



## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

Mitwirkung vom:	3. August – 2. September 2020
Vorprüfungsbericht vom:	5. Juli 2021
Öffentliche Auflage vom:	27. Juli – 25. August 2021
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	6. Oktober 2021

Der Stadtammann:

Die Stadtschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2023-000187 vom 22. Februar 2023  
mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei  
Aarau, den 20. April 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

## Inhaltsverzeichnis

---

1. TEIL	Geltungsbereich
1.1	Geltungsbereich / Zweckartikel
1.2	Übergeordnetes Recht
2. TEIL	Raumplanung / Planungsinstrumente
2.1	Planungsgrundsätze
2.2	Sondernutzungsplanung
2.3	Weitere Planungsinstrumente
3. TEIL	Zonenvorschriften
3.1	Bauzonen
3.2	Landwirtschaftszonen
3.3	Schutzzonen
3.4	Überlagerte Schutzzonen
3.5	Schutzobjekte
4. TEIL	Definitionen
4.1	Ausnutzung
4.2	Gewerbe / Verkaufsnutzungen
4.3	Abstände
4.4	Weitere Definitionen
5. TEIL	Bauvorschriften
5.1	Erschliessung
5.2	Technische Bauvorschriften
5.3	Wohnhygiene
5.4	Ausstattung
6. TEIL	Schutzvorschriften
6.1	Einordnung von Bauten und Anlagen
6.2	Umweltschutz
7. TEIL	Vollzug, Verfahren
8. TEIL	Schluss- und Übergangsbestimmungen
ANHÄNGE	
Anhang 1	Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte
Anhang 2	Kantonale Denkmalschutzobjekte (orientierend)

### **1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel**

#### **§ 1**

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### **1.2 Übergeordnetes Recht**

#### **§ 2**

Übergeordnetes  
Recht

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

## 2.1 Planungsgrundsätze

### § 3

Planungsgrundsätze <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung dient

- a) der Erhaltung und Entwicklung einer guten Lebensqualität,
- b) der Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Erholen,
- c) der Förderung einer architektonisch, ökologisch und ökonomisch sinnvollen Verdichtung und Weiterentwicklung der Siedlung,
- d) dem Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität,
- e) der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente,
- f) der Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten,
- g) dem Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen,
- h) der Erhaltung und Pflege der Altstadt als attraktiver Lebensraum und als Denkmalschutzobjekt,
- i) der zweckmässigen Parkierungsordnung in der Altstadt, sowie einer optimalen Einpassung ins Altstadtbild und in die städtebauliche Struktur,
- j) der rationellen und umweltgerechten Energienutzung, insbesondere der Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger.

<sup>2</sup> Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

Verbindlichkeit

<sup>3</sup> Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungsmaßstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

## 2.2 Sondernutzungsplanung

### § 4

Erschliessungsplan  
Altstadt

<sup>1</sup> In der Altstadt gilt für die Festlegung der räumlichen Anordnung der Parkierung und die Gestaltung und Bepflanzung des Strassenraumes der Erschliessungsplan Altstadt.

## § 5

Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Die im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Gestaltungsplanpflicht dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

<sup>2</sup> Die Ausarbeitung eines Teilgestaltungsplanes ist zulässig, wenn vorgängig im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine rationelle Erschliessung sowie eine haushälterische und zweckmässige Bebauung aller Flächen im gesamten Gestaltungsplanperimeter nachgewiesen wird.

<sup>3</sup> Für geringfügige Bauvorhaben kann unter den Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung nach § 67 BauG von der Gestaltungsplanpflicht befreit werden.

<sup>4</sup> Für Neubauten im Rahmen von Gestaltungsplänen ist der Minergie-Standard oder andere Lösungen, die bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, vorgeschrieben.

<sup>5</sup> Der Stadtrat kann das Vorliegen eines Gestaltungsplans verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Überbauung grösserer Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.

Gestaltungsplanpflicht „Ziel“, „Strehlgasse“, „Bahnhof“ und „Blöleboden“

<sup>6</sup> Für die gestaltungsplanpflichtigen Areale „Ziel“, „Strehlgasse“, „Bahnhof“ und „Blöleboden“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- sorgfältige Gestaltung der Bauten und der Freiräume unter besonderer Berücksichtigung der jeweiligen ISOS-Erhaltungsziele sowie im Bedarfsfall des Siedlungsrandes,
- Sicherung einer situationsgerechten Lärmarchitektur,
- Würdigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- rationelle Erschliessung,
- weitgehend zusammengefasste Anlage der Pflichtparkfelder,
- Ermöglichen der Reduktion der Anzahl Pflichtparkfelder in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept,
- ~~Mit Ausnahme des Gestaltungsplanes Blöleboden:~~ Einhaltung der zonengemässen Vollgeschosszahl (kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig),
- ~~Beim Gestaltungsplan „Blöleboden“ können 3 Vollgeschosse bewilligt werden, sofern nicht zusätzlich ein Dach- oder Attikageschoss erstellt wird.~~

<sup>7</sup> Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Strehlgasse“ gilt zudem:

- gute Einordnung ins Stadtbild unter besonderer Berücksichtigung der Nähe zur Kirche
- Es muss ein Richtprojekt zugrunde liegen, welches aufgrund eines qualitätsfördernden Verfahrens (wie z.B. Studienauftrag oder Wettbewerb) erarbeitet worden ist. Die Stadt Kaiserstuhl sowie die kantonalen Fachstellen sind frühzeitig und in angemessener Weise in die Arealentwicklung miteinzubeziehen.

<sup>8</sup> Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Bahnhof“ gilt zudem:

- Stärkung des öV-Verkehrsknotenpunktes Kaiserstuhl mittels einer neuen Linienführung der Buszufahrt von der Hauptstrasse K131 zur Bahnhaltestelle,
- Erstellung und Betrieb einer kombinierten Anlage der Bahnhaltestelle und des Busbahnhofes
- Erstellung eines Gesamtparkierungskonzepts für sämtliche Parkierungsbedürfnisse am Bahnhof
- Erstellung und Betrieb einer bewirtschafteten P+R- Anlage im Nahbereich des Verkehrsknotenpunktes (gemäss Spezialbestimmung Park & Ride in § 11 Abs. 4 BNO),
- Schutz des Ortsbildes durch angemessene Berücksichtigung der Sichtbeziehungen zum Oberen Turm: in der OE-Zone „Bahnhof“ sind nur die Erstellung von unterirdischen und Unterniveaubauten, Infrastrukturbauten des öffentlichen Verkehrs, Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie eine mit dem Umgebungsschutz vereinbare Umgebungsgestaltung zulässig. Mit Ausnahme von Infrastrukturbauten des öffentlichen Verkehrs sind Gebäude verboten.

<sup>9</sup> Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Blöleboden“ gilt zudem:

- gute Einordnung unter angemessener Berücksichtigung der Lage in Sichtdistanz zur Altstadt (ruhiger Ausdruck der Bauten, Vermeidung von Monotonie durch vertikale Strukturierung)
- Es muss ein Richtprojekt zugrunde liegen, welches aufgrund eines qualitätsfördernden Verfahrens (wie z.B. Studienauftrag oder Wettbewerb) erarbeitet worden ist. Die Stadt Kaiserstuhl sowie die kantonalen Fachstellen sind frühzeitig und in angemessener Weise in die Arealentwicklung miteinzubeziehen.
- Gewährleistung einer durchgehenden Befahrbarkeit des Lindenweges im bisherigen Umfang

## 2.3 Weitere Planungsinstrumente

### § 6

Kommunale  
Richtpläne

<sup>1</sup> Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw. Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Stadtrat.

Inventare /  
Grundlagenpläne

<sup>2</sup> Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungskonzept) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine verbindliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

**3.1 Bauzonen**

§ 7

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse max.	Ausnützungsziffer max.	Gesamthöhe max.	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Altstadtzone AZ	§ 8	-	§ 8	§ 8	-	III	§ 8
Wohnzone 2 W2	2	min. 0.3 max. 0.4	10 m	4 m	8 m	II	§ 9
Wohn- und Arbeitszone WA	2	min. 0.4 max. 0.6	10 m	4 m	8 m	III	§ 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	*	-	*	*	*	II III (§ 7 Abs. 5)	§ 11
Freihaltezone FZ	-	-	2.5 m	2 m	-	II	§ 12
Parkzone PZ	-	-	-	-	-	II	§ 13

Festlegung durch Stadtrat

<sup>2</sup> Die mit \* bezeichneten Masse legt der Stadtrat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Bauweise

<sup>3</sup> In der Altstadt gilt in der Regel die geschlossene Bauweise. In den übrigen Bauzonen ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Abweichung bei gewerblichen Nutzungen

<sup>4</sup> In der Zone WA ~~ausgenommen Gestaltungsplangebiet Blöleboden~~ kann der Stadtrat für gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m zulassen, wenn eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gesamthöhen um 1 m.

Lärmvorbelastung

<sup>5</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Zonen OE gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## § 8

- Altstadtzone AZ
- <sup>1</sup> Die Altstadtzone AZ bezweckt den Erhalt der bau- und kulturhistorisch wertvollen Altstadt. Sie ist bestimmt für Wohnnutzungen sowie mässig störende Dienstleistungs-, Gastronomie- und Gewerbebetriebe mit einer ~~Nettoladenfläche~~ <sup>Verkaufsfläche</sup> bis max. 500 m<sup>2</sup>.
- <sup>2</sup> Die Gemeindeversammlung erlässt ein Reglement mit ergänzenden Vorschriften zum Bauen in der Altstadt.

## § 9

- Wohnzone W2
- <sup>1</sup> Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

## § 10

- Wohn- und Arbeitszone WA
- <sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> ~~Nettoladenfläche~~ <sup>Verkaufsfläche</sup>, Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

## § 11

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- <sup>2</sup> Der Stadtrat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.
- <sup>3</sup> Beim Bau und Ausbau öffentlicher Gebäude ist darauf zu achten:
- dass diese für Behinderte gut zugänglich sind
  - dass eine energiesparende Bauweise angewendet wird,
  - dass Materialien verwendet werden, die dem Menschen nicht schaden und für die Umwelt verträglich sind.
- Spezialbestimmung Park & Ride
- <sup>4</sup> Auf der im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Fläche ist ausschliesslich die Erstellung einer bewirtschafteten P&R-Anlage zulässig.

## § 12

Freihaltezone  
FZ

<sup>1</sup> Die Freihaltezone, die das engere, empfindliche Gebiet zum Schutze des Stadtbildes umfasst, bezweckt die Freihaltung des Rheinuferes nördlich der Altstadt sowie eines Grüngürtels östlich und westlich der Altstadt.

<sup>2</sup> Die Freihaltezone kann vorbehältlich den Bestimmungen gemäss § 15 Abs. 4 BNO und § 4 Rheinuferenschutzdekret RhD als Grünfläche und für Gärten, insbesondere als Vorgärten der anstossenden Altstadt Häuser, genutzt werden. Der Freihaltebereich dient zusätzlich als Erholungs- und Spielbereich.

<sup>3</sup> Innerhalb der Sperrzone gemäss § 4 RhD gelten die Bestimmungen des Rheinuferenschutzdekretes. Ausserhalb der Sperrzone sind Bauten, Anlagen und anderweitige Veränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Zufahrten, Hartbeläge, Reklamen usw.), die das Altstadtbild beeinträchtigen, untersagt. Zulässig sind Zäune, Mauern und dgl., bei Parzellen von mehr als 100 m<sup>2</sup> Grundfläche eine allseitig geschlossene Baute mit höchstens 4 m<sup>2</sup> Grundfläche, 2.5 m Gesamthöhe und 10 m<sup>2</sup> Dachfläche oder eine mindestens zweiseitig offene Pergola mit höchstens 10 m<sup>2</sup> Dachfläche sowie Tierunterstände. Sie können nur bewilligt werden, wenn sie sich bezüglich der kubischen Gestaltung und der Materialien sehr gut in das Ortsbild und die Landschaft einpassen und diese nicht beeinträchtigen. In den Grundwasserschutz zonen gelten zusätzlich deren Bestimmungen.

## § 13

Parkzone PZ

<sup>1</sup> Die Parkzone bezweckt die Erhaltung der Parkanlage des Lindengutes als Teil des Landschafts- und Altstadtbildes. Sie soll mit ihren Baumbeständen, ihrer einmaligen Art und dem Erscheinungsbild als Freizeit-, Erholungs- und Grünraum erhalten bleiben.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Zone dienen, z.B. Tennisplatz, Kleinbauten, sind möglich.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts- und Altstadtbild nicht beeinträchtigen und müssen sich gut in die Parkanlage einfügen. Einzelne Bäume und bestehende Bauten können beseitigt werden.

### 3.2 Landwirtschaftszonen

#### § 14

- Landwirtschaftszone LWZ <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.
- <sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.
- Bauten in der Landwirtschaftszone <sup>3</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein - in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen - optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.
- <sup>4</sup> Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Stadtrat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.
- <sup>5</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 15

- Uferschutzzone <sup>1</sup> Die Uferschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Naturnahe Ufer und Ufervegetationen sind zu erhalten bzw. neu zu schaffen.
- <sup>2</sup> Die Nutzung und Pflege hat nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen. Die Waldgebiete innerhalb der Uferschutzzone sind im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes zu bewirtschaften und zu pflegen (nur standortheimische Arten, Struktureichtum u.a.). Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt, Nährstoffeinschwemmungen in Gewässer und Uferschutzzone sind zu verhindern.
- Gewässerraumzone <sup>3</sup> Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.
- <sup>4</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

### 3.3 Überlagerte Schutzzonen

#### § 16

Landschaftsschutzzone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14 BNO (Landwirtschaftszone).

<sup>3</sup> Unter Vorbehalt von Abs. 4 sind Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>4</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

#### ~~§ 17~~

~~Restgefährdung  
Hochwasserschutz~~

~~<sup>1</sup> Die Schutzzone Restgefährdung Hochwasserschutz ist der Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.~~

~~<sup>2</sup> In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.~~

~~<sup>3</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.~~

~~<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.~~

**<sup>1 bis 4</sup> Der Schutz vor hochwasserrestgefährdetem Gebiet wird neu durch § 36c BauV geregelt.**

§ 17 bis

Schutz vor Oberflächenabfluss

~~1 Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf.~~

~~2 Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.~~

3 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

**1 und 2 Der Schutz vor Oberflächenabfluss wird neu durch § 36c BauV geregelt.**

**3.6 Schutzobjekte**

§ 18

Naturobjekte

1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht ersatzlos beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

2 Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- Periodisch zurückschneiden/verjüngen</li> <li>- biologischen Wert nicht vermindern</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>- Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite</li> <li>- keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens</li> </ul>
Hecke Uferpromenade		<ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzlich: Höhe auf Brüstungshöhe EG der hinten liegenden Häuserfassaden beschränken, um die Sichtbarkeit der Altstadt-Kulisse zu erhalten</li> </ul>
Hochstammobstbäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- / landschaftsprägendes Element</li> <li>- wertvoller Lebensraum</li> <li>- ökologische Vernetzung</li> <li>- landschaftliche und biologische Vielfalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen</li> <li>- Neupflanzungen erwünscht</li> </ul>

Baumgruppen, Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des Bestandes</li> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>- Kulturrelikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- Bei unumgänglicher Beseitigung und bei natürlichem Abgang an gleicher oder ähnlicher Lage ersetzen</li> </ul>
-----------------------------	---	--

## § 19

Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte (Brunnen, Grenzsteine, Spezialobjekte) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

<sup>2</sup> Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

### 4.1 Ausnützung

#### § 20

Ausnutzungsziffer	<sup>1</sup> Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet.
Bonus Wintergärten	<sup>2</sup> Für Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle, die als Energiesparmassnahmen dienen und die keine heizungstechnischen Anlagen aufweisen, kann ein Ausnutzungsbonus von max. 15 % der anrechenbaren Geschossfläche gewährt werden.
Bonus zusätzliche Wohneinheiten	<sup>3</sup> Werden in den Zonen W2 oder WA auf überbaut geltenden Parzellen, zusätzliche eigenständige Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 10%. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung. Eine Kumulierung dieses Nutzungsbonus mit denjenigen von erhöhten Energiestandards (§ 35 BauV) und von Arealüberbauungen (§ 39 BauV) ist nicht zulässig.
Mindestausnutzungsziffer	<sup>4</sup> Bei Neubauten in den Zonen W2 und WA darf die Mindestausnutzungsziffer nicht unterschritten werden. Wird die Parzelle nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonen gemässen Überbauung des restlichen Grundstückes die Mindestausnutzungsziffer erreicht werden kann.  <sup>5</sup> Der Stadtrat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen (Baulinien usw.) oder bei ausserordentlichen Verhältnissen aufgrund der Parzellierung nicht voll überbaubar ist.

### 4.2 Gewerbe / Verkaufsnutzungen

#### § 21

Nicht-störende Gewerbe	<del><sup>1</sup> Als nicht-störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</del>
------------------------	---

<sup>1</sup> und <sup>2</sup> Das Störmass der Betriebe ist neu in § 15c BauV geregelt.

~~Mässig störende Gewerbe~~ <sup>2</sup> ~~Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.~~

## § 22

Verkaufsflächen <sup>1</sup> ~~Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsfläche.~~

<sup>1</sup> Die Verkaufsfläche ist neu in § 15d BauV geregelt.

## 4.3 Abstände

### § 23

Abstand gegenüber dem Kulturland <sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptgebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand gemäss § 7 Abs. 1 BNO einzuhalten. Klein- und unbewohnte Anbauten sowie Kleinstbauten haben am Bauzonenrand einen Abstand von 2 m einzuhalten. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

Grosser Grenzabstand <sup>2</sup> Ist die Hauptwohnseite zur Strasse ausgerichtet, muss der Strassenabstand sowie der grosse Grenzabstand eingehalten werden, wobei der grosse Grenzabstand den Strassenabstand überlagern darf.

Ungleichverteilung des Gebäudeabstands <sup>3</sup> Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden. Die Vereinbarung ist dem Stadtrat mit dem Baugesuch einzureichen.

Grenz- und Gebäudeabstand <sup>4</sup> Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

Strassenabstand <sup>5</sup> Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

<sup>6</sup> Stützmauern, die höher als 1.8 m sind, müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

#### 4.4 Weitere Definitionen

##### § 24

Abgrabungen

<sup>1</sup> Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 6.0 m betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

~~Abgrabungen  
Blöboden~~

~~<sup>2</sup> Untergeschosse von bestehenden Bauten (ehem. Schulhaus, Turnhalle) dürfen durch Abgrabungen auf zwei Fassaden freigelegt werden.~~

## 5.1 Erschliessung

### § 25

Benützung von  
Privateigentum

~~<sup>1</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.~~

~~<sup>2</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.~~

<sup>1 und 2</sup> Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt.

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### § 26

Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

<sup>2</sup> Der Stadtrat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

### § 27

Beschädigte Bauten  
und Anlagen

<sup>1</sup> Beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden. Der Stadtrat ordnet die nötigen Sofortmassnahmen auf Kosten der Eigentümer an.

Baulücken

<sup>2</sup> Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen innert der vom Stadtrat vorgegebenen Frist vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

## § 28

Energiesparmassnahmen

<sup>1</sup> Der Stadtrat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

<sup>2</sup> Bei der energetischen Sanierung von Bauten und Anlagen (§ 36 BauV) bleiben die Vorschriften der Altstadtzone vorbehalten.

## 5.3 Wohnhygiene

### § 29

Ausrichtung der Wohnungen

<sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

<sup>2</sup> Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in der Altstadtzone gegen entsprechenden Nachweis der Wohnhygiene gestattet.

### § 30

Raummasse,  
Fenstergrösse

Bodenfläche

~~<sup>1</sup> Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten bei Neubauten nachstehende Masse:~~

Bodenflächen	mind. 10 m <sup>2</sup> gemessen ab 1.5 m lichter Höhe (ausgenommen sind Küchen)
<del>Lichte Höhen</del>	
<del>— Vollgeschoss</del>	<del>mind. 2.30 m</del>
<del>— Dachgeschoss</del>	<del>mind. 2.30 m (auf mind. 5 m<sup>2</sup> pro Zimmer)</del>
<del>Fensterfläche (Rohlichtmass)</del>	<del>mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen)</del>

<sup>2</sup> In der Altstadtzone und bei bestehenden Bauten kann der Stadtrat Abweichungen bewilligen.

<sup>1</sup> Die Mindestmasse für Neubauten sind in § 36a Abs. 1 BauV geregelt.

## § 31

Nebenräume

<sup>1</sup>Für Mehrfamilienhäuser gelten nachstehende Masse:

Garten-,  
Terrassen- und  
Balkonflächen

Abstellraum pro Wohnung	mind. 4 m <sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
Keller	mind. 4 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen und Wohnbauten in der Altstadtzone).

<sup>1</sup> Die Mindestmasse für Nebenräume von neuen Mehrfamilienhäusern sind in § 36a Abs. 2 BauV geregelt.

## § 32

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

<sup>1</sup> Der Stadtrat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

## 5.4 Ausstattung

### § 33

Gesamtkonzept  
Parkierung

<sup>1</sup> Die Berechnung der Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorgaben. Für die Altstadt legt der Stadtrat im Rahmen eines Gesamtkonzeptes die Parkierung fest.

Parkierung in der  
Altstadtzone

<sup>2</sup> Das Gesamtkonzept Parkierung Altstadt bezweckt die geordnete Parkierung in der Altstadtzone sowie eine optimale Einordnung der Abstellplätze ins Altstadtbild und in die städtebauliche Struktur.

<sup>3</sup> Die räumliche Anordnung und Gestaltung der öffentlichen Abstellflächen, die Nutzungsmöglichkeiten der privaten Vorplätze und dgl. werden im Erschliessungsplan „Altstadt“ und im Gestaltungsplan „Strehlgasse“ geregelt.

Die Bewirtschaftung, die Regelung der Parkierungsgebühren und die Zuordnung der öffentlichen Parkfelder an bestimmte Nutzungen sowie die Zuteilung der Parkfelder an Private, die Bepflanzung im Strassenraum und dgl. werden im Parkierungsreglement beziehungsweise im Erschliessungsplan „Altstadt“ und im Gestaltungsplan „Strehlgasse“ festgelegt.

<sup>4</sup> Die Anzahl der Parkfelder beträgt:

- Für Wohnbauten: min. und max. 1 PP pro Wohnung
- Für Gewerbebetriebe: min. und max. 1 PP pro Betrieb
- Für Besucher: keine

In besonderen Fällen, z.B. bei Mehrfachnutzungen, bei entsprechenden Platzverhältnissen, bei Betrieben mit speziellen Anforderungen usw., kann der Stadtrat abweichende Regelungen treffen.

Für öffentliche Nutzungen legt der Stadtrat gestützt auf das Gesamtkonzept und den Gestaltungsplan die Anzahl im Einzelfall fest.

<sup>5</sup> Die Abstellplätze sind auf privatem Grund oder in einer Gemeinschaftsanlage zu erstellen. Eine allfällige Beteiligung wird mittels Vertrag geregelt.

<sup>6</sup> Für Besucher stehen öffentliche Parkfelder zur Verfügung. Der Stadtrat regelt die Benutzung im Parkierungsreglement.

## § 34

Anordnung  
und Gestaltung  
Parkfelder

<sup>1</sup> Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Sträuchern und Bäumen einzufassen, damit eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

<sup>2</sup> Offene Parkfelder sind wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist in eine Sickerpackung abzuleiten, sofern dies nach der generellen Entwässerungsplanung zulässig ist. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.

<sup>3</sup> Der Stadtrat kann aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Parkfelder unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

## § 35

Velos

<sup>1</sup> Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkfelder errechnet sich aus der in § 43 BauV als Richtlinie genannten VSS-Norm.

<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und überdeckte Abstellplätze für Velos vorzusehen. Mindestens 25% der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen. Die kantonalen Vorschriften in § 44 Abs. 2 BauV gehen vor.

Kinderwagen <sup>3</sup> In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

### § 36

Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen <sup>1</sup> Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen auf privatem Grund zu erstellen. Ihre Grundfläche muss mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

Ersatzlösungen <sup>2</sup> Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

<sup>3</sup> Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche lässt der Stadtrat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

### § 37

Abfall und Kompostieranlagen <sup>1</sup> Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

<sup>2</sup> Bei grösseren Wohnbauten sind an geeigneter Stelle ausreichende Flächen für die Kompostierung festzulegen.

## 6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

### § 38

Landschafts- und Ortsbildschutz

<sup>1</sup> Zum Schutze des Stadtbildes und zur möglichst weitgehenden Erhaltung der baulichen und landschaftlichen Umgebung der Gesamtstadtanlage gilt für das ganze Gemeindegebiet ein Umgebungsschutz. Der Stadtrat sorgt dafür, dass die Gesamtstadtanlage durch Massnahmen im Baugebiet und Kulturland nicht beeinträchtigt wird.

### § 39

Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Der Stadtrat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild ~~und in allen Zonen nach folgenden Kriterien:~~

- nach den Kriterien gemäss § 15e BauV.*
- a) Stellung (Firstrichtung) und Einfügung in die Topographie
  - ~~b) Grösse der Baukuben~~
  - ~~c) Wirkung im Strassenraum~~
  - ~~d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse~~
  - ~~e) Dachform, Dachneigung~~
  - ~~f) Fassadengestaltung~~
  - ~~g) Material-, Farbwahl~~
  - ~~h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen~~

<sup>2</sup> Der Stadtrat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Detailpläne, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen oder selbst unterbreiten;
- c) in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung durch Fachleute verlangen;
- d) für die Beurteilung der in der BNO formulierten qualitativen Anforderungen Fachleute beiziehen
- e) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- f) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf eine andere Weise vermieden werden kann.

## § 40

- Dachgestaltung <sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer und der Dachaufbauten bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Details für Dachaufbauten und die Dachgestaltung in der Altstadt richten sich nach den Gestaltungsvorgaben des Altstadtrelements.

## § 41

- Aussenraumgestaltung <sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden.

<sup>2</sup> Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und, ~~wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist,~~ nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein.

<sup>3</sup> Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen, die Spielflächen und die Beleuchtung sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

<sup>4</sup> Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

## § 42

- Materialablagerungen <sup>1</sup> Der Stadtrat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

## 6.2 Umweltschutz

### § 43

Einwirkungen

<sup>1</sup> Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

<sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub und Strahlen.

<sup>3</sup> Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

### § 44

Lichtemissionen

<sup>1</sup> Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

<sup>2</sup> Skybeamer und exzessive Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

### § 45

Versickerung und Einleitung in Rhein

<sup>1</sup> Sauberes Wasser (Sickerwasser, Grundwasser usw.) darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist versickern zu lassen, wenn die geologischen Verhältnisse es zulassen.

<sup>2</sup> Das im Siegelungsgebiet von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Wasser ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften in den Rhein einzuleiten oder soweit wie möglich versickern zu lassen.

<sup>3</sup> Zur Entlastung der Kanalisationssysteme sind bei grösseren Überbautungen zur Aufnahme grosser Oberflächenwassermengen ausreichende Puffervolumina vorzusehen. Diese sind wo möglich als offene, natürliche Wasserflächen zu gestalten.

## § 46

Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Stadtrat kann Fachkommissionen mit beratender Funktion (z.B. Baukommission, Planungskommission, Verkehrskommission, Landschaftsschutzkommission, Umwelt-/ Energiekommission,) bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen.

## § 47

Reglemente

<sup>1</sup> Der Stadtrat regelt den Vollzug der BNO und die Einzelheiten in folgenden Reglementen:

- Altstadtreglement
- Reglemente über die Beiträge an Renovationen
- Parkierungsreglement
- Abwasserreglement
- Erschliessungsreglement

<sup>2</sup> Die Gebühren für die Tätigkeit des Stadtrates in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

<sup>3</sup> Nach Bedarf kann der Stadtrat weitere Reglemente und Richtlinien (z.B. zur Pflege und zum Unterhalt der Schutzzonen und -objekte) erlassen.

## 8. TEIL            Schluss- und Übergangsbestimmungen

---

### § 48

Übergangsbestimmung

<sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

Aufhebung  
bisherigen Rechts

<sup>2</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- die Bau- und Nutzungsordnung BNO und der Zonenplan vom 23. Mai 1996
- die Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO ,Ergänzung § 7 Abs. 2 BNO vom 10. Dezember 1998

**Schutzobjekte****Naturobjekte, § 18 BNO**

<i>Nr. im Zonenplan</i>	<i>Art</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
B02	2 Bäume	Wassersack	106	BZ
B04	Baum	Kaiserstuhl	66	BZ
B05	2 Bäume	Linde	125	KL
O01	Hochstammobstbestand	Linde	125	KL
H03	Hecke	Blölebode	247	BZ
H04	Hecke	Kaiserstuhl	144, 145	BZ
H05	Hecke	Gut	221	BZ
H06	Hecke	Gut	9	BZ
H07	Hecke	Gut	221	BZ
H08	Hecke	Schellehag	221, 288	KL
H09	Hecke	Linde	125	BZ
H10	Hecke	Brentewiese	125	KL
H11	Hecke	Brentewiese	125, 289	KL
H12	Hecke	Brentewiese	125	KL
H13	Hecke	Brentewiese	125	KL

**Kulturobjekte, § 19 BNO**

<i>Nr. im Zonenplan</i>	<i>Art</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
K01	Spezialstandort	See	173	KL
K04	Brunnen	Wassersack	106	BZ
K05	Brunnen	Kaiserstuhl	73	BZ
K06	Brunnen	Kaiserstuhl	58	BZ
K07	Grenzstein	Schellehag	242, 252	KL
G01	Friedhof	See	197	BZ
G02	Garten	Linde, Ebene	125	BZ
G03	Altstadtgärten	Kaiserstuhl	diverse	BZ

**INFORMATION SINHALT**

Kantonale Denkmalschutzobjekte gemäss Denkmalschutzinventar (DSI) 2016

<i>Nr. DSI</i>	<i>Objekt</i>	<i>Adresse</i>	<i>Geb.-Nr.</i>	<i>Parz.-Nr.</i>	<i>Bemerkungen</i>
KST001	<b>Storchenturm</b>	Tirolgasse	88	283	
KST002	<b>Oberer Turm</b> (1160 (ca.)-1180 (ca.))	Vorstadt	56	141	
KST003	<b>Wörndliturm</b> (12. Jh.-13. Jh.)	Rheingasse 10	11	19	
KST004	<b>Stadtmauerrest</b>	Stadtgraben	-	129	
KST005	<b>Stadtmauerrest</b>	Untere Kirchgasse	-	30	
KST006	<b>Röm.-kath. Pfarrkirche</b> (1609)	Kirchplatz	25	39	
KST007	<b>Friedhofkapelle</b> (16. Jh. (ca.))	Vorstadt	63	197	
KST008	<b>Brunnen Widderplatz mit Fischbank</b>	Widderplatz	-	66	
KST009	<b>Heiliger Nepomuk</b> (1752)	auf der Rheinbrücke	-	222	
KST010	<b>Lällenkönig</b>	auf der Brüstungsmauer der Rheinbrücke	-	73	
KST011	<b>Schultheissenstab und Ananaspokal</b>	im Rathaus	-	(129)	
KST012	<b>Gemeindehaus</b> (17. Jh.)	Hauptgasse 72	72	60	
KST013	<b>Schulhaus</b> (1617)	Rheingasse 4	4	5	

<i>Nr. DSI</i>	<i>Objekt</i>	<i>Adresse</i>	<i>Geb.-Nr.</i>	<i>Parz.-Nr.</i>	<i>Bemerkungen</i>
KST014	<b>Städtisches Bürgerheim (1778)</b>	Kirchplatz 41	41	57	
KST015	<b>Amtshaus des Klosters St. Blasien (1562-1564)</b>	Hauptgasse 35	35	51	
KST016	<b>Zollhaus (1772)</b>	Rheingasse 10	7	11	
KST017	<b>Gasthaus zur Krone mit Hinterhäuser (1550-1560)</b>	Hauptgasse 70	70	64	
KST018	- (keine Angaben)	Kirchgasse 50	50	135	
KST019	<b>Restaurant zur alten Post</b> (keine Angaben)	Rheingasse 6	6	6	
KST020	<b>Mayenfisch- oder Marschallhaus (1764)</b>	Rheingasse 5	5	1	
KST021	<b>Zur Linde (1764)</b>	Vorstadt 59	59	125	
KST022	<b>Inschrift- und Wappenstein (1592)</b>	Am Pfeiler der Rheinbrücke	-	73	
KST023	- (keine Angaben)	Kirchgasse 51	51	137	
KST024	<b>Stadtmauerteilstück (1254-1255)</b>	Wiesenweg	-	34	



# Altstadttreglement

Zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Kaiserstuhl

---

Mitwirkung vom:	3. August – 2. September 2020
Vorprüfungsbericht vom:	5. Juli 2021
Öffentliche Auflage vom:	27. Juli – 25. August 2021
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	6. Oktober 2021

Der Stadtammann

Die Stadtschreiberin

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2023-000187 vom 22. Februar 2023

Im Auftrag der Staatskanzlei  
Aarau, den 20. April 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1.	TEIL	ALLGEMEINE BESTIMUNGEN UND GRUNDSÄTZE	1
		§ 1 Zweck / Geltungsbereich	1
		Grundsatz	
		Unterhaltungspflicht	
		Abbruch	
		Beiträge	
2.	TEIL	BERATUNGS- UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN	
		§ 2 Bewilligungspflicht	1
		§ 3 Verfahren	2
		Archäologische Bauuntersuchungen	
		Beratung	
		Bemusterung	
		Untersuchungen	
3.	TEIL	GESTALTUNG VON BAUTEN	
		§ 4 Bebauungsgrundsatz	2
		Bauweise bei Baulücken	
		Gestaltungsgrundsatz	
		§ 5 Gebäudestruktur, Fassadengestaltung	3
		Materialen, Farben Grundsatz	
		Materialen	
		Verputz	
		Fenster	
		Einfassungen	
		Einteilung	
		Fensterläden	
		Haustüren	
		§ 6 Schau-, Briefkästen, ortsgebundene Installationen	4
		Storen und Markisen	
		Reklamen	
		§ 7 Dachformen	4
		Trauf- und Firstlinien	
		Dacheindeckung und -abschlüsse, Materialisierung	
		Ausbau Dachgeschosse	
		Dachdurchbrüche	
		Technische Installationen	
		Lüftungs- und Klimageräte	
		Antennen, Energiegewinnungsanlagen	
4.	TEIL	AUSSENRAUM	
		§ 8 Gestaltungsgrundsatz	5
		§ 9 Parkierung	5
5.	TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	
		§ 10 Übergangsbestimmungen	6
		§ 11 Inkrafttreten	6
ANHANG 1		RICHTLINIEN ÜBER DIE BEITRÄGE AN RENOVATIONEN, NEU- UND UMBAUTEN IN DER ALTSTADT KAISERSTUHL	7
ANHANG 2		STADTRATSBESCHLUSS	8

## 1. TEIL

## ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN UND GRUNDSÄTZE

---

### § 1

Zweck / Geltungsbereich	<sup>1</sup> Das Altstadtreglement ergänzt und verdeutlicht die Bestimmungen in § 8 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zur Gestaltung und Nutzung von Bauten, Anlagen und Freiräumen in der Altstadtzone AZ.
Grundsatz	<sup>2</sup> Bauliche Eingriffe haben mit Rücksicht auf die historische Bausubstanz zu erfolgen und müssen mit grosser Sorgfalt sowie in sehr guter Qualität projektiert und ausgeführt werden.
Unterhaltungspflicht	<sup>3</sup> Die Altstadtbaute ist durch die Eigentümerschaft so zu unterhalten und zu ertüchtigen, dass die Qualitäten und Werte der Substanz mindestens erhalten bleiben. Dies gilt im Besonderen für die historisch und künstlerisch wertvollen inneren und äusseren Gebäudeteile.
Abbruch	<sup>4</sup> Bauten und unbedeutende Bausubstanz dürfen nur abgebrochen werden, wenn es sich um störende Gebäude oder Gebäudeteile handelt oder wenn der Bauzustand unter Beachtung der Unterhaltungspflicht eine Renovation ausschliesst, was mit einem neutralen Fachgutachten nachzuweisen ist.
Beiträge	<sup>5</sup> Der Stadtrat richtet für den Ortsbildschutz in der Altstadtzone AZ an Renovationen, Neu- und Umbauten Beiträge aus. Es gelten die Bestimmungen des „Reglement über Beiträge an Renovationen“ vom 17.12.1980 (Anhang 1) sowie hinsichtlich des Umfangs der beitragsberechtigten Arbeiten der Stadtratsbeschluss vom 04.09.2012 (Anhang 2).

## 2. TEIL

## BERATUNGS- UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN

---

### § 2

Bewilligungspflicht	<p><sup>1</sup> In Ergänzung zur im übergeordneten Gesetz geregelten Baubewilligungspflicht sind in der Altstadtzone AZ alle inneren und äusseren baulichen Massnahmen sowie Sanierungen und Renovationen, die Einfluss auf das innere und äussere Erscheinungsbild und die Struktur haben, bewilligungspflichtig.</p> <p><sup>2</sup> Namentlich betrifft diese erweiterte Baubewilligungspflicht alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen, wie z.B. Dacheindeckungen, Spenglerarbeiten, Fassadenanstriche, Fenster, Fensterläden, Türen, technische Installationen, sowie Anschriften, Reklamen und Aussenbeleuchtungen sowie Bodeneingriffe und die Gestaltung der Vorbereiche.</p>
---------------------	--

### § 3

Verfahren	<p><sup>1</sup> Bauvorhaben sind vor der Projektierung der Baubewilligungsbehörde als Voranfrage anzumelden (Meldepflicht), um die spezifischen Rahmenbedingungen für bauliche Massnahmen abzuklären.</p> <p><sup>2</sup> Baugesuche für Neubauten, Umbauten und Gebäudeabbrüche sind vom Stadtrat vor seinem Entscheid der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p>
Archäologische Bauuntersuchungen	<p><sup>3</sup> In der Altstadtzone sind substanzielle Baueingriffe wie Fassadenrenovation, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch und Bauaushub sowie übrige Bodeneingriffe von den Gemeindebehörden während dem Baubewilligungsverfahren der Kantonsarchäologie zu melden.</p>
Beratung	<p><sup>4</sup> Der Stadtrat berät Bauwillige kostenlos und zieht bei Bedarf die kantonale Denkmalpflege, die Kantonsarchäologie sowie externe Fachpersonen bei.</p>
Bemusterung	<p><sup>5</sup> Zur Beurteilung von Farben und Materialien inkl. Spenglerarbeiten sind im Baugesuchsverfahren genaue Angaben zu machen. Auf Wunsch sind am Gebäude Muster in angemessener Grösse anzubringen. Bei Gesuchen für Reklamen ist ein massstäblicher, farbgetreuer Entwurf vorzulegen.</p>
Untersuchungen	<p><sup>6</sup> Im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen kann der Stadtrat ohne Kostenfolge für den Gesuchstellenden bauhistorische Untersuchungen an Gebäuden oder in deren Umfeld veranlassen. Den Beauftragten ist der Zugang zu gewährleisten.</p>

## 3. TEIL

## GESTALTUNG VON BAUTEN

---

### § 4

Bebauungsgrundsatz	<p><sup>1</sup> Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Gesamthöhen darf ungeachtet von Grenz- und Gebäudeabständen und Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Stadtbildschutzes entsprechen.</p>
Bauweise bei Baulücken	<p><sup>2</sup> Für Neubauten in Baulücken der Altstadtzeilen gilt grundsätzlich 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.</p>
Gestaltungsgrundsatz	<p><sup>3</sup> Alle baulichen Massnahmen müssen sich sehr gut in das Stadt- und Gassenbild einfügen, unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise, vor allem im Hinblick auf</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Fassadengliederung</li><li>- Massstab, Materialwahl, Farbgebung</li><li>- Vorplatz- und Umgebungsgestaltung</li></ul>

## § 5

Gebäudestruktur, Fassadengestaltung	<p><sup>1</sup> Die durch die ursprüngliche Parzellierung und das Brandmauersystem bestimmte Struktur der Häuserzeilen ist bei allfälligen Ersatzbauten beizubehalten und muss in der Fassadengestaltung ablesbar sein.</p> <p><sup>2</sup> Der bestehende Horizontal- und Vertikalverlauf der Hausfassaden darf nicht ausgeglichen werden. Richtungsänderungen, Vor- oder Rücksprünge der Fassadenfluchten, Abstufungen in den Fenster- und Dachgesimsen sind sinngemäss zu übernehmen.</p> <p><sup>3</sup> Eine raumhaltige Ausbildung der Fassaden mit Arkaden, Balkonen, Erkern und dergleichen ist in der Regel ausgeschlossen. An gassenabgewandten Fassaden oder zu Innenhöfen orientierte Lauben können im begründeten Einzelfall geprüft und zugelassen werden.</p>
Materialien, Farben Grundsatz	<p><sup>4</sup> Die Fassaden sind in herkömmlichen Materialien wie Mauerwerk, Stein und Holz und mit matten Oberflächen auszuführen. Bei Verputzarbeiten an Altbauten ist vorgängig der Originalverputz abzuklären. Verputze und Farben sind mit möglichst mineralischen Materialien ohne Kunststoffvergütung und abgestimmt auf die Gebäudetypologie zu erstellen.</p>
Materialien	<p><sup>5</sup> Bestehende Fenster- und Türefassungen aus Naturstein sind zu erhalten.</p>
Verputz	<p><sup>6</sup> Fassaden sind grundsätzlich zu verputzen. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten sowie gut erhaltene Sichertriegelkonstruktionen und Hausteinmauerwerke. Die Freilegung von original nicht auf Sicht gearbeiteten Hausteinpartien (bspw. Eckverbände) oder Riegelwerken ist nicht gestattet.</p>
Fenster	<p><sup>7</sup> Fenster müssen sich gestalterisch, insbesondere in ihren Proportionen und Teilung sowie bezüglich dem Verhältnis zwischen Mauer- und Fensterfläche, gut ins Gesamtbild der Altstadt einfügen. Durchgehende Fensterbänder über die ganze Fassadenbreite sind in der Regel nicht zulässig. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Fenster sind in der Regel in Holz auszuführen.</p>
Einfassungen	<p><sup>8</sup> In der Regel sind Einfassungen aus Stein oder Holz von angemessener Breite zu verwenden.</p>
Einteilung	<p><sup>9</sup> Fenster sind durch aussen aufgesetzte Sprossen zu unterteilen. Die resultierenden Teilflächen müssen einem stehenden Rechteck entsprechen. Bei Fenstern mit Isolierverglasung sind die Sprossen aussen aufzusiegeln.</p>
Fensterläden	<p><sup>10</sup> Neue Fensterläden müssen in ihrem Aussehen historischen Vorbildern entsprechen und sind in Holz auszuführen. Holzrolläden und Lamellenstoren sind untersagt.</p>
Haustüren	<p><sup>11</sup> Wo alte Haustüren nicht weiterverwendet werden können oder zusätzliche notwendig werden, sind solche als schlicht gearbeitete Holztüren auszubilden. Von grossen Glaseinsätzen und von aufgesetzten Zierelementen ist abzusehen.</p>

## § 6

Schau-, Briefkästen, ortsgebundene Installationen	<sup>1</sup> Schau- und Briefkästen sind im Grundsatz fassadenbündig anzubringen. Material und Farbe sind auf die Fassade abzustimmen. Auf oder vor die Fassade gesetzte Schau- und Briefkästen sowie ortsgebundene Installationen in angemessener Grösse können ausnahmsweise bewilligt werden, wenn sie betriebsnotwendig sind und eine fassadenbündige Lösung mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden wäre. Sie dürfen die Gesamtwirkung der Fassaden und Vorplatzbereiche nicht negativ beeinträchtigen.
Storen und Markisen	<sup>2</sup> Sonnenstoren und Markisen sind bezüglich Farbgebung und Materialisierung zurückhaltend in gedämpften Farben möglichst uni zu gestalten.
Reklamen	<sup>3</sup> Reklamen aller Art sind nur an Gassenfassaden bis zu einer Höhe von 4 m ab Strassenniveau zulässig.  <sup>4</sup> Zulässig sind quer zur Fassade stehende, gut gestaltete, altstadtgerechte Geschäfts- und Hausanschriften sowie flach auf der Fassade angebrachte Schriftzüge oder Einzelbuchstaben. Indirekte Beleuchtungen sind erlaubt.  <sup>5</sup> Nicht gestattet sind selbstleuchtende Reklamen, Leuchtkästen und Fassadenbeleuchtungen zu Reklamezwecken, quer zur Fassade stehende oder mobil aufgestellte Markenreklamen sowie Reklamen an Sonnenstoren und Sonnenschirmen.

## § 7

Dachformen	<sup>1</sup> Bei Um- und Ersatzbauten sind die das Gesamtbild der Altstadt mitbestimmenden historischen Dachformen sowie die Gesamthöhen zu erhalten resp. wieder herzustellen. Neubauten haben sich entsprechend in die Dachlandschaft einzufügen. Flachdächer sind ausser für Klein- und Anbauten nicht zulässig.
Trauf- und Firstlinien	<sup>2</sup> Die Trauf- und Firstlinien direkt angrenzender Gebäude dürfen nicht egalisiert werden. Sie sind in der Höhe zu differenzieren.  <sup>3</sup> In der Regel ist traufseitig ein deutlich erkennbarer Dachüberstand auszubilden. Giebelseitig sind direkt eingemörtelte Ziegel mit minimalem Dachüberstand zulässig.  <sup>4</sup> Der Dachrand ist in der Regel durchgehend, ohne Durchbruch / Einschnitt zu gestalten.
Dacheindeckung und -abschlüsse, Materialisierung	<sup>5</sup> Bestehende Ziegeleindeckungen sind möglichst zu erhalten und bei Umdeckungen wiederzuverwenden. Neueindeckungen sind mit Biberschwanzziegeln auszuführen. Eine Ziegelbemusterung ist zwingend. Für Spenglerarbeiten ist Kupfer zu verwenden. Schneefänger sind in Rohr-Ausführung dunkel oder im Dachton gestrichen, zulässig.
Ausbau Dachgeschosse	<sup>6</sup> Ausbauten über dem Kehlgebälk sind nur dann gestattet, wenn die Räume über die Giebelfassade, unter Berücksichtigung der feuer- und baupolizeilichen Vorschriften belüftet und belichtet werden können.
Dachdurchbrüche	<sup>7</sup> Dachaufbauten und -einschnitte sind auf der westlichen und östlichen Stadtausenseite (gegen Freihaltezone) nicht gestattet. Dachflächenfenster sind bei einwandfreier Anordnung zulässig.

<sup>8</sup> Auf den übrigen Dachflächen sind Dachaufbauten und -einschnitte wie Schleppe- oder Giebellukarnen, Ochsenaugen und dgl. erlaubt, sofern sie sich einwandfrei einordnen. Dachterrassen sind in der Regel ausgeschlossen.

<sup>9</sup> Die Anordnung von Dachdurchbrüchen innerhalb der Dachfläche sowie deren Grösse ist auf Teilung und Proportion der Fassade abzustimmen. Die Summe aller Dachdurchbrüche darf pro Hausteil ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht übersteigen.

<sup>10</sup> Der Stadtrat kann Spezialformen der Belichtung wie seitlich verglaste Lukarnen, Glasziegelfelder, bewegliche Lamellenverglasungen und Dachflächenfenster dort bewilligen, wo sie durch ihre Lage eine architektonisch bessere und dezentere Wirkung erzielen als herkömmliche Dachdurchbrüche.

Technische Installationen	<sup>11</sup> Feuerungs- und Abluftkamine sind grundsätzlich innerhalb des Gebäudes zu führen, die Ausmündungen über Dach sind möglichst firstnah zu positionieren.
Lüftungs- und Klimageräte	<sup>12</sup> Aussengeräte für die Lüftung und Klimatisierung sowie sichtbare Lüftungskanäle sind an Hauptfassaden nicht zulässig, an Rückfassaden nur in begründeten Ausnahmefällen und im engen Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde.
Antennen, Energiegewinnungsanlagen	<sup>13</sup> Optisch störende und das Altstadtbild beeinträchtigende Antennen sowie Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind nicht bewilligungsfähig. Parabolantennen sind nicht gestattet.

#### 4. TEIL                    AUSSENRAUM

---

##### § 8

Gestaltungsgrundsatz	<sup>1</sup> Vorhandene Garten- und Freiflächen in der Altstadtzone AZ sind zu erhalten. Bei der Neugestaltung kann der Stadtrat gestützt auf die ‚Richtlinien für die Gestaltung von Aussenräumen in der Altstadt‘ des Erschliessungsplans Altstadt Auflagen bezüglich Materialien, raumbildender Pflanzelemente sowie Einfriedigungen erlassen.
----------------------	---

##### § 9

Parkierung	<sup>1</sup> Die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Abstellplätze sowie deren räumliche Anordnung richten sich nach dem Gesamtkonzept Parkierung (§ 33 BNO) und dem Erschliessungsplan Altstadt.
------------	--

## § 10

Übergangs-  
bestimmungen

<sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach den Vorschriften dieses Reglements beurteilt.

<sup>2</sup> Bisher bewilligte Reklamen und Anlagen, welche den Bestimmungen dieses Reglements widersprechen, sind im Zeitpunkt der nächsten erheblichen Veränderung des Betriebes oder des Gebäudes, an welchem sie angebracht sind, zu entfernen oder aufgrund einer neuen Bewilligung den neuen Vorschriften anzupassen, sofern die Verhältnismässigkeit gewahrt ist und ein öffentliches Interesse besteht.

## § 11

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

ANHANG 1      RICHTLINIEN ÜBER DIE BEITRÄGE AN RENOVATIONEN, NEU-  
UND UMBAUTEN IN DER ALTSTADT KAISERSTUHL

---

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 17. Dezember 1980

Inkraftsetzung per 01. Januar 1981



**GEMEINDE KAISERSTUHL**



# **Richtlinien**

über Beiträge an Renovationen, Neu- und  
Umbauten in der Altstadt Kaiserstuhl AG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 17. Dezember 1980  
Inkraftsetzung per 01. Januar 1981

## **I. Ziel**

Die Erhaltung des Kaiserstuhler Ortsbildes ist von öffentlichem Interesse. Deshalb unterstützt die Stadt Kaiserstuhl Renovationen und Neubauten von Privatbauten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.

## **II. Geltungsbereich**

Die nachfolgenden Bestimmungen haben Gültigkeit für das gemäss Zonenplan ausgeschiedene Altstadtgebiet und die Freihaltezone (siehe Zonenplanausschnitt 1:1000).

## **III. Beitragsberechtigung**

### 1. Renovationen

#### a. Als beitragsberechtigte Arbeiten gelten:

- Dachumbauten (z.B. Biberschwanzziegel)
- Aussentüren (z.B. Füllungen)
- Fenster (z.B. Sprosseneinteilung)
- Steinhauerarbeiten (z.B. Flick- und Ersatzarbeiten)
- Malerarbeiten an der Aussenfassade (z.B. Mineralfarben anstelle von Dispersion)
- Spenglerarbeiten (z.B. Kupfer)

#### b. Ferner können im Einzelfall Beiträge ausgerichtet werden für:

- Die Entfernung von störenden baulichen Elementen
- Die Erhaltung von historisch wertvollen Gebäudeteilen oder Schmuckstücken wie Ornamente und Malereien
- Die Gestaltung von Fassadenteilen wie Fenstergitter, Fensterläden, Wirtshausschilder, Beschriftungen, Beleuchtungskörper, etc.

### 2. Neubauten

Als beitragsberechtigt gelten alle durch die Bauordnung (BauO § 32a) und die allfälligen Auflagen der Baubewilligung im Rahmen des Ortsbildschutzes verursachten Mehrkosten.

### 3. Vorplätze und Hinterhöfe

Als beitragsberechtigt gelten alle durch die Bauordnung (BauO § 32a) und die allfälligen Auflagen der Baubewilligung im Rahmen des Ortsbildschutzes verursachten Mehrkosten.

## **IV. Beitragshöhe**

1. An die unter Ziffer 3. genannten Arbeiten übernimmt die Gemeinde 10 % der gemäss Bauabrechnung ausgewiesenen Mehrkosten, maximal CHF 5'000.--
2. Über die Beitragshöhe entscheidet der Stadtrat letztinstanzlich.

## **V. Erlangung einer Leistung**

Die Zusicherung von Beiträgen erfolgt aufgrund eines schriftlichen Gesuches mit detailliertem Kostenvoranschlag bzw. mit den vorgesehenen Mehrkosten.

Die Einreichung eines solchen Gesuches befreit nicht von der Pflicht zur Einholung einer ordentlichen Baubewilligung.

## **VI. Verhältnis zu Leistungen Dritter**

Allfällige weitere Beiträge der öffentlichen Hand oder des Heimatschutzes bleiben unberücksichtigt.

Leistungen von Versicherungen bei Brandfällen, Wasserschäden usw. sind in jedem Falle vom Sanierungsaufwand abzuziehen. Der Gesuchsteller ist in jedem Fall verpflichtet, sich über das Ausmass der Versicherungsleistungen auszuweisen.

## **VII. Rechtsanspruch, Bedingungen und Auflagen**

Die mutmasslichen Beiträge sind jährlich ins Budget aufzunehmen und von der Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen. Nicht verwendete Gelder werden zurückgestellt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Ausrichtung eines Beitrages. Die Ausrichtung von Beiträgen ist an die Bedingungen und Auflagen im Rahmen der Bauordnung geknüpft. Beiträge über CHF 500.-- müssen bei Veräusserung innert 10 Jahren des Gebäudes zurückbezahlt werden. Die Rückzahlungen reduzieren sich pro Jahr um 10 %.

## **VIII. Schlussbestimmungen**

Diese Richtlinien sind am 17. Dezember 1980 durch die Gemeindeversammlung genehmigt worden und werden nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses auf Beschluss des Stadtrates in Kraft gesetzt.

ANHANG 2      STADTRATSBESCHLUSS

---

Stadtratsbeschluss vom 04.09.2012.



Protokoll Nr. 16 vom 4. September 2012, Seite 273

584 794.70 Baugesuche, Baubewilligungen - Baugesuche, Vorentscheide, Baubewilligungen  
**Richtlinien über Beiträge an Renovationen, Neu- und Umbauten in der Altstadt von Kaiserstuhl, Grundsatzentscheid**

### **I. Sachverhalt**

Die Beitragsberechtigung unter Ziff. III der Richtlinien über Beiträge an Renovationen, Neu- und Umbauten in der Altstadt Kaiserstuhl vom 17. Dezember 1980 regelt nicht detailliert, was zu den beitragsberechtigten Arbeiten gehört (Arbeit und Material oder nur Material, Erhaltung von Gebäudeteilen oder nur Wiederherstellung des geforderten Zustandes gemäss BNO wie beispielsweise Sprosseneinteilung der Fenster).

Damit alle Gesuchsteller gleich behandelt werden können, hat der Stadtrat einen Grundsatzentscheid über die Beitragsberechnung und Berechtigung zu fällen.

### **II. Erwägungen**

Kantonale Denkmalpflegesubventionen werden nach Vorliegen der Schlussrechnung und auch auf Grundlage dieser berechnet und ausbezahlt. Vorläufige Zusagen werden nach Kostenschätzung, Kostenvoranschlag, Offerten o. Ä. berechnet (z. B. Kostenvoranschlag für Verputzarbeiten an historischer Fassade wird mit Fr. 200'000.00 angenommen). Die vorläufige Zusage von kantonalen Subventionen wird aufgrund dieser Annahme berechnet und gesprochen. Werden aber die tatsächlich ausgeführten Arbeiten billiger oder teurer, so werden die kantonalen Subventionen entsprechend angepasst. Die Schlussabrechnung wird geprüft und dann dementsprechend subventioniert.

#### Beitragshöhe / ausgewiesene Mehrkosten

Gemäss Rücksprache mit Herrn Peter Meier, zuständig für die Subventionsberechnungen bei der Kantonalen Denkmalpflege, ist ein Berechnungssystem zur Ermittlung der Mehrkosten bzw. subventionsberechtigten Kosten analog ihrem System für die Gemeinde zu komplex und setzt grosse Sachverständigkeit voraus.

Ebenfalls als untauglich erachtet er eine Gegenüberstellung der Kosten von herkömmlichen Unterhaltsarbeiten und beitragsberechtigten Arbeiten durch die Bauherrschaft bzw. durch den beauftragten Arbeitnehmer, da diese durch die Gemeinde ebenfalls nicht auf ihre Richtigkeit überprüft werden kann.

Aus Erfahrung der Kantonalen Denkmalpflege belaufen sich die Mehrkosten bei einer beitragsberechtigten Renovation auf 25-30%, wobei bei Dachausbauten / -renovationen die Kosten tendenziell eher höher liegen. Der Einfachheit halber und für eine bessere Handhabung macht es aufgrund der Erläuterungen der Kantonalen Denkmalpflege Sinn, einen fixen Prozentsatz für die ausgewiesenen Mehrkosten gemäss Ziff. III Abs. 1 der Richtlinien über Beiträge an Renovationen, Neu- und Umbauten in der Altstadt von Kaiserstuhl zu verwenden. Der Prozentsatz zur Berechnung der ausgewiesenen Mehrkosten soll demnach wie folgt festgelegt werden:



# Stadt Kaiserstuhl

## Protokollauszug des Stadtrates



Stadtrat Kaiserstuhl, Alte Dorfstrasse 1, 5332 Rekingen  
kaiserstuhl@verwaltung2000.ch

---

- Für Dachumbauten / -renovationen: 30% der Kosten gemäss Bauabrechnung
- Für alle anderen Renovationen: 25% der Kosten gemäss Bauabrechnung

### Beitragsberechtigung

Ebenfalls gemäss Rücksprache mit Herrn Peter Meier, zuständig für die Subventionsberechnungen bei der Kantonalen Denkmalpflege, gilt als beitragsberechtigte Arbeit im Normalfall alles, was es für die Instandstellung beispielsweise einer Fassade, Türe etc. braucht. Dies bedeutet, dass auch die Arbeit (waschen, schleifen, reinigen etc.) sowie das entsprechende Material dazugerechnet wird. Die Kantonale Denkmalpflege bezahlt zudem einen Beitrag an das Fassadengerüst.

Der Stadtrat erachtet es als angebracht, Material und Arbeit für die Instandstellung der Gebäudeteile als beitragsberechtigte Arbeiten anzuerkennen. An das Fassadengerüst hingegen sollen weiterhin keine Beiträge ausgerichtet werden.

### **III. Beschluss**

1. Im Sinne der obgenannten Erwägungen legt der Stadtrat die Berechnungsgrundlage für die Beiträge an Renovationen, Neu- und Umbauten in der Altstadt von Kaiserstuhl – basierend auf die Richtlinien vom 17. Dezember 1980 – ab sofort wie folgt fest:
  - 30% der Kosten gemäss Bauabrechnung gelten für Dachumbauten als ausgewiesene Mehrkosten
  - 25% der Kosten gemäss Bauabrechnung gelten für alle anderen Renovationsarbeiten als ausgewiesene Mehrkosten
2. An das Fassadengerüst werden weiterhin keine Beiträge ausgerichtet.

Protokollauszug an:

- Frau Vizeammann Susanne Suter Böhm
- Akten

# GEMEINDE KAISERSTUHL

## Bau- und Nutzungsordnung



AENDERUNG Nr. .... 1 .....  
vom ... 5.5.99 .....

gemäss § 15 BauG

---

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 23. Mai 1996

Der Stadtammann:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'W. Lutz', is written below the title 'Der Stadtammann:'.

Der Gemeindeschreiber:

A large, stylized handwritten signature in blue ink is written below the title 'Der Gemeindeschreiber:'.

Genehmigung:

Genehmigung durch den Grossen Rat  
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 28. Oktober 1997

Im Auftrag des Grossen Rates  
Der Staatschreiber

A handwritten signature in blue ink is written below the text 'Der Staatschreiber'.

## 3.1 Bauzonen

## § 6

Bauzonen

<sup>1</sup> Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Aus- nutzung	Gebäude- höhe	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
				klein	gross		
Altstadtzone AZ	§ 7	-	§ 7	§ 7	-	III	§ 7
Wohnzone 2 W2	2	AZ min. 0,3 max. 0,4	7 m	4 m	8 m	II	§ 8
Wohn- und Gewerbe- zone WG	2	AZ min. 0,4 max. 0,6	7 m	4 m	8 m	III	§ 9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	*	-	*	*	*	II III (§ 6 Abs.5)	§ 10
Freihaltezone FZ	-	-	-	-	-	II	§ 11
Parkzone PZ	-	-	-	-	-	II	§ 12

Festlegung durch  
Gemeinderat<sup>2</sup> Die mit \* bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Bauweise

<sup>3</sup> In der Altstadt gilt geschlossene Bauweise. In den übrigen Bauzonen ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

- Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen 4 In der Zone WG kann der Gemeinderat für gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m zulassen, wenn eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gebäudehöhen um 1 m.
- Lärmvorbelastung 5 In den im Zonenplan punktiert umrandeten OE-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 9

Wohn- und  
Gewerbezone WG

Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.