



---

## Reglement für das Bauen in der Altstadt (Altstadtreglement)

vom 21. Mai 2012

---

Der Einwohnerrat Zofingen – gestützt auf die §§ 12 Abs. 1 und 48 Ingress  
Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 21. Mai 2012 – be-  
schliesst:

### I. Allgemeines

#### § 1

Das Reglement für das Bauen in der Altstadt (Altstadtreglement) ergänzt Zweck  
und verdeutlicht die Vorschriften in den §§ 10 bis 12 der Bau- und Nut-  
zungsordnung.

#### § 2

In der Altstadt sind insbesondere geschichtlich und architektonisch Grundsatz  
wertvolle Bauten, Gebäudegruppen, Plätze, Höfe, Fassaden und Dach-  
flächen zu schützen. Neu- und Umbauten haben sich gut in das histori-  
sche Gesamtbild einzufügen.

#### § 3

Die Stadtbildkommission beurteilt Bauvorhaben in der Altstadt-, in der Stadtbildkommission  
Umgebungsschutz- sowie in der Neuquartierzone und berät den Stadtrat  
in Fragen der Gestaltung und Nutzung von Bauten und Freiräumen in der  
Altstadtzone.

#### § 4

<sup>1</sup> Für die Bewilligungspflicht und das Bewilligungsverfahren gelten die Bewilligungsverfahren  
Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

<sup>2</sup> In der Altstadtzone sind zusätzlich alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen bewilligungspflichtig, wie z.B. Dacheindeckungen, Spenglerarbeiten, Fassadenanstriche, Fenster, Fensterläden, Türen, Beschriftungen, Aussenbeleuchtungen, usw. sowie deren Änderungen.

<sup>3</sup> In der Altstadtzone sind substantielle Baueingriffe wie insbesondere Fassadenrenovationen, Umbauten, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch und Bauaushub sowie übrige Bodeneingriffe vom Stadtrat während dem Bewilligungsverfahren der Kantonsarchäologie zu melden. Dadurch wird ermöglicht, dass in gegenseitiger Absprache archäologische Bauuntersuchungen vorgenommen werden können.

<sup>4</sup> Den Projektverfassern wird empfohlen, sich frühzeitig – im Stadium der Vorprojektierung – mit der Bauverwaltung bzw. der Stadtbildkommission in Verbindung zu setzen. Die Stadt berät Bauwillige kostenlos.

<sup>5</sup> Fassadenpläne sind im Massstab 1:100 einzureichen. Für Bauvorhaben sind auch die angrenzenden Fassaden darzustellen.

<sup>6</sup> Zur Beurteilung eines Gesuches können zusätzliche Unterlagen wie Detailpläne, Bauprogramme, Modelle, Fotomontagen, Angaben über Materialien, Farben usw. auf Kosten der Bauherrschaft einverlangt werden.

## II. Gestaltung von Bauten

### § 5

Gebäudestruktur,  
Fassaden

<sup>1</sup> Die Bauten sind durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung gut in das bestehende Stadtbild einzuordnen. Die historische Bausubstanz ist zu erhalten.

<sup>2</sup> Der bestehende Horizontal- und Vertikalverlauf der Hausfassaden darf nicht ausgeglichen werden. Richtungsänderungen, Vor- oder Rücksprünge der Fassadenfluchten, Abstufungen in den Fenstergesimsen, Gurtungen und Dachgesimsen sind sinngemäss zu übernehmen.

<sup>3</sup> Die Baufluchten der ursprünglichen Bauten, die Gliederung der Fassaden, die Brandmauern und die bestehende Parzellenform sind beizubehalten.

<sup>4</sup> Bei der Aufteilung der Fassaden darf das Verhältnis zwischen Mauer- und Fensterflächen gegenüber dem ursprünglichen Zustand in der Regel nicht verändert werden.

<sup>5</sup> Die vertikal tragenden Elemente der Hausfassaden müssen bei Neugestaltung des Erdgeschosses deutlich in Erscheinung treten.

<sup>6</sup> Niveau-Unterschiede zu den angrenzenden Bauten sind beizubehalten.

<sup>7</sup> Die Veränderung oder Entfernung historisch und künstlerisch wertvoller innerer und äusserer, fester oder beweglicher Gebäudeteile sowie baulicher Ausstattungen sind in der Regel nicht gestattet.

## § 6

<sup>1</sup> Fenster dürfen nicht fassadenbündig angeschlagen werden. Die bestehende Leibungstiefe muss sichtbar bleiben. Fenster, Türen,  
Sonnenschutz

<sup>2</sup> Die Fenster sind in der Regel mit Steineinfassungen von angemessener Breite einzufassen.

<sup>3</sup> Die Fenster sind in der Regel in Holz auszuführen und dem Stil des Gebäudes entsprechend durch flügelbündige profilierende Sprossen zu unterteilen.

<sup>4</sup> Holz-Fensterläden bilden die Regel.

<sup>5</sup> Die Hauseingangstüren sollen in der Regel in Holz ausgeführt werden, geschlossene Fronten aufweisen und in der Flucht der Fenster liegen. Grössere Rücksprünge sind nicht erwünscht.

## § 7

<sup>1</sup> Grösse und Gestaltung von Schaufenstern und Ladeneingangstüren haben auf das Gassenbild und den Fassadencharakter besonders Rücksicht zu nehmen. Schaufenster, La-  
deneingangstüren

<sup>2</sup> Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt werden. Neue offene Arkaden und weit zurückgesetzte Schaufensterfronten sind nicht gestattet.

<sup>3</sup> Breite Schaufensteranlagen sollen durch Mauerpfeiler unterteilt und eingefasst werden.

<sup>4</sup> Der Farb- und Materialwahl für Schaufensteranlagen, Storen und Eingangspartien ist besondere Beachtung zu schenken. Spiegelnde Materialien sind nicht gestattet.

## § 8

<sup>1</sup> In der Altstadt sind zulässig: Auf der Fassade aufgemalte oder angebrachte unbeleuchtete Geschäfts- und Hausanschriften; quer zur Fassade stehende, gut gestaltete, altstadtgerechte Geschäfts- und Hausanschriften; indirekt beleuchtete, auf der Fassade angebrachte Schriftzüge oder Einzelbuchstaben sofern sich diese gut in das Altstadtbild einfügen. Reklamen

<sup>2</sup> Reklamen sind bis maximal auf die Höhe der Fensterbank des 1. Obergeschoss zugelassen.

<sup>3</sup> Nicht gestattet sind selbstleuchtende Reklamen, Leuchtkästen und Fassadenbeleuchtungen zu Reklamezwecken, mobil aufgestellte Markenreklamen sowie Reklamen an Sonnenstoren.

<sup>4</sup> Bei Reklamegesuchen ist ein massstäblicher, farbgetreuer Entwurf der Bauverwaltung einzureichen.

## § 9

Aussenraum

Das Aufstellen von Zeitungsständern, Automaten, Fahnenstangen, Verkehrssignalen, Strassentafeln, Strassenbeleuchtungen, Messeinrichtungen, Schaltkästen und dergleichen ist bewilligungspflichtig.

## § 10

Dachgestaltung

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

<sup>2</sup> Die Dachneigungen sind in der Regel beizubehalten.

<sup>3</sup> Die Dächer sind mit alten oder mit farblich passenden, nicht glasierten Biberschwanzziegeln einzudecken.

<sup>4</sup> Blecharbeiten sind in nicht reflektierendem Metall (z.B. Kupfer, vorbewittertes Titanzink usw.) oder dachfarbig gestrichen auszuführen.

<sup>5</sup> Flachdächer sind ausser für Klein- und Anbauten nicht zugelassen. Sie müssen sich in die Umgebung einordnen und eine gute Gesamtwirkung entfalten.

## § 11

Dachausbauten

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Bei diesen Einbauten kann die lichte Höhe für bewohnte Räume ausnahmsweise reduziert werden, wobei diese Höhe über wenigstens 2/3 der Bodenfläche vorhanden sein muss.

<sup>3</sup> Die gesamte Fensterfläche eines Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraumes muss mindestens 1/15 der Bodenfläche, im Minimum 0.80 m<sup>2</sup> betragen.

## § 12

Dachaufbauten

<sup>1</sup> Dachaufbauten werden nur bewilligt, wenn die verlangte Fensterfläche nicht anders erreicht wird.

<sup>2</sup> Hochrechteckige Lukarnen dürfen gesamthaft höchstens 1/4 der Fassadenlänge aufweisen bei einer maximalen Frontgrösse von 120 x 130 cm.

<sup>3</sup> Querrechteckige Schleppegauben dürfen gesamthaft höchstens 1/3 der Fassadenlänge aufweisen bei einer maximalen Frontgrösse von 120 x 70 cm.

<sup>4</sup> Bei mehr als zweigeschossigen Dächern ist eine zweite Reihe Dachaufbauten in der Dimension vermindert und nur in der halben Gesamtlänge der darunter liegenden Dachaufbauten zulässig.

<sup>5</sup> Dachaufbauten sind hinter die Gebäudeflucht zurückzusetzen.

<sup>6</sup> Der Stadtrat kann Spezialformen der Belichtung wie voll verglaste Lukarnen, bewegliche Lamellenverglasungen und Dachflächenfenster dort bewilligen, wo sie durch ihre Lage eine architektonisch bessere und dezentere Wirkung erzielen als herkömmliche Dachaufbauten.

<sup>7</sup> Der Stadtrat kann Dacheinschnitte und Dachterrassen in Ausnahmefällen zulassen, wenn durch ihre Anordnung die historische Dachlandschaft nicht negativ verändert wird und sie aus dem Gassenraum nicht wesentlich einsehbar sind.

### § 13

<sup>1</sup> Materialien, Farben und Details, die für die Fassadengestaltung mitbestimmend sind, müssen der Eigenart der Altstadt entsprechen. Faserzement, Kunststoff und Metall dürfen nicht als Fassadenverkleidung verwendet werden. Die Details sind mit der Stadtbildkommission und der Bauverwaltung abzusprechen.

Materialien, Farben,  
Details, Bemusterung

<sup>2</sup> Zur Beurteilung von Farben und Materialien sind im Bewilligungsverfahren genaue Angaben zu machen. Auf Wunsch sind am Gebäude Muster in angemessener Grösse anzubringen.

## III. Beiträge

### § 14

Die Stadt leistet zulasten des Voranschlagskredits oder des Altstadtfonds Beiträge an die Renovations- und Umbaukosten von kantonalen und kommunalen Schutzobjekten. Der Stadtrat legt die Kriterien für die Beitragsleistungen fest. Nicht beanspruchte Mittel des entsprechenden Voranschlagskredits fliessen in den Altstadtfonds.

Beiträge

## § 15

Beitrags-  
voraussetzung

<sup>1</sup> Auf Gesuch hin werden Beiträge ausgerichtet für

- im Sinne des Reglements ausgeführte Umbauten, Renovationen, Restaurierungen oder Rekonstruktionen (allenfalls auch Teilabgeltung allfälliger wirtschaftlicher Einbussen),
- die Erhaltung wertvoller oder die Beseitigung störender baulicher Elemente,
- vorhandene bauhistorische Aufnahmen und Inventare.

<sup>2</sup> An die Ausrichtung eines Beitrages können spezielle Auflagen und Bedingungen geknüpft werden.

## § 16

Beitragshöhe

Die Beitragshöhe richtet sich nach der Bedeutung des Objekts für die Altstadt, dem altstadtbedingten Mehraufwand, der Qualität der ausgeführten Arbeiten, den gelungenen Detaillösungen, usw.

## § 17

Beitragsgesuch

Das Beitragsgesuch ist vor Baubeginn der Bauverwaltung einzureichen. Im detaillierten Kostenvoranschlag sind die beitragsberechtigten Kosten auszuweisen.

## § 18

Beitragszusicherung

Der Stadtrat entscheidet auf Antrag der Stadtbildkommission nach Abschluss der Bauarbeiten abschliessend über Anspruch und Höhe des Beitrages.

## § 19

Rechtsanspruch und  
Rekursmöglichkeit

Es besteht weder ein Rechtsanspruch noch eine Rekursmöglichkeit.

## IV. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### § 20

Übergangsbestim-  
mungen

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Gesuche werden nach den Vorschriften dieses Reglements beurteilt.

### § 21

Inkrafttreten

Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

## § 22

Die bisherigen Richtlinien für das Bauen in der Altstadt vom 16. März 1994 werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements aufgehoben. Aufhebung des bisherigen Rechts

Zofingen, 21. Mai 2012

EINWOHNERRAT ZOFINGEN

Der Präsident

*Thomas Bühler*

Der Protokollführer

*Arthur Senn*

Rechtskraft des Einwohnerrats-Beschlusses: 25. Juni 2012

Inkraftsetzung durch den Stadtrat: 1. Juli 2013