von Bauten und Freiräumen in der Altstadtzone.

## **§ 2**

Nutzungsart  
Nutzungsanteile

<sup>1</sup> In den Gebäuden der Altstadtzone sind die Erdgeschoss-Nutzflächen in der Regel Geschäftsnutzungen wie Läden, Restaurants, Cafés, Kleingewerben und Büros vorbehalten.

<sup>2</sup> Die Nutzflächen ab dem 2. Obergeschoss sind dem Wohnen vorbehalten.

<sup>3</sup> Abweichungen von den Regelungen der Absätze 1 und 2 sind möglich:

- bei öffentlichen Bauten
- bei Hotel und Pensionen
- bei Versammlungsräumen, Kinos und Theatern.
- wenn der Eigentümer des Gebäudes zugleich Inhaber eines Kleinbetriebes in diesem Gebäude ist und für die Weiterführung seines Betriebes dringend zusätzlich Geschossflächen benötigt.
- wenn der Inhaber eines Kleinbetriebes gleichzeitig im selben Gebäude wohnt.

## **§ 3**

Gebäudehöhe <sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen sind beizubehalten. Veränderungen können nur bei störungsfreier Einpassung in das Altstadt- und Strassenbild und unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange bewilligt werden.

Trauf- und Firstlinien <sup>2</sup> Die Trauf- und Firstlinien dürfen nicht egalisiert werden. Sie sind in der Höhe zu differenzieren.

## **§ 4**

Kleinbauten Kleinbauten sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen keine öffentlich zugänglichen Strassen-, Weg- oder Platzflächen belegen, müssen sich einwandfrei in die bauliche Umgebung einfügen und dürfen die Belichtungsverhältnisse benachbarter Wohn- und Arbeitsräume nicht beeinträchtigen.

## § 5

Dachgestaltung	<sup>1</sup> Die historischen Dachformen, welche die Eigenart der Altstadt wesentlich mitbestimmen, sind zu erhalten und bei Um- und Neubauten wieder zu erstellen.
Dachneigung	<sup>2</sup> Die vorherrschenden Dachneigungen sind beizubehalten.
Bedachung	<sup>3</sup> Die Dächer müssen mit naturrohen oder engobierten Biberschwanzziegeln eingedeckt werden. Bei verschiedener Tönung soll auf unregelmässige Verteilung geachtet werden. Beim Einbau von Dachlukarnen müssen gleiche Ziegel wie beim bestehenden Dach verwendet werden.
Ausnahmen	<sup>4</sup> Ausnahmen können gemacht werden bei der bergseitigen Reihe der Bäregasse und bei den Gebäuden ausserhalb der Stadtmauer, wenn alle benachbarten Gebäude ebenfalls keine Biberschwanddächer tragen.
Glaseinsätze	<sup>5</sup> Glaseinsätze zur zusätzlichen Beleuchtung der Dachgeschosse sind in Form von einzelnen Glasziegelgruppen (max. 6 Ziegel) zulässig.
Dachflächenfenster	<sup>6</sup> Pro Dachseite ist eine Ausstiegsluke von maximal 0.25 m <sup>2</sup> Fläche zulässig. Weitere Dachflächenfenster sind nicht gestattet.

## § 6

Dachräume, Grundsatz	<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Büroräumen ist in der Regel nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Darüber liegende Geschosse dürfen nur dann für solche Zwecke ausgebaut werden, wenn eine genügende natürliche Belichtung unter Berücksichtigung der Vorschriften gemäss §§ 5 und 7 und einer gestalterisch guten Gesamtwirkung möglich ist.
Fensterfläche	<sup>2</sup> Die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen in Neubauten soll mindestens 1/15 der Bodenfläche, in Altbauten im Minimum jedoch 0.80 m <sup>2</sup> betragen.

## § 7

Dachaufbauten, Grundsatz	<sup>1</sup> Dachaufbauten sind in der Regel nur im ersten Dachgeschoss in Form von Lukarnen, mit Sattel- oder Walmdach möglich. Diese können bewilligt werden, wenn sie sich hinsichtlich Abmessungen und Proportionen in die historische Dachlandschaft einpassen.
Abmessungen Abstände	<sup>2</sup> Lukarnen dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe betragen; die Breite der einzelnen Lukarnen muss unter 2 m bleiben. Gegenüber den angrenzenden Gebäuden muss ein angemessener (mindestens 1 m) Abstand eingehalten werden. Der First der Lukarne muss, (senkrecht gemessen), mindestens 1.00 m tiefer liegen als der Gebäudefirst.

Gestaltung	<sup>3</sup> Die Lukarnen dürfen seitlich nicht mit Fenstern versehen werden. Die Seitenwände sind in dunkler Tönung zu halten.
Übrige Aufbauten	<sup>4</sup> Andere Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Dachterrassen sowie Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
Blecheinfassungen	<sup>5</sup> Blecharbeiten müssen in Kupfer oder dachfarbig ausgeführt werden.
Entlüftungskamine Rauchkamine	<sup>6</sup> Entlüftungs- und Rauchkamine müssen dem Altstadtbild angepasst werden.

## **§ 8**

Energiegewinnungsanlagen	Energiegewinnungsanlagen dürfen nach aussen nicht in Erscheinung treten.
--------------------------	--

## **§ 9**

Antennen	Bei Baugesuchen kann das Entfernen bestehender Aussen- und Parabolantennen sowie sichtbarer Kabel verlangt werden.
----------	--

## **§ 10**

Fassadengestaltung, Grundsatz	<sup>1</sup> Die Fassaden müssen sich durch Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Stadtbild einordnen. Die historische Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten. Jedes Gebäude muss an der Fassade als solches erkenntlich sein.
Rückwärtige Fassaden	<sup>2</sup> Diese sind bezüglich Gestaltung grundsätzlich den Strassenfassaden gleichgestellt. Wenn die Massstäblichkeit gewahrt wird, kann der Gemeinderat über begründete Abweichungen gegenüber der Bauordnung entscheiden.
Fassadenbreite	<sup>3</sup> Die durch die ursprüngliche Parzellierung und das Brandmauersystem bestimmte Struktur der Häuserzeilen ist bei allfälligen Ersatzbauten beizubehalten und muss in der Fassadengestaltung ablesbar sein.
Fassadenaufteilung	<sup>4</sup> Bei der Aufteilung der Fassaden soll das Verhältnis zwischen Mauer- und Fensterflächen gegenüber den historischen Vorbildern nicht verändert werden.
Historisch wertvolle Gebäudeteile	<sup>5</sup> Die Entfernung oder Veränderung historisch wertvoller Gebäudeteile wie Türen, Lauben, Fenstereinfassungen usw., ist nicht gestattet.
Lauben An- und Vorbauten	<sup>6</sup> Lauben dürfen nur im Sinne von historischen Vorbildern neu erstellt werden. Sonstige An- und Vorbauten sind in der Altstadtzone nicht zugelassen.

Aussentreppen <sup>7</sup> Aussentreppen von der Strasse zum Erdgeschoss dürfen höchstens 1.20 m über die Fassadenflucht hinausragen. Die Treppengeländer sind durchbrochen zu gestalten. Es dürfen dabei keine Kunststoffe verwendet werden.

## **§ 11**

Haustüren <sup>1</sup> Haustüren sind als massive Holztüren auszubilden. Sind Glaseinsätze aus Belichtungsgründen notwendig, sind sie nach Möglichkeit über der Türe anzubringen. Für Ladengeschäfte und dgl. kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

Fensterleibungen <sup>2</sup> Fenster dürfen nicht fassadenbündig angeschlagen werden, ausgenommen Vorfenster. Eine möglichst grosse Leibungstiefe soll sichtbar bleiben.

Fenstereinfassungen <sup>3</sup> In der Regel sind Stein-Einfassungen von angemessener Breite zu verwenden. Bei verputzten Fenstereinfassungen sind diese gegenüber der Fassade farblich abzugrenzen.

Fenstersprossen <sup>4</sup> Die Fenster sind durch Fenstersprossen zu unterteilen. Die Proportionen müssen den historischen Vorbildern entsprechen. Künstliche Fenstersprossen (Attrappen) sind aussenseitig und flügelrahmenbündig anzubringen.

## **§ 12**

Materialien, Farben Grundsatz <sup>1</sup> Materialwahl, Putzstruktur und Farbgebung haben der historischen Bauweise und dem Stadtbild zu entsprechen.

Materialien <sup>2</sup> Für sichtbare Natursteinpartien sind ortsübliche Materialien zu verwenden. Eternit, Kunststoffe und Metalle dürfen zur Fassadenverkleidung nicht verwendet werden. Spenglerarbeiten sind in Kupfer auszuführen oder in ähnlicher Farbe zu gestalten.

Oberflächenbehandlung <sup>3</sup> Massive Fassaden sind zu verputzen, falls nicht historische Riegelkonstruktionen oder Bruchsteinmauerwerk gezeigt werden können.

Fenster <sup>4</sup> Fenster sind in der Regel in Holz auszuführen.

Fensterläden <sup>5</sup> Grundsätzlich werden Holzfensterläden verlangt. Früher entfernte Fensterläden sind auf Verlangen des Gemeinderates wieder anzubringen.

Farbgebung <sup>6</sup> Der Gemeinderat kann Farbstudien verlangen. Für die definitive Farbwahl sind Muster in angemessener Grösse anzubringen.

## **§ 13**

Malereien, Skulpturen <sup>1</sup> Schmuck von künstlerischem oder historischem Wert ist zu erhalten.

Neue Darstellung <sup>2</sup> Bildliche Darstellungen, wie Wandmalereien und dergleichen, sind auf das Gesamtbild abzustimmen und sind bewilligungspflichtig.

## **§ 14**

Schaufenster,  
Grundsatz  
Lage <sup>1</sup> Grösse und Gestaltung von Schaufenstern müssen dem Strassenbild und dem Charakter des Hauses entsprechen.

<sup>2</sup> Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss und nur auf einem Sockel erstellt werden. Sie dürfen nicht fassadenbündig sein.

Breite  
Schaufenster-  
anlagen <sup>3</sup> Breite Schaufensteranlagen sind durch fassadenbündige, massive Mauerpfeiler zu unterteilen. Die Erdgeschossfassaden müssen seitwärts einen markanten Wandstreifen aufweisen.

Material <sup>4</sup> Auf die Materialwahl für Schaufenster und Eingangspartien ist besondere Sorgfalt zu verwenden.

Sonnenstoren <sup>5</sup> Sonnenstoren müssen, wenn es die Verhältnisse erlauben, fassadenbündig versenkbar sein; sie dürfen keine grellen Farben aufweisen.

## **§ 15**

Reklamen,  
Grundsatz <sup>1</sup> Permanente Aussenreklamen wie Schilder, Firmen- und Hinweistafeln, Schaukästen, Aufschriften, Bemalungen, Signete, Beleuchtungen, Fensteraufschriften, Flaggen, Transparente und dergleichen sind bewilligungspflichtig und dürfen das Stadt- und Strassenbild nicht stören.

Lichtreklamen  
Leuchtreklamen <sup>2</sup> Nicht zulässig sind Leuchtreklamen von mehr als 0.5 m<sup>2</sup> pro Fassade (gesamtes Aussenmass) sowie blinkende oder akustisch wirkende Reklamen.

<sup>3</sup> Auf Verlangen sind im Rahmen des Bewilligungsverfahrens massstäbliche und farbrichtige Entwürfe vorzulegen.

Automaten <sup>4</sup> Selbstbedienungsautomaten dürfen nicht an Aussenfassaden aufgestellt werden.

Briefkästen <sup>5</sup> Brief- und Schaukästen sind fassadenbündig anzubringen und in Material und Farbe der Fassade anzupassen. Sie dürfen nicht an Pfeilern angebracht werden.

## **§ 16**

Freiflächen,  
Pflästerungen <sup>1</sup> Bestehende Garten- und Freiflächen in der Altstadtzone sind möglichst zu erhalten, ebenso vorhandene Pflästerungen.

Baumschutz <sup>2</sup> Bestehende Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und falls erforderlich zu erneuern. Im Rahmen eines Grünkonzeptes für die Altstadt können weitere Auflagen bezüglich einer gezielten Anpassung des Baumbestandes gemacht werden.

Parkierung

<sup>3</sup> Wo Parkierungsanlagen das Stadtbild oder die Umgebung wertvoller Einzelbauten wesentlich beeinträchtigen, kann eine Reduktion oder ein Verbot verfügt werden.

### **Schlussbestimmungen/ Aufhebung bisherigen Rechts**

Durch dieses Reglement werden frühere entsprechende Regelungen, insbesondere diejenigen in der (nicht mehr gültigen) Bau- und Zonenordnung vom 12.09.1989, aufgehoben.

Von der Einwohner-Gemeindeversammlung am 21.06.2001 beschlossen.

Vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 15.05.2002 genehmigt.

4663 Aarburg, den 15.05.2002 / Wi / B1.7.2

L:\ARCHIV\B1\B172-Altstadt-Baureglement vom 25.05.2002.doc

#### **GEMEINDERAT AARBURG**

Der Gemeindeammann      Der Gemeindeschreiber-Stv.

Karl Grob

Urs Wicki