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

Artikel: Stadtbilduntersuchung Altstadt Lenzburg
Autor: Stuber, Fritz
Kapitel: 8: Grundmuster Nutzungsart
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: 12.07.2025

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

8 GRUNDMUSTER NUTZUNGSART

8.1 ZWECK, GRUNDLAGEN, METHODE

Zweck: Herleitung der charakteristischen Nutzungen der Altstadt als Grundlage für die Bestimmung eines Grundmusters der Nutzungsarten. Die Nutzungsarten sollen die Altstadt beleben und eine relativ ausgewogene Sozialstruktur ermöglichen. Mit dem Charakter der Altstadt unvereinbare Nutzungsarten sollen ausgeschlossen und solche, die Varietät innerhalb des zu definierenden Grundmusters erzeugen, gefördert werden.

Grundlagen: Historische Charakteristiken (siehe Kap. 3.2.1 und die zu Kap. 3 aufgeführten Quellen), Datenkartei (siehe Kap. A.1), eigene Erhebungen und Analysen in bezug auf Immissionen und Bauhygiene.

Methode: Die Nutzungsarten wurden aufgrund der historischen Veränderungen hergeleitet und mit dem heutigen Zustand verglichen. Die heutigen Nutzungen wurden der Datenkartei entnommen oder, wo diese noch nicht vollständig ist, durch eine Schätzung von ausserhalb der Gebäude aufgenommen oder durch Befragung von Bewohnern erfasst.

8.2 CHARAKTERISTIKEN

Bis 1736 wurde in den Häuserzeilen der Rathausgasse (beidseitig), der Kirchgasse (beidseitig) und des Leuenblocks (wobei es hier nicht klar nachgewiesen werden kann) in den Obergeschossen hauptsächlich gewohnt. Im Erdgeschoss waren Läden, Gewerbebetriebe, Gaststätten und teilweise auch Wohnungen. Das Dachgeschoss wurde als Lager und Abstellplatz genutzt.

Die Bauten entlang der Ringmauer enthielten Verteidigungsanlagen, Scheunen, Ställe und andere Oekonomiegebäude. Wichtige sonstige bauliche Daten gehen aus Kap. 3.2.1 hervor.

Nach 1736 wurden die Bauten entlang der Ringmauer durch Wohnbauten ersetzt. Ausnahmen waren der Bereich der nördlichen Ringmauer (Hendschiker Kirchweg) und ein kleiner Teil der südlichen Ringmauer, wo heute noch Scheunen stehen (siehe Abb. 32 und 35).

Im 20. Jahrhundert nahmen die Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu und beanspruchten zum Teil auch das erste Obergeschoss. Die städtische Verwaltung dehnte sich in der Altstadt stark aus (Rathaus, altes Amtshaus, Försterhaus, neues Amtshaus (siehe Abb. 72, 77 und 78) (46).

Aufgrund der Begehung der Häuser im Zusammenhang mit den Aufnahmen für die Datenkartei (Kap. A.1), aufgrund der Befragung (Kap. 2) und der Umfrage (47) wurde festgestellt, dass die Wohnungen vor allem von älteren Leuten und einem hohen Anteil Ausländern bewohnt werden. Personen mit mittleren und höheren Einkommen sind eher Ausnahmen (meist Gewerbetreibende, die am Ort wohnen). Der in vielen Altstädten zu beobachtende Trend zu teuren Umbauten in Luxuswohnungen hat in Lenzburg (noch?) nicht eingesetzt.

Oeffentliche Bauten sind das Rathaus, das alte Amtshaus, der Spittel (früher als Asyl, heute als Stadtbibliothek genutzt), die Kirche, der alte Gemeindesaal (früher Schlachthaus), die städtischen Werke, das Gewerbeschulhaus und das Heimatmuseum.

8.3 BEWERTUNG

Aus einer Studie der METRON (48) geht hervor, dass die Altstadt

mit ihren kleineren und mittleren Läden nach wie vor das Haupteinkaufszentrum von Lenzburg ist. Diese zentrale Rolle hat sich historisch entwickelt und soll deshalb auch weiter erhalten bleiben (siehe Abb. 138). Die baulichen Verhältnisse erlauben ohne wesentliche Eingriffe in die Bausubstanz keine Grossläden (Supermärkte, kleinere Warenhäuser). Kleinere und mittlere Läden sind zu fördern, vor allem an zusätzlichen Standorten (z.B. in der nördlichen Häuserzeile entlang der Ringmauer - Hendschiker Kirchweg, wo ein guter Zugang von beiden Seiten möglich ist).

Abb. 138, Nutzung Rathausgasse um die Jahrhundertwende

Neben den Läden muss vor allem das Wohnen gefördert werden. Die Umfrage (47) hat ergeben, dass 76 % der Befragten in der Altstadt vor allem Wohnen, 59 % Wohnen, Geschäfte, Büros und 48 % vor allem Geschäfte und Büros sehen möchten. Die bestehenden Wohnungen sind vor einer Verdrängung durch Arbeitsplätze (Büros, Kleinbetriebe, öffentliche Verwaltung) zu schützen. Ein solcher Schutz bedeutet gleichzeitig eine weitgehende Beseitigung des normalerweise in solchen Quartieren vorherrschenden Preisdruckes, den Büromieten in zentralen Lagen auf Wohnungsmieten ausüben.

Als rechtliche Möglichkeiten bieten sich vor allem weitergehende Vorschriften über die Nutzungsart an, die in die Bauordnung aufgenommen werden sollen. In grösseren Städten ist es oft recht schwierig, die tatsächlichen Nutzungen zu kontrollieren oder Nutzungsbestimmungen durchzusetzen. Nutzungsänderungen sind in vielen Fällen schwer feststellbar und werden oft den Behörden nicht gemeldet. Eine Kleinstadt wie Lenzburg ist viel übersichtlicher und eine Kontrolle sollte deshalb möglich sein, zumal auch eine Meldepflicht besteht.

Neben Wohnungen und Läden hat das Kleingewerbe durchaus auch berechtigten Anspruch auf die Altstadt. Um die Vitalität der Altstadt zu fördern sind Betriebe mit einer hohen Besucherfrequenz zu bevorzugen. Nutzungen mit hohen Anforderungen an Zu- und Anlieferverkehr über den ganzen Tag, mit Lärm (und anderen Immissionen) oder mit einer direkten Ausrichtung auf den Individualverkehr sind störend, in ihrem Charakter der Altstadt fremd und deshalb zu vermeiden (siehe Abb. 139). Von der Beseitigung störender Betriebe sollen vor allem alteingesessene Klein-

betriebe nicht betroffen werden (Gefahr der Beraubung der Existenzbasis). Diese Betriebe dürfen aber auch nicht erweitert werden.

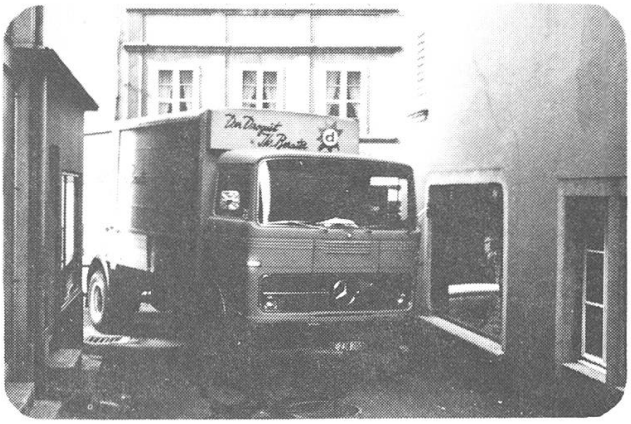

Abb. 139, Problematische Anlieferung im Altstadtbereich

8.4 GRUNDMUSTER NUTZUNGSART - REGELN

8.4.1 Erdgeschoss

Die Rathausgasse (beidseitig), die Kirchgasse (beidseitig), der Leuenblock und der Hendschiker Kirchweg sollen Läden und nicht immitierendem (z.B. Tankstellen: Verkehrserzeugung, Feuergefahr, usw.) kundenintensivem Kleingewerbe reserviert bleiben. In den Bereichen Poststrasse, Oberer Scheunenweg und Aavorstadt ist eine gemischte Nutzung von Wohnen, Kleingewerbe ohne störende Immissionen und Läden (der Obere Scheunenweg ist wegen des schlechten Zuganges weniger für Läden geeignet, dafür aber umso eher für Wohnen) erlaubt (siehe Abb. 141).

8.4.2 1. Obergeschoss

Gemischte Nutzung von Wohnen, Büros und nicht immitierendem Kleingewerbe erlaubt. Der Obere Scheunenweg ist allerdings für Wohnen bestens geeignet (Besonnung) und für Kleingewerbe weniger wegen schlechtem Zugang (siehe Abb. 142).

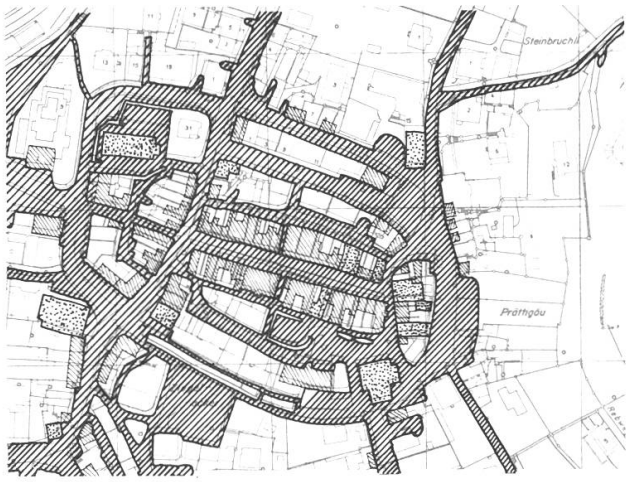

Abb. 140, Zugängliche Bereiche

Oeffentlich zugänglich, (z.B. Strassen, Plätze Durchgänge)

Halböffentlich zugänglich (z.B. Kirche, Schule, Restaurant)

(z.B. Läden, Verwaltung)

Privat, nicht öffentlich zugänglich

8.4.3 2.-4. Obergeschoss

Im ganzen Altstadtbereich ist ab 2. Geschoss und höher nur Wohnen erlaubt. Wohnungen dürfen als Arbeitsräume verwendet werden, sofern die Mieter auch in diesen Wohnungen wohnen (siehe Abb. 143).

8.4.4 Dachgeschoss

Im Dachgeschoss soll das Wohnen ebenfalls gefördert werden. Bisher ungenutzte Räume dürfen im Rahmen der Dachregeln (siehe Kap. 6.3.1, S. 80) zu Wohnungen ausgebaut werden. Wohnungen dürfen als Arbeitsräume verwendet werden, wenn die Mieter auch in diesen Wohnungen wohnen (siehe Abb. 144).

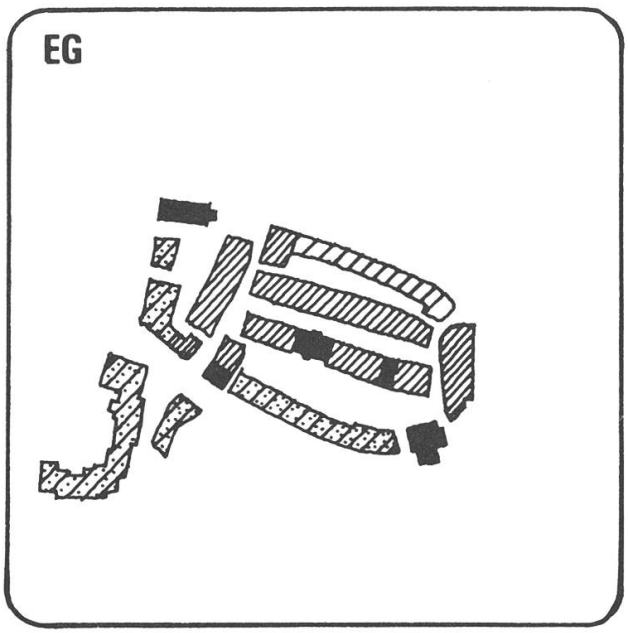

Abb. 141, Grundmuster Nutzungsart, Regel Erdgeschoss

- Oeffentliche Gebäude
- Läden, Kleingewerbe
- Wohnen/Kleingewerbe/Läden
- Kleingewerbe/Büro

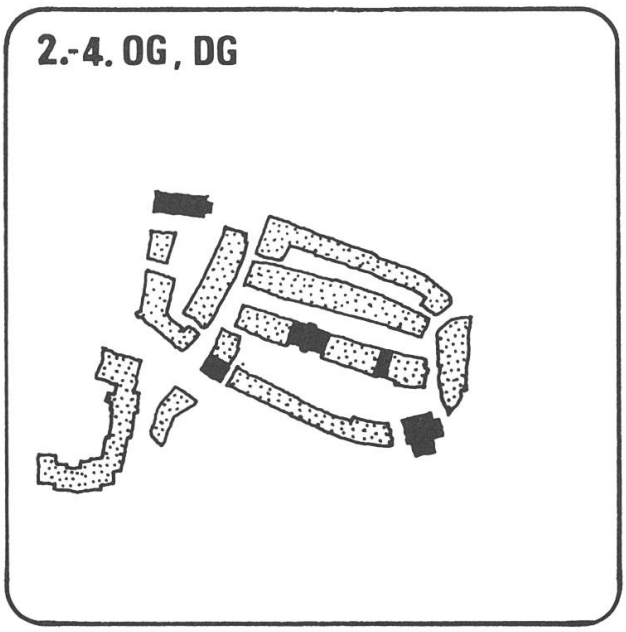

Abb. 143, Grundmuster Nutzungsart, Regel 2.-4. Obergeschoss, Dachgeschoss

- Oeffentliche Gebäude
- Wohnen

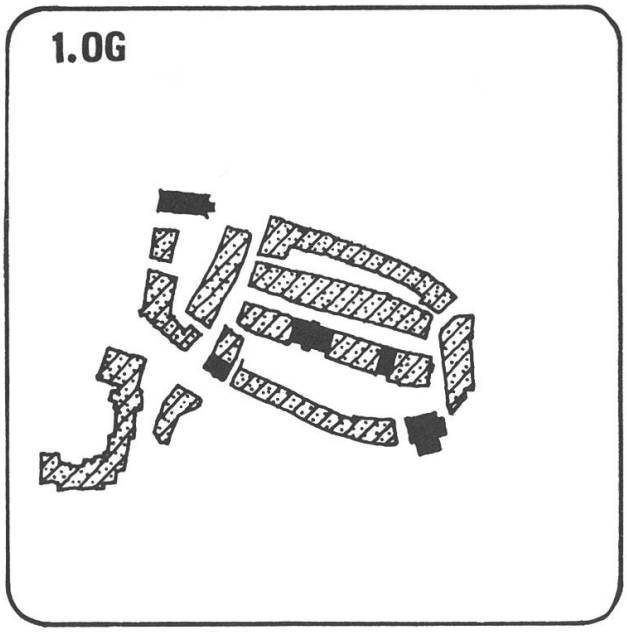

Abb. 142, Grundmuster Nutzungsart, Regel 1. Obergeschoss

- Oeffentliche Gebäude
- Wohnen/Kleingewerbe/Büros

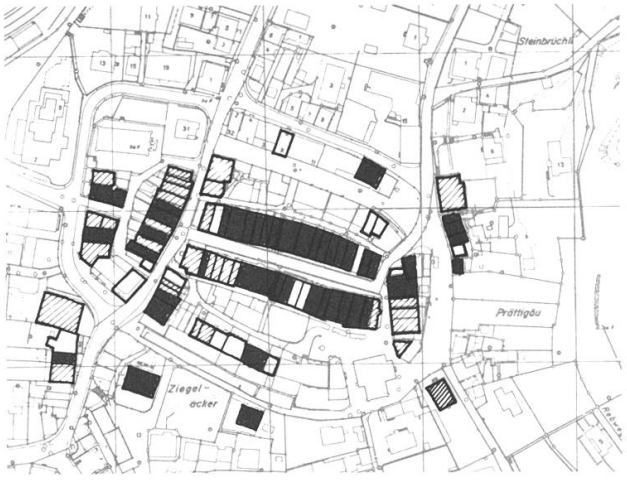

Abb. 144, Potentiale Dachgeschoss

- Nutzbare Fläche über 60m²
- Bereits zu Wohnzwecken ausgebaut
- tw. zu Wohnzwecken ausgebaut

8.4.5 Massnahmen

Die obigen Regeln zum Grundmuster Nutzungsart werden im Rahmen der Ortsplanung verfeinert und in die Bauordnung aufgenommen. Im Entwurf zur Bauordnung (49, 50) sind die Regeln enthalten. Im Rahmen der Ortsplanung sollten Möglichkeiten geprüft werden, um die städtische Verwaltung in der Altstadt zu reduzieren. Eine weitere Ausdehnung der städtischen Verwaltung darf im Interesse der eingangs erwähnten Zielsetzungen (Kap. 8.1) auch innerhalb der oben definierten Nutzungsregeln nicht zugelassen werden.

8.5 QUELLENVERZEICHNIS

(46) METRON Planungsgrundlagen AG, "Stadt Lenzburg; Gestaltungsvorschläge für die Ringzone", Brugg, Oktober 1968, (33 S.)

(47) METRON Planungsgrundlagen AG, "Bevölkerungsumfrage 1975, Stadt Lenzburg, Ortsplanung", Brugg, April 1975 (57 S.)

(48) METRON Planungsgrundlagen AG, "Stadt Lenzburg, Umfrage Einkaufsgewohnheiten; Ergänzungen zum Tabellenband; Erläuterung und Interpretation der Umfrageergebnisse", Brugg, August 1971 (42 S.)

(49) Rolf Baumann, "Gemeinde Lenzburg; Bauordnungs-Entwurf", METRON Planungsgrundlagen AG, Brugg, November 1975 (51 S.)

(50) Rolf Baumann, "Gemeinde Lenzburg; Bauordnungs-Entwurf; Erläuterungen und Varianten", METRON Planungsgrundlagen AG, Brugg, November 1975 (14 S.)

9 ANORDNUNG VON BAUTEN UND OFFENEN RÄUMEN

9.1 ZWECK, GRUNDLAGEN, METHODE

Zweck: Erhaltung, Wiederherstellung und Förderung der Grundordnung des Städtebaulichen Grundmusters unter gleichzeitiger Steigerung der Attraktivität und der Varietät in bezug auf Abweichungen bei der Anordnung von Bauten und offenen Räumen. Für diese Abweichungen sollen Richtlinien und Förderungsmassnahmen formuliert werden.

Grundlagen: Städtebauliches Grundmuster (Kap. 3, insbesondere Abb. 26, S. 45 und Abb. 28, S. 47), eigene Interpretationen dieses Grundmusters in bezug auf geschlossene und offene Räume auf der Basis der SAR-Methode (51).

Methode: Unterscheidung von zwei Arten von Elementen: Bauten, offene Räume. Unterscheidung von zwei Arten von Zonen: Zone für Bauten, Zone für offene Räume. Normalerweise sind Bauten in der Zone für Bauten und offene Räume in der Zone für offene Räume angeordnet. Abweichungen von diesem Prinzip: Bauten liegen in der Zone für offene Räume oder offene Räume liegen in der Zone für Bauten. Die Charakteristiken dieser Abweichungen wurden festgehalten und aufgrund des historisch hergeleiteten Städtebaulichen Grundmusters sowie ihrer relativen Wichtigkeit im Stadtbild bewertet. Aufgrund dieser Bewertung wurden Massnahmen formuliert.

9.2 ABWEICHUNGEN UND BEWERTUNG

Die sich aus der obigen Methode ergebenden Zonen für Bauten und offene Räume sind in Abb. 145 dargestellt (vergleiche mit Abb. 2 und 26). Die vom obigen Prinzip abweichenden Elemente gehen aus Abb. 146 hervor (vergleiche mit Kap. 3.2.1.1, S. 39-43). Einfach schraffiert sind in Abb. 146 Bauten, Vor- und Anbauten, die in der Zone für offene Räume liegen; kreuzweise schraffiert sind offene Räume, die in der Zone für Bauten liegen.

9.2.1 Bewertung

Fast alle Bauten, die in der Zone für offene Räume liegen, sind von niedrigem architektonischem Wert, oft sogar extrem schlecht gestaltet und in schlechtem Zustand. Manche dieser Bauten (einschliesslich der Vor- und Anbauten) haben städtebaulich störenden Charakter (siehe Kap.3.2.1.1), sind meist für Nebennutzungen verwendet und werden dadurch weder durch ihre Nutzung, noch durch ihren architektonischen und städtebaulichen Wert ihrer exponierten und dadurch bedeutenden Stellung im Stadtbild gerecht. Auf die problematische Stellung innerhalb des Städtebaulichen Grundmusters haben wir an anderer Stelle schon hingewiesen (siehe Kap. 3.2.1.1).

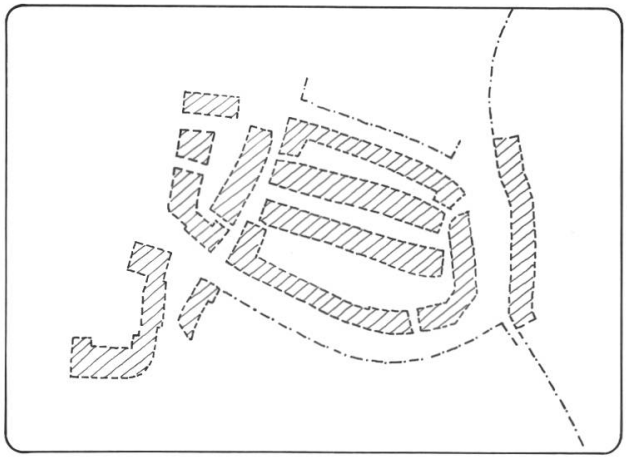

Abb. 145, Zonen für Bauten und offene Räume

Zone für Bauten

Zone für offene Räume

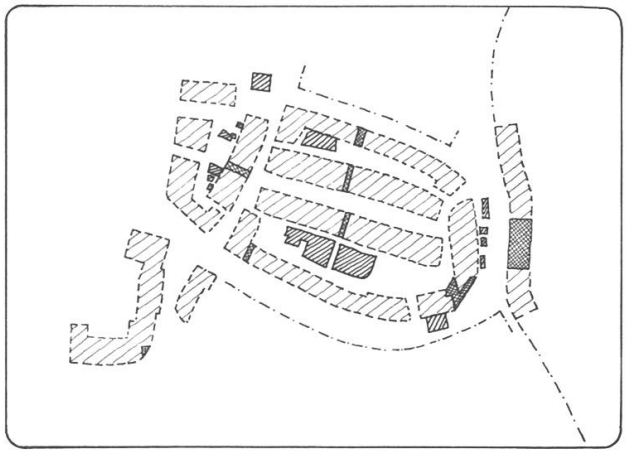

Abb. 146, Abweichungen

Bauten in Zone für offene Räume

Offene Räume in Zone für Bauten

Bei den offenen Räumen, die in der Zone für Bauten liegen, sind die Durchgänge durch die Häuserzeilen von grosser Bedeutung. Die Einfügung dieser Durchgänge oder Verunstaltung potentieller Durchgänge (siehe Abb. 35, S. 52) entspricht ihrer Bedeutung jedoch keineswegs. Aus der Befragung (Kap. 2) und der Begehung bei Nacht ging auch hervor, dass sie schlecht beleuchtet sind. Manche Einwohner fürchten sich, die Durchgänge nachts zu benützen (siehe Abb. 147 und 148).

Abb. 147, Schwer auffindbarer Durchgang (Rathausgasse/Hendschiker Kirchweg)

Abb. 148, Unattraktiver Fussgängerdurchgang (Rathausgasse/Rathausgässli)

Die Abweichungen sind an und für sich (bis auf die erwähnten "Stadtbildverschmutzungen") wünschenswert. Sie sind durch ihre Stellung im Stadtbild von höchster Bedeutung und können dadurch viel zu dessen Belebung beitragen. In der Altstadt von Lenzburg gehören jedoch unglücklicherweise diese städtebaulichen Abweichungen nach dem obigen Prinzip mit zu den schlechtesten und verwahrlostesten Stadtbildelementen, die zudem auch noch an den exponiertesten Stellen zu finden sind (siehe Abb. 82 und 149).

Abb. 149, Abweichende und verwahrloste Stadtbildelemente (Hintere Kirchgasse)

9.3 MASSNAHMEN

Das Stadtbauamt sollte in Zusammenarbeit mit den Eigentümern auf die Beseitigung, Erneuerung oder bessere Gestaltung der in Abb. 146 dargestellten, nachfolgend aufgeführten abweichenden Elemente hinarbeiten. Vor allem aber sollte die Stadt dringend die in ihrem Besitz befindlichen, störenden und abweichenden Elemente beispielhaft verbessern.

Verbesserung der Gestaltung und Auffindbarkeit der Durchgänge durch die Häuserzeilen (offene Räume in Zonen für Bauten) (siehe auch Kap. 7). Erste Priorität: Verbindung Spittel - ursprüngliche Ringmauer (siehe Abb. 35). Erstellung neuer Durchgänge (siehe Kap. A.3.4, wenn sich eine bauliche Gelegenheit bietet).

Beseitigung der Vor- und Anbauten im Brättligäu (siehe Abb. 22), vor allem können die Vorbauten im Besitz der Stadt kurzfristig abgebrochen werden (siehe Abb. 150). Festlegung der Baulinie auf der ursprünglichen Mauerflucht und konsequente Einhaltung dieser Baulinie. Für die Motivation Privater können Nutzungserhöhungen als Ausnahme und Nutzungsausgleiche angeboten werden.

Abb. 150, Stadteigene, abbruchwürdige Vorbauten im Brättligäu

9.4 QUELLENVERZEICHNIS

(51) N.J. Harbraken, J.C. Carp, u.a., "SAR 73, het methodisch Formuleren van Afspraken bij het Ontwerpen van Weefsels", Stichting Architecten Research, Eindhoven, 1973