

# **Altstadtreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Brugg**

**Beschlussfassung**

**9. März 2020**

# Inhalt

<b>I</b>	<b>Grundsätze</b>	<b>3</b>
§ 1	Zweck	3
§ 2	Grundsatz	3
§ 3	Unterhaltungspflicht	3
<b>II</b>	<b>Beratungs- und Bewilligungsverfahren</b>	<b>3</b>
§ 4	Anzeigespflicht	3
§ 5	Bewilligungspflicht	4
§ 6	Verfahren bei Bauabsichten (Anzeige- und Bewilligungspflicht)	4
§ 7	Verfahren bei Ersatz- und Anbauten	4
§ 8	Verfahren bei Reklamen	5
<b>III</b>	<b>Gestaltung von Bauten</b>	<b>5</b>
§ 9	Gebäudestruktur und Fassaden	5
§ 10	Ausbildung Erdgeschoss	5
§ 11	Eingangsbereich	6
§ 12	Fenster und Fensterläden	6
§ 13	Sonnenschutz	6
§ 14	Farben und Materialien	6
<b>IV</b>	<b>Gestaltung der Dächer</b>	<b>6</b>
§ 15	Dachformen	6
§ 16	Ein- und Abdeckungen	7
§ 17	Dachaufbauten	7
§ 18	Technische Installationen	7
<b>V</b>	<b>Gestaltung des Aussenraums</b>	<b>7</b>
§ 19	Möblierung und Vorbereiche	7
<b>VI</b>	<b>Gestaltung der Reklamen</b>	<b>8</b>
§ 20	Stadtbild und Architektur	8
§ 21	Fassaden	8
<b>VII</b>	<b>Beiträge und Gebühren</b>	<b>9</b>
§ 22	Beiträge und Gebühren	9
<b>VIII</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>	<b>9</b>
§ 23	Übergangsbestimmungen	9
§ 24	Inkrafttreten	9

# Altstadtreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Brugg

## Präambel

Brugg hat gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eine Altstadt von nationaler Bedeutung. Diese hat einen hohen historischen, städtebaulichen und baukulturellen Wert, der wesentlich zur Identität von Brugg beiträgt.

Die Altstadt ist geprägt durch ihr Erscheinungsbild und die historische Bausubstanz, die inneren Strukturen sowie eine Vielzahl für sie typischer Details. Bauliche Massnahmen erfordern daher besondere Sorgfalt sowie Kenntnisse und Verständnis im Umgang mit dem gebauten Kulturerbe. Hierfür tragen Behörden, Planer und Eigentümer eine gemeinsame Verantwortung.

Das Altstadtreglement soll unter Wahrung vorhandener Qualitäten einen angemessenen Umgang mit der Altstadt sicherstellen und eine nachhaltige, altstadtspezifische Weiterentwicklung fördern.

## I Grundsätze

### § 1 Zweck

- 1 Das Altstadtreglement als Teil der Grundordnung ergänzt und verdeutlicht die Bestimmungen in § 14 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zur Gestaltung und Nutzung von Bauten und Freiräumen, dem Bewilligungsverfahren sowie dem Reklamewesen in der Altstadtzone.

### § 2 Grundsatz

- 1 Die Altstadtentwicklung orientiert sich am Zweck und den Leitsätzen des § 14 der BNO.
- 2 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.

### § 3 Unterhaltspflicht

- 1 Der Bestand 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 äusseren und inneren Gebäudeteile.
- 2 Wird ein Altstadtgebäude rechtswidrig verändert, vernachlässigt oder beseitigt, ist die Eigentümerschaft zur fachgerechten Instandsetzung bzw. Wiederherstellung verpflichtet.

## II Beratungs- und Bewilligungsverfahren

### § 4 Anzeigepflicht

- 1 In der Altstadtzone A sind anzeigepflichtig:
  - alle nach aussen in Erscheinung tretenden Ersatz- und Instandhaltungsmassnahmen, wie z.B. Dacheindeckungen, Spenglerarbeiten, Fassadenanstriche, Fenster, Fensterläden, Türen;
  - Eingriffe ins Erdreich.

## § 5 Bewilligungspflicht

- 1 Die Bewilligungspflicht regeln das kantonale Baugesetz sowie die kommunale Bau- und Nutzungsordnung. In der Altstadtzone A sind zusätzlich bewilligungspflichtig:
  - Änderungen am Gebäudeäusseren;
  - Neubauteile;
  - Technische Installationen;
  - substanzielle Eingriffe im Gebäudeinnern;
  - Beschriftungen, Aussenbeleuchtungen usw. sowie deren Änderungen;
  - Reklamen;
  - Gestaltung der Vorbereiche, inkl. Aussenmöblierungen für kommerzielle Nutzungen.

## § 6 Verfahren bei Bauabsichten (Anzeige- und Bewilligungspflicht)

- 1 Bei Bauabsichten in der «Altstadtzone A» ist frühzeitig – im Stadium der Vorprojektierung – die Bewilligungsbehörde zu konsultieren.
- 2 An einer Startsituation zwischen Bauherren / Architekten und der Bewilligungsbehörde für die anzeigepflichtigen oder bewilligungspflichtigen Vorhaben werden die Ziele und Vorgehen für das Bauvorhaben besprochen und festgelegt.
- 3 Die Bewilligungsbehörde berät Bauwillige kostenlos und zieht bei Bedarf die kantonale Denkmalpflege, die Kantonsarchäologie und das Beurteilungsgremium Altstadt bei.
- 4 Das Beurteilungsgremium Altstadt gibt Empfehlungen zuhanden des Stadtrats ab.
- 5 Die Bewilligungsbehörde kann als Basis für die Startsituation und/oder für den Prozess bis zur Bewilligung das Einreichen von Vorleistungen, wie Konzeptstudien, Modelleinsätze für das Stadtmodell, Bauprogramme sowie Muster von Materialien und Farben auf Kosten der Bauherrschaft verlangen.
- 6 Für Bauaufgaben an besonders empfindlichen Orten wie beispielsweise den Zugängen zur Altstadt sowie für Anbauten kann der Stadtrat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens verlangen.

## § 7 Verfahren bei Ersatz- und Anbauten

- 1 Ersatz- und Anbauten sind nur in Ausnahmefällen wie beispielsweise Brandfall oder Ersatz eines störenden Objektes zulässig. Die kantonale Denkmalpflege und die Kantonsarchäologie sind ins Verfahren einzubeziehen. Externe Fachpersonen können bei Bedarf beigezogen werden.
- 2 Für Ersatzbauten ist zwingend ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Der Stadtrat und weitere von ihm bestimmte Stellen sind an der Vorbereitung und Durchführung des Konkurrenzverfahrens zu beteiligen. Der Stadtrat kann mindestens einen der Teilnehmer im Konkurrenzverfahren bestimmen und sich nach Massgabe der öffentlichen Interessen an den Verfahrenskosten beteiligen.
- 3 In der Regel sind die Baufuchten der ursprünglichen Bauten, die Gliederung der Fassaden, die Brandmauern und die bestehende Parzellenform beizubehalten.

## **§ 8 Verfahren bei Reklamen**

- 1 Reklamen sind alle durch Schrift, Form, Farbe, Ton, Ausleuchtung, oder andere Mittel der Werbung dienende Vorkehrungen und Einrichtungen. Reklamen können Firmenanschriften und Eigenreklamen sein.
- 2 Das Anbringen von Reklamen, ihre Versetzung, Änderungen hinsichtlich Format, Farbe, Schrift oder Art bedarf gemäss § 59 BauG einer Bewilligung des Stadtrates.
- 3 Lichtreklamen und Lichteffekte sind auch hinter Fenstern, sofern sie in den Aussenbereich wirken, bewilligungspflichtig.
- 4 Nicht bewilligungspflichtig sind:
  - Kleine, unbeleuchtete Namens- und Firmenschilder, sofern sie auf Liegenschaftsbenützer hinweisen, im Erdgeschoss angebracht werden, den öffentlichen Luftraum nicht beanspruchen und ein Flächenmass von 600 cm<sup>2</sup> nicht übersteigen.
  - Nicht ausgeleuchtete Reklamebeschriftungen in Schaufenstern und Schaukästen, sowie kurzfristige, temporäre Reklamen / Beflagungen, welche im Zusammenhang mit Festen oder anderen öffentlichen Anlässen stehen.

## **III Gestaltung von Bauten**

### **§ 9 Gebäudestruktur und Fassaden**

- 1 Die Fassaden sind bezogen auf das Einzelobjekt und als Bestandteil des Strassen-, Gassen- und Flussraumes sowie Platzbildes und Umgebung zu beurteilen.
- 2 Massnahmen an Fassaden haben unter Berücksichtigung der epochenspezifischen Gestaltung des Gebäudes zu erfolgen. Gliederung, Materialisierung und Farbgebung sind spezifisch darauf abzustimmen.
- 3 Brandmauern, Niveau-Unterschiede von Stockwerken sowie Trauf- und Firstlinien zu den angrenzenden Bauten sind in der Regel beizubehalten.
- 4 Eine raumhaltige Ausbildung der Fassaden mit Arkaden, Balkonen, Erkern und dergleichen ist in der Regel ausgeschlossen. Lauben an Fassaden können standortabhängig geprüft und zugelassen werden.

### **§ 10 Ausbildung Erdgeschoss**

- 1 Ein Rückbau oder die Umgestaltung von Schaufenstern ist in der Regel zulässig. Die neue Aufteilung der Fassade orientiert sich an der Struktur und Aufteilung der Obergeschosse bzw. an einem historischen Zustand.
- 2 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die vertikal tragenden Elemente der Hausfassaden müssen auch beim Erdgeschoss in jedem Fall deutlich in Erscheinung treten. Grösse und Gestaltung von Schaufenstern und Ladeneingangstüren haben auf das Gassenbild und den Fassadencharakter besonders Rücksicht zu nehmen.
- 3 Das Verhältnis zwischen Mauer- und Fensterflächen im Erdgeschoss kann auf die Nutzung im Gebäude angepasst werden.

- 4 Der Farb- und Materialwahl für Schaufensteranlagen, Storen und Eingangspartien ist besondere Beachtung zu schenken.

## **§ 11 Eingangsbereich**

- 1 Die Hauseingangstüren sollen in der Regel in Holz ausgeführt werden, geschlossene Fronten aufweisen und in der Flucht der Fenster liegen.

## **§ 12 Fenster und Fensterläden**

- 1 Die Fenster sind in der Regel in Holz auszuführen. Ausgenommen davon sind Schaufenster.
- 2 Erhalten gebliebene historische Fenster sind nach Möglichkeit zu bewahren und energetisch zu ertüchtigen.
- 3 Bei einem Fensterersatz an historischen Gebäuden sind nur Holzfenster mit zumindest aussen aufgesiegelten, rahmenbündigen Sprossen zulässig. Die Detaillierung, Profilierung und Binnengliederung hat sich an epochentypischen, historischen Vorbildern zu richten. Bei einem Fensterersatz sind entsprechende Detailpläne einzureichen.
- 4 Bei nicht historischen Fensteröffnungen hat die Gestaltung und die Proportion auf das Umfeld Rücksicht zu nehmen und ist mit dem Beurteilungsgremium Altstadt abzusprechen.
- 5 Holz-Fensterläden bilden die Regel. Holzrolläden sind in Einzelfällen zulässig. Das Anbringen von Rafflamellenstoren ist nicht zulässig.

## **§ 13 Sonnenschutz**

- 1 Erlaubt sind einfarbige und in der Farbigkeit der Altstadt abgestimmte bewegliche Sonnenstoren, Markisen und Sonnenschirme ohne Fremdreklame.

## **§ 14 Farben und Materialien**

- 1 Die altstadttypische und qualitätsvolle Farbgebung und die Materialisierung (Fassaden und Dächer) sind zu pflegen.
- 2 Verputze und Farben sind mit möglichst mineralischen Materialien ohne Kunststoffvergütung und abgestimmt auf die Gebäudetypologie zu erstellen.

# **IV Gestaltung der Dächer**

## **§ 15 Dachformen**

- 1 Die Dach-Landschaft mit ihren Formen, Anordnungen und Neigungen ist in der Regel beizubehalten.
- 2 In der Regel ist traufseitig ein deutlich erkennbarer Dachüberstand auszubilden. Giebelseitig sind direkt eingemörtelte Ziegel mit minimalem Dachüberstand zulässig.
- 3 Der Dachrand ist in der Regel allseitig durchgehend, ohne Durchbruch/Einschnitt zu gestalten.

- 4 Flachdächer sind ausser für Klein- und Anbauten nicht zulässig.

## **§ 16 Ein- und Abdeckungen**

- 1 Historische Ziegel sind nach Möglichkeit zu erhalten und bei Umdeckungen wiederzuverwenden.
- 2 Neueindeckungen erfolgen mit rot-braunen Biberschwanzziegeln. Eine Ziegelbemusterung ist zwingend. Die Verwendung von Falzziegeln ist ausgeschlossen.
- 3 Für Spenglerarbeiten ist Kupferblech zu verwenden.
- 4 Schneefänger sind nur in der Rohr-Ausführung, dunkel oder im Dachton gestrichen, zulässig.

## **§ 17 Dachaufbauten**

- 1 Das Dach hat als möglichst ungestörte Fläche in Erscheinung zu treten. Dachaufbauten ordnen sich der Fläche unter.
- 2 Dachaufbauten sind in der Regel nur im ersten Dachgeschoss in Form von Lukarnen, Schleppgauben und Ochsenaugen möglich.
- 3 Dachaufbauten sind hinter die Gebäudeflucht zurückzusetzen. Die Anordnung von Dachaufbauten innerhalb der Dachfläche sowie deren Grösse ist auf Teilung und Proportion der Fassade abzustimmen. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf in der Regel höchstens 1/3 der Fassadenbreite betragen.
- 4 Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachterrassen sind in der Regel ausgeschlossen. Der Stadtrat kann Spezialformen der Belichtung wie verglaste Lukarnen, Glasziegelfelder, bewegliche Lamellenverglasungen und Dachflächenfenster dort bewilligen, wo sie durch ihre Lage eine architektonisch bessere und dezentere Wirkung erzielen als herkömmliche Dachaufbauten.

## **§ 18 Technische Installationen**

- 1 Kamine und technische Aufbauten müssen sich in ihrer Gestaltung und Platzierung gut in die Dachlandschaft einfügen.
- 2 Von aussen sichtbare Antennen (inkl. Parabolantennen), Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind in der Regel nicht bewilligungsfähig.

# **V Gestaltung des Aussenraums**

## **§ 19 Möblierung und Vorbereiche**

- 1 Eine saisonale, qualitativ hochstehende und auf die Altstadt abgestimmte Aussenmöblierung bei Gaststätten ist ausdrücklich erwünscht. Anordnung und maximale Ausdehnung werden im Einzelfall von der Stadt festgelegt.
- 2 Jedes Geschäft darf vor dem eigenen Gebäude ohne Bewilligung maximal zwei mobile Ausseninstallationen aufstellen (z. B. Hinweistafel und Verkaufsauslage). Machart, Aussehen und Gestaltung müssen jedoch auf die Altstadt abgestimmt sein. Mobile Hinweistafeln oder Reklama-

men dürfen 120 cm in der Höhe nicht überschreiten. Dasselbe gilt in der Regel für Verkaufsauslagen.

- 3 In jedem Fall sind die freie Zirkulation im Fussgängerbereich und ein uneingeschränkter Zugang zu den umliegenden Liegenschaften zu gewährleisten.
- 4 Nicht erlaubt in der Vorzone der Häuser sind:
  - Abschränkungen und Windschutzwände, oder ähnliche raumdefinierende Einrichtungen, auch im Bereich der Aussenbestuhlungen
  - Heizpilze und Heizstrahler.
- 5 Vorhandene Garten- und Freiflächen in der Altstadtzone sind zu pflegen und zu unterhalten.

## **VI Gestaltung der Reklamen**

### **§ 20 Stadtbild und Architektur**

- 1 Reklamen müssen sich besonders gut in das historische Stadtbild, das Gassen- und Platzbild einfügen und dürfen die architektonische Gestaltung der Fassaden weder durch ihre Grösse, Gestaltung und Farbe noch durch ihre Leuchtwirkung beeinträchtigen.
- 2 Die Reklamen haben bezüglich Proportionen, Anordnung und Gestaltung auf die Feinmassstäblichkeit und die Gliederung der Fassaden sowie auf den Standort Rücksicht zu nehmen.
- 3 Einzelne architektonische Bauteile wie Gurtgesimse, Fensterbänke, Fenstergitter, Risalite, Schlusssteine, Zierstücke, Brüstungsgeländer und dergleichen dürfen durch Reklameeinrichtungen nicht überdeckt oder beeinträchtigt werden.
- 4 Reklameanlagen dürfen in der Regel nur bis unterhalb des Fensterbanks des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 5 Das flächige Abkleben von Schaufenstern mit Folien ist nicht zulässig.
- 6 Die Wiederholung und Anhäufungen von Reklamen, die dem gleichen Zweck dienen, sind nicht zulässig.
- 7 Bei Gebäuden, in denen sich eine Vielzahl von Betrieben befindet, sind die Reklamen in geeigneter Form zusammenzufassen.
- 8 Fremdreklamen sind nur auf bewilligten Plakatwänden und -säulen zulässig.
- 9 Leuchtstelen sind nicht zulässig.

### **§ 21 Fassaden**

- 1 Auf Fassaden sind flach angebrachte Reklamen in Form von unbeleuchteten oder hinterleuchteten Firmen- oder Hausanschriften mit Einzelbuchstaben zulässig.
- 2 Direkt auf Fassaden aufgemalte Firmenbeschriftungen sind erlaubt.
- 3 Quer zur Fassade angebrachte Firmen- oder Hausanschriften (Stechschilder) sind sorgfältig auf den Kontext abzustimmen. Die Ausladung darf maximal 100 cm betragen. Die Stechschilder müssen gesamthaft ein schlankes Format aufweisen. Sie können unbeleuchtet, oder dezent beleuchtet sein.

## **VII Beiträge und Gebühren**

### **§ 22 Beiträge und Gebühren**

- 1 Es gelten die Richtlinien für die Gewährung von Beiträgen aus dem Altstadtfonds.
- 2 Bewilligungsgebühren sind gemäss Gebührenreglement zu entrichten.

## **VIII Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **§ 23 Übergangsbestimmungen**

- 1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Gesuche werden nach den Vorschriften dieses Reglementes beurteilt.
- 2 Bisher bewilligte Reklamen und Anlagen, welche den Bestimmungen dieses Reglementes 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.

### **§ 24 Inkrafttreten**

- 1 Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.