

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
Band: 14 (1957)
Heft: 5

Artikel: Die Zonenplanung in Zofingen
Autor: Hool, M.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783720>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 08.11.2024

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

Die Zonenplanung in Zofingen

Dipl. Ing. M. Hool, Bauverwalter, Zofingen

Die stürmische Entwicklung unserer Städte und Dörfer stellt die Baubehörden fortlaufend vor Entschlüsse, die sehr oft von schwerwiegender Bedeutung sind. Nicht selten steht das Städtebild oder die landschaftliche Schönheit und Unversehrtheit auf dem Spiel. Man muss sich bewusst sein, dass an einem harmonischen Gesamtaspekt jeder Einzelteil massgebend beteiligt ist. Somit trägt die Baubehörde bei der Behandlung der Baugesuche die hohe Verantwortung für die Gestaltung und das Aussehen ihrer Gemeinde. Dabei ist sie an die erforderlichen Rechtsmittel gebunden bzw. an die sinnvolle Auslegung derselben. Gemeint sind damit die genehmigten Ueberbauungs- und Zonenpläne sowie Bau-, Kanalisations- und Zonenordnung. Doch dürfen diese Planungsunterlagen ja nicht als starre Vorschriften behandelt werden. Schon für die Aufstellung derselben gehen Jahre vorüber und bei unserer überstürzten Bauentwicklung sind oft kaum genehmigte Bauvorschriften bereits wieder überholungsbedürftig. Daher ist es unerlässlich, in die Bauordnungen Ausnahmekartikel aufzunehmen, damit zwingenden Gegebenheiten Rechnung getragen werden kann. Wir sind verpflichtet, das gute Alte zu erhalten, Verunstaltungen zu korrigieren und das Neue harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Das verlangt jedoch von den massgebenden Behörden Einfühlungsvermögen, Takt und Geduld; bei mangelnder Fachkenntnis müssen anerkannte Fachleute zugezogen werden.

Die Gemeinde Zofingen ist seit dem 24. Mai 1956 im Besitze einer Zonenordnung, welche sechs Monate später die Zustimmung durch den Grossen Rat erhielt. In rund 30 Sitzungen hat eine glücklich zusammengesetzte Planungskommission mit Arch. Hs. Marti als Fachberater während zwei Jahren den Zonenplan mit zugehöriger Verordnung aufgestellt. 40 Einsprachen mussten behandelt werden, wovon sieben unerledigte, in der Folge durch den Regierungsrat abgewiesen wurden. Auf zwei Zonen, welche ausserhalb der üblichen Zoneneinteilung liegen, soll im folgenden näher eingetreten werden.

Da ist einmal die *Altstadt*, für die als zwingende Vorschrift lediglich die Anzahl der Geschosse mit höchstens vier festgelegt ist. Die bezüglichen Richtlinien lauten:

In der Altstadt, deren Charakter gewahrt werden soll, gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise, unter der Voraussetzung, dass dadurch das historische Strassen- oder Stadtbild erhalten bleibt.

Neuanlagen und Umbauten sowie Reklameschilder, Aufschriften und Bemalungen dürfen weder das Strassenbild oder die landschaftliche Umgebung, noch bestehende, namentlich historische Bauten beeinträchtigen.

In seinem Entscheid stützt sich der Gemeinderat auf die schriftliche Begutachtung einer Fachkommission.

Jedes Bauvorhaben in der Altstadt, auch solche kleineren Ausmasses, wird gründlich geprüft und wenn nötig dem Bauherrn ein Gegenvorschlag unterbreitet. Auf die richtige Wahl von Baumaterial und Fassadenanstrichen wird besonderer Wert gelegt. Eine spezielle Altstadtkommission wacht über die sinngemässe Erhaltung des ansprechenden historischen Stadtbildes.

Im unmittelbaren Zusammenhange mit der Altstadt steht die sie umschliessende absolute Bauverbotzone. Diese besteht aus den sogenannten Grabengärten und den sie umfassenden Grabenstrassen, welche als ideale Umfahrungsstrassen die gesamte Altstadt vom übrigen Baugebiet trennen. Dadurch bleibt diese vom Durchgangsverkehr Basel-Luzern verschont und andererseits finden Besucher im Innern des Städtchens gute Parkplätze. Die städtebaulich ausserordentlich wertvolle Grünzone um die Altstadt verdankt ihre Entstehung einer früheren, weitsichtigen Generation. Denn bereits in den fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts ist diese Bauverbotzone durch die sogenannten Grabenreglemente von den damaligen Ortsbürgerversammlungen festgelegt worden. Die Ortsbürgergemeinde als seinerzeitige Eigentümerin des gesamten Grabengartenareals hat den angrenzenden Hausbesitzern die Gärten mit entsprechenden Servituten verkauft. Diese Spezialverordnung ist 1956 in etwas neuzeitlicherer Formulierung zusammen mit der Zonenordnung von der Einwohnergemeindeversammlung ebenfalls gutgeheissen worden. Die wichtigsten Bestimmungen lauten:

Die Grabengärten sollen in ihrer Gesamtheit einen wohlgepflegten Grüngürtel um die Altstadt bilden. Der möglichst geschlossene Aspekt der Häuserreihe an den Grabenstrassen ist zu wahren.

In den Grabengärten dürfen daher keinerlei Gebäude errichtet werden. Ausbauten gegen die Grabengärten (Balkone, Erker) sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Sie dürfen nur mit ausdrücklicher Bewilligung des Gemeinderates nach den Vorschriften der Bauordnung vorgenommen werden und nur dann, wenn sie das geschlossene Bild der Altstadt und die Benützung des nachbarlichen Eigentums nicht beeinträchtigen.

Neuanlagen und Umbauten sowie Reklameschilder, Aufschriften und Bemalungen der an den Grabengärten liegenden Häuser dürfen weder das Strassenbild, das Stadtbild noch die landschaftliche Umgebung, noch bestehende, namentlich historische Bauten beeinträchtigen.

Störend wirkende Anlagen, Aufschriften usw. dürfen nicht erneuert werden (Art. 702 ZGB, Art. 7 BO, §§ 1 und 6 der regierungsrätlichen Verordnung betreffend Natur- und Heimatschutz vom 24. Januar 1914).

Demgemäss dürfen Reklametafeln, Aufschriften, Schaukästen, Lichtreklamen, Radioantennen usw. nur mit Bewilligung des Gemeinderates an den Häusern oder in den Grabengärten angebracht werden.

Das Anbringen von sichtbaren Abort- und Rauchröhren an den Hausfassaden bei den Grabengärten ist untersagt. Die Erstellung von Garage- und andern Zufahrten durch die Grabengärten ist verboten.

Gewissermassen als Gegenstück zur Altstadt, hat Architekt Marti die Zone «Wiggerfeld» für eine neuzeitliche Ueberbauung vorgesehen. Auch hier besteht eine einzige zwingende Ueberbauungsvorschrift, nämlich die Ausnützungsziffer von 0,75. Im weitem umschreibt die Zonenordnung diese Bauzone wie folgt:

Dieses Gebiet soll nach einer einheitlichen städtebaulichen Konzeption überbaut werden. Als Grundlage für die Ueberbauung besteht ein Richtmodell mit einer Ausnützungsziffer von 0,75. Für die einzelnen Etappen sind durch anerkannte Fachleute Richtpläne und Teilüberbauungspläne auszuarbeiten. Für die erste Etappe gilt das Richtmodell von Architekt H. Marti vom April 1956. Abweichungen hievon kann der Gemeinderat bewilligen, wenn unter Einhaltung der Ausnützungsziffer von 0,75 eine gute Gesamtkonzeption erreicht wird. In solchen Fällen ist ein städtebauliches und architektonisches Gutachten einzuholen.

Für Bauten, welche ohne verbindliche Gesamtpläne errichtet werden, gilt eine Ausnützungsziffer von 0,5. Ausserdem haben sie in gesundheitspolizeilicher und ästhetischer Hinsicht den heutigen Anforderungen zu entsprechen.

Das ganze Gebiet umfasst rund 330 000 m² und gehört nur wenigen Grundeigentümern, wobei die Gemeinde massgeblich mitbeteiligt ist. Mit dieser Planungs-idee soll die Möglichkeit geschaffen werden,

einen fest umgrenzten Stadtteil für 4000 bis 5000 Einwohner nach neuzeitlichen Gesichtspunkten zu erbauen. Ein Richtmodell ist als Grundidee in der Zonenordnung verankert. Neben hohen und grossen Wohnbauten sollen auch Reihen-Einfamilienhäuser vorgesehen werden. Schulbauten und eine Geschäftsstrasse ergänzen den organisch geschlossenen Charakter dieses Stadtteiles. Vor allem aber haben ausgedehnte Grünflächen eine optimale Besonnung der Wohngebäude zu ermöglichen und zugleich verkehrssichere Spielplätze und Erholungsflächen für die Bewohner zu bilden. Auf eine rationelle und wohnhygienisch einwandfreie Gestaltung der Grundrisse wird besonderer Wert gelegt.

Mit der Verwirklichung einer ersten Bauetappe im nördlichen Teil der Zone «Wiggerfeld» haben sich die Eigentümer des Areals «Mühlebifang» (Ausmass rund 40 000 m²) einverstanden erklärt, wobei die Idee des Richtmodells von Arch. Marti wegleitend ist. Dieses nimmt jedoch auf die bestehenden Grenzverhältnisse keine Rücksicht, so dass eine entsprechende Landumlegung erforderlich wurde. Da das Richtmodell in der genehmigten Zonenordnung verankert ist, hatte der Gemeinderat ein wesentliches Interesse an der Erreichung dieses Zieles. Das genannte Gebiet gehört vier Eigentümern, nämlich zwei Privaten mit Flächen von

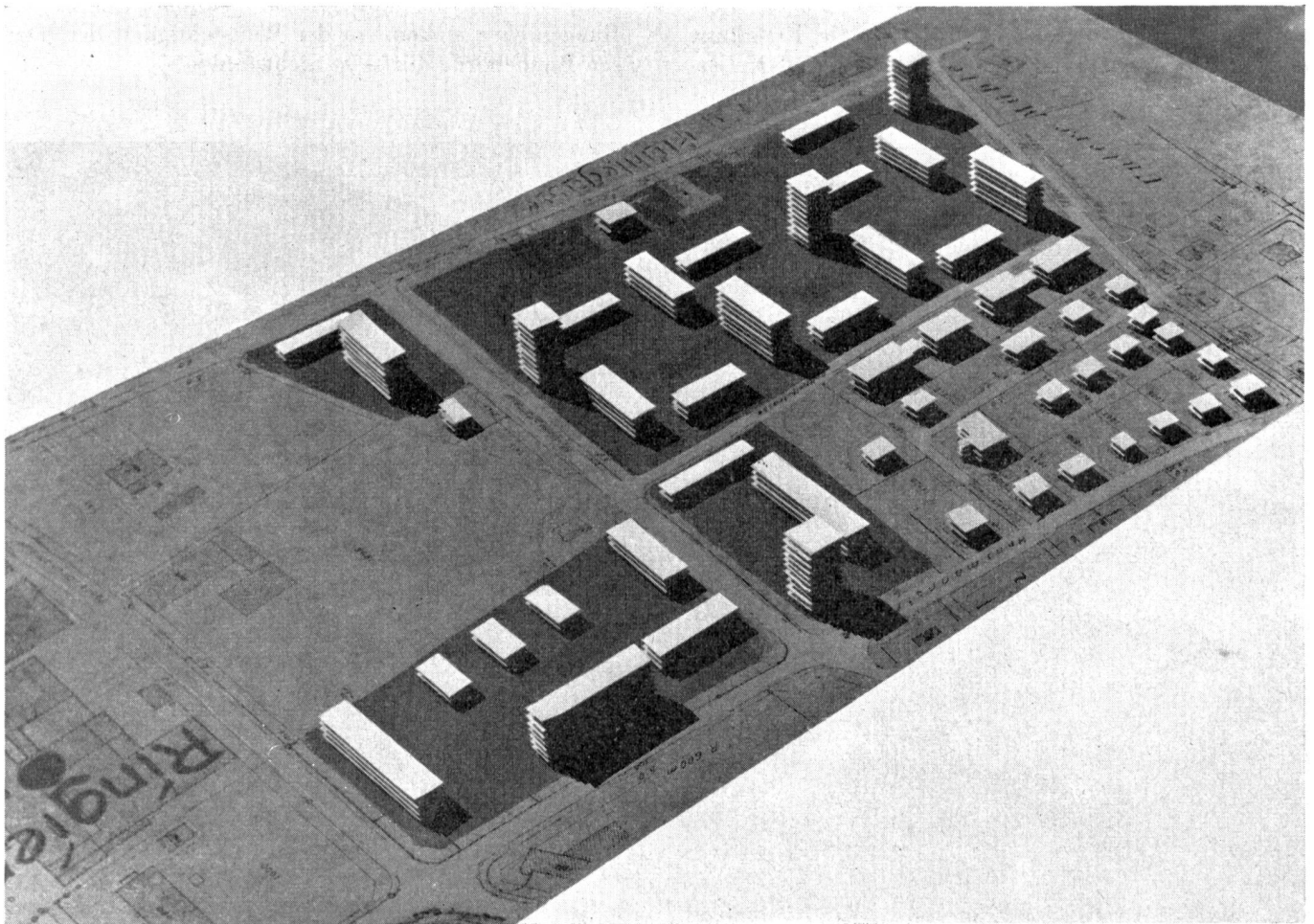


Abb. 1. Richtmodell von Arch. Marti.

16 500 m² und 4300 m², der Gemeinde mit 3700 m² und einer Bauinteressentengruppe mit 15 700 m². Die erstere Liegenschaft steht z. T. unter Denkmalschutz. Zwischen ihr und dem zweiten Grundstück bestanden Bauservitute, welche abgelöst werden mussten. Ferner wurde vereinbart, eine flächengleiche Landumlegung durchzuführen, wobei die Gemeinde die Verfahrenskosten zu übernehmen hatte. Als weiteres Opfer musste sie die Aufteilung ihres zusammenhängenden Grundstückes in zwei getrennte Parzellen in Kauf nehmen. Nur so war es möglich, dass einerseits die Ueberbauung nach dem Richtmodell gewährleistet wurde und andererseits die privaten Parzellen ihre Grundstückformen beibehalten oder gar verbessern konnten. Die Verhandlungen dauerten gegen ein volles Jahr und verlangten von den Gemeindevertretern unzählige Besprechungen und viel Geduld! Man darf wohl sagen, dass solche Landumlegungen von Spekulationsgrundstücken — im vorliegenden Falle handelte es sich um Bauland im Werte von rund 2 Mio Fr. — ohne tatkräftige und opferbereite Mithilfe der Gemeinde nicht möglich sind. Andererseits lassen sich derartige unproduktive und zusätzliche Unkosten nur im Interesse einer konsequent durchzuführenden und von der Gemeindebehörde als richtig und weitsichtig bewerteten Planung verantworten.

Aus dem Situationsplan sind die alten und neuen Grenzen ersichtlich. Die Gemeinde plant auf der Eckparzelle Mühlemattstrasse - Mühlegasse die Erstellung eines Doppel-Kindergartens. Die Gottfried-Keller-

Strasse musste im Ueberbauungsplan entsprechend den neuen Parzellengrenzen um 22 m parallel verschoben werden, was einen Gemeindeversammlungsbeschluss erforderte. Dagegen machte der Eigentümer eines ausserhalb des Areals Mühlebifang liegenden kleinen Grundstückes heftige Opposition, da er die Aufstellung eines neugeschossigen Punkthauses im Westen seines Wohngebäudes befürchtete. Im Juli 1957 hat dann aber die Gemeindeversammlung nach ausgiebiger Diskussion der Aenderung des Ueberbauungsplanes zugestimmt, so dass nun der Weg für die geplante Ueberbauung offensteht. Mühlemattstrasse, Gotthelfstrasse und Fliederstrasse sind nach Ueberbauungsplan fertig ausgebaut und enthalten die erforderlichen Sammelkanäle der Schwemmkanalisation; die Mühlegasse als ältester Strassenzug ist nur teilweise kanalisiert und weist nicht auf die ganze Länge die vorschriftsgemässe Fahrbahnbreite auf. Die Parzelle Nr. 2630 im Ausmasse von 15 700 m² soll nun raschestens zur Ueberbauung gelangen. Bauprojekte und Modelle liegen vor, die eine ansprechende Ueberbauung im Sinne des Richtmodells Marti gewährleisten. Es sind Wohnblocks von drei, vier und sechs Geschossen und zwei Punkthäuser von neun Geschossen vorgesehen. Die Garagen sollen unter Terrain angeordnet werden. Diese neuzeitliche Ueberbauung ist für Zofingen neu, und es wird nun abzuwarten sein, wie sich die umliegenden Grundbesitzer zu den Baugesuchen stellen. An der Weitsichtigkeit der jetzigen Baubehörde dürfte es nicht fehlen!

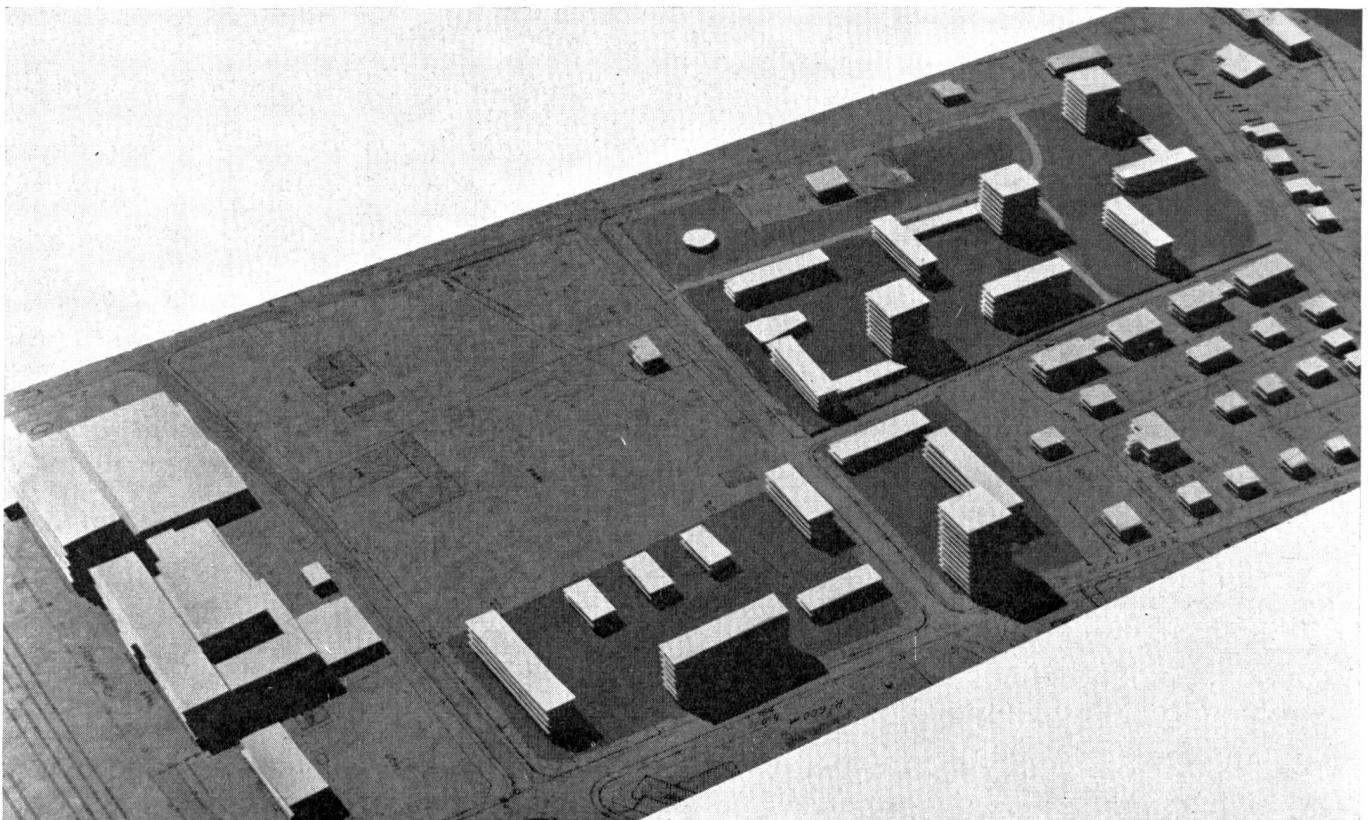


Abb. 2. Modell des jetzigen Ueberbauungsvorschlages für das Areal Mühlebifang.

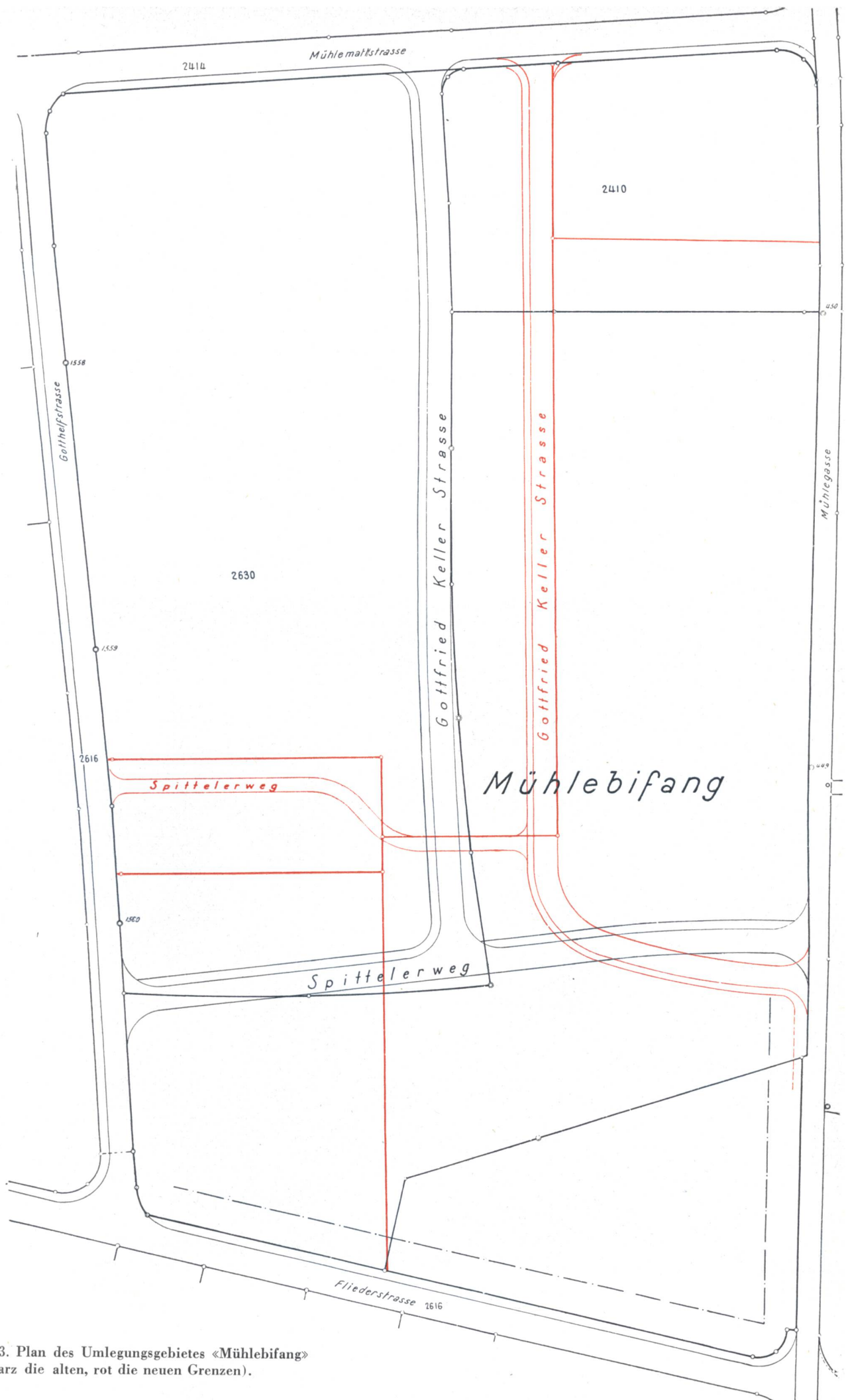


Abb. 3. Plan des Umlegungsgebietes «Mühlebifang»
 (schwarz die alten, rot die neuen Grenzen).