

---

# **Reglement zur Erhaltung des Altstadtbildes**

---

---

Mitwirkung vom:	3. März 2008 bis 1. April 2008
Öffentliche Auflage vom:	29. Juli 2008 bis 27. August 2008
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	27. November 2008
Genehmigung Regierungsrat am:	6. Mai 2009

---

## **§ 1**

### *Zweck*

Das Reglement ergänzt und präzisiert die Bestimmungen von § 8 (Altstadtzone) und § 16 (Grabengartenzone) der BNO und regelt das Bauen in der Umgebungsschutzzone Altstadt.

## **§ 2**

### *Geltungsbereich*

Das Reglement über die Erhaltung des Altstadtbildes gilt für

- die Altstadtzone A
- die Grabengartenzone GG
- den Perimeter der Umgebungsschutzzone

## **§ 3**

### *Bauweise*

<sup>1</sup> Die bestehenden Gebäudekuben (Gebäude- und Firsthöhen, Dachneigungen, Fassadenfluchten) sind in der Regel beizubehalten. Veränderungen können nur bei störungsfreier Einpassung in das Altstadt- und Gassenbild und unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen bewilligt werden. Noch vorhandene Stadtmauerteile sind zu erhalten.

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

<sup>3</sup> Hinterhöfe sind zu erhalten.

## **§ 4**

### *Brandmauern*

<sup>1</sup> Die ursprüngliche Strukturierung der Bauten und Fassaden durch das Brandmauersystem ist beizubehalten.

<sup>2</sup> Bestehende Brandmauern dürfen unter Vorbehalt von § 8 Abs. 4 BNO nicht beseitigt werden. Einzelne Durchbrüche zwischen benachbarten Liegenschaften können bewilligt werden, wenn wesentliche Verbesserungen der Wohnverhältnisse oder der betrieblichen Nutzbarkeit nicht auf andere Weise erreichbar sind.

## **§ 5**

### *Dachgestaltung*

<sup>1</sup> Die die Eigenart der Altstadt wesentlich mitbestimmenden historischen Dachformen sind zu erhalten und bei Neubauten wieder zu erstellen.

<sup>2</sup> Die vorherrschenden Dachneigungen sind beizubehalten.

<sup>3</sup> Die Dächer müssen mit Biberschwanzziegeln eingedeckt werden:

- a) bei Neueindeckung
- b) bei Reparaturen von mehr als 1/3 der Dachfläche

Beim Einbau von Dachlukarnen dürfen gleiche Ziegel wie beim bestehenden Dach verwendet werden.

## § 6

*Dachausbau und  
Dachdurchbrüche*

<sup>1</sup> Dachgeschosse dürfen ausgebaut werden. Der Ausbau eines zweiten Dachgeschosses ist zulässig, wenn

- bereits genügend Fensteröffnungen im zweiten Dachgeschoss (Dachfläche oder Giebelfassade) bestehen oder
- eine genügende Belichtung mit vereinzelt zusätzlichen Dachflächenfenstern gemäss Abs. 5 erreicht werden kann.

<sup>2</sup> Dachaufbauten sind in der Regel nur in Form von Lukarnen möglich, sofern sich diese hinsichtlich Abmessungen, Proportionen und Platzierung gut in die Dachlandschaft einpassen.

<sup>3</sup> Die Breite von Lukarnen darf gesamthaft nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen. Bei schmalen Bauten mit nur einer Lukarne darf diese 120 cm breit sein. Schlepplukarnen dürfen eine Breite von 2.40 m nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Bei Giebellukarnen darf die Breite in der Regel nicht grösser als die Traufhöhe der Lukarne sein. Schlepplukarnen und ähnliche Formen dürfen seitlich an der Front gemessen eine maximale Höhe von 100 cm (OK Dachansatz bis OK Lukarnendach) aufweisen.

<sup>5</sup> Dachflächenfenster dürfen nur eingebaut werden, wenn eine Befensterung mit Lukarnen nicht möglich ist. Zulässig sind in diesem Fall stehende Rechteckformen mit einem Glaslicht von maximal 0.50 m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> Dacheinschnitte und -terrassen sind nur in besonderen Fällen zulässig, namentlich in rückwärtigen, von allgemein zugänglichen Flächen innerhalb oder dem näheren Umfeld ausserhalb der Altstadt nicht einsehbaren Bereichen. Voraussetzung für eine Bewilligung ist eine sorgfältige Gestaltung und einwandfreie Einpassung.

## § 7

*Technische Aufbauten, Antennen und Sonnenkollektoren*

<sup>1</sup> Kamine und technische Aufbauten müssen sich in ihrer Gestaltung und Platzierung gut in die Dachlandschaft einfügen.

<sup>2</sup> Sonnenkollektoren werden nur bewilligt, wenn sie nicht störend wirken.

<sup>3</sup> Das Anbringen von Aussenantennen ist verboten.

## § 8

### *Fassadengestaltung*

<sup>1</sup> Bei der Fassadengestaltung sollen der Gesamtcharakter und das Verhältnis zwischen Mauerflächen und Fensteröffnungen gegenüber den historischen Vorbildern nicht grundsätzlich verändert werden.

<sup>2</sup> Das Ändern oder Entfernen historisch wertvoller Gebäudeteile wie Türen, Lauben, Erker, Fenstereinfassungen, Strebepfeiler usw. ist nicht gestattet.

<sup>3</sup> Neue oder bestehende Lauben dürfen nur im Sinne von historischen Vorbildern erstellt oder geändert werden.

## § 9

### *Materialien, Farben*

<sup>1</sup> Materialien und Farben müssen sich gut ins Gesamtbild der Altstadt einpassen.

<sup>2</sup> Für sichtbare Natursteinpartien sind ortsübliche Materialien zu verwenden. Für Fassadenverkleidungen sind insbesondere Eternit, Kunststoffe und Metalle nicht erlaubt.

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

<sup>4</sup> Malereien und Skulpturen von künstlerischem oder historischem Wert sind zu erhalten.

## § 10

### *Türen, Fenster Sonnenschutz*

<sup>1</sup> Haustüren sind massiv zu konstruieren. Glaseinsätze sind klein zu halten.

<sup>2</sup> Durchgehende Fensterbänder über die ganze Frontbreite sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Fenster dürfen nicht fassadenbündig angeschlagen werden. Eine möglichst grosse Leibungstiefe soll sichtbar bleiben.

<sup>4</sup> In der Regel sind putzbündige Steineinfassungen von angemessener Breite zu verwenden. Bei verputzten Fenstereinfassungen sind diese gegenüber der Fassade farblich abzugrenzen.

<sup>5</sup> Fenster sind in der Regel durch Sprossen zu unterteilen. Die Teilflächen müssen einem stehenden Rechteck entsprechen. Für Fenster mit Isolierverglasung sind nur aussen aufgesetzte oder aufgesiegelte, flügelrahmenbündige Sprossen zulässig.

<sup>6</sup> In der Regel werden nur Holzfenster und Holzfensterläden verlangt. Rollläden oder Storen können in Ausnahmefällen gestattet werden.

## § 11

### *Schaufenster*

<sup>1</sup> Auf die Gestaltung und Materialwahl von Schaufenstern und Eingangspartien ist besondere Sorgfalt zu verwenden.

<sup>2</sup> Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt werden.

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

<sup>4</sup> Sonnenstoren werden nur bewilligt, wenn sie sich gut ins Fassadenbild einpassen. Soweit es die Verhältnisse erlauben, müssen sie fassadenbündig versenkbar sein.

## § 12

### *Reklamen, Brief- und Schaukästen, Beleuchtungen*

<sup>1</sup> Aussenreklamen (Reklameschilder, Firmentafeln, Hinweistafeln, Schaukästen, Aufschriften, Signete, Beleuchtungen, Fensteraufschriften, Transparente, Werbeflaggen usw.) dürfen das Stadtbild nicht stören.

<sup>2</sup> Zulässig sind gut gestaltete, altstadtgerechte und unbeleuchtete Geschäfts- und Hausanschriften sowie indirekt beleuchtete, flach auf der Fassade angebrachte Schriftzüge oder Einzelbuchstaben. Quer zur Fassade stehende Schilder werden nur bewilligt, wenn sie nach historischen Vorbildern angefertigt sind.

Zugelassen werden auch quer zur Fassade stehende Leuchtreklamen über dem Gehwegbereich, Grösse max. 65 x 35 x 15 cm, Fassadenabstand/Leuchtkasten 15 cm. Vorzulegen ist ein Muster/Modell. Die Beleuchtung ist dezent zu halten.

<sup>3</sup> An Fassaden angebrachte Markenreklamen sind nicht zulässig. Mobil aufgestellte Markenreklamen können zugelassen werden, wenn sie den Gehweg frei halten.

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

<sup>5</sup> Brief- und Schaukästen sind fassadenbündig anzubringen. Sie dürfen nicht an Pfeilern angebracht werden.

<sup>6</sup> Fassadenbeleuchtungen sind nur bei öffentlichen Gebäuden zulässig.

## § 13

### *Aussenräume*

<sup>1</sup> Bestehende Garten- und Freiflächen in der Altstadtzone sind zu erhalten. Bei der Neugestaltung kann der Gemeinderat Auflagen bezüglich Materialien, raumbildender Pflanzelemente sowie Einfriedigungen erlassen.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Bestimmungen der BNO legt der Gemeinderat die Anzahl der zulässigen bzw. erforderlichen Abstellplätze mit Rücksicht auf die örtliche Situation sowie das Stadt- und Gassenbild fallweise fest.

<sup>3</sup> Die Gestaltung von Einfriedigungen bei Grünflächen inkl. Grabengärten, Hinterhöfe und Uferschutzzonen ist auf das Altstadtbild abzustimmen.

## § 14

### *Brunnen*

Die drei Brunnen in der Altstadt sind zu erhalten. Es sind dies: Der Johannisbrunnen an der Bruggerstrasse, der Brunnen beim Kirchplatz und der Brunnen beim Iberg.

## § 15

### *Grabengärten und Grünzone im Altstadtbereich*

<sup>1</sup> Gartenhäuschen, welche der Gartenpflege dienen, sind in der Grabengartenzone unter folgenden Bedingungen zulässig: Pro Parzelle darf höchstens 1 Häuschen mit einer Grundfläche von 8 m<sup>2</sup>, einer Höhe von 2.50 m und einem Vordach mit maximal 0.50 m Ausladung erstellt werden, das weder Wohn- noch Gewerbebezwecken dient. Die Bauten sind mit einem Satteldach zu versehen und mit dunklen Ziegeln einzudecken.

<sup>2</sup> Kultivierungshilfen wie Kleintreibhäuser, Treibbeete und Folientunnel sind nur temporär zulässig und nach der Ernte umgehend zu entfernen.

## § 16

### *Erweiterte Bewilligungspflicht*

Zusätzlich zu den gemäss den kantonalen Vorschriften bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ist in der Altstadt für folgende Fälle ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren erforderlich:

- a) Renovation von Gebäuden, Fassaden und Fenstern, Um- und Neueindeckung von Dächern.
- b) Entfernen oder Änderung historisch oder kunstgeschichtlich wertvoller Gebäudeteile.
- c) Malereien und Skulpturen heraldischer und anderer Art (Wandbilder etc.).
- d) Reklamevorrichtungen aller Art.
- e) Warenautomaten und Schaukästen.
- f) Aufstellen von Containern.
- g) Einfriedigungen in der Altstadt-, der Grabengarten- und der altstadtnahen Grünzone.
- h) Pflanzen und Beseitigen von Bäumen.

## § 17

### *Baubewilligungsverfahren*

<sup>1</sup> In der Altstadt- und der Grabengartenzone gelten zusätzlich zu den kantonalen und kommunalen Vorschriften für das Baubewilligungsverfahren folgende Bestimmungen:

<sup>2</sup> Bauwilligen wird empfohlen, vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen, um die massgebenden Randbedingungen abzuklären.

<sup>3</sup> Die Gemeinde vermittelt Bauwilligen eine unentgeltliche Beratung durch die zuständigen kantonalen Instanzen (Denkmalpflege, Ortsbildpflege).

<sup>4</sup> Bei Bedarf kann der Gemeinderat zu Lasten des Gesuchstellers bzw. der Gesuchstellerin eine fachliche Beurteilung durch einen externen Experten anordnen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den eidgenössischen und kantonalen Instanzen ein bauhistorisches Inventar über die Altbauten der Altstadt erstellen. Dieses ist als Grundlage bei allen Bauvorhaben beizuziehen.

<sup>6</sup> Bei Renovationen, Umbauten und Abbrüchen an historischer Bausubstanz ist der Kantonsarchäologie Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen einzuräumen.

## § 18

### *Zusätzliche Anforderungen für Baugesuche*

<sup>1</sup> Soweit es die Beurteilung von Baugesuchen in der Altstadt erfordert, können zusätzliche Unterlagen wie Detailpläne, Modelle, Fotomontagen, Angaben über Materialien und Farben, Farbstudien usw. verlangt werden.

<sup>2</sup> Für Neubauten und nach aussen in Erscheinung tretende Umbauten sind mit den Ansichten auch die Fassaden angrenzender Bauten darzustellen.

<sup>3</sup> Dacheindeckungen und Fassadenanstriche müssen bemustert werden.

<sup>4</sup> Für Aussenreklamen sind massstäbliche, farbrichtige Ausführungspläne vorzulegen.

## § 19

### *Beiträge*

<sup>1</sup> An die Mehrkosten, welche das Auferlegen besonderer gestalterischer Bedingungen in der Altstadtzone verursacht, leistet die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten angemessene Beiträge gemäss Anhang 2.



<sup>2</sup> Beiträge sind in der Regel davon abhängig zu machen, dass der Schutz der Bauten bzw. Bauteile gewährleistet ist (z. B. Anmerkung im Grundbuch).

## **§ 20**

*Schluss- und Übergangs-  
bestimmung*

<sup>1</sup> Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Durch dieses Reglement zur Erhaltung des Altstadtbildes wird das gleichnamige Reglement vom 9. Juni 1983 aufgehoben.

<sup>3</sup> Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

## **Verzeichnis der wichtigsten gesetzlichen Grundlagen**

- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991
- Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 und Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) vom 4. November 2009
- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994
- Dekret über den Schutz der Reuss und ihrer Ufer (Reussuferschutzdekret, RUD) vom 17. März 1966
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 4. Dezember 2007
- Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Mellingen vom 6. Mai 2009
- Polizeireglement vom 1. Mai 2009 der Gemeinde Mellingen
- Gesetz über den vorbeugenden Brandschutz (Brandschutzgesetz) vom 21. Februar 1989
- Brandschutzverordnung vom 23. März 2005

## Beitragsleistungen

### 1. Ziel

Um den in § 8 der Bau- und Nutzungsordnung BNO umschriebenen Zweck der "Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart sowie der gemischten Nutzung der Altstadt und den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Bauten" sinnvoll zu unterstützen, leistet die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten Beiträge an die Kosten von Altstadtbauten.

### 2. Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen haben Gültigkeit für das im Altstadtreglement unter "Geltungsbereich" umschriebene Altstadtgebiet.

### 3. Beitragsberechtigte Arbeitsgattungen

#### 3.1 Renovationen

##### 3.1.1

Als beitragsberechtigte Arbeiten gelten allgemein:

- Dachumbauten (Biberschwanzziegel)
- Fenster (Sprosseneinteilungen)
- Steinhauerarbeiten (Flick- und Ersatzarbeiten)
- Malerarbeiten an der Aussenfassade (Mineralfarbe anstelle von Dispersion)

##### 3.1.2

Ferner können im Einzelfall Beiträge ausgerichtet werden für:

- Die Entfernung von störenden baulichen Elementen.
- Die Erhaltung von historisch wertvollen Gebäudeteilen oder Schmuckstücken, wie Ornamente und Malereien.
- Die Gestaltung von speziellen Fassadenteilen wie Haustüren, Fenstergitter, Fensterläden etc.

#### 3.2 Neubauten

Als beitragsberechtigt gelten alle durch die besonderen Altstadtvorschriften verursachten Mehrkosten.

### 4. Beitragshöhe

#### 4.1

An die unter Ziffer 3.1.1 genannten Arbeiten übernimmt die Gemeinde einen durch den Gemeinderat festzulegenden Beitrag an die gemäss Bauabrechnung ausgewiesenen Kosten. Dieser beträgt zur Zeit 10 %. In Härtefällen entscheidet der Gemeinderat über einen allfällig höheren Beitrag.

#### 4.2

An die unter Ziffer 3.1.2 aufgeführten Arbeiten leistet die Gemeinde einen fallweise festzulegenden Beitrag. Über die Beitragshöhe entscheidet der Gemeinderat letztinstanzlich.

#### 4.3

An die unter Ziffer 3.2 aufgeführten und ausgewiesenen Mehrkosten leistet die Gemeinde einen durch den Gemeinderat festzulegenden Beitrag, zur Zeit 10 %.

## *5. Erlangung einer Leistung*

- 5.1 Die Zusicherung von Beiträgen erfolgt auf Grund eines schriftlichen Gesuches mit detailliertem Kostenvoranschlag bzw. mit den vorgesehenen Mehrkosten.
- 5.2 Die Einreichung eines solchen Gesuches befreit nicht von der Pflicht zur Einholung einer ordentlichen Baubewilligung.

## *6. Verhältnis zu Leistungen Dritter*

- 6.1 Allfällige weitere Beiträge der öffentlichen Hand oder des Heimatschutzes bleiben unberücksichtigt.
- 6.2 Leistungen von Versicherungen bei Brandfällen, Wasserschäden usw. sind in jedem Fall vom Sanierungsaufwand abzuziehen. Der Gesuchsteller ist verpflichtet, sich über das Ausmass der Versicherungsleistungen auszuweisen.

## *7. Rechtsanspruch, Bedingungen und Auflagen*

Die mutmasslichen Beiträge sind jährlich ins Budget aufzunehmen und von der Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen. Deshalb besteht kein Rechtsanspruch auf die Ausrichtung eines Beitrages. Die Ausrichtung von Beiträgen ist an die Bedingung und Auflagen im Rahmen des Altstadtreglementes geknüpft.