



Stadt Kaiserstuhl

Merkblatt für Baubewilligungs- und Anzeigepflicht in der Altstadt

Einleitung

An Bauvorhaben in der Altstadtzone werden grundsätzlich höhere Anforderungen bezüglich Gestaltung und Einordnung sowie Berücksichtigung der historischen Gegebenheiten gestellt, als dies in den anderen Bauzonen der Fall ist. Die entsprechenden Rahmenbedingungen sind in § 7 der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) formuliert. Damit die Auswirkungen einer geplanten baulichen Massnahme beurteilt werden können, besteht in der Altstadtzone eine gegenüber anderen Bauvorhaben erweiterte Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht. Dies bedeutet, dass auch Fälle, die gemäss § 49 der kantonalen Bauverordnung (BauV), keiner Bewilligung bedürfen, in der Altstadtzone dem Stadtrat zu melden und bei Bedarf einem Bewilligungsverfahren zu unterziehen sind.

Wann kommt welches Verfahren zum Tragen?

Planen Sie innerhalb der Altstadtzone eine bauliche Veränderung (Umbau, Neubau, Sanierung, Renovation oder Abbruch) an Bauten und Anlagen, sind folgende Fälle zu unterscheiden:

- a) Bauliche Massnahmen, die ein **Baubewilligungsverfahren** erfordern. Es sind dies namentlich:
- Neubauten
 - Umbauten, die zu einer Veränderung des Bauvolumens, der äusseren Erscheinung, der inneren Raumaufteilung oder haustechnischen Ausstattung (Heizung, Lüftung und dgl.) einer Baute führen
 - Abbrüche von Gebäuden oder Gebäudeteilen
 - Wesentliche Veränderungen an den Aussenanlagen wie Änderungen von Höhenverhältnissen, Böschungen und Stützmauern, Belägen, Einfriedigungen und *fixen* Ausstattungselementen (Sonnen- und Sichtschutzvorrichtungen, Überdachungen, Pflanztröge, Abschrankungen und dgl.)
 - Reklamen, Firmenanschriften, Briefkästen und dgl.
 - Veränderungen bezüglich Abstell- und Garagenplätzen für Motorfahrzeuge
 - Sämtliche baulichen Massnahmen an Gebäuden (innen und aussen) unter kantonalem Denkmalschutz und in deren unmittelbarem Umfeld (aussen) *
- * Liste der denkmalgeschützten Objekte befindet sich auf der letzten Seite
- Ersatz oder Sanierung von Bauteilen, die den geltenden Vorschriften widersprechen (z.B. Dachflächenfenster, Dachterrassen usw.), inklusive Auflagen aus früheren Baubewilligungen
 - Umnutzungen, namentlich Wohnraumerweiterungen, Änderungen von Gewerbe- in Wohnflächen und umgekehrt, Änderung der Nutzungsart bei Gewerbe/Dienstleistungen

- b) Bauliche Massnahmen, die im **Meldeverfahren** erledigt werden können:
- Innere Umbauten, die keine wesentlichen Änderungen der Raumeinteilung und –nutzung bewirken und keine historischen Bauteile (Brandmauern, Tragstruktur inkl. Dachstuhl und Geschossdecken) betreffen.
 - Untergeordnete, optisch und räumlich nicht ins Gewicht fallende Kleinänderungen an Aussenanlagen.
- c) **Grenzfälle**, bei denen zuerst abgeklärt werden muss, welches der beiden Verfahren zur Anwendung gelangt, wie beispielsweise:
- Äussere Renovationsarbeiten (Anstrich, Sanierung von Verputzen, Natursteingewänden usw.), die zu keiner wesentlichen Veränderung der Materialisierung und des äusseren Aussehens inkl. Farbgebung führen.
 - Ersatz von Fenstern, Fensterläden, Türen, Spenglerarbeiten, Dacheindeckungen usw. sofern die Materialisierung sowie das optische Aussehen inkl. Farbgebung nicht wesentlich verändert werden und diese dem Gestaltungsgrundsatz gemäss § 7 Abs. 3 BNO entsprechen.

Hierbei ist dem Stadtrat frühzeitig (vor Auftragserteilung und Bestellung resp. Baubeginn) schriftlich unter Beilage von Fotos „bestehend / zukünftig“ und Beilage der entsprechenden Offerte mitzuteilen, welche Arbeiten vorgesehen sind. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann dann festgelegt werden, ob diese Arbeiten einer Baubewilligung bedürfen oder nicht. Die Arbeiten dürfen nicht vorher ausgeführt werden!

In vielen Fällen ist die Grenze zwischen Baubewilligungsverfahren a) und Meldeverfahren b) nicht im Voraus eindeutig. Die entsprechende Klärung erfolgt durch die Gemeinde nach mündlicher Anfrage oder schriftlicher Meldung bei der Gemeindekanzlei (Adresse unter Auskünften).

Voranfrage / Auskünfte

Bei Grenzfällen und Unklarheiten empfiehlt es sich, möglichst frühzeitig mit dem Stadtrat Kontakt aufzunehmen, um das Verfahren und allfällig zu beachtende Rahmenbedingungen abzuklären.

Adresse: Stadt Kaiserstuhl
Mäggi Horath
Alte Dorfstrasse 1
5332 Rekingen
Öffnungszeiten: siehe Homepage, www.verwaltung2000.ch
T 056 265 00 30
E-Mail: kaiserstuhl@verwaltung2000.ch

Was sind die Besonderheiten des Baubewilligungsverfahrens?

Bezüglich des Verfahrensablaufs gelten die Bestimmungen der §§ 59 - 66 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie der §§ 49 - 61 der kantonalen Bauverordnung (BauV). Aufgrund der speziellen Rahmenbedingungen sind bei Baugesuchen in der Altstadtzone zudem folgende Punkte zu beachten:

Voranfrage: Bauten in der Altstadtzone erfordern gemäss § 7 Abs. 5 BNO vor dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren eine Voranfrage beim Stadtrat. Diese dient der Abklärung der grundsätzlichen Bewilligungsfähigkeit, der baurechtlichen, ortsbaulichen und gestalterischen Randbedingungen sowie dem Festlegen des Verfahrens und der einzureichenden Unterlagen. Bauwilligen wird empfohlen,

die Voranfrage möglichst frühzeitig und vor dem Ausarbeiten der definitiven Gesuchsunterlagen einzureichen. Damit können unnötige Aufwendungen und Verzögerungen vermieden werden. Die Voranfrage erfolgt in schriftlicher Form und muss Angaben zu den geplanten baulichen Massnahmen (Umschreibung sowie nach Möglichkeit Vorprojektpläne oder Planskizzen) enthalten.

Fachberater: Zur Beurteilung der gestalterischen und ortsbaulichen Aspekte zieht der Stadtrat bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben in der Regel einen Fachberater bei. Gemäss § 42 BNO sind die entsprechenden Kosten vom Gesuchsteller / der Gesuchstellerin zu übernehmen.

Denkmalpflege: Baugesuche für Neubauten, Umbauten und Gebäudeabbrüche sind von der Gemeinde der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen. Handelt es sich um kantonale Denkmalschutzobjekte, Bauvorhaben in deren näherem Umfeld (Umgebungsschutz) oder um Neu- und grössere Umbauvorhaben, erfolgt diese Stellungnahme im Rahmen eines formellen Entscheides des Departements Bau, Verkehr und Umwelt. Dieser wird von der Abteilung für Baubewilligungen ausgestellt.

Handelt es sich um untergeordnete Bauvorhaben oder solche, die keine kantonalen Denkmalschutzobjekte betreffen, erfolgt die Stellungnahme informell und wird im Gesuchsentscheid des Stadtrates direkt berücksichtigt. Bei Vorhaben, die im Meldeverfahren behandelt werden, wird je nach Bauvorhaben die Denkmalpflege mit einbezogen.

Archäologie: Substantielle Baueingriffe wie Unterkellerung, Auskernung, Umbau (insbesondere mit Veränderungen an der Tragstruktur, Brandmauern usw.), Abbruch und Bauaushub sowie übrige Bodeneingriffe (Leitungsgräben, Terrainveränderungen) sind vom Gemeinderat der Kantonsarchäologie zu melden. Deren Stellungnahme bzw. Entscheid erfolgt analog derjenigen der Denkmalpflege.

Weitere Fachstellen: Ist die Stellungnahme weiterer Fachleute und Fachstellen nötig, erfolgt deren Einbezug durch den Stadtrat im Rahmen des Baubewilligungs- oder Voranfrageverfahrens.

Wie funktioniert das Meldeverfahren?

Die Meldung eines Bauvorhabens, das voraussichtlich im Meldeverfahren behandelt werden kann erfolgt schriftlich an die Gemeindekanzlei. Die entsprechende Mitteilung muss Angaben zu den geplanten baulichen Massnahmen (Umschreibung der Massnahmen, Material, Farbton [nach Möglichkeit RAL-Nummer], evtl. Beilage von Fotos oder Skizzen) enthalten.

Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung

§ 7

Altstadtzone AZ

¹ Nutzungsgrundsatz:

Erhaltung, Sanierung und Ergänzung der typischen Struktur des Städtchens als Wohn-, Einkaufs-, Kleingewerbeort und Ausflugsziel.

² Bebauungsgrundsatz:

Schutz der Gesamtstadtanlage und der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten sowie Erhaltung, Sanierung und Ergänzung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt.

Bauten dürfen nur abgebrochen werden, wenn es sich um störende Gebäude und Gebäudeteile handelt oder wenn der Bauzustand unter Beachtung der Unterhaltspflicht eine Renovation ausschliesst.

Die Belichtung, alle schall- und wärmetechnischen sowie bauhygienischen Massnahmen haben sich dem Erscheinungsbild der Altstadt unterzuordnen.

Sonnenkollektoren können - ausser auf der Ost- und Westseite - bewilligt werden, sofern sie die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.

³ Gestaltungsgrundsatz:

Alle baulichen Massnahmen müssen sich sehr gut in das Stadt- und Strassenbild einfügen, unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise, vor allem im Hinblick auf

- Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Fassadengliederung
- Massstab, Materialwahl, Farbgebung
- Vorplatz- und Umgebungsgestaltung

Nicht gestattet sind:

- die Beseitigung und der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, die für das Stadtbild mitbestimmend sind
- die Ausführung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die den Merkmalen der traditionellen Bauweise nicht entsprechen (wie freistehende Garagen, Dachterrassen, liegende Fenster in Dächern usw.) oder das Stadtbild stören (freistehende und nicht in die Bauten integrierte Objekte wie Briefkästen)
- Dachaufbauten und -einschnitte (wie Lukarnen, Gauben, Ochsenaugen und dgl.) auf der westlichen und östlichen Stadtaussenseite (gegen Freihaltezone)
- Aussenantennen / Parabolspiegel an Gebäuden

⁴ Bauweise: Für Neubauten in Baulücken der Altstadtzeilen gilt in der Regel die geschlossene Bauweise. Die Gebäude müssen mit den Hauptfassaden die natürliche Zeilenflucht aufnehmen und mit den Seitenmauern an oder auf die Nachbargrenze gestellt werden. Sofern nicht gleichzeitig angebaut wird, müssen Brandmauern gestaltet werden. Bei Mehrfamilienhäusern sind verschiedene Wohnungstypen (verschiedene Personenhaushalte) vorzusehen.

⁵ Baugesuche für Neubauten, Umbauten und Gebäudeabbrüche sind vom Gemeinderat vor seinem Entschieden der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten. Für Bauten in der Altstadtzone ist eine Voranfrage zur Beratung vor Beginn der Arbeiten am Bauprojekt im Doppel einzureichen.

⁶ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Traufhöhen darf ungeachtet von Grenz- und Gebäudeabständen und Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Stadtbildschutzes entsprechen.

⁷ Ausbauten über dem Kehlgebälk sind nur dann gestattet, wenn die Räume über die Giebelfassade, unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften belüftet und belichtet werden.

⁸ Dachaufbauten (Lukarnen, Dachgauben usw.) und technische Anlagen (Kamine, Ent-

lüftungen sw.) sind in die Dachlandschaft einzugliedern.

Dachaufbauten dürfen $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie sind nur soweit gestattet, als die Räume belichtet werden müssen. Die Fensterfläche hat mindestens $\frac{1}{20}$ der Bodenfläche zu betragen. Nahe beieinander liegende Entlüftungsrohre sind zusammenzufassen. Es sind Biberschwanzziegel zu verwenden.

⁹ Die Parkierung und die Abstellplätze richten sich nach dem Gesamtkonzept Parkierung (§ 29 BNO, Erschliessungsplan Altstadt mit Sondernutzungsvorschriften).

¹⁰ In der Altstadtzone sind substantielle Baueingriffe wie Unterkellerung, Auskernung, Umbau (Fassadenrenovation), Abbruch und Bauaushub sowie übrige Bodeneingriffe während dem Baubewilligungsverfahren (durch die Gemeinde) der Kantonsarchäologie anzumelden. Dadurch wird ermöglicht, dass in gegenseitiger Absprache archäologische Untersuchungen vorgenommen werden können. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975.

¹¹ Der Gemeinderat kann für die Altstadtzone in Zusammenarbeit mit der Abteilung Raumplanung des Baudepartementes Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen, des Strassenraumes, der Freiräume und dgl. ausarbeiten lassen.

¹² Der Gemeinderat kann für den Ortsbildschutz in der Altstadtzone an Renovationen, Neu- und Umbauten Beiträge ausrichten. Er erlässt dazu ein Reglement (Anhang 2).

Denkmalgeschützte Objekte Stadt Kaiserstuhl

