

kommentierte

# **Bau- und Nutzungsordnung Altstadt**



Gemeinde Laufenburg AG

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. Juni 2006

Genehmigt durch den Regierungsrat am 25. Oktober 2006

Auszug der rechtsgültigen BNO betreffend die Altstadt (Schrift schwarz);

Kommentar (Schrift blau) ausgenommen Einleitung und Anmerkungen.

Personenbezeichnungen:

Die im BNO-Auszug und im Kommentar verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

Kontakt:

Bauverwaltung Laufenburg

Tel. 062 869 10 10

[bauverwaltung@laufenburg.ch](mailto:bauverwaltung@laufenburg.ch)

Verfasser:

Leo Balmer, Architekt, Laufenburg

KOCH + PARTNER, Laufenburg / Rheinfelden

Gestaltung + Fotografie:

Büro für Gestaltung, Gipf-Oberfrick

Bürge, Kunsemüller, 2009



# Inhalt

|  |    |
|--|----|
| Einleitung   | 5  |
| <hr/>  |    |
| Bauzonen innerhalb der Altstadt<br>§ 19 – § 25                   | 8  |
| <hr/>  |    |
| Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Altstadt<br>§ 55 – § 62 | 20 |
| <hr/>  |    |
| Vollzug und Verfahren<br>§ 63 – § 65                             | 36 |
| <hr/>  |    |
| Anmerkungen  | 38 |
| <hr/>  |    |
| Anhang   | 42 |





## Einleitung

Die Altstadt von Laufenburg ist ein besonders liebenswerter Ort – reizvoll am Rhein gelegen, geschichtsträchtig und malerisch im Auf und Ab der Gassen und Treppen, mit stillen Hinterhöfen und intimen Gärten, mit traulichen Plätzen und plätschernden Brunnen; dazu das lebendige Spiel der Dächer und Türme, der spannende Kontrast zwischen repräsentativen Bauten und bescheidenen Privathäusern, die buntgepflasterten Strassen, die pittoresken Fassaden, die zahlreichen traditionellen Gebäudedetails, kurz: Die Altstadt von Laufenburg verkörpert eine ideale Umgebung für Menschen, die das Ursprüngliche und Einzigartige schätzen. [1]

Den zuständigen Stellen in Laufenburg ist sehr wohl bewusst, dass gerade deswegen eine zukunftsgerichtete Entwicklung der Altstadt in allen Belangen dem Neuen und dem Herkömmlichen verpflichtet sein muss. Es gilt die berechtigten Ansprüche einer zeit-

gemässen Lebensweise mit begründeten Anliegen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen – ein Unterfangen, das für beides sowohl ein grosses Einfühlungsvermögen wie auch ein spezifisches Sachwissen erfordert.

Kommt hinzu: Bauen hiess zu allen Zeiten nicht nur neu bauen, sondern auch umbauen, heisst auch gegenwärtig Gebäude neuen Bedürfnissen anpassen, heisst Bestehendes erhalten und weiterverwenden. Jedes Bauvolumen, das genutzt werden kann, repräsentiert neben dem emotionalen einen materiellen Wert. Bauwerke sind Ressourcen und der sparsame Umgang mit ihnen ist mehr denn je ein Gebot der Stunde.

Die vorliegende Bau- und Nutzungsordnung – zum besseren Verständnis mit knappen Kommentaren und Illustrationen versehen – will solchem Bemühen gesetzlichen Rahmen und Inhalt verleihen.

Als zusätzliche und wichtige Hilfestellung für Bauwillige und Investoren besteht von Seiten der zuständigen Behörden ein breites Beratungsangebot zur Interpretation der einzelnen Paragraphen, zur Erörterung möglicher Abweichungen sowie als Unterstützung bei der Beschaffung von Plangrundlagen und zur frühzeitigen Begutachtung von Projektideen.

Ergänzend werden finanzielle Zuschüsse in Aussicht gestellt für Mehrkosten, verursacht durch spezielle Material- und Ausführungsbestimmungen.

Alle diese Leistungen haben den Zweck, dass sämtliche am Baugeschehen in der Altstadt Interessierte

und Beteiligte klare und nachvollziehbare Angaben zu den baugesetzlichen Gegebenheiten, Möglichkeiten und Gestaltungsspielräumen erhalten. Denn das wiederum bildet die Voraussetzung, dass in der Baupraxis eine Übereinstimmung von Einzelinteressen mit Forderungen der Allgemeinheit erwirkt werden kann mit dem Resultat: Werterhaltung der Altstadt im materiellen wie im übertragenen Sinn!



# Bauzonen innerhalb der Altstadt

## § 19 Ziele und Mittel

Zweck

- 1 Die Altstadtplanung dient der Erhaltung der städtebaulichen Konzeption und ihrer historisch gewachsenen wertvollen Substanz. ...

*„Ein Gegenstand der Vergangenheit mit besonderem Zeugnischarakter wird durch erkennendes Betrachten der Gesellschaft zum Denkmal“ [2].*

*Die Altstadt von Laufenburg insgesamt gilt als Bau-  
denkmal von herausragender Bedeutung. Dergestalt verkörpert sie ein kostbares geschichtliches Erbe. Es zu erhalten liegt im Interesse der Öffentlichkeit und ist seit langem demokratisch legitimiert.*

*Zur Vergewisserung von Herkunft, zur Festigung von Identität, zur Formierung von Heimat genügt allerdings eine bloss virtuell, nur „scheinbar“ existierende Realität nicht. Der dokumentarische und damit emotionale*



*Wert der Altstadt von Laufenburg liegt in ihrer konkret vorhandenen Stofflichkeit, in ihrer Substanz und deren Anordnung. Sie bedarf des Schutzes und der Pflege. Zudem hilft der bewabrende Umgang mit der Bausubstanz ökonomisch ihrer Werterhaltung und ökologisch der Nachhaltigkeit.*

*Bauwerke sind aber auch Teil der gegenwärtigen Lebenswelt. Sie sind eingebunden in die ständig stattfindenden kulturellen Umbrüche. Dadurch sind sie fortwährend einem Veränderungsdruck ausgesetzt. Diesem gilt es klug, mit Sachverstand, aber auch mit geeigneten gesetzlichen Grundlagen zu begegnen, als Bedingung, dass die notwendigen Erneuerungen ohne substantiellen Verlust an geschichtlicher Zeugenschaft bewerkstelligt werden können.*

**... Sie soll zudem die Wohnnutzung fördern.**

*Die postulierte Förderung der Wohnnutzung in der Altstadt entspricht zunächst einem allgemeinen Entwicklungsziel von Laufenburg, die Positionierung als Wohnstandort zu stärken. Sie ist aber auch eine Antwort auf die Auswirkungen des Strukturwandels im Detailhandel („Lädelersterben“). Und sie empfiehlt darüber hinaus einen zeitgemässen Nutzungsschwerpunkt in der Altstadt, der „sich rechnen“ kann, ohne den Baubestand substantiell schwächen zu müssen [3] [4].*

**2 Zur Erreichung dieses Zweckes werden besondere Bau-, Gestaltungs- und Zonenvorschriften aufgestellt, welche**

Planerische Mittel

sich auf den Bauzonenplanausschnitt „Altstadt“ beziehen (vgl. Kapitel Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Altstadt – S. 20 ff).

*Wie jede die Öffentlichkeit tangierende Obliegenheit bedürfen planerische und gestaltende Massnahmen in der Altstadt rechtlicher Grundlagen. Sie sollen die bauliche Entwicklung in die gewünschten Bahnen lenken und einen wohlerwogenen Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Vorteilen gewährleisten.*

Abweichungen

- 3 Im Interesse architektonischer und denkmalpflegerischer Anliegen sowie einer sinnvollen Nutzung kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Abweichungen der „Zonenvorschriften“ sowie der „Schutzvorschriften“ (§ 55 – § 62 der BNO) bewilligen oder verfügen. Dabei lässt er sich von der Fachkommission „Stadtgestaltung“ (siehe § 65 BNO) beraten. Die Abweichungen sind in den Auflageakten zu bezeichnen und zu begründen.

*Kein noch so ausführliches Regelwerk kann jedem einzelnen Anliegen gebührend Rechnung tragen. Auch lassen sich Qualitäten nicht abschliessend quantifizieren. Deshalb besteht die Möglichkeit, Baugesuche – am besten bereits bei ihrer Vorbereitung – von Fall zu Fall begutachten zu lassen. So können sich aufdrängende oder gewünschte Abweichungen von den festgeschriebenen Zonen- und Schutzvorschriften erörtert und später gegebenenfalls bewilligt werden.*

*Um Willkür auszuschliessen und die Diskussion auf einer argumentativen Ebene zu führen, wird die Bewilli-*



Die Altstadt von  
Laufenburg: Ein  
attraktiver Wohnort

*gungsinstanz durch eine Fachkommission „Stadtgestaltung“ unterstützt. Ihr gehören Sachverständige der Denkmalpflege und der Architektur an.*

*Überhaupt berühren denkmalpflegerische Angelegenheiten verschiedene Disziplinen mit jeweils spezifischen Fachdiskursen. Bauwilligen wird darum empfohlen, bereits in den ersten Planungsschritten mit Fachpersonen, die ihr Metier kennen und können, zusammenzuarbeiten.*

*Eine erste Beratung für Projektverfasser wird von der Bauverwaltung in Verbindung mit der Fachkommission „Stadtgestaltung“ angeboten. Zur Beratung hinsichtlich Material- und Farbgebung an den Gebäudefassaden steht eigens ein Fachberater zur Verfügung.*

- 4 Der Gemeinderat kann eine Gebäudekartei führen, welche über die wichtigsten historischen, technischen, planerischen und rechtlichen Belange im Innern und Äußern der Gebäude Auskunft gibt. Sie dient der Information und der Beratung.

Gebäudekartei

*Voraussetzung für sinnvolle Interventionen im Baubestand ist eine möglichst genaue Kenntnis seiner integralen Beschaffenheit sowie seiner Veränderung im Laufe der Zeit.*

*Auch von daher gesehen ist es eine Angelegenheit der Allgemeinheit, ihn umfänglich zu erfassen. (siehe auch Abs. 8)*

Freiraumgestaltung

- 5 Der Gemeinderat kann Richtlinien über die Ausgestaltung und Benutzung der privaten und öffentlichen Freiräume (Oberflächenbelag, Beleuchtung, Bepflanzung, Einfriedigungen, Parkierung usw.) erarbeiten lassen.

*Für eine erfolgreiche Erhaltung und Weitergestaltung der Altstadt genügt es nicht, nur die Liegenschaften in den Bauprozess einzubeziehen. Dem Stadtgefüge als Ganzes, mit seinen Frei-, Gassen- und Platzräumen – gerade auch im Zusammenhang mit der Aufwertung des Wohnumfeldes –, ist ebenfalls Aufmerksamkeit zu schenken.*

Weitere Hilfsmittel

- 6 Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts weitere Detailpläne, Reglemente oder Richtlinien erarbeiten, welche der Erreichung des Planungszieles dienen (z.B. Sanierungsförderung, Musterpläne, Studienaufträge usw.). Bei architektonisch anspruchsvollen Bauvorhaben kann der Gemeinderat auch die Erteilung von Studienaufträgen verlangen.

*Die Anwendung spezifischer Planungsinstrumente möchte eine innovative Ideenfindung so sehr wie eine umfassende Beurteilungsmöglichkeit der vorgeschlagenen Baumassnahmen unterstützen.*

*Bei Renovationen und Erneuerungen der Liegenschaften im Altstadtgebiet richtet die öffentliche Hand namhafte Förderbeiträge aus. Die aufgrund der Bau- und*

*Zonenvorschriften für die Altstadt entstehenden Mehrkosten gegenüber den Baukosten ausserhalb der Altstadt sollen damit abgedeckt werden. [5]*

7 Zusätzlich zu den in § 59 Abs. 1 BauG aufgeführten Massnahmen bedürfen folgende Vorkehrungen einer Baubewilligung:

Bewilligungen

- a Fassaden- und Fensterrenovierungen, Fensterläden;
- b Neu- und Umdecken von Dächern;
- c Fassadenbeleuchtungen;
- d Malereien und Skulpturen auf Fassaden und Vorplätzen;
- e Reklameeinrichtungen auf Fassaden und Vorplätzen;
- f Warenautomaten im Freien;
- g Aufstellen von Containern, Abfallsammelstellen;
- h Pflanzen und Beseitigen von Bäumen.

8 In der historischen Altstadt sind substantielle Baueingriffe wie Fassadenrenovierungen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch und Bauaushub sowie übrige Bodeneingriffe von der Bauherrschaft während dem Bewilligungsverfahren der Kantonsarchäologie in Brugg zu melden.

Archäologie

*Die archäologischen Untersuchungen dienen ebenfalls der Erforschung und der Dokumentation der wertvollen baulichen Hinterlassenschaft. Der Kanton ist zuständig für die Fachstellen der Archäologie und der Denkmalpflege. Damit sie im Einvernehmen mit den Grundeigentümern tätig werden können, übernimmt die kommunale Bauverwaltung auch diesbezüglich beratende und koordinierende Funktion.*

## § 20 Masswerte innerhalb der Altstadt

Masswerte  
(innerhalb der  
Altstadt)

- 1 Für die einzelnen Bauzonen innerhalb der Altstadt gelten die Masswerte der Tabelle unten:

*Bei Unklarheiten im Zusammenhang mit der Interpretation und konkreten Anwendung der einzelnen Zonen-, Bau- und Gestaltungsvorschriften erteilt die Bauverwaltung Auskünfte und bietet Beratungsgespräche an. (siehe auch Kommentar zu § 19 Abs. 3)*

| Zonenbezeichnung                         | Abkürzung | Farbe                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonenvorschriften</li> <li>• Ausnutzungsziffer</li> <li>• Vollgeschosse max.</li> <li>• Gebäudehöhe max. [m]</li> <li>• Firsthöhe max. [m]</li> <li>• kleiner Grenzabstand mind. [m]</li> <li>• grosser Grenzabstand mind. [m]</li> <li>• Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge [m]</li> <li>• Gebäudelänge max. [m]</li> </ul> | Empfindlichkeitsstufe |
|--|-----------|------------------------------|---|-----------------------|
| Spezialzone Hintere Wasen – Grabengärten | SpW-G     | Hellbraun/orange schraffiert | siehe § 21  | III                   |
| Zone für schützenswerte Bauten           | ZSB       | dunkelbraun                  | siehe § 22  | III                   |
| Zone für erhaltenswerte Bauten           | ZEB       | hellbraun                    | siehe § 23  | III                   |
| Freihaltezone                            | F         | beige                        | siehe § 24  | III                   |
| Grünzone (innerhalb der Altstadt)        | Gr        | grün                         | siehe § 25  | III                   |



Die mittelalterliche  
Stadtmauer,  
Süd-Westansicht

## § 21 Spezialzone „Hinterer Wasen – Grabengärten“ SpW-G

- 1 In der Spezialzone „Hinterer Wasen - Grabengärten“ SpW-G gelten die Vorschriften und Bestimmungen des rechtskräftigen Sondernutzungsplanes sowie die Bau-, Gestaltungs- und Zonenvorschriften gemäss § 55 – § 62 der BNO (S. 20 ff).

Spezialzone  
„Hinterer Wasen -  
Grabengärten“  
SpW-G

## § 22 Zone der schützenswerten Bauten ZSB

- 1 Die Zone der schützenswerten Bauten ZSB umfasst die unter kantonalem Denkmalschutz stehenden oder besonders schutzwürdigen Gebäude und Gebäudeteile.

Zone der schützens-  
werten Bauten ZSB



- 2 Die Objekte dürfen weder abgebrochen noch entfernt werden.
- 3 Allfällige bauliche Veränderungen, auch im Innern, dürfen nur im Sinne einer kunsthistorisch abgesicherten Restaurierung erfolgen.
- 4 Wenn möglich, ist die ursprüngliche Nutzungsart beizubehalten, bzw. wieder herbeizuführen.
- 5 Für alle Umbauten, Renovationen oder anderen baulichen Veränderungen und Ergänzungen gelten die Bau-, Gestaltungs- und Zonenvorschriften gemäss § 55 – § 62 der BNO (S. 20 ff).



## § 23 Zone der erhaltenswerten Bauten ZEB

- 1 Die Zone der erhaltenswerten Bauten ZSB umfasst die erhaltenswerten Gebäude und Gebäudeteile.
- 2 Die Bauten dürfen in der Regel weder abgebrochen noch entfernt oder absichtlich beschädigt werden. Auch Ausbrüche im Innern haben auf historisch wertvolle Bauteile und die Typologie der Gebäude Rücksicht zu nehmen.
- 3 Ausnahmen vom Abbruchverbot sind möglich, wenn die Bauten oder Teile davon nachweislich nicht zur historisch wertvollen Substanz gehören oder zufolge ihres baulichen Zustandes unhaltbar geworden sind. In jedem Fall muss vor Abbruchbeginn der Neubau rechtskräftig bewilligt und die Finanzierung sichergestellt sein.
- 4 Ist ausnahmsweise ein Abbruch bewilligt worden, so ist die entstandene Baulücke innerhalb einer vom Gemeinderat festgelegten Frist zu schliessen.
- 5 Für alle Umbauten, Renovationen oder anderen baulichen Veränderungen und Ergänzungen gelten die Bau-, Gestaltungs- und Zonenvorschriften gemäss § 55 – § 62 der BNO (S. 20 ff).

Zone der erhaltenswerten Bauten ZEB

- 6 Für Neubauten gelten insbesondere die Grundsätze von § 55 (S. 20) der BNO, im Sinne einer Anverwandlung an die bestehende bauliche Umgebung. [6]

## § 24 Freihaltezone

Freihaltezone

- 1 Die Freihaltezone F bezweckt einerseits die Steigerung der Wohnqualität, andererseits den optischen Schutz des Altstadtbildes und des Schlossberges.
- 2 In dieser Zone sind nur Strassen, Plätze, Gärten, Hausplätze, Rasenfläche und dergleichen gestattet. Klein-, Tief- und unterirdische Bauten sind soweit zugelassen, als sie nicht störend in Erscheinung treten. Andere Bauten sind nicht zugelassen.

Grosszügige Freiflächen  
hinter den Gebäuden  
erhöhen den Wohnwert



- 3 Bestehende Bauten dürfen nur unterhalten und zeitgerecht erneuert werden. Bauliche Erweiterungen sind nicht gestattet. Baufällige Anlagen sind zu entfernen.
- 4 Im Rahmen von Richtlinien gemäss § 19 Abs.5 der Bau- und Nutzungsordnung können Abweichungen gegenüber den Vorschriften von Absatz 2 und 3 verbindlich festgelegt werden.

## **§ 25 Grünzone (innerhalb der Altstadt)**

- 1 Die Grünzone Gr dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes am Rheinufer, dem Schutz des Schlossberges und der Erholung.
- 2 Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege und Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten zur Pflege der Grünzone sind zugelassen.
- 3 Die im Eigentum der öffentlichen Körperschaften liegenden Flächen sind als Parkanlagen der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

Grünzone (innerhalb der Altstadt)



# Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Altstadt

## § 55 Grundsätze

*Mit den folgenden Grundsätzen wird der Rahmen gegeben, der nicht nur die historische, denkmalschutzwürdige Substanz in der Altstadt schützen soll, sondern auch zum Ziel hat, den finanziellen Wert der einzelnen Liegenschaften zu sichern. Nur wenn das Ganze, das Ensemble stimmt, kommt das einzelne Objekt, das einzelne Gebäude optimal zur Geltung. Bauwillige und Investoren haben so Gewähr, dass ihre investierten Mittel richtig und zukunftsicher angelegt sind.*

*Die Bewahrung des geschichtlich gegebenen Wertes der Altstadt beruht im Prinzip auf zwei Pfeilern: Zum einen gilt es die physisch vorhandene Bausubstanz schonend zu behandeln, zu unterhalten, zu warten. Zum andern haben sich die als notwendig erachteten Veränderungen und Erneuerungen nach dem Leitsatz des angemessenen*

*Eingriffe zu richten (so wenig wie möglich – nur so viel wie nötig) allenfalls auch dergestalt, dass die Vorkehrungen wieder rückgängig gemacht werden könnten, reversibel sind.*

*Wichtig ist zudem, dass sich die Eingriffe nicht am blossen Erscheinungsbild des Bestehenden orientieren. Ein pseudo historisches, nur nachgeabmtes Ensemble von Bauten wäre die Folge: „Disneyland“ – So tun, als ob! Geschichte jedoch ist kein historischer Augenblick, den es – notfalls mit Fälschungen – zu rekonstruieren gilt, sondern der Weg zum Heute und über das Heute hinaus. Für Bauwerke bedeutet Geschichte nicht Stillstellung des Veränderungsvorganges, sondern dessen Ablesbarkeit: Statt Einordnung durch täuschendes »Abilden«, Einordnung durch sichtbar machendes »Anverwandeln« [6]. Also, nicht die Erzeugung historisierender »Bilder« ist gefragt, sondern die Berücksichtigung und Weiterführung wesentlicher Regelhaftigkeiten und Ordnungsprinzipien – so genannte »Strukturen«. Solche »Strukturen« lassen sich herleiten aus der »Morphologie« [7] des Ortes sowie aus der »Typologie« [8] der Bauwerke.*

- 1 In der Altstadt soll insbesondere der Schutz von geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten, Plätzen und Höfen und die baukünstlerische sorgfältige Anpassung von Neu- und Umbauten in die historische Gesamtstruktur angestrebt werden.
- 2 In der Regel gilt die geschlossene Bauweise, wegleitend ist der überlieferte oder der nachweisbare historische

Schutz von Gebäuden  
und Gebäudegruppen

Bauweise

Bestand. Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude seitlich an die Grenze zu stellen. Sofern nicht gleichzeitig angebaut wird, müssen Brandmauern ansprechend gestaltet werden.

Dimensionen

- 3 Zur Wahrung des Massstabes und des Gesamtbildes dürfen Bauten in ihren Abmessungen bezüglich Fassadenbreite und Gebäudehöhe usw. in der Regel nicht verändert werden.

Brandmauern

- 4 Bestehende Brandmauern dürfen nicht beseitigt werden. Durchbrüche durch das Brandmauersystem zur Verbindung zweier Liegenschaften werden bewilligt, wenn diese zur Verbesserung der Wohnverhältnisse beitragen oder dem Interesse von Handel und Gewerbe dienen.

Neubauten, angelehnt an die mittelalterliche Stadtmauer, als „Anverwandlung“ bestehender Strukturen



- |   |                      |
|---|----------------------|
| 5 Die Bauten in der Altstadt sind durch die Eigentümer so in Stand zu halten, dass ein Zerfall der baulichen Grundstruktur ausgeschlossen ist.  | Unterhaltungspflicht |
| 6 Störende bauliche Elemente, die bei früheren Veränderungen entstanden sind, müssen bei Renovationen und Umbauten wieder entfernt werden.  | Störende Elemente    |
| 7 In der Regel ist in allen Gebäuden eine gemischte Nutzung zulässig (Wohnen, Detailhandel, Kleingewerbe, Büros, Gaststätten und dergleichen).  | Nutzung              |
| 8 In den unmittelbar an die Altstadt grenzenden Gebieten kann nach den entsprechenden Zonenbestimmungen gebaut werden, sofern dadurch das Gesamtbild der Altstadt nicht störend beeinträchtigt wird. Nötigenfalls finden die Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Altstadt sinngemäss Anwendung für die Beurteilung dieser Bauvorhaben. | Umgebungsschutz      |

## § 56 Gebäudehöhe und Dachgestaltung

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| 1 Die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen sind in der Regel beizubehalten. Veränderungen können nur bei sorgfältiger Einpassung in die Altstadt- und Gassenstruktur und unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange erwogen werden. | Gebäude- und Firsthöhen |
|--|-------------------------|

- 2 Die der Eigenart der Altstadt wesentlich mitbestimmenden historischen Dachformen sind zu erhalten und bei Neubauten wieder zu erstellen.

*Gerade die bestehenden, überwiegend geschlossenen Dachflächen bilden einen prägenden Wert der Altstadt. Plumpe, die »Morphologie« und die »Typologie« der Bedachung missachtende Verletzungen, wirken sich deswegen äusserst störend aus. Eingriffe auch in die so genannte „Dachlandschaft“ sind gewiss möglich, nur sollten sie besonders sorgsam und schonend vorgenommen werden.*

*Überhaupt sind Umnutzungen der bislang als „kalte“ Speicher verwendeten Dachräume zu Wohnzwecken ein bauphysikalisch heikles und punkto Kosten teures Unterfangen. Alternativen zu studieren dürfte sich lohnen.*

In Zusammenarbeit mit der Fachkommission „Stadtgestaltung“ können in begründeten Fällen Abweichungen von den Regelvorschriften bewilligt werden





- |   |  |                    |
|---|--|--------------------|
| 3 | Die vorherrschenden Dachneigungen sind beizubehalten.  | Dachneigungen      |
| 4 | Die Dächer müssen mit alten oder mit braunroten Biberschwanzziegeln eingedeckt werden. Dabei sind verschiedene Farbtöne in unregelmässiger Verteilung zu verwenden. Muster können verlangt werden. | Bedachungsmaterial |

## § 57 Dachraumnutzung

- |   |   |                            |
|---|---|----------------------------|
| 1 | Der Einbau von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ist in der Regel nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die darüberliegenden Geschosse dürfen nur dann für solche Zwecke ausgebaut werden, wenn die Anordnung von Fenstern im Rahmen dieser Vorschriften möglich ist. | Dachraumausbau             |
| 2 | Bewohnte Dachräume haben in der Regel eine lichte Höhe von mind. 2,15 m aufzuweisen, wobei diese Höhe über wenigstens der halben Bodenfläche vorhanden sein muss.   | Lichte Höhe von Dachräumen |
| 3 | Die Fensterflächen von Wohn-, Schlaf-, und Arbeitsräumen im Dachgeschoss haben in der Regel mindestens 1/15 der Bodenfläche, im Minimum jedoch 0,6 m <sup>2</sup> zu betragen. Die Bodenfläche von offenen Galerien ist für die Berechnung der Fensterfläche nicht zu berücksichtigen.              | Lichte Höhe von Dachräumen |

## § 58 Dachaufbauten

Zulässigkeit von  
Lukarnen

- 1 Dachaufbauten sind in der Regel nur im ersten Dachgeschoss in Form von Lukarnen (Schlepp, Sattel-, oder Walmdach) zulässig. Sie können bewilligt werden, wenn sie sich hinsichtlich Abmessungen und Proportionen in die historische Dachlandschaft einpassen. Sie sind mind. 0,5 m hinter der Gebäudeflucht zurückzusetzen.

Holzaufzüge

- 2 Holzaufzüge können bewilligt werden, wenn sie hinsichtlich Abmessungen und Proportionen den historischen Vorbildern entsprechen. Eine Verglasung zur Belichtung ist möglich, wenn das Erscheinungsbild des historischen Holzaufzuges nicht wesentlich verändert wird. Der Gemeinderat kann zusätzliche Planunterlagen verlangen und entscheidet von Fall zu Fall.

Ehemalige Holzaufzüge ermöglichen heute die Belichtung von Dachräumen



- |   |   |
|---|---|
| <p>3 Lukarnen dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. Sie haben von den angrenzenden Gebäuden einen angemessenen Abstand einzuhalten. Schlepplukarnen müssen eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen. Der Übergang der Dachhaut der Lukarne in das Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 1 m tiefer liegen als dessen First (vgl. Anhang). Einzelne Lukarnen dürfen nicht mehr als 1,6 m breit sein.</p> | <p>Abmessungen der Lukarnen<br/>(siehe auch Anhang)</p> |
| <p>4 Lukarnen in Verbindung mit einem Holzaufzug sind nur soweit gestattet, dass sie gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.</p>   | <p>Abm. der Lukarnen in Verbindung mit Holzaufzügen</p> |
| <p>5 Lukarnen und Holzaufzüge dürfen in der Regel seitlich nicht mit Fenstern versehen werden. Die Seitenwände sind in dunkler Tönung zu halten. Blecharbeiten müssen in Kupfer ausgeführt oder dachfarben gestrichen werden.</p>   | <p>Gestaltung der Lukarnen und Holzaufzüge</p>          |
| <p>6 Andere Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Dachterrassen sowie Dacheinschnitte sind nicht gestattet.<br/><i>(Begründung siehe Kommentar Seite 24)</i></p>   | <p>Übrige Dachaufbauten</p>                             |
| <p>7 Glaseinsätze zur zusätzlichen Beleuchtung der Dachgeschosse sind in Form von kleineren Glasziegelgruppen (max. 6 Ziegel bei einfach gedecktem Dach, max. 10 Ziegel bei doppelt gedecktem Dach) oder kleinen</p>  | <p>Glasflächen in der Dachhaut</p>                      |

Ochsenaugen zulässig. Liegende Dachfenster sind in der Regel nicht gestattet. Bei vorhandenen liegenden Dachfenstern, die bereits einen Wohn- oder Arbeitsraum mit natürlichem Tageslicht versorgen, kann eine Entfernung nicht gefordert, hingegen im Interesse des Ortsbildes eine architektonisch bessere Gestaltung verlangt werden.

## § 59 Fassadengestaltung

*Die Altstadt ist im Kern eine „steinerner“ Stadt. Entsprechend entwickelte sich die überwiegende Konstruktionsweise der Gebäude als Ganzes wie in ihren Details. So sind beispielsweise Fassadenöffnungen eher schmal. Oder es sind die seit Ende des 19. Jh. nach und nach entstandenen*

Wahrnehmbare  
„Geschichte“ durch  
freigelegte Fenster-  
einfassungen



*Laubenanbauten folgerichtig als ergänzende, aussenliegende Leichtbauten errichtet worden.*

*Zum wiederholten Mal ist darauf hinzuweisen, dass ein Um- und Weiterbauen in der Altstadt durchaus möglich, ja erwünscht ist, wenn dies nicht grob und willkürlich, sondern im Wortsinn rücksichtsvoll, aufgrund einer sorgfältigen ortsbaulichen Analyse erfolgt.*

- |   |   |                        |
|---|---|------------------------|
| 1 | Die Bauten müssen sich durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Stadtgefüge einordnen. | Grundsätzliches        |
| 2 | Bei grösseren Änderungen an der Fassade und bei Dachaufbauten sind in den Plänen auch die angrenzenden Bauten darzustellen.                   | Fassadenpläne          |
| 3 | Die Hof- und Rheinfassaden sind bezüglich Gestaltung den Strassenfassaden gleichgestellt.   | Hof- und Rheinfassaden |
| 4 | Wo Baulinien entlang von Strassen und Gassen fehlen, ist die Bauflucht der bestehenden Bauten zu übernehmen.                                  | Bauflucht              |
| 5 | Die ursprüngliche Unterteilung der Fassaden durch das Brandmauersystem ist beizubehalten.   | Fassadenbreite         |
| 6 | Bei der Aufteilung der Fassaden soll das Verhältnis zwischen Mauer- und Fensterflächen den historischen Vorbildern entsprechen.               | Fassadenaufteilung     |

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Erdgeschoss-gestaltung               | 7 Die Mauerflächen der Hausfassaden müssen im Erdgeschoss deutlich in Erscheinung treten. Arkaden sind nur gestattet, wenn diese im öffentlichen Interesse sind.  |
| Historisch wertvolle Gebäudeteile    | 8 Die Veränderung oder die Entfernung historisch wertvoller Gebäudeteile wie Portale, Lauben, Erker, Fenstereinfassungen, Strebepfeiler usw. ist nicht gestattet. |
| Erker und Lauben                     | 9 Erker und Lauben sind nur gestattet, wenn sie sich in die Gesamtstruktur einordnen und historischen Gegebenheiten entsprechen.                                  |
| Historischer, künstlerischer Schmuck | 10 Ornamente, Malereien und Skulpturen von historischem oder künstlerischem Wert sind zu erhalten.  |
| Neuer künstlerischer Schmuck         | 11 Bildliche Darstellungen (Wandmalereien) sind auf das Gassenbild abzustimmen.   |

Diese zeitgenössische Laube zum Rhein hin führt eine Überlieferung aus dem 19. Jh. weiter



## § 60 Gestaltung von Fassadenteilen

- |   |   |                        |
|---|---|------------------------|
| 1 | Haustüren und Tore sind massiv zu konstruieren und müssen dem Charakter der Fassade entsprechend gestaltet werden. Glaseinsätze sind klein zu halten. | Haustüren und Tore     |
| 2 | Durchgehende Fensterbänder über die ganze Fassade sind nicht zulässig, ausser in historisch gesicherten Fällen.                                       | Fensterbreiten         |
| 3 | Fenster und Schaufenster dürfen nicht fassadenbündig angeschlagen werden; eine möglichst grosse Leibungstiefe soll sichtbar bleiben.                  | Fensterleibung         |
| 4 | In der Regel sind sichtbare Fenstereinfassungen von angemessener Breite zu verwenden.   | Fenstereinfassungen    |
| 5 | Die Fenster sind gegebenenfalls durch Pfosten zu unterteilen; Fensterflügel müssen rahmenbündige und fest eingesetzte Sprossen aufweisen.             | Fensterflügel          |
| 6 | Der Gemeinderat kann das Anbringen von Fensterläden verlangen. Rollläden und Lamellenstoren sowie ausstellbare Sonnenstoren sind nicht zulässig.      | Fensterläden           |
| 7 | Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt werden. Grösse und Gestaltung müssen dem Gassenbild und dem Charakter des Hauses entsprechen.         | Schaufenstergestaltung |

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| Schaufensterbreite            | 8 Breite Schaufensteranlagen sind zu unterteilen. Die Erdgeschossfassaden müssen seitwärts einen markanten Wandstreifen aufweisen.   |
| Schaufenstermaterial          | 9 Auf die Materialwahl für Schaufensteranlagen und Eingangspartien ist besondere Sorgfalt zu verwenden.  |
| Sonnenstoren für Schaufenster | 10 Schaufensterstoren jeglicher Art, die nicht ausschliesslich dem Sonnenschutz dienen, sind untersagt. Sie müssen – wenn es die Verhältnisse erlauben – fassadenbündig versenkbar sein. Aussenliegende Lamellenstoren sind nicht erlaubt. |

## **§ 61 Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und Fassadenteilen**

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Grundsätzliches | 1 Materialwahl, Putzstruktur und Farbgebung haben der historischen Bauweise und dem Stadtbild zu entsprechen. |
|-----------------|---|

*Speziell geschichtsträchtige Bauwerke werden nicht bloss optisch, sondern primär auch haptisch „begriffen“. Die Ablehnung von bestimmten Bauprodukten (Beispiel Kunststofffenster, Aluminiumläden u. dgl.) richtet sich nicht gegen das Produkt bzw. Material an sich, aber gegen seine Verwendung als Surrogat (= Ersatzmaterial). So beurteilt widerspricht es dem an anderer Stelle begründeten Gebot der »Wahrheit« als Unterscheidung von »Abbilden« und*



*»Anverwandeln«. Als »anverwandelt« Produkt findet es durchaus seine Berechtigung.*

- 2 Sie müssen dem herkömmlichen Charakter entsprechen.
  - a Fenster- und Türgewände müssen aus massivem Natur- oder Kunststein, oder Holz bestehen.
  - b Fensterrahmen und Profile sowie Fensterläden müssen in Holz angefertigt werden.
  - c Soweit Dachrinnen und Dachabläufe nicht in Kupfer ausgeführt werden, müssen sie dauerhaft gestrichen werden.

Materialien



Die Erneuerung von Gebäudefassaden wird als Dienstleistung von einem Farbberater begleitet.

- d Aussenisolationen dürfen den plastischen Charakter des Fassadenbildes nicht beeinträchtigen und müssen auf die spezifischen Feuchteigenschaften der Bruchsteinmauern Rücksicht nehmen. (siehe auch Abs. 4)

Verputze

- 3 Die Verputze sind auf den Aufbau des Mauerwerkes abzustimmen. Bruchsteinmauern müssen ihre Feuchtigkeit nach Aussen abgeben können; das heisst, Putz- und Anstrichmaterialien müssen eine genügend hohe Wasserdampfdurchlässigkeit aufweisen.

Farbberatung

- 4 Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung der Farb- und Materialgebung einen Berater bei. Der Farbberater erstellt in Absprache mit dem Bauherrn und der Baukommission Farbstudien für die Fassaden und die dazugehörigen Fassadenteile. Zur Farbwahl sind Muster in angemessener Grösse am Objekt anzubringen. Die endgültige Farbgebung muss ebenfalls vom Farbberater – letztinstanzlich vom Gemeinderat – gutgeheissen werden.

## **§ 62 Reklamen und ähnliche Einrichtungen**

Grundsätzliches

- 1 Aussenreklamen wie Reklameschilder, Transparente, Firmentafeln, Hinweistafeln, Aufschriften, Bemalungen, Signete, Beleuchtungen, Fensteraufschriften, Flaggen

und dergleichen sind in der Regel auf das Erdgeschoss zu beschränken und dürfen das Stadtbild nicht stören. Es sind massstäbliche und farbrichtige Entwürfe vorzulegen.

- |   |  |                       |
|---|--|-----------------------|
| 2 | Lichtreklamen und Leuchtkästen sind nur gestattet, wenn sie sorgfältig gestaltet sind und sich harmonisch ins Gassenbild einfügen.                             | Lichtreklamen         |
| 3 | An Fassaden angebrachte Markenreklamen sind nicht zulässig.  | Warenreklamen         |
| 4 | Selbstbedienungsautomaten dürfen nicht in Aussenfassaden aufgestellt werden.   | Automaten             |
| 5 | Quer zur Fassade stehend können nur Geschäfts- und Hausanschriften bewilligt werden. Sie müssen sorgfältig gestaltet sein und sich in das Gesamtbild einfügen. | Schilder              |
| 6 | Briefkästen dürfen in der Regel nicht an den Aussenfassaden platziert werden.  | Briefkästen           |
| 7 | Schaukästen an der Aussenfassade sind nicht gestattet.   | Schaukästen           |
| 8 | Fassadenbeleuchtungen zu Reklamezwecken sind untersagt.  | Fassadenbeleuchtungen |



# Vollzug und Verfahren

## § 63 Zuständigkeit

Zuständigkeit

- 1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen. (siehe auch § 19 Abs.3)

## § 64 Baukommission

Baukommission

- 1 Der Gemeinderat bestellt eine Baukommission mit beratender Funktion.

## § 65 Fachkommission „Stadtgestaltung“

- 1 Zur Beurteilung der architektonischen und denkmalpflegerischen Qualitäten der Bauvorhaben in der Zone der erhaltenswerten Bauten in der Altstadt sowie in den Spezial- und Kernzonen des übrigen Baugebietes und den erhaltenswerten Einzelbauten ausserhalb der Altstadt muss die Baukommission durch eine Fachkommission und einen Farbberater ergänzt werden. (siehe auch § 19 Abs.3)
- 2 Die Fachkommission „Stadtgestaltung“ setzt sich aus Sachverständigen der Architektur, des Denkmal- und Ortsbildschutzes zusammen.
- 3 Sie berät den Gemeinderat und die Baukommission sowie bei Bedarf die Bauherrschaft / Projektverfasser in den erwähnten Belangen und formuliert allfällige Einwände, Auflagen und Bedingungen zu Baugesuchen. Sofern diese vom Gemeinderat nicht übernommen werden können, hat er vor Erteilung einer Baubewilligung mit der Kommission eine Einigung zu suchen. Kommt keine Einigung zu Stande, entscheidet der Gemeinderat.

Fachkommission  
„Stadtgestaltung“



## Anmerkungen

- [1] Der Ursprung dieser Wertschätzung liegt hauptsächlich in den rasanten Siedlungsentwicklungen, die seit Mitte des 19. Jahrhunderts als Folge der Industrialisierung nach und nach ganz Europa erfassten und bis heute nicht abgeklungen sind. Die grundstürzenden Veränderungen werden nicht nur als Gewinn, sondern auch als Verlust an räumlicher Kontinuität und Verwurzelung wahrgenommen. Was vor dem als gleichmässiger Fortgang „Geschichte“ allgemeinverständlich darzustellen schien, wird plötzlich uferlos und entgrenzt. Nur das historische Zentrum eines Gebietes bietet noch räumliche Orientierung. Die Altstadt verbürgt gleichsam Ursprung und Echtheit eines Ortes.
- [2] Zitat, Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz (Auszug), Zürich, 2007, S. 7.

- [3]** Ohnehin zeigt der erwähnte Wandel, wie anpassungsfähig die überlieferte Bausubstanz tief greifende Nutzungsänderungen verkraften kann. Denn das uns vertraute Bild der Altstadt mit Ladengeschäften entstand erst im 19. Jahrhundert. Vorher waren die Erdgeschosse in der Stadt agrarisch oder handwerklich genutzt. Der Kleinhandel fand auf dem Markt statt. Erst die Industrialisierung brachte den Übergang von der Bauern- Fischer- und Handwerker- zur Händlerstadt. Die Ställe und Werkstätten im Ortskern machten Handelsgeschäften Platz. Die Händlerstadt wurde ausgebaut. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts dann der Wechsel: Steigende Umsätze, wachsende Mobilität und Grossverteiler als neue Detailhandelsform liessen die Altstadt zu eng werden. Neubauten als Verkaufsstätten wurden in der Neustadt in Bahnhofsnähe erstellt. Und die zurückgelassenen Brachen bieten sich für neue Nutzungen an.
- [4]** Siehe: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Hrsg., Netzwerk Altstadt, Strategien zur Aufwertung von Wohnraum in der Altstadt, fünf gute Beispiele, Burgdorf, 2008.
- [5]** Siehe: Gemeinde Laufenburg, Richtlinien über Beiträge an Renovationen, Neu- und Umbauten in der Altstadt Laufenburg AG.

- [6] „Anverwandeln“ meint eine buchstäblich vor- und nachsichtige Erneuerung. Veränderung durch Neues ist zwar immer für die Zukunft gedacht, kann aber nur aus der Vergangenheit verstanden werden. „Das Neue ergibt sich aus dem Alten und das Alte verändert sich fortwährend im Lichte des Neuen“ (Arnold Hauser).
- [7] „Morphologie“ d.h. die Schichtung, die Gestalt, das Muster eines Ortes. Beispielsweise:
- die Art und Weise der Umgrenzung (Mauer-, bzw. Grabengelände, Stadttore usw.),
  - die Art und Weise der Parzellenteilung und der Anordnung der Brandmauern,
  - die Ausprägungen der Nutzung (Wohnungen, Stallungen, Bergeräume, Werkstätten usw.),
  - die Charakteristiken der Häuserzeilen (Trauf- und Firstrichtungen, Zeilenabschlüsse usw.).
- [8] Die „Typologie“ der Bauwerke bezeichnet das, was an ihnen als typisch, allgemein vorkommend, festgestellt werden kann. Etwa:
- die Foundation und Unterkellerung,
  - die Anzahl Geschosse,
  - das Erschließungssystem, Eingänge und Treppen,
  - die Grundrisseinteilung,
  - die Fassadengliederung,
  - das Verhältnis von Fenster- und Mauerfläche,
  - die Merkmale der Gebäude Vorder- und Hinterseite,



- das vorherrschende Baumaterial,
- die überlieferte Herstellungsweise,
- die Nutzungsordnungen
- u.v.m.



Dieses Gebäude bildet einen für die Altstadt von Laufenburg „typischen“ Abschluss einer Häuserzeile und prägt die „Morphologie“ – die „Struktur“, das „Muster“ – des Ortes mit.



# Anhang

## Vorspringende Bauteile und Dachaufbauten (§ 58 Abs.3 BNO)





