

Altstadtverordnung

vom 27. November 2024

Der Stadtrat der Stadt Lenzburg,

erlässt gestützt auf § 16 der Bau- und Nutzungsordnung vom 26. Oktober 2023 folgende Altstadtverordnung:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Die Altstadtverordnung regelt in Ergänzung zu § 16 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) die Gestaltung und Nutzung von Bauten und Anlagen in der Altstadtzone.

² Die Altstadt ist als Identitätsträgerin und Wahrzeichen zu pflegen und zu stärken. Durch eine vielfältige und ausgewogene Nutzung von Wohnen und Arbeiten soll die Altstadt aufgewertet und belebt werden. Im Erdgeschoss werden publikumsattraktive Nutzungen angestrebt.

§ 2

Fachkommission

¹ Bauvorhaben in der Altstadt werden durch die Fachkommission begutachtet.

² Es wird den Projektverfassenden empfohlen, sich zur Beratung frühzeitig – spätestens im Stadium der Vorprojektierung – mit der Fachkommission in Verbindung zu setzen. Die Kontaktaufnahme erfolgt über die Abteilung Stadtplanung & Hochbau, Lenzburg.

§ 3

Bewilligung

¹ Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, die das äußere Erscheinungsbild betreffen, kann der Stadtrat ein geeignetes Verfahren zur Qualitätssicherung empfehlen. Das Verfahrensprogramm ist der Abteilung Stadtplanung & Hochbau zur Stellungnahme vorzulegen.

² Fassadenpläne sind im Massstab 1:100 einzureichen und mit den angrenzenden Fassaden darzustellen.

³ Zur Beurteilung eines Gesuchs können zusätzliche Unterlagen einverlangt werden.

⁴ Der Stadtrat kann nach Konsultation der Fachkommission Abweichungen von den Vorschriften der Altstadtverordnung bewilligen. Die Abweichungen sind zu bezeichnen und zu begründen.

II. Gestaltung von Bauten

§ 4

Gebäudestruktur

- ¹ Die Gebäude und ihre einzelnen Elemente müssen sich in ihrer äusseren Gestaltung, insbesondere in ihren Proportionen und dem Verhältnis zwischen Mauer- und Fensterfläche gut ins Gesamtbild der Altstadt einfügen.
- ² Die durch die ursprüngliche Parzellierung und die Brandmauern bestimmte Struktur der Häuserzeilen muss durch die Fassade als solches erkennbar sein.
- ³ Niveauunterschiede zu den angrenzenden Bauten sind beizubehalten.
- ⁴ Geringfügige Durchbrüche von Haustrennwänden können zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewilligt werden. Die Eigenständigkeit der Gebäude mit Hauseingang, Treppenhaus und Niveaudifferenz muss erhalten bleiben.

§ 5

Fassaden

- ¹ Bei der Neugestaltung von bisher symmetrisch gegliederten Fassaden ist dieses Prinzip bei der Gestaltung der Obergeschosse beizubehalten.
- ² Der bestehende Horizontal- und Vertikalverlauf der Hausfassaden darf nicht ausgeglichen werden. Richtungsänderungen, Vor- oder Rücksprünge der Fassadenfluchten, Abstufungen in den Fenster-, Gurt- und Dachgesimsen sind sinngemäss zu übernehmen.
- ³ Die Fassaden sind in herkömmlichen Materialien wie Mauerwerk, Stein und Holz und in bewährter Handwerkstechnik auszuführen.

Balkone, Arkaden, Lauben, An- und Vorbauten

- ⁴ Nicht zulässig sind Balkone, Arkaden, An- und Vorbauten sowie alle ortsunüblichen und den historischen Eindruck störenden baulichen Elemente.
- ⁵ Bestehende Risalite, Erker und Lauben sind zu erhalten. Bei Umbauten sind eingewandte Lauben möglichst wieder zu öffnen.
- ⁶ Als Lauben gelten offene, mittels Pfosten auf den Boden abgestellte oder auf Bügen abgestützte und unter dem abgeschleppten Dach des Hauptbaus liegende Konstruktionen.
- ⁷ Ein Ausbau der Lauben als Wohn- und Arbeitsräume ist nicht gestattet.

§ 6

Fenster

- ¹ Die Fenster sind als einzelne Elemente zu gestalten. Sie müssen sich gestalterisch, insbesondere in ihren Proportionen und Teilung sowie bezüglich des Verhältnisses zwischen Mauer- und Fensterfläche, gut ins Gesamtbild der Altstadt einfügen.

² Fenster von bestehenden Bauten dürfen nicht fassadenbündig angeschlagen werden.

³ Bei Umbauten und Sanierungen sind die Fenster in Holz auszuführen und die einzelnen Fensterflügel dem Stil des Gebäudes entsprechend mit flügelbündigen Sprossen zu gliedern. Ausgenommen sind Schaufenster und Schaukästen. Die Fenster müssen Einfassungen aus Stein oder Holz von angemessener Breite aufweisen.

§ 7

Fensterläden, Markisen

¹ Bestehende Fensterläden sind beizubehalten und dürfen nicht entfernt werden. Der Stadtrat kann verfügen, dass entfernte Fensterläden wieder angebracht werden.

² Fensterläden haben in ihrem Aussehen historischen Vorbildern zu entsprechen und sind in Holz auszuführen.

³ Im Erdgeschoss sind die Beschattungselemente dem Stil des Gebäudes entsprechend auszuführen. In der Regel sind Fallarm- oder Scherenmarkisen anzuwenden.

§ 8

Fensteröffnungen im Erdgeschoss

¹ Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Grösse und Gestaltung müssen dem Gassenbild und dem Charakter des Hauses entsprechen.

² Die vertikal tragenden Elemente der Hausfassade müssen bei Neugestaltung des Erdgeschosses deutlich in Erscheinung treten. Die Öffnungen selbst müssen gut proportioniert sein.

³ Neue offene Vorbereiche und weit zurückversetzte Schaufensterfronten sind nicht gestattet.

§ 9

Türen

¹ Historisch wertvolle Holztüren sind zu erhalten und müssen restauriert werden. Bei erforderlichem Ersatz ist eine Rekonstruktion aus Massivholz vorzusehen. Neue Nebentüren sind formal schlicht zu gestalten und ebenfalls aus Holz zu erstellen. Von grossen Glaseinsätzen und von aufgesetzten Zierelementen ist abzusehen.

§ 10

Dachgestaltung

¹ Die Eigenart der Altstadt wird durch die herkömmlichen Dachformen wesentlich mitbestimmt. Diese sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten entsprechend zu gestalten.

² Die Dachneigung und die Höhendifferenz zwischen benachbarten Dächern sind beizubehalten.

³ Die First- und Traufhöhen der bestehenden Bauten dürfen nicht überschritten werden. Für energetische Sanierungen kann bei guter Gestaltung eine Überschreitung bewilligt werden.

⁴ Flachdächer sind ausser für Klein- und Anbauten nicht zugelassen. Sie müssen sich in die Umgebung einordnen und eine gute Gesamtwirkung entfalten.

⁵ Die Hauptdächer sind mit Biberschwanzziegeln einzudecken. Spenglerarbeiten, Entlüftungselemente, Kamine und dergleichen müssen in Gestaltung und Materialisierung dem Altstadtbild entsprechen.

§ 11

Dachausbauten

¹ Der Einbau von Wohnräumen ist in der Regel nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Darüber liegende Geschosse können nur ausgebaut werden, wenn die Anordnung von Fenstern oder Lukarnen im Rahmen dieses Reglements möglich ist.

§ 12

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten haben sich in die historische Dachlandschaft einzupassen. In der Regel sind Schlepp- oder Giebellukarnen im ersten Dachgeschoss erlaubt; andere Formen sind möglich, sofern sie sich einwandfrei einordnen.

² Für das erste Dachgeschoss gilt:

- Die einzelnen Aufbauten sind in einer ortsüblichen Breite auszuführen.
- Aufbauten haben gegenüber Nachbardächern und untereinander einen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.
- Die Lukarnen sind in der Regel hinter die Gebäudeflucht zurückzustellen.

³ Im zweiten Dachgeschoss sind keine Aufbauten zulässig.

⁴ Zur zusätzlichen Belüftung und Belichtung des zweiten und der weiteren Dachgeschosse sind ausserdem zulässig:

- vereinzelte Glasziegelgruppen.
- vereinzelte kleine Fensterlukarnen (kubisch oder halbrund) und Dachflächenfenster (in Kupfer oder dachfarbig gestrichen).

⁵ Gestaltung, Anzahl und Anordnung dieser vereinzelten zusätzlichen Belüftungs- und Belichtungselemente dürfen den typischen Charakter der historischen Dachlandschaft in ihrem sichtbaren Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und sind nur bei einer sehr guten Gestaltung bewilligungsfähig.

§ 13

Schau- und Briefkast
ten

¹ Brief- und Schaukasten sind möglichst fassadenbündig anzubringen. Material und Farbe sind auf die Fassade abzustimmen. Für Gastgewerbebetriebe können auf die Fassade aufgesetzte Schaukasten bis zu einer Grösse von max. 0,60 m x 0,80 m (B x H) bewilligt werden, wenn sie betriebsnotwendig sind und eine fassadenbündige Lösung mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden wäre.

§ 14

Kamine, Entlüftungen

¹ Feuerungs- und Abluftkamine sind innerhalb des Gebäudes zu führen, die Ausmündungen über Dach möglichst firstnah zu positionieren.

§ 15

Beschriftung und Re-
klamen

¹ Reklamen dürfen das Stadtbild, den historischen und architektonischen Charakter des Gebäudes, der Gassen und Plätze nur unwesentlich beeinträchtigen.

² In der Altstadt sind aufgemalte oder angebrachte, unbeleuchtete oder indirekt beleuchtete, altstadtgerechte Geschäfts- und Hausanschriften zulässig.

³ Das Anbringen von Marken- und Fremdreklamen ausserhalb der Schaufenster sind nicht zulässig.

⁴ Ladenanschriften an Bauten sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

⁵ Die Haus- und Geschäftsanschriften sind so auf die Fassadenteilung und auf bauliche Zierelemente abzustimmen, dass diese in ihrer Wirkung nicht gestört werden.

§ 16

Möblierung usw. auf
öffentlichem Grund

¹ Möblierungen und ähnliche Einrichtungen auf öffentlichem Grund werden im Zusammenhang mit der dafür erforderlichen Bewilligung gemäss Reglement über die Benützung des öffentlichen Grunds und deren Gebühren geregelt.

§ 17

Beleuchtung

¹ Ausserhalb der Schaufenster angebrachte Leuchten sind dezent zu gestalten, blinkende und dynamische Beleuchtungen sind nicht zulässig.

² Reklame- und Schaufensterbeleuchtungen sind so einzurichten, dass auf die Strasse/Gasse hinaus keine direkte Beleuchtung und Blendwirkung entsteht.

³ Das Anleuchten von Fassaden ist nicht zulässig. Ausnahmen für öffentliche Baudenkmäler bleiben vorbehalten.

§ 18

Technische Aufbauten

- ¹ Aussengeräte für die Lüftung und Klimatisierung sowie sichtbare Lüftungskanäle sind an Hauptfassaden nicht zulässig, an Rückfassaden nur in begründeten Ausnahmefällen und im engen Einvernehmen mit der Bauverwaltung.
- ² Entrauchungsöffnungen nach feuerpolizeilichen Anforderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Sonderformen werden von Fall zu Fall geklärt.
- ³ Leitungen von gebäudetechnischen Einrichtungen und Installationen jeder Art sind möglichst unter Putz zu führen. Ausgenommen sind Fallrohre der Dachentwässerung.

§ 19

Materialien, Farben

- ¹ Materialien, Farben und Details, die für die Gestalt der Baute mitbestimmend sind, müssen der Eigenart der Altstadt entsprechen. Faserzement, Kunststoff, Keramik und Metall dürfen nicht als Fassadenverkleidung verwendet werden.
- ² Alle aussen in Erscheinung tretenden Materialien und Farben müssen in geeigneter Grösse bemustert und durch die Fachkommission freigegeben werden.
- ³ Bei Verputzarbeiten an Altbauten ist vorgängig der Originalverputz abzuklären. Kommt dieser zum Vorschein, sind Ausbesserungen, Neufassungen usw. in handwerklich korrekter Weise vorzunehmen.
- ⁴ Die Freilegung von original nicht auf Sicht gearbeiteten Hauspartien oder Riegelwerken ist nicht gestattet.
- ⁵ Bei der Wahl der Farbtöne für Altbauten ist vorerst von der bestehenden Farbgebung auszugehen. Stimmt diese mit dem zeit- und stiltypischen Erscheinungsbild des Bauwerks nicht überein, ist die Farbgebung entsprechend zu korrigieren.

III. Schlussbestimmungen

§ 20

Inkrafttreten

Die Altstadtverordnung tritt mit der gesamtrevidierten Bau- und Nutzungsordnung (BNO) in Kraft und ist auf alle zu diesem Zeitpunkt hängigen Baugesuche anwendbar.

Lenzburg, 27. November 2024

**Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat**

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Daniel Mosimann

Christoph Hofstetter

IV. Hinweis**Beiträge**

Gemäss der Verordnung über die Beiträge an die Mehrkosten denkmalpflegerischer Planungs- und Baumassnahmen kann der Stadtrat Beträge für Gesamtkonzepte, Vorabklärungen und Bauuntersuchungen sowie Mehrkosten für denkmalpflegerische Baumassnahmen bei Schutzobjekten leisten.

Gemäss Reglement der Stiftung Hr. Hans Dietschi kann der Stiftungsrat Beiträge an die bauliche Erhaltung und Renovierung historischer Liegenschaften in der Altstadtzone und den weiteren Schutzzonen leisten.

Die Kontaktaufnahme für beide Beiträge erfolgt über die Abteilung Stadtplanung & Hochbau, Lenzburg.

2023-676