



Spezialbauvorschriften Altstadt Rheinfelden

Spezialbauvorschriften Altstadt Rheinfelden vom 11. Dezember 1992

Stand: Einwohnergemeinde-Versammlung vom 11.12.1992

I:\Kanzlei\Reglemente und Konzepte\Umwelt und Raumplanung\Spezialbauvorschriften Altstadt Rheinfelden.docx

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Geltungsbereich	3
	Art. 2 Zielsetzung	3
	Art. 3 Bestandteile und Rechtswirkung	3
	Art. 4 Planungsvorgaben	3
	Art. 5 Baukommission	4
	Art. 6 Baubewilligung	4
	Art. 7 Stadtarchäologie	4
	Art. 8 Förderung und Beiträge	5
II.	Nutzungsvorschriften	5
	Art. 9 Nutzungsmenge	5
	Art. 10 Nutzungssicherung	5
III.	Stadtbauvorschriften	6
	Art. 11 Stadtbildschutz	6
	Art. 12 Schutz von Baubestandteilen	7
	Art. 13 Geschützte Altbauten	7
	Art. 14 Neue Hauptbauten	8
	Art. 15 Hofbauten	9
	Art. 16 Sonderbaubereiche	10
	Art. 17 Freiräume	10

IV.	Gestaltungsvorschriften	11
	Art. 18 Grundsatz	11
	Art. 19 Fassaden	11
	Art. 20 Dächer	12
V.	Schlussbestimmungen	13
	Art. 21 Schlussbestimmungen	13
	Genehmigung	14
	Stichwortverzeichnis	15-17

Die Einwohnergemeinde der Stadt Rheinfelden, gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. I und § 50 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 (Gemeindegesezt), beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich Die Spezialbauvorschriften der Stadtbauplanung Altstadt Rheinfelden gelten innerhalb den auf den Teilplänen eingetragenen Planungsperimeter.

Art. 2 Zielsetzung

Zielsetzungen Die Spezialbauvorschriften regeln:

- die Nutzung der Bauten der Altstadt
- die Erhaltung und die Erneuerung schützenswerter Altbauten
- den Standort und die kubische Gliederung ersetzbarer Altbauten bzw. neuer Hauptbauten
- den Flächenanteil und die Gestaltung der unüberbaubaren Freiräume

Art. 3 Bestandteile und Rechtswirkung

Bestandteile ¹ Die Stadtbauplanung Altstadt umfasst folgende Bestandteile:

- Teilplan Stadtbildschutz 1: 500
- Teilplan Bebauungssanierung 1:500
- Teilplan Freiraumgestaltung 1:500
- Spezialbauvorschriften

Teilpläne ² Die Teilpläne im Massstab 1:500 bilden Bestandteile dieser Spezialbauvorschriften.

³ Wiedergaben der Teilpläne in kleinerem Massstab oder Auszüge des Planatlasses Altstadt dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Gestaltungsrichtlinien ⁴ Der Gemeinderat erlässt zu Fragen der Baugestaltung ergänzende Richtlinien.

Datenkartei ⁵ Eine Datenkartei, enthaltend die Blätter „Bedeutungsgehalt“ und „Baudokumentation“, weist in orientierendem Sinne bautenweise die Grundlagen zur Festlegung der Schutzwürdigkeit bzw. der Erneuerungsvorgaben der Altbauten aus.

⁶ Die Datenkartei kann von der Baukommission jederzeit ergänzt werden, wenn neue Einsichten zur Bausubstanz vorliegen (Aufschlüsse aufgrund von Bauuntersuchungen, Sanierung von Anbauten usw.)

Art. 4 Planungsvorgaben

Planungseinsicht ¹ Die Teilpläne und die Datenkartei der Stadtbauplanung Altstadt können auf dem Stadtbauamt eingesehen werden. Auf Wunsch von Bauinteressenten werden auf Kosten der Antragsteller Auszüge von allen Teilen des Planungswerkes erstellt.

Vorentscheid ² Bei grösseren Bauvorhaben (umfassende Erneuerung geschützter Altbauten, alle Neubauten) wird empfohlen, die Erhaltungsaufgaben, die Sanierungsabsichten wie -möglichkeiten im Rahmen eines Vorentscheides, allenfalls mit Publikation, vorgängig der detaillierten Projektbearbeitung zu klären.

Art. 5 Baukommission

Aufgabenbereich Der Aufgabenbereich der Baukommission im Bereich der Altstadt umfasst:

- Beurteilung aller Baugesuche in der Altstadt, Beratung von Architekten und Bauherren in Fragen der Instandstellung oder Erneuerung von Altbauten sowie der Gestaltung von Neubauten.
- Begleitung von Bauuntersuchungen, Überprüfung der Schutzwürdigkeit von Altbauten.
- Eingrenzung veränderbarer Planungsvorgaben mit Richtliniencharakter.
- Stellungnahme zu Gestaltungsmassnahmen in öffentlichen Freiräumen.

Art. 6 Baubewilligung

Denkmalschutz ¹ Baugesuche, die sich auf geschützte Denkmäler beziehen oder sich auf diese auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden (§ 18 Abs. 2 Denkmalschutzdekret).

Abbruch ² Vor Beginn des Abbruches von Bauten oder Bauteilen muss deren Neuerstellung rechtskräftig bewilligt sein.

Baulücken ³ Baulücken sind innerhalb von zwei Jahren zu schliessen.

Baudokumentation ⁴ Nach Abschluss von Baumassnahmen jeglicher Art am äusseren Erscheinungsbild von Bauten in der Altstadt sind dem Stadtbauamt nachgetragene Pläne des Gesamtbaues bzw. der veränderten Fassade im Massstab mindestens 1:100 einzureichen.

⁵ Bei Veränderungen des Gebäudekubus hat der Bauherr auf seine Kosten den Bauteneinsatz im Altstadtmodell in der vorgegebenen Machart anzupassen oder neu zu erstellen.

Art. 7 Stadtarchäologie

Bauuntersuchung ¹ Bei Bauvorhaben, welche die Beseitigung oder Veränderung historischer Bausubstanz zur Folge haben, kann der Gemeinderat eine vorgängige Bauuntersuchung durch die Kantonsarchäologie verlangen.

² Falls Aufschlüsse der Bauuntersuchung den Anspruch auf Schutzwürdigkeit eines Baues vermindern, so kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission im Sinne von § 155 BauG (Ausnahmen) Abweichungen von den Erhaltungsaufgaben bewilligen.

³ Falls die Aufschlüsse der Bauuntersuchung den Anspruch auf Schutzwürdigkeit eines Baues vermehren, so sind in solchen Einzelfällen die Planungsvorgaben dem Befund anzupassen. Wird mit dem Antragsteller des Bauvorhabens keine einvernehmliche Lösung gefunden, so kann der Gemeinderat eine Bausperre verfügen bzw. eine Planungszone beantragen und eine entsprechende Änderung der Teilpläne nach dem für Gemeindebauvorschriften festgelegten Verfahren veranlassen.

Bodenforschung	⁴ Bei Bauten, die gänzlich abgebrochen oder ausgekernt werden, bleiben archäologische Bodenforschungen vorbehalten.
Kosten	⁵ Die Kosten von Bauuntersuchung und Bodenforschung innerhalb privater Einzelbauten gehen zu Lasten des Kantons. Die Gemeinde kann hierzu Beiträge sprechen. ⁶ Die Kosten der Bergung von Baubestandteilen gehen grundsätzlich zu Lasten der Bauherrschaft. Bei Funden von herausragendem Wert (z.B. Wandmalereien) können Gemeinde und Kanton Beiträge sprechen.

Art. 8 Förderung und Beiträge

Grundsatz	Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Sanierung von Altstadtbauten. Der Gemeinderat erlässt hierzu die Richtlinien Sanierungsbeiträge.
-----------	---

II. Nutzungsvorschriften

Art. 9 Nutzungsmenge

Zweck	¹ Die Altstadt ist in ihrer historischen Gestalt und in ihrer funktionellen Vielfalt als Wohnort, als kulturelles und wirtschaftliches Dienstleistungs- und Bewegungszentrum zu erhalten und auszubauen.
Nutzungsmischung	² Die Bauten der Altstadt sollen weitmöglichst eine gemischte, den Standorten angepasste Nutzung enthalten.
Kleingewerbe	³ Kleingewerbebetriebe sind erwünscht. Bezüglich Immissionen gelten die Bestimmungen von Immissionsgrad 2 (gemäss Art. 98 BO). ⁴ Die dem Wohnen vorbehaltenen Flächen der Bauten haben mindestens 30% der Bruttogeschossfläche zu betragen. Wohnflächen von Dachausbauten werden hiezu nicht angerechnet und zählen auch nicht für die Berechnung der Bruttogeschossfläche.

Art. 10 Nutzungssicherung

Nutzungsübertragungen	¹ Übertragungen des auszuweisenden Anteils an Wohnnutzung auf andere Gebäude im Einflussbereich und auf Nachbarbauten sind gestattet. Die dauernde Reservierung von Wohnraum in einem anderen Gebäude ist durch einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag, der im Grundbuch einzutragen ist, zu sichern. Das durch die Wohnnutzung belastete Gebäude muss in einem einwandfreien Zustand sein und ohne unzumutbare Nachteile bewohnt werden können.
Abweichungen	² Bei Altstadtbauten, die von der Lage her für das Wohnen nicht geeignet sind (insbesondere Belichtung) sowie bei der Erneuerung von Kleingewerbe-, Gastgewerbe- und Ökonomiebauten kann der Gemeinderat ausnahmsweise einen abweichenden Nutzungsanteil an Wohnflächen festlegen, sofern Art. 10 Abs. 1 nicht anwendbar ist. Büros gelten nicht als Kleingewerbe.

III. Stadtbauvorschriften

Art. 11 Stadtbildschutz

Zweck	<p>¹ Die historisch vielfältige städtebauliche Grundordnung der Altstadt ist in den Eigenheiten und Merkmalen ihrer Struktur und Gestalt zu erhalten bzw. weiterzuführen.</p>
Städtebauliche Grundordnung	<p>2 Zur städtebaulichen Grundordnung gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Ringmauer mit dem davorliegenden Stadtgraben, • die prägenden Baufluchten des Stadtgrundrisses bzw. die von ihnen umschriebenen Strassen, Plätze, Höfe und Gärten, • die Unterteilung der Baublöcke durch das Brandmauersystem, • die volumetrische Gliederung der einzelnen Baukörper gemäss den in der Altstadt bereichsweise ablesbaren Grundmustern, • die Dachlandschaft • die das Stadtbild als Gesamtheit kennzeichnenden oder lokal individualisierenden Gestaltmerkmale von Bauten und Freiräumen.
Konkretisierung der Grundordnung	<p>³ Die städtebauliche Grundordnung wird in der Stadtbauplanung Altstadt parzellenscharf und grundeigentumswirksam konkretisiert durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Ausscheidung der zu bewahrenden Altbauten und die Regelung zu deren Erhaltung (siehe Art. 13, „Geschützte Altbauten“). • die Kennzeichnung der ersetzbaren Altbauten und die grundsätzliche Eingrenzung der Baumassen neuer Hauptbauten (siehe Art. 14, „Neue Hauptbauten“). • die Regelung der Erhaltung von zu bewahrenden Baubestandteilen an geschützten wie an ersetzbaren Altbauten (siehe Art. 12, „Schutz von Baubestandteilen“).
Ringmauer	<p>⁴ An freistehende Abschnitte der Ringmauer darf nicht angebaut werden.</p> <p>⁵ Die im Teilplan Stadtbildschutz ausgewiesenen erhaltenen Ringmauerabschnitte sind im Sinne von Art. 12 dieser Spezialbauvorschriften zu erhalten und zu unterhalten.</p> <p>⁶ Früher beseitigte Ringmauerabschnitte sind bei Neugestaltungen des Geländes oder anstossender Bauten wahrnehmbar zu machen. Der Gemeinderat verfügt die entsprechende Gestaltung nach den Erfordernissen des Einzelfalles.</p>
Einfriedungen	<p>⁷ Die im Teilplan Stadtbildschutz als erhaltenswert ausgewiesenen Einfriedungen wie Garten- und Hofmauern, Gitterwerke usw. sind materialgerecht zu erhalten. Veränderungen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig.</p>
Baugefüge	<p>⁸ Die Unterteilung der Baublöcke durch das Brandmauersystem ist beizubehalten. Bestehende Brandmauern dürfen wenn nötig ersetzt, aber nicht beseitigt werden.</p> <p>⁹ Durchbrüche durch Brandmauern zur Verbindung von Liegenschaften können ausnahmsweise in begrenztem Ausmass bewilligt werden, wenn diese ausschliesslich zur Verbesserung der Wohnverhältnisse beitragen oder im Interesse von Handel und Gewerbe dienen.</p> <p>¹⁰ Die Bauten in der Altstadt sind durch die Eigentümer so instandzuhalten, dass ein Zerfall der baulichen Substanz ausgeschlossen ist. Für die Vollstreckung gelten die §§ 73 bis 78 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.</p>

	¹¹ Früher erfolgte Eingriffe, welche die volumetrische Gliederung der Baukörper oder deren Fassadenteilung verunstalten, sind im Sinne der Stadtbauvorschriften zu korrigieren, wenn das Gebäude in wesentlichem Umfang um- oder ausgebaut wird.
	¹² Bei baulichen oder gestalterischen Massnahmen in der direkten Umgebung von geschützten Bauten und Objekten ist deren Charakter gebührend Rechnung zu tragen.
Freiräume	¹³ Im übrigen gelten die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften über den Schutz von Kulturdenkmälern.
	¹⁴ Die für das Stadtbild wertvollen Bäume und Pflanzen sind zu erhalten und angemessen zu ersetzen. Deren Beseitigung muss vom Gemeinderat bewilligt werden. Er orientiert sich dabei an der Datenkartei und an dem Kleingehölzinventar.
Parkierung	¹⁵ Für die Parkierung in der Altstadt erlässt der Gemeinderat ein Reglement.

Art. 12 Schutz von Baubestandteilen

Kennzeichnung	¹ Die bautenindividuell zu erhaltenden Baubestandteile geschützter wie ersetzbarer Altbauten werden vom Gemeinderat, soweit notwendig, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkretisiert. Er stützt sich dabei auf die Anträge der Baukommission bzw. auf die Datenkartei.
Erhaltung	² Die schützenswerten Baubestandteile sind grundsätzlich authentisch, das heisst als Originale zu erhalten.
Erneuerung	³ Die unumgängliche Veränderung oder Auswechslung geschützter Baubestandteile infolge Alterszerfall oder unverschuldeter Bauschäden ist bewilligungspflichtig. ⁴ Formtreue Auswechslungen geschützter Baubestandteile wie Öffnungseinfassungen, Schmuckelemente, Fenster und Türen usw. sind im originalen Material auszuführen. ⁵ Der Ersatz derartiger Baubestandteile durch neue Materialien ist als solcher kenntlich zu halten. ⁶ Die Wiederverwendung von erhaltenswerten Baubestandteilen ersetzbarer Bauten ist mit der Baubewilligung zu klären bzw. zu regeln. Angestrebt wird die dem ursprünglichen Zweck angemessene Wiederverwendung derartiger Teile am oder im Neubau. Nötigenfalls kann der Gemeinderat einen vorsorglichen Schutz von Baubestandteilen bzw. von Bauten gemäss Art. 7 Abs. 3 dieser Spezialbauvorschriften verfügen.

Art. 13 Geschützte Altbauten

Erhaltung	¹ Die im Teilplan Stadtbildschutz einer Schutzstufe zugewiesenen Bauten sind im Innern wie im Äussern gemäss den Anforderungen der jeweiligen Schutzstufe zu erhalten bzw. zu unterhalten.
Erneuerung	² Die behutsame Anpassung geschützter Altbauten an neue Bedürfnisse ist grundsätzlich möglich. Das Mass der möglichen Baueingriffe richtet sich nach den Bestimmungen der für den jeweiligen Bau geltenden Schutzstufe. ³ Veränderungen im Rahmen der gemäss Schutzstufe möglichen eingriffe unterstehen den „Gestaltungsvorschriften“ gemäss Art. 18 ff. dieser Spezialbauvorschriften.
Schutzstufe Substanz	⁴ Bei Bauten der Schutzstufe Substanz ist das Äussere in allen Baubestandteilen (Umfassungsmauern, Gestaltung der Öffnungen,

Schutzstufe Struktur	<p>Schmuckelemente usw.) sowie die innere Tragkonstruktion (Böden, Dachstuhl usw.) zu erhalten bzw. zu sanieren.</p> <p>⁵ Veränderungen am Äusseren (z.B. Fensterverglasung) wie am Innern (z.B. neue Raumeinteilung) sind möglich, soweit sie das äussere Erscheinungsbild nicht stören oder verwischen.</p> <p>⁶ Bei Bauten der Schutzstufe Struktur sind die äussere und die innere Tragkonstruktion (Umfassungsmauern, Böden, Dachstuhl usw.) zu erhalten bzw. zu sanieren.</p> <p>Es wird empfohlen, die Erhaltung zusätzlicher Baubestandteile im Rahmen eines Vorentscheids zu klären (siehe Art. 12 dieser Spezialbauvorschriften).</p> <p>⁷ Bei Umbauten (Neugestaltung von Erdgeschossen, Öffnungen usw.) ist der vorherrschende Raster der Fassadenteilung zu wahren bzw. wieder aufzunehmen.</p>
Schutzstufe Grundform	<p>⁸ Bei Bauten der Schutzstufe Grundform ist die äussere Tragkonstruktion (Umfassungsmauern, Dachstuhl usw.) zu erhalten bzw. zu sanieren. Es wird empfohlen, die Erhaltung zusätzlicher Baubestandteile im Rahmen eines Vorentscheids zu klären (siehe Art. 12 dieser Spezialbauvorschriften).</p> <p>⁹ Bauliche Veränderungen wie der Ausbruch neuer Öffnungen, der Einzug neuer Böden usw. sind möglich, soweit sie keine Änderung der volumetrischen Gliederung der Bauten zur Folge haben.</p>

Art. 14 Neue Hauptbauten

Kennzeichnung	¹ Als neue Hauptbauten gelten die im Anstoss an Gassen, Plätze und Rhein ersetzbaren Altbauten oder ergänzend erstellbaren Neubauten.
Bauweise	² Innerhalb der im Teilplan Bebauungssanierung als Areal neuer Hauptbauten gekennzeichneten Flächen gilt die geschlossene Bauweise.
Baukubus	<p>³ Innerhalb der Areale für neue Hauptbauten kann im Sinne von Art. 79 Abs. 1 Bauordnung ohne Zustimmung des Nachbarn und ohne Vereinbarung eines Grenzbaurechtes im Rahmen des folgenden Gebäudeprofils auf die Grenze gebaut werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäudetiefe: gemäss den im Teilplan Bebauungssanierung eingetragenen Werten (10.0m, 12.0m oder 15.0m je nach örtlichem Bauegefüge), gemessen ab gassenseitiger Baufucht oder Baulinie. • Gebäudehöhe: gemäss der im Teilplan Bebauungssanierung bauteilweise vorgegebenen Vollgeschosszahl (2,3 oder 4 Geschosse je nach geschütztem Bauegefüge und Eigenheiten des umliegenden Gassenraumes, Geschosshöhen gemäss Abs. 13 dieses Artikels). • Dachform: Satteldach, Neigung max. 45°, vorbehältlich Art. 20 Abs. 3 dieser Spezialbauvorschriften. <p>⁴ Der Grenzbau grösserer (tieferer) Baukuben kann bewilligt werden, falls:</p> <ul style="list-style-type: none"> • das erweiterte Grenzbaurecht mit den Anstössern durch einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag, der im Grundbuch eingetragen ist, geregelt wird, • der grössere Gebäudekubus weder die anstossenden oder benachbarten geschützten Altbauten noch das städtebauliche Grundmuster beeinträchtigt, • die rückwärtigen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht geschmälert oder diese durch umfassende Freistellung verbessert werden.

Baugefüge	<p>⁵ Beim Ersatz mehrerer zusammenhängender Altbauten ist das Baugefüge gemäss dem im Teilplan Bebauungssanierung schematisch eingetragenen Raster zu unterteilen.</p> <p>⁶ Die Einzelbauten sind im Äusseren wie im Innern voneinander abzusetzen.</p> <p>⁷ Die Angleichung der Geschossniveaus ist – unter Vorbehalt von Art. 11 Abs. 8 und 9 dieser Spezialbauvorschriften – für nur zwei aneinanderstossende Bauten gestattet.</p>
Baufuchten	<p>⁸ Die im Teilplan Stadtbildschutz ausgewiesenen Baufuchten im Sinne von § 138 Abs. 2 des Baugesetzes sind verbindlich einzuhalten.</p> <p>⁹ Über die Baufuchten vorspringende Gebäudeteile wie Treppen, Erker, Balkone, Kragdächer usw. sind mit Ausnahme der Dachvorsprünge und geschützter Baubestandteile nicht gestattet.</p>
Baulinien	<p>¹⁰ Die Baulinien bezeichnen die vorderst mögliche Stellung der Bauten. Von der Baulinie zurückgesetzte Bauten sind möglich.</p>
Laubenlinien	<p>¹¹ Laubenbaulinien bezeichnen analog den Baulinien die vorderst mögliche Stellung von Bauten bzw. deren geschlossenen Fassaden. Über die Laubenlinien hinaus ist die Erstellung offener, abgestützter Lauben von max. 2.50m Tiefe in der Höhe des Hauptbaues zulässig.</p>
Arkaden	<p>¹² Die im Teilplan Stadtbildschutz als Arkaden oder Durchgänge angemerkten Bauflächen sind erdgeschossig frei zu halten. Über die Höhe, Tiefe und Gestaltung der Arkaden und Durchgänge verfügt der Gemeinderat nach den Erfordernissen des Einzelfalles.</p>
Baumasse	<p>¹³ Die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich nach der gemäss Teilplan Bebauungssanierung zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit einer Durchschnittshöhe von 3.0m, vermehrt um einen Zuschlag für Erdgeschossausbauten von max. 0.50m.</p> <p>¹⁴ Die Gebäudehöhe wird ab dem tiefsten Punkt der an die Hauptfassade anstossenden Gassen- oder Platzlinie gemessen.</p>

Art. 15 Hofbauten

Kennzeichnung	<p>¹ Als Hofbauten gelten die ausserhalb der Bebauungsflächen für Hauptbauten in Gassen-, Innen- und Gartenhöfen möglichen Lauben, An- und Nebenbauten.</p>
Anforderungen	<p>² Hofbauten sind nur zulässig, falls die nachstehenden Kriterien befriedigend erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadtbaugqualität: Interpretation der örtlichen Ausprägung des städtebaulichen Grundmusters durch das geplante Gefüge von An- oder Nebenbauten. • Freiraumqualität: Zuschnitt, Zusammenhang, Gestaltung, Zugänglichkeit usw. der Freiräume, Berücksichtigung erhaltenswerter Objekte (Bäume, Brunnen, Einfriedungen usw.) • Wohn- und Arbeitsqualität: Belichtung, Belüftung, Grundrissorganisation, Raumzuschnitte, Aussenbezüge usw. der einbezogenen oder anstossenden Wohnungen und Arbeitsstätten.
Bauweise	<p>³ Gemischte, vorwiegend geschlossene Bauweise.</p>
Grenzabstand	<p>⁴ Der Grenzabstand in Gassen- und Gartenhöfen beträgt 2.0m. Grenzanbauten werden unter der Voraussetzung bewilligt, dass das Anbaurecht mit den Anstössern durch einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag, der im Grundbuch eingetragen ist, geregelt wird.</p>
Baufläche	<p>⁵ Die Innenhöfe sind in ihrer gesamten Fläche überbaubar.</p> <p>⁶ Die Gassen- und Gartenhöfe können maximal zur Hälfte der zwischen den Hauptbauten und den rückwärtigen Baulinien verbleibenden Flächen überbaut werden.</p>

- Baumasse**
- ⁷ Die Innehöfe dürfen auf eine Höhe von maximal 4.0m, gemessen ab dem höchstgelegenen Bezugspunkt der zugehörigen Hauptbauten bis Oberkante First oder Dachkonstruktion, überbaut werden.
- ⁸ Längs Fassaden oder Brandmauern von Innenhöfen ist die Erstellung offener oder verglasteter, maximal 2.50m tiefer Lauben in der Höhe der anstossenden Hauptbauten zulässig.
- ⁹ Die gestalterische Sanierung bestehender höherer Anbauten in Innenhöfen wird nach den Erfordernissen des Einzelfalls gemäss Abs. 2 dieses Artikels festgelegt.
- ¹⁰ Für An- und Nebenbauten innerhalb den Gassen- und Gartenhöfen sind maximal zwei Geschosse zulässig.
Für die Geschosshöhen gilt die Regelung analog Art. 14 Abs. 13 dieser Spezialbauvorschriften.
- Dachform**
- ¹¹ Für die Überdachung von Innenhöfen sind Flachdächer sowie für lichtdurchlässige Dächer Sonderformen zulässig.
- ¹² Überdachungen von Lauben sind gestalterisch durch Abschleppen und allenfalls Aufschieben in das Dach der Hauptbauten einzubinden.
- ¹³ Bei Anbauten an Hauptbauten sind als begehbare Terrassen ausgebildete Flachdächer zulässig.
- ¹⁴ Bei vom Hauptbau abgerückten Nebenbauten sind Steildächer vorgeschrieben.

Art. 16 Sonderbaubereiche

- Zone OEBA**
- ¹ In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OEBA) innerhalb der Altstadt gelten die Vorschriften von Art. 69 BO unter Einschränkung der maximalen Gebäudehöhe gemäss Eintrag im Teilplan Bebauungssanierung.
- Sonderbaubereich „Casino“**
- ² Die Nutzungsmöglichkeiten des gemeindeeigenen Areals „Casino“ und des allenfalls einzubeziehenden Umraumes sind über einen Architekturwettbewerb abzuklären.
- ³ Aufgaben dieses Wettbewerbs soll einerseits das Studium der Umnutzungsmöglichkeiten des bestehenden Baues unter weitmöglichster Erhaltung seiner originalen Substanz wie seiner lagetypischen Gestalt, allenfalls unter Ausweis zusätzlich möglicher An- oder Nebenbauten sein.
- ⁴ Als Alternative hiezue ist andererseits eine Neuüberbauung des Areals unter Einbezug der angrenzenden Gassen- und Platzräume zu untersuchen, bei welcher die lokalen städtebaulichen Gegebenheiten im Sinne vorbestandener oder neuinterpretierter Gestaltmuster variiert werden können.
- ⁵ Die Erarbeitung der städtebaulichen Randbedingungen bzw. Fragestellungen des Wettbewerbes wie auch die Beurteilung der Lösungsvorschläge hat in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission zu erfolgen.

Art. 17 Freiräume

- Kennzeichnung**
- ¹ Als Freifläche gelten die im Teilplan Freiraumgestaltung ausgewiesenen öffentlichen Gassen, Plätze und Hofräume öffentlicher Bauten sowie private Hausplätze und anteilmässig freizuhaltende Gassenhöfe.
- ² Als Grünflächen gelten die im Teilplan Freiraumgestaltung ausgewiesenen Gärten sowie die anteilmässig freizuhaltenden und zu begrünenden Gartenhöfe.

Nutzung	<p>³ Die Frei- und Grünflächen dürfen bis auf die nachstehend geregelte Nutznahme weder überbaut noch überdacht werden.</p> <p>⁴ Auf Frei- und Grünflächen dürfen längs Fassaden von Hauptbauten mit Laubenbaulinien offene Lauben gemäss den Vorschriften von Art. 14 Abs. 11 dieser Spezialbauvorschriften erstellt werden.</p> <p>⁵ Innerhalb von Freiflächen ist das Aufstellen von Marktständen, Hinweisschildern und – figurinen sowie von Elementen jeglicher Art der Gassenmöblierung (Sitzbänke, Blumenschalen, Spielgeräte usw.) bewilligungspflichtig.</p> <p>⁶ Regelungen des motorisierten Verkehrs bleiben gesonderten Beschlüssen des Gemeinderates vorbehalten.</p> <p>⁷ Auf Grünflächen ist die Erstellung von Pergolen sowie von zweckgebundenen Kleinbauten in Leichtbauweise wie Pavillons, Gewächshäuser, Gartenschöpfe, Kleintierställe, Unterstände usw. mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 10% der gemäss Teilplan Bebauungssanierung überbaubaren Parzellenfläche zulässig.</p>
Gestaltung	<p>⁸ Garagen und Autoabstellplätze sind auf Grünflächen nicht gestattet.</p> <p>⁹ Innerhalb der voll oder anteilmässig ausgewiesenen Freiflächen sind feste Bodenbeläge erwünscht, Kies- und Mergelflächen zugelassen.</p> <p>¹⁰ Der Gemeinderat kann zur Gestaltung der Freiflächen ergänzende Richtlinien erlassen.</p> <p>¹¹ Innerhalb der Grünflächen sind Park- und Gartenanlagen, Pflanz- und Baumgärten, Spielplätze usw. sowie zweckgebundene, gärtnerisch gestaltete Bodenverfestigungen (Pflasterungen um Brunnen, um Spielgeräte usw.) zulässig.</p> <p>¹² Wo der hälftig freizuhaltende Freiraum nicht vollumfänglich begrünt werden kann, sind begrünte und unterhaltene Flachdächer anrechenbar.</p> <p>¹³ Wo im Teilplan Freiraumgestaltung Freiflächen und Grünflächen miteinander vermengt erscheinen, ist mindestens die Hälfte der ausgewiesenen Fläche als Grünfläche zu gestalten.</p>

IV. Gestaltungsvorschriften

Art. 18 Grundsatz

Die nachstehenden Vorschriften regeln die grundsätzliche Fassaden- und Dachgliederung von Um- und Neubauten in der Altstadt. Die Beurteilung der technischen, formalen wie materialmässigen Ausführung der einzelnen Bauelemente erfolgt nach den vom Gemeinderat erlassenen Gestaltungsrichtlinien.

Art. 19 Fassaden

Fassadenteilung	<p>¹ Bei Fassaden von Hauptbauten ist in Anlehnung an das in der Altstadt vorherrschende Gestaltnuster die vertikale Fassadenteilung zu betonen.</p> <p>Die Zusammenfassung von Öffnung zu horizontalen Fensterbändern ist nicht zulässig.</p> <p>² Die Anordnung und Teilung von Schaufenstern ist mit der Fassadenteilung der Obergeschosse abzustimmen.</p>
-----------------	--

Öffnung	<p>Zwischen den Schaufenstern und Türen sowie Gebäudeecken oder Brandmauern sind Mauerpfeiler oder in der Fassadenflucht liegende Stützen auszubilden. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.</p> <p>³ Die Öffnung von Arkaden haben sich der Fassadenteilung der Obergeschosse einzuordnen.</p> <p>Die Mauerpfeiler von Arkaden haben in derselben Flucht wie die Fassade zu liegen.</p> <p>⁴ Die Fensterformate sind quadratisch bis hochrechteckig zu gestalten. Die Fenster sind mit Sprossen zu unterteilen.</p>
Bauanschriften	<p>⁵ Die Schaufenster haben eine Leibung aufzuweisen.</p> <p>⁶ Bau- und Ladenanschriften gemäss Richtlinien sind nur im Fassadenbereich des Erdgeschosses zulässig.</p>

Art. 20 Dächer

Dachlandschaft	<p>¹ Innerhalb geschlossener Bauzeilen sind nur traufständige Satteldächer zulässig. Die Trauf- und Firstlinien dürfen nicht ausgeglichen werden, sondern sind unter Berücksichtigung der Topographie der anstossenden Gassen- oder Platzräume gegeneinander abzusetzen.</p> <p>² Auf Eck- und Einzelbauten sind Walm- und Pyramidendächer möglich.</p> <p>³ Die je nach Gassen- oder Platzraum vorherrschenden Dachneigungen sind beizubehalten und bei Erneuerungen weiterzuführen bzw. grobe Abweichungen zu korrigieren.</p> <p>⁴ Das zweite Dachgeschoss darf nur als Galeriegeschoss ausgebaut werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Höhe des Firstes über dem zweiten Dachboden, die Eigenheiten der Dachform (flaches Satteldach, hoch angesetzter Dachknick usw.) oder der Formtyp bestehender Aufbauten (Holzaufzüge, Widerkehre usw.) die gestalterisch befriedigende Anordnung von Kleingauben auf einer zweiten Ebene der Dachflächen ermöglichen (insbesondere Abstand der Kleingauben zu First), • darin keine selbständigen Wohnungen erstellt werden • die zwei Dachgeschosse in offener Verbindung miteinander stehen. <p>⁵ Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Überdeckte Einschnitte auf hofseits gelegenen Dachflächen sind möglich.</p>
Dachaufbauten	<p>⁶ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss erwünscht. Die Anordnung von Dachaufbauten innerhalb der Dachfläche sowie deren Grösse ist auf Teilung und Proportion der unterliegenden Fassade abzustimmen. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen (eingeschlossen überdeckte Einschnitte) darf höchstens 1/3 der Fassadenbreite betragen.</p> <p>⁷ Grossgauben in Form von SchlepPGAuben (quadratisch) oder Satteldachgauben (quadratisch bis hochrechteckig) sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p> <p>Sie sind hinter die Fassadenflucht zurückzusetzen.</p> <p>⁸ Die Zusammenfassung mehrerer Öffnungen zu einem Dachaufbau ist nicht zulässig.</p> <p>⁹ Kleingauben bis zu einer First- oder Scheitelhöhe von 0.60m über der Dachfläche und 0.80m lichter Breite sind auf der Ebene auch eines zweiten Dachgeschosses zugelassen.</p> <p>¹⁰ Auf Ökonomiebauten sind niedere SchlepPGAuben mit breitrechteckigen Öffnungen zugelassen.</p>

Liegende Dachfenster	¹¹ Liegende Dachfenster von maximal 0.40m ² Fläche sind auf hofseitigen Dachflächen im ersten oder zweiten Dachgeschoss gestattet. Sie sind auf die Dachfläche eines Geschosses zu beschränken.
Einschränkung	¹² Wo Kleingauben oder liegende Dachfenster stören, können diese in den Massen weiter begrenzt oder kann deren Zahl eingeschränkt werden.
Materialien	¹³ Die Dächer der Hauptbauten sind mit den alten Biberschwanzziegeln einzudecken. Bei Ergänzungen oder zwingenden Auswechslungen sind engobierte Biberschwanzziegel zu verwenden.
Antennen	¹⁴ Aussenantennen sind bewilligungspflichtig.

V. Schlussbestimmungen

Art. 21 Schlussbestimmungen

Vollzug	¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Spezialbauvorschriften. ² Soweit die Spezialbauvorschriften nicht anderes bestimmen, gilt die Bauordnung.
Ausnahmen	³ Im Interesse einer guten Gestaltung, einer sinnvollen Nutzung von Bauten und Freiräumen oder bei Härtefällen, kann der Gemeinderat Ausnahmen gemäss § 155 BauG von den Spezialbauvorschriften Altstadt sowie von den allgemeinen Bauvorschriften der Bauordnung bewilligen oder verfügen.
Besitzstand	⁴ Ersetzbare Altbauten oder Bauteile, die den Vorschriften und Teilplänen der Stadtbauplanung widersprechen, dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden (§ 224 Abs. 2 BauG). Bei Neubauten oder bei wesentlichen Veränderungen der rechtswidrigen Gebäudekuben sind die Planungsvorgaben einzuhalten.
Neue Schutzobjekte	⁵ Die eigentümerverbindliche Festlegung neuer oder die Aufwertung bestehender Schutzobjekte bedarf desselben Verfahrens wie der Erlass der Spezialbauvorschriften und der Teilpläne (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzdekret).
Vorsorglicher Schutz	⁶ Die Verfügung vorsorglicher Schutzmassnahmen für die Sicherung kommunaler Schutzobjekte bleibt vorbehalten (s. auch Art. 7 Abs. 3 dieser Spezialbauvorschriften).
Aufhebung bisherigen Rechts Inkraftsetzung	⁷ Durch diese Spezialbauvorschriften werden die Zonenvorschriften der Bauordnung vom 26. November 1985, Art. 49 – 52, aufgehoben. ⁸ Die Spezialbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Rechtskraft.
Änderungen	⁹ Änderungen der Spezialbauvorschriften bedürfen des gleichen Verfahrens wie deren Erlasse.

Genehmigt durch die Einwohnergemeindeversammlung am 11. Dezember 1992.

Für die Einwohnergemeindeversammlung:

Der Gemeindeammann:

sig. Hansruedi Schnyder

Der Gemeindeschreiber:

sig. Roland Brogli

Genehmigt durch den Grossen Rat am 7. Dezember 1993.

Stichwortverzeichnis

	Inhalt	Artikel	Absatz
B	Baubewilligung		
	Denkmalschutz	6	1
	Abbruch	6	2
	Baulücken	6	3
	Baudokumentation	6	4,5
	Baukommission (Altstadt)		
	Aufgabenbereich	5	
	Bestandteile und Rechtswirkung		
	Bestandteile	3	1
	Teilpläne	3	2,3
	Gestaltungsrichtlinien	3	4
	Datenkartei	3	5,6
D	Dächer		
	Dachlandschaft	20	1-3
	Dachausbau	20	4,5
	Dachaufbauten	20	6-10
	Liegende Dachfenster	20	11
	Einschränkung	20	12
	Materialien	20	13
	Antennen	20	14
F	Fassaden		
	Fassadenteilung	19	1-3
	Öffnungen	19	4,5
	Bauanschriften	19	6
	Förderung und Beiträge		
	Grundsatz	8	
	Freiräume		
	Kennzeichnung	17	1,2
	Nutzung	17	3-8
	Gestaltung	17	9-13
G	Geltungsbereich	1	
	Geschützte Altbauten		
	Erhaltung	13	1
	Erneuerung	13	2,3
	Schutzstufe Substanz	13	4,5
	Schutzstufe Struktur	13	6,7
	Schutzstufe Grundform	13	8,9
	Gestaltungsvorschriften		
	Grundsatz	18	

H	Hofbauten		
	Kennzeichnung	15	1
	Anforderungen	15	2
	Bauweise	15	3
	Grenzabstand	15	4
	Baufläche	15	5,6
	Baumasse	15	7-10
	Dachform	15	11-14
N	Neue Hauptbauten		
	Kennzeichnung	14	1
	Bauweise	14	2
	Baukubus	14	3,4
	Baugefüge	14	5-7
	Baufluchten	14	8,9
	Baulinien	14	10
	Laubenlinien	14	11
	Arkaden	14	12
	Baumasse	14	13,14
	Nutzungsmenge		
	Zweck	9	1
	Nutzungsmischung	9	2
	Kleingewerbe	9	3
	Wohnnutzung	9	4
	Nutzungssicherung		
	Nutzungsübertragungen	10	1
	Abweichungen	10	2
P	Planungsvorgaben		
	Planungseinsicht	4	1
	Vorentscheid	4	2
S	Schlussbestimmungen		
	Vollzug	21	1,2
	Ausnahmen	21	3
	Besitzstand	21	4
	Neue Schutzobjekte	21	5
	Vorsorglicher Schutz	21	6
	Aufhebung bisherigen Rechts	21	7
	Inkraftsetzung	21	8
	Änderungen	21	9
	Schutz von Baubestandteilen		
	Kennzeichnung	12	1
	Erhaltung	12	2
	Erneuerung	12	3-6
	Sonderbaubereiche		
	Zone OEBA	16	1
	„Casino“	16	2-5

	Stadtarchäologie		
	Bauuntersuchung	7	1-3
	Bodenforschung	7	4
	Kosten	7	5,6
	Stadtbildschutz		
	Zweck	11	1
	Städtebauliche Grundordnung	11	2
	Konkretisierung Grundordnung	11	3
	Ringmauer	11	4-6
	Einfriedungen	11	7
	Baufüüge	11	8-13
	Freiräume	11	14
	Parkierung	11	15
Z	Zielsetzung	2	