

## Kommunale Richtlinie Kernzonen

### Gesetzliche Grundlagen Kernzonen

Gültig ist die aktuelle Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Möhlin.

### Fachkommission Kernzonen

#### Art und Organisation

Die Fachkommission Kernzonen ist eine beratende Kommission des Gemeinderates.

Stimmrecht: Alle Mitglieder (ohne Abteilung Bau und Umwelt)  
Finanzkompetenz: keine  
Sitzungsintervall: einmal pro Monat

#### Zusammensetzung und Amtsdauer

Anzahl Mitglieder: 4  
Amtsdauer: Amtsperiode

Gemeinderat Ressort Hochbau (Vorsitz)  
Ortsbildschutzexperte  
Architekt mit Erfahrung in Ortsbild- und Denkmalschutzfragen  
Landschaftsarchitekt  
Abteilung Bau und Umwelt (beratend, Protokollführer)

#### Zielsetzung

Für die Beurteilung von ortsbaulichen wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben setzt der Gemeinderat seit dem 1. Januar 2014 eine Fachkommission Kernzone ein. Die gestalterische Qualität für die Entwicklung wichtiger Projekte soll verbessert und der Umgebungs- und Freiraumgestaltung einen hohen Stellenwert eingeräumt werden.

#### Aufgaben

Die Fachkommission berät in folgenden Sachgeschäften den Gemeinderat (Auflistung ist nicht abschliessend):

- Bauten in den Kernzonen
- Mehrfamilienhäuser in der W2      Fachgutachten wird durch Fachkommission erstellt
- Arealüberbauungen      Fachgutachten wird durch unabhängige Fachperson erstellt
- Grössere Bauprojekte
- Generelle Raumplanung

#### Geschäftsgang

1. Vorbereitung Traktanden mit ressortverantwortlichem Gemeinderat (Vorsitz)  
Die Dokumente / Voranfragen sind spätestens 1 Woche vor der nächsten Sitzung einzureichen.
2. Einladung mit Traktanden an alle Mitglieder
3. Sitzung mit Protokollführung durch die Abteilung Bau und Umwelt
4. Versand Protokoll an alle Mitglieder, Abteilung Bau und Umwelt, Baukommission und GR

## Gemeindepraxis Kernzonen

### Fenster

- Hochrechteckige, gleichmässige Fensterformate
- Mittelpartie max. 10cm
- K1 und bei besonders schützenswerten Gebäuden oder im Umgebungsschutz von denkmalgeschützten Objekten sind Holzfenster zu verwenden
- K2 und K3 werden Holzfenster empfohlen, Holz-Metallfenster sind auch möglich, Kunststofffenster sind nicht gestattet.

### Türen

- K1 und bei besonders schützenswerten Gebäuden oder im Umgebungsschutz von Denkmalgeschützten Objekten sind Holztüren zu verwenden
- K2 und K3 werden Holztüren empfohlen, Holz-Metalltüren aber auch reine Metalltüren sind auch möglich, Kunststofftüren sind nicht gestattet.

### Fassaden

- Vorgehängte Balkone sind nicht zulässig. Balkone sind in das Gebäudevolumen zu integrieren.

### Fensterläden

- Bei Umbauten sind die bestehenden Fensterläden zu erhalten.
- Bei Neubauten sind diese nicht zwingend notwendig.
- Materialisierung: Holz (keine ALU – Fensterläden, Materialechtheit)

### Dach

- Grosse, ruhige und möglichst geschlossene Dachflächen sind typisch in den Kernzonen und sollen erhalten bleiben
- Bei Satteldächer beträgt die Neigung im Normalfall 35° bis maximal 45°
- Negative Dacheinschnitte in K1 und K2:
  - Bei bestehenden Bauten sind keine negativen Dacheinschnitte erlaubt.
  - Bei Ersatzbauten sind Ausnahmen möglich.
- Dachfenster gemäss dem [Merkblatt Dachflächenfenster](#)
- Ziegelart: Muldenziegel (Biberschwanz)

### Material- und Farbe

- Es sind die herkömmlichen Materialien wie Holz, Ziegel und Putz zu verwenden.
- Die Materialechtheit ist wichtig. (kein Holzimitat oder Alufensterläden)
- [Empfehlungen zur Farb- und Materialwahl für Bauten in ländlicher Umgebung](#)
- Reines Weiss und starkbunte Farben sind zu vermeiden
- Mit Farbmuster vor Ort überprüfen
- Spenglerarbeiten in Kupfer

### Umgebungsgestaltung

- Erarbeitung durch einen Landschaftsarchitekten, welcher bis zur Umsetzung im Projekt involviert bleibt, zwingend notwendig.
- Bepflanzung mit einheimischen und ortsüblichen Pflanzen
- Einfriedungen sind, wenn möglich zu bepflanzen

### Ausnützungsziffer

- AZ bei Ergänzungsbauten  
Es wird die fiktive Parzellengrenze gemäss Brandschutzabstand ermittelt und anhand dieser die AZ für den Ergänzungsbau berechnet.

### Gewerbe Kompensation im Dachgeschoss BNO § 9 Abs. 2

- Kompensation der Gewerbefläche ist im obersten Geschoss möglich unabhängig davon ob das Gebäude mit einem Dachgeschoss, Attikageschoss oder Vollgeschoss abgeschlossen wird.

### Erschliessung

- Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch vorzunehmen.
- Die Einfahrt zur Einstellhalle soll in der Fassade erfolgen oder in ein separates Gebäude (Schopf) integriert werden.

### Abbruch

- Abbruchgesuche in den Kernzonen werden geprüft und bei historisch wertvollen oder für das Ortsbild wichtigen Volumen kann dem Abbruch nur mit einem bewilligungsfähigen Folgeprojekt zugestimmt werden.

### Solaranlagen

- Siehe sep. [Merkblatt für Solaranlagen in Kernzonen](#)

### Plakate und Reklamen

- Siehe sep. [Merkblatt für Plakate und Reklamen](#)

## Bauinventar (ehemaliges Kurzinventar)

Im Bauinventar (ehemaliges Kurzinventar) werden die kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekten geführt. Diese werden von der Kantonalen Denkmalpflege nach einheitlichen Kriterien gemeindeweise erfasst, dokumentiert und gewürdigt (Verordnung zum Kulturgesetz § 26 Abs. 2). Aufnahme finden Objekte, die baugeschichtlich, typologisch, künstlerisch oder aufgrund ihrer Stellung im Ortsbild für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind.

Das Bauinventar ist ein Hinweisinventar, welches den Gemeindebehörden und dem Kanton als Grundlage für die Ortsplanung und für baurechtliche Entscheide dient. Für den Grundeigentümer entfaltet es keine unmittelbare rechtliche Wirkung.

## Kantonale Beurteilung, ARE Fachbereich Siedlungsentwicklung und Ortsbild

### Beurteilung:

- Baugesuche an Kantonsstrassen, welche eine Ausnahmegewilligung erfordern.

### Vorgehen:

- Rechtzeitiger, informeller Austausch zwischen Fachabteilung Siedlungsentwicklung und Ortsbild und Fachkommission Kernzone koordinieren, damit Doppelspurigkeiten vermieden werden.
- Überlegungen der Fachkommission in Bezug auf die städtebauliche Einpassung sowie den Ortsbildschutz sind ausführlicher und zusammenfassend darzulegen.

### Zuständigkeit für die Gemeinde Möhlin:

Andrea Mader, Fachberaterin Siedlungsentwicklung und Ortsbild, [andrea.mader@ag.ch](mailto:andrea.mader@ag.ch), 062 835 33 63

## Kantonaler Denkmalschutz

Kantonale Denkmalschutzobjekte sind dem [Kulturgesetz](#) unterstellt. Das heisst, Veränderungen am Gebäude müssen vorgängig mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen werden. Zudem gilt es den Umgebungsschutz zu beachten.

Ebenso besteht eine Unterhaltspflicht, die insbesondere ein dichtes Dach voraussetzt. Für die denkmalpflegerischen Mehrkosten werden entsprechend der Verordnung zum Kulturgesetz Subventionen ausbezahlt.

### Objekte unter kantonalem Denkmalschutz:

Nr. im Plan (blau)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
1	Ruine römische Warte	Bürkli	1670	
2	Christ. Kath. Kirche	Kirchsteig	276A	539
3	St. Fridolinskapelle	Batastrasse	184	122
4	St. Wendelinskapelle	Wendolingasse	14	869
5	Untere Mühle	Hauptstrasse 88 / 90	52	765
6	Ökonomiegebäude Untere Mühle	Hauptstrasse 92 / 94	51	766
7	Villa Kym	J. U.-Kym-Weg 1	358	878
8	Wappenrelief (innerhalb Wohnhaus)	Hauptstrasse 68	287	591

9	Bata-Park, Wohlfahrtsgebäude	Wohnsiedlung Bata-Park 1	864	937
10	Bata-Park 3 Etagen Gebäude	Gewerbepark Bata 2	719	937
11	Bata-Park 3 Etagen Gebäude	Gewerbepark Bata 1	743	937
12	Kreuz, St. Wendelinskapelle	Wendolingasse	869	

#### **Kontakt Kantonale Denkmalpflege:**

Philipp Schneider, 062 853 23 17, [philipp.schneider@ag.ch](mailto:philipp.schneider@ag.ch), [Homepage](#)

### **Projektbezogene Unterlagen bei Baugesuch in Kernzonen, Arealüberbauungen sowie Mehrfamilienhaus in der W2-Zone**

- **Umgebungsplan**
  - Erarbeitung durch einen Landschaftsarchitekten, welcher bis zur Umsetzung in das Projekt involviert bleibt.
  - Pflanzliste
  - Aufzeigen der ökologischen Ausgleichsflächen bei Arealüberbauungen
- **Modell** (individuell auf Verlangen Bewilligungsbehörde)
  - Modell zu Lasten der Bauherrschaft zur besseren Beurteilung der Einpassung
- **Fachbericht**
  - Fachbericht zur Beurteilung der Einpassung des MFH in W2 sowie Arealüberbauungen, zu Lasten der Bauherrschaft, erstellt durch die Fachkommission oder durch ein von der Fachkommission bestimmtes, externes Büro
- **Material- und Farbkonzept**
  - Notwendiger Plansatz mit ersichtlicher, detaillierter Materialisierung und Farbkonzept sowie Bemusterung
- **Konzept der Geländer und Brüstungen**

### **weitere Informationen und Links**

- [Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen \(Baugesetz, BauG\)](#)
- [Bauverordnung \(BauV\)](#) (Anhang 3 ist gültig)
- [Bau- und Nutzungsordnung \(BNO\)](#)
- [Bauzonen- und Kulturlandplan](#)
- [Kanton Aargau - Bauen](#)
- [Merkblatt Dachflächenfenster](#)
- [Empfehlungen zur Farb- und Materialwahl für Bauten in ländlicher Umgebung](#)
- [Ortsbild und Baukultur - Arbeitshilfe zur Eingliederung von Neu-, Um- und Anbauten in Ortskernen und Weilern](#)
- [WOHNUMFELDQUALITÄT](#)