

Zeitschrift: Lenzburger Neujahrsblätter
Herausgeber: Ortsbürger-Kulturkommission Lenzburg
Band: 47 (1976)

Artikel: Stadtbilduntersuchung Altstadt Lenzburg
Autor: Stuber, Fritz
Kapitel: 5: Grundmuster Massstäblichkeit
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-917965>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 11.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

5 GRUNDMUSTER MASSSTÄBLICHKEIT

5.1 GEBÄUDEDIMENSIONEN

5.1.1 Zweck, Grundlagen, Methode

Zweck: Bestimmung der in der Lenzburger Altstadt und in deren Nahbereich charakteristischen Gebäudedimensionen, zur Feststellung und Bewertung der Bereiche einheitlichen Massstabs und als Bewertungshilfe für die Zulässigkeit von Abweichungen.

Grundlagen: Nebst eigenen Aufnahmen wurden Luftbilder, Katasterpläne und Höhenkotenpläne verwendet (37).

Methode: Ausgehend von der Proportionierung der ursprünglichen Wohngebäude an der Rathausgasse (Hauptgasse) wurden die übrigen Gebiete zur Massstäblichkeit dieser Gasse in Beziehung gesetzt und bewertet.

5.1.2 Bewertung

Je nach Funktion und Stellung eines Gebäudes lässt sich eine Abweichung gegenüber dem städtebaulichen Grundmuster begründen, wobei natürlich neben der Massstäblichkeit auch andere Kriterien (z.B. Gestaltung, historischer oder kunsthistorischer Wert, usw.) für die Beurteilung von Abweichungen vom städtebaulichen Grundmuster berücksichtigt werden müssen. Öffentliche Gebäude (Rathaus, Schule, Kirche, usw.) dürfen als markante Baukörper in Erscheinung treten, während sich andere Gebäude als Elemente einer Baugruppe unterzuordnen haben. Die Abmessungen dieser Elemente in der Rathausgasse sind: ca. 6 m Gebäudebreite, ca. 12 m Traufhöhe und ca. 18 m Gebäude-tiefe.

5.1.3 Ergebnis

Innerhalb des Altstadtbereiches treten in Erscheinung: Die Stadt-kirche, das Rathaus und der alte Gemeindesaal. Obwohl (visuell) als grossmassstäblich in Erschei-nung tretend, sind die Gebäude Stadtwerke Lenzburg (siehe Abb. 72) und Kirchgasse/Poststrasse (siehe Abb. 73) im Ueberlagerungs-plan (siehe Abb. 75) infolge der geringen Gebäudetiefe jedoch nicht sehr auffallend.

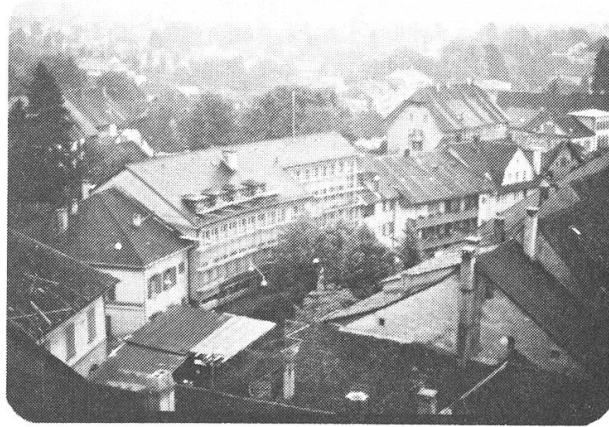


Abb. 72, Stadtwerke Lenzburg



Abb. 73, Haus Kirchgasse/Post-strasse

Insbesondere in den Zwischenbe-reichen sind die kleinmassstäblich abweichenden Gebäude anzu-treffen (siehe Abb. 74).



Abb. 74, Kleinmassstäblich abweichende Gebäudedimensionen in Zwischenbereichen

Die Uneinheitlichkeit im Altstadt-Nahbereich mit grossmassstäblichen Elementen (Hypothekarbank, Berufsschule) einerseits und nicht zusammenhängenden (kleinen) Einzelgebäuden andererseits tritt markant in Erscheinung.



Abb. 75, Ueberlagerung Gebäudehöhe, -breite, -tiefe

je dunkler desto grossmassstäblicher

je heller desto kleinmassstäblicher

5.2 GEBÄUDEHOEHEN UND STOCKWERKZAHL

5.2.1 Zweck, Grundlagen, Methode

Zweck: Die Festlegung der für verschiedene Teilgebiete der Lenzburger Altstadt charakteristischen Gebäudehöhen und Stockwerkzahlen soll die Erarbeitung von Regeln zur Erhaltung oder Wiederherstellung der vorhandenen Vielfalt unterschiedlicher (aber aufeinander abgestimmter) Höhen erlauben.

Grundlagen: Eigene Aufnahmen und Höhenkotenplan (37), sowie Luftaufnahmen und Bauordnung (38).

Methode: Aus dem Höhenkotenplan konnten die Gebäudehöhen (Niveau Mitte Haussockel - Traufhöhe) ungefähr berechnet und anhand von Fotos verifiziert werden. Aus dieser statistischen Aufnahme sind Gesetzmässigkeiten, Mittelmasse und Abweichungen feststellbar.

5.2.2 Randbedingungen

Gemäss Bauordnung (39) wird die Gebäudehöhe in Fassadenmitte vom gestalteten Gelände aus bis zum Schnitt der Fassadenfläche mit der Dachfläche gemessen. Als geeignete Stockwerkhöhen OK Boden bis OK Boden gilt für Wohnen 2.70 m, für Büros 2.70 m - 3.30 m und für Läden 2.70 m - 4.50 m. Bei Annahme von maximal zwei Laden- und Bürogeschossen und zusätzlichen Wohngeschossen ergeben sich für 3-geschossige Bauten eine maximale Gebäudehöhe von 10.50 m, bei 4 Geschossen 13.20 m und bei 5 Geschossen 16.90 m.

5.2.3 Bewertung

Es ist offensichtlich; dass infolge der weitgehend einheitlichen Höhe der einzelnen Stockwerke

die Gebäudehöhen stark korrelieren. Für die Praxis scheint es uns am sinnvollsten, primär die Stockwerkzahlen festzulegen. (Um extreme Lösungen zu verhindern kann zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe vorgeschrieben werden.)

Kulturelle, besonders sozio-ökonomische und bautechnische Hintergründe haben in verschiedenen Epochen zu bestimmten Gebäudetypen und bestimmten Stockwerkzahlen geführt. Die Aufstockungen ganzer Häuserzeilen haben jeweils radikale Veränderungen (Gruppen-

wirkung, usw.) ergeben, durch die historische Qualitäten verändert wurden (siehe Abb. 76).

Zusätzlich zulässige Stockwerke ergeben in Altstädten einen äusserst grossen Nutzungsgewinn (über 20%) und stellen durch den ökonomischen Vorteil einen grossen Anreiz zur Veränderung dar. Dies darf aber nicht zur Zerstörung oder Verschlechterung guter Bausubstanz führen, sondern soll nur dort angewandt werden, wo sowohl eine klare Verbesserung der Gesamtgestalt als auch der individuellen Bedürfnisse erzielt werden kann.

	Anzahl Vollgeschosse							Total Bauten	Abwei- chungen
	1	2	3	4	5	6	7		
Rathausgasse süd			3	15	1			19	21 %
Rathausgasse nord			2	17				19	10 %
Kirchgasse ost (Marktgasse bis Gra- benweg)			2	4	1			7	42 %
Kirchgasse west			1	10	1			12	16 %
Leuenblock			1	6	1			8	25 %
Oberer Scheunenweg		4	6	1	1			12	50 %
Hendschiker Kirchweg	2	4	3					9	55 %
Poststrasse			5	1				6	16 %
Aavorstadt west-nord (bis Hotel Haller)		1	9	3				13	30 %
Schützenmattstrasse (Villen beidseitig inkl. Hotel Krone)	1	7	3					11	36 %

Abb. 76, Anzahl Vollgeschosse (1974) der Bauten innerhalb des städtischen Grundmusters (ohne Vorbauten) und deren Einheitlichkeit

■ Grosse Einheitlichkeit
(0 - 25 % Abweichungen)

— Geringe Einheitlichkeit
(50 - 100 % Abweichungen)

5.2.4 Grundmuster Gebäudehöhen und Stockwerkzahlen

In der Rathausgasse, in der Kirchgasse, im Leuenblock und in der Aavorstadt würde eine Veränderung der Stockwerkzahl eine Zerstörung der wertvollen Bausubstanz bedeuten, was kaum durch eine bessere Neulösung aufgewogen würde. Die Stockwerkzahl ist deshalb in diesen Gebieten mit wenigen Ausnahmen (siehe Grundmuster Fassaden, Kap. 7) zu belassen.

Die ein- bis zweigeschossigen Scheunen und Oekonomiegebäude am Hendschiker Kirchweg sind schwach genutzt. Durch den baufälligen und verwahrlosten Zustand drängt sich eine Wiederherstellung auf. Für die Altstadt, die den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen gerecht werden soll, ist die ursprüngliche Nutzung (Scheunen) nicht sinnvoll und eine Veränderung soll deshalb durch Nutzungsanreize gefördert werden. Für die definitive Festlegung der Geschosszahlen soll der vorliegende Gestaltungsplan (40) überprüft und genehmigt werden.

Die Gebäude am Oberen Scheunenweg wurden bereits im 18. und 19. Jahrhundert von Scheunen und Oekonomiebauten in Wohnhäuser (teilweise auch in Kleinbetriebe und Büros) umgebaut und befinden sich heute in den meisten Fällen in schlechtem Zustand. Da sie außerdem keinen kunsthistorischen Wert besitzen, scheint eine Veränderung durch entsprechende Nutzungsanreize sinnvoll und möglich. Da dieser Bereich durch Aufstockung (heute bereits bis zu 5 Geschossen) zu stark in Erscheinung treten würde, sollen die Nutzungsanreize durch Vergrössern der Gebäudetiefe, jedoch nur auf der Hofinnenseite, angeboten werden (Erhaltung der ursprünglichen Aussenseite der Stadtmauer).

Auch im Bereich Poststrasse ist eine Veränderung denkbar. Die Gebäude sind zwar gut erhalten, jedoch ohne kunsthistorischen Wert. Eine Stockwerkerhöhung kommt aber nicht in Frage, da sonst eine unvertretbare Verengung der Wirkung des dahinterliegenden Hofraumes (Hinterer Kirchweg) resultieren würde.

Bei besonderen Einzelfällen kann eine Erhöhung der Stockwerkzahl zugelassen werden, wenn dabei folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. Die in diesem Bereich vorherrschende Stockwerkzahl darf nicht überschritten werden;
2. Es hat eine nachweisbare Verbesserung der Gesamtsituation und des Einzelobjektes zu erfolgen.

Die Regeln müssen in die Bauordnung aufgenommen werden. Ausnahmegenehmigungen kann der Gemeinderat nur auf Antrag der Altstadtkommission und der Baukommission erteilen.

5.3 GEBÄUDEBREITEN

5.3.1 Zweck, Grundlagen, Methode

Zweck: Zur Erhaltung und Wiederherstellung der Massstäblichkeit von Bauten in der Altstadt und zur Erzeugung von Varietät sind die charakteristischen Gebäudebreiten festzulegen und entsprechende Regeln auszuarbeiten.

Grundlagen: Herleitung aus dem historischen Grundmuster (Kap. 3), Katasterplan, Aufnahme der Brandmauern (41) und eigene Erhebungen.

Methode: Aus Plänen oder an Ort und Stelle sind die Gebäudebreiten (Brandabschnitte) ausgemessen worden. Durch historische Bezugsherstellung und eigene Kellerbegehungen wurde zudem versucht, die Entwicklung der Gebäudebreiten über verschiedene Epochen zu ermitteln.

5.3.2 Charakteristiken

In der Rathausgasse (beidseitig), dem Leuenblock, der Kirchgasse (beidseitig) und der Aavorstadt (West- und Nordseite) sind mit wenigen Ausnahmen die ursprünglichen Brandabschnitte vorzufinden, die meist einen Abstand von ca. 6 m aufweisen und mit den Grundstücksgrenzen identisch sind. In acht Fällen wurden nebeneinanderliegende Gebäudeabschnitte äußerlich zusammengefasst, so dass Gebäudebreiten bis zu 16 m entstanden.

Auf der Aussenseite der Stadt bildete die Ringmauer ursprünglich einen einheitlichen Abschluss mit flächigem Charakter und nur wenigen Öffnungen (siehe Abb. 82). Auf der Innenseite siedelten sich Einzelbauten an, die zumindest gegen innen und im Dach klar ablesbar waren. Die Erhaltung des flächigen, verbindenden Mauercharakters und die Ablesbarkeit der Gebäude bilden einen Konflikt, der in letzter Zeit immer mehr zugunsten des letzteren entschieden wurde (siehe Abb. 77).

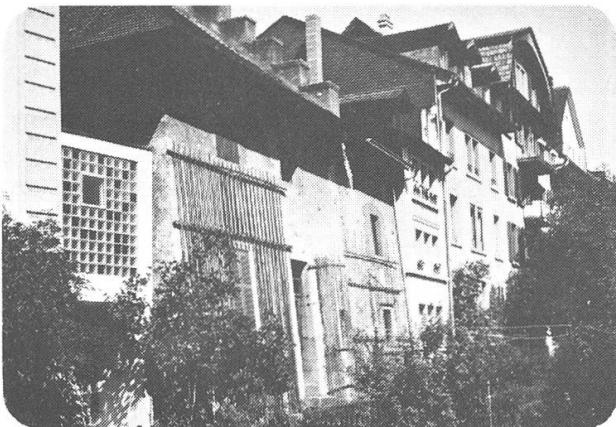


Abb. 77, Reststück der Stadtmauer

In den Bereichen Hendschiker-Kirchweg, Oberer Scheunenweg und Poststrasse sind Gesetzmäßigkeiten der ursprünglichen Gebäudebreite nur vereinzelt feststellbar, da diese Gebäudezeilen größtenteils aus Scheunen und Oekono-

miegebäuden verschiedener Größe bestanden. Auch die heutigen Wohnbauten am Oberen Scheunenweg und an der Poststrasse lassen keine Gesetzmäßigkeiten der Gebäudebreiten erkennen.

5.3.3 Bewertung

Die Gebäudebreiten von ca. 6 m sind einschränkend für die meisten der heutigen Nutzungen, insbesondere für mittlere und größere Läden, Restaurants und Büros. Es wäre deshalb oft eine größere Gebäudebreite erwünscht, was durch Zusammenfassung mehrerer Gebäudeabschnitte oder Neufestlegung der Gebäudebreiten möglich wäre. Eine Zusammenfassung von Gebäuden in ihrer äusseren Erscheinung (z.B. einheitliche Farbgebung, Dachangleichungen, Weglassen der Trennlinie, durchgehende (z.B. Reklame-) Elemente, usw., ergibt eine radikale Veränderung des Massstabes und der Bedeutung des einzelnen Hauses im Zusammenhang mit der gesamten Gebäudegruppe. In all den beobachteten Fällen erfüllten diese Zusammenfassungen nur Einzelinteressen (bessere Nutzung, Dominanz). Für das Stadtbild ergeben sie jedoch äusserst störende Abweichungen, die wenn möglich zu beseitigen sind (siehe Abb. 78).



Abb. 78, Beispiel einer Zusammenlegung mehrerer ursprünglich vorhandener Gebäudeabschnitte

Eine Zusammenfassung von mehreren Gebäuden im Innern mit dem Ziel einer besseren Nutzung sollte aber möglich sein.

5.3.4 Grundmuster Gebäudebreiten

Das Einzelgebäude muss sowohl in der Fassade wie auch im Dach ablesbar sein. In den Bereichen Hendschiker Kirchweg und Oberer Scheunenweg können neue Gebäudebreiten definiert werden. Dabei ist auf das Zusammenwirken mit den historisch wertvollen Bauten und auf gute Nutzungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen. Die Gebäudebreite wird deshalb auf 12.00 m festgelegt (entsprechend dem doppelten Mass der übrigen Bereiche), mit einer maximalen Abweichung von ± 2.00 m. Dieses Mass hat auch an der Poststrasse Gültigkeit. In den Bereichen Rat-

hausgasse (beidseitig), Leuenblock, Kirchgasse (beidseitig) und Aavorstadt(West- und Nordseite) muss die Gebäudebreite den ursprünglichen Brandmauern entsprechen. In Fällen, wo die Brandmauern nicht feststellbar sind, beträgt die Gebäudebreite 6.00 m ± 1.00 m (siehe Abb. 79). Im Bereich der ehemaligen Aussenmauer (Leuenblock, Oberer Scheunenweg, Poststrasse, Hendschiker Kirchweg) gelten im Rahmen von Gestaltungsplänen Sonderregelungen. (Der bestehende Gestaltungsplan Hendschiker Kirchweg/Marktgasse (40) ist bezüglich der Interpretation "Ablesbarkeit" zu erweitern bzw. zu ergänzen.)

Die Regeln sind in die Bauordnung aufzunehmen.

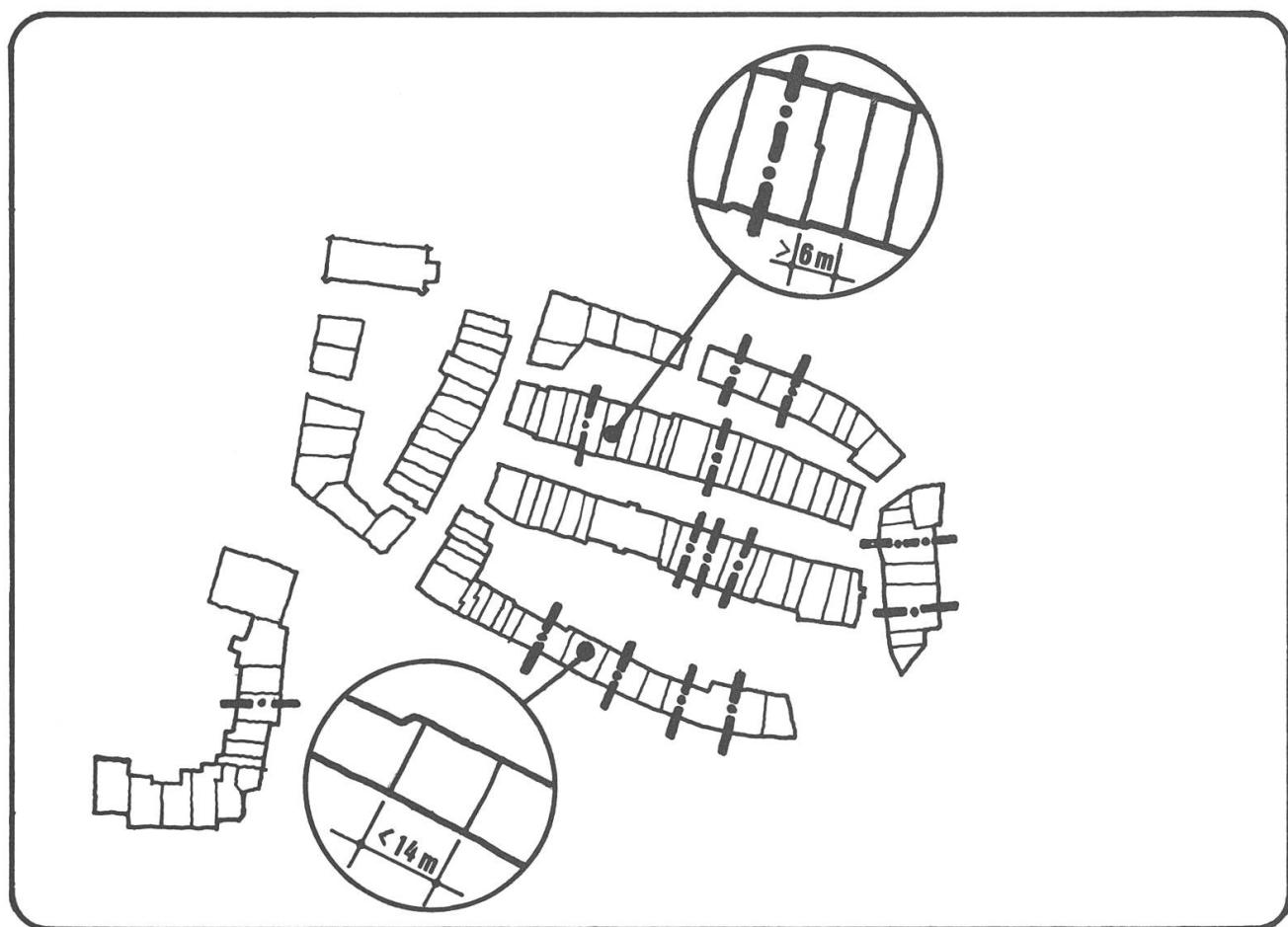


Abb. 79, Anzustrebendes Grundmuster Gebäudebreiten

Bestehende Gebäudeabschnitte

Fehlende Gebäudeabschnitte nach Grundmuster

5.4 GEBÄUDETIEFEN

5.4.1 Zweck, Grundlagen, Methode

Zweck: Analog den vorhergehenden Abschnitten sollen auch für die Gebäudetiefe die Charakteristiken festgestellt, die Abweichungen aufgezeigt und entsprechende Regeln zur Bewahrung oder Wiederherstellung des Grundmusters erarbeitet werden.

Grundlagen: Herleitungen aus dem städtebaulichen Grundmuster (siehe Kap. 3), Katasterplan und eigene Erhebungen.

Methode: Aus Plänen oder bei den Begehungen sind die Masse der Gebäudetiefen aufgenommen worden.

5.4.2 Charakteristiken

Bei den meisten Gebäuden der Altstadt ist die Tiefe praktisch identisch mit der Grundstücksgrenze (siehe Abb. 80). In der Regel ist der Rückfassade eine (Holz-) Laube vorgelagert gewesen, die im Laufe der Zeit z.T. dem Gebäude dazugeschlagen wurde und eine andere Funktion erhielt. Ausser beim alten Amtshaus sind keine Rücksprünge festgestellt worden. Die heutigen Beispiele (Kirchgasse, Stadtwerke) sind neu dazugekommen. Ebenfalls erst in jüngerer Zeit sind die rückwärtigen Annexbauten (Leuenblock, Hinterer Kirchweg, Oberer Scheunenweg) hauptsächlich im Erdgeschoss dazugekommen.

In der Aavorstadt ist keine einheitliche Gebäudetiefe (mehr) festzustellen. Einzelne Gebäude sind wesentlich erweitert und angebaut worden (siehe Abb. 81).



Abb. 80, Einheitliche Gebäude-tiefe Rathausgasse/Hendschiker Kirchweg

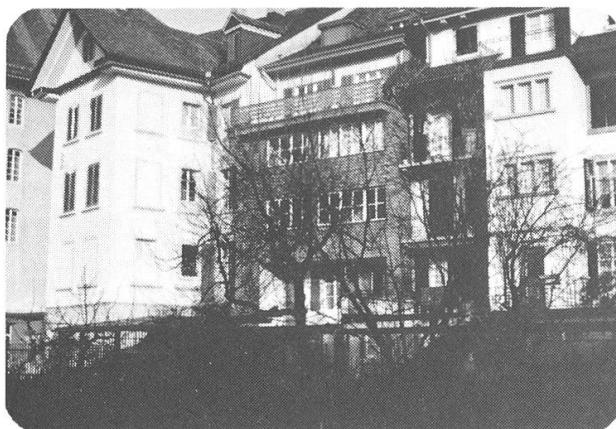


Abb. 81, Beispiel unregelmässiger Gebäude-tiefe in der Aavorstadt

5.4.3 Bewertung

Die durchschnittliche Gebäude-tiefe von ca. 18.00 m im Bereich Rathausgasse, Leuenblock und Kirchgasse ist besonders auch

durch die geringe Gebäudebreite für ausreichende Belichtung, Belüftung und spezifische Nutzungen problematisch. Die Gebäude entlang der früheren Stadtmauer weisen eine durchschnittliche Gebäudetiefe von ca. 13.00 m auf und eignen sich durch die grösste Gebäudebreite für die vielfältigsten Nutzungen.

5.4.4 Grundmuster Gebäude tiefen

Die Gebäude tief im Bereich Rathausgasse, Leuenblock und Kirchgasse ist beizubehalten. Abweichungen aus dem Grundmuster können nicht toleriert werden. Die äussere Front der ursprünglichen Ringmauer (Brättligäu, Marktgas- se, Poststrasse, Grabenweg) gilt als feste Baulinie. Darüber hinausstehende Baukörper sind zu entfernen (Ausnahme evtl. alter Gemeindesaal) (siehe Abb. 82). Die innere Flucht Oberer Scheunenweg und Hendschiker Kirchweg kann für Nutzungsanreize als flexible Baulinie festgelegt werden. Die genauen Masse sind als besonderer Aspekt in den Gestaltungsplänen zu diesen Teilbereichen zu berücksichtigen und zu bestimmen. Entsprechende Regeln sind in die Bauordnung aufzunehmen.



Abb. 82, Ursprüngliche östliche Ringmauer (Brättligäu); heutige Annexbauten

5.5 QUELLENVERZEICHNIS

(37) Mattias, "Vermessung Dachlandschaft", Lenzburg, ca. 1971 (Plan)

(38) "Bauordnung der Stadt Lenzburg" vom 8. Juni 1959, Lenzburg 1961 (48 S.)

(39) Wie (38), Art. 45 S. 17, Art. 85 S. 26

(40) Hächler, Bohn, Tschirri, "Marktgasse Lenzburg, Gestaltungsplan - Richtplan", Aarau, Oktober 1974 (Bericht und 6 Pläne)

(41) Gemeinde Lenzburg, "Brandmauern Altstadt", Lenzburg, ohne Datum (1 Plan)

Weitere Quelle:

(42) Frid Bühler, Manfred Kolb, Rainer Wiesmaier, Stadtkern Rottweil, Kapitel: "Bebauung", München 1973 (S. 55 - 56)