

700.103

## **Altstadtdreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

vom 28. Januar 2014

---

### **Kurzbezeichnung:**

Bau- und Nutzungsordnung, Altstadtdreglement

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 28. Januar 2014

## Inhaltsverzeichnis

<b>Kurzbezeichnung: .....</b>	<b>1</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>Altstadtdreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden</b>	<b>3</b>
<b>I. Allgemeine Bestimmungen.....</b>	<b>3</b>
§ 1 Geltungsbereich	3
<b>II. Dächer und Dachgeschosse.....</b>	<b>3</b>
§ 2 Trauf- und Firstlinien, Dachneigungen	3
§ 3 Dacheindeckungen und Spenglerarbeiten	3
§ 4 Dachaufbauten	4
§ 5 Dachterrassen und -einschnitte	4
§ 6 Ausbau Dachgeschosse	4
<b>III. Fassaden .....</b>	<b>5</b>
§ 7 Fenster	5
§ 8 Fensterläden und Storen .....	5
§ 9 Schaufenster, Schau- und Briefkästen	5
§ 10 Anbauten	6
<b>IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>6</b>
§ 11 Aufhebung bisheriger Richtlinien	6
§ 12 Inkrafttreten	6
Anhang Ia Schleppgauben	7
Anhang Ib Giebellukarnen	8
Anhang II Fenster in der Altstadt	9

# Altstadtreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

vom 28. Januar 2014

Der Einwohnerrat der Stadt Baden,

gestützt auf § 20 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt) vom 19. Dezember 1978<sup>1</sup>, auf § 40 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesezt, BauG) vom 19. Januar 1993<sup>2</sup> und auf § 13 Abs. 4 sowie § 16 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden vom 10. Dezember 2013 / 2. September 2014,

beschliesst:

## I. Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Geltungsbereich

Das Altstadtreglement regelt in Ergänzung zu §§ 13 und 16 BNO die Gestaltung und Nutzung von Bauten und Anlagen in den Altstadtzonen Aa und Ab sowie im Kernbereich Bäderzone.

## II. Dächer und Dachgeschosse

### § 2 Trauf- und Firstlinien, Dachneigungen

- 1 Trauf- und Firstlinien benachbarter Häuser dürfen nicht zusammengelegt werden.
- 2 Die vorherrschenden Dachneigungen sind in der Regel beizubehalten.

### § 3 Dacheindeckungen und Spenglerarbeiten

- 1 Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln, bei Erneuerungen und teilweisem Ersetzen der Ziegel mit alten und neuen gemischt zu decken.
- 2 Spenglerarbeiten, Entlüftungen, Kamine und dergleichen müssen in Gestaltung und Materialisierung dem Altstadtbild entsprechen.

---

<sup>1</sup> SAR 171.100

<sup>2</sup> SAR 713.100

#### **§ 4 Dachaufbauten**

- 1 Als Dachaufbauten sind unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3 Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig. Andere Gauben- und Lukarnen sind zulässig, sofern sie besonders zurückhaltend gestaltet sind und sich einwandfrei in die Dachlandschaft einfügen.
- 2 Liegende Dachfenster, Kamine und technische Aufbauten sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch sowie bezüglich Platzierung einwandfrei in die Dachlandschaft einfügen und von öffentlichen Plätzen und Strassen aus nicht störend in Erscheinung treten. Liftaufbauten sind nicht zulässig.
- 3 Die zulässigen Maximalmasse von Dachaufbauten richten sich nach Anhang Ia und Ib.
- 4 Die Dachaufbauten sind auf die Konstruktion und Materialisierung des Gebäudes abzustimmen. Die Seitenwände dürfen keine Fenster aufweisen und sind in dunkler Tönung zu halten.
- 5 Ausmasse, Anzahl und Anordnung von Dachaufbauten sind in Anwendung der massgebenden Bestimmungen der BNO von Fall zu Fall zu beurteilen und festzulegen. Massgebend sind Lage und Umfeld des Gebäudes, sein historischer und gestalterischer Wert sowie die Grösse der Dachflächen.

#### **§ 5 Dachterrassen und -einschnitte**

- 1 Dachterrassen, Dacheinschnitte und dergleichen sind unter Vorbehalt von Absatz 2 nicht gestattet.
- 2 Auf rückwärtigen Dachflächen von nicht eidgenössisch oder kantonal geschützten Gebäuden können Dachterrassen, Dacheinschnitte und dergleichen bewilligt werden, wenn sie das historische Altstadtbild oder die bauhistorisch wichtige Bausubstanz nicht beeinträchtigen, von öffentlichen Plätzen, Strassen und Aussichtspunkten aus nicht störend in Erscheinung treten und in der Nabsicht nicht altstadt- oder quartierfremd wirken. § 4 Abs. 5 gilt sinngemäss.

#### **§ 6 Ausbau Dachgeschosse**

Dachgeschosse dürfen eingeschossig ausgebaut werden. Der Ausbau eines zweiten Geschosses ist zulässig, wenn:

- a) dieses schon genügend Fensteröffnungen (Dachfläche oder Giebelfassade) hat; oder
- b) eine genügende Belichtung mit vereinzelt zusätzlichen Dachflächenfenstern unter Einhaltung der Bauvorschriften gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) erreicht werden kann.

### **III. Fassaden**

#### **§ 7 Fenster**

- 1 Fenster müssen sich gestalterisch, insbesondere in ihren Proportionen und bezüglich Verhältnis zwischen Mauer- und Fensterfläche, gut ins Gesamtbild der Altstadt einfügen. Durchgehende Fensterbänder über die ganze Fassadenbreite sind nicht zulässig. In den Obergeschossen sind in der Regel stehende Formate zu wählen.
- 2 Die Fensterrahmen sind in der Regel in Holz auszuführen. Ausgenommen sind Schau- fenster und Schaukästen.
- 3 Die Fenster müssen in der Regel Einfassungen aus Stein oder Holz von angemessener Breite aufweisen.
- 4 Fenster, ausgenommen Kleinstfenster mit einer Glasfläche von weniger als 0.15 m<sup>2</sup>, sind durch Sprossen zu unterteilen. Die Teilflächen müssen in der Regel einem stehenden Rechteck entsprechen. Werden Sprossen im Glaszwischenraum angebracht, sind zusätzlich aussen rahmenbündige, mit dem Rahmen fest verbundene, auf die Fensterfläche aufgesetzte Sprossen erforderlich. Für die Detailkonstruktion ist Anhang II massgebend.

#### **§ 8 Fensterläden und Storen**

- 1 Fensterläden müssen in ihrem Aussehen historischen Vorbildern entsprechen und sind in der Regel in Holz auszuführen.
- 2 Bestehende Fensterläden dürfen nicht ersatzlos entfernt werden. Der Stadtrat kann verfügen, dass entfernte Fensterläden wieder angebracht werden.
- 3 Rafflamellenstoren sind nicht gestattet, Sonnenstoren nur bei Schaufenstern. Dachlu- karnen können mit Rollläden versehen sein.

#### **§ 9 Schaufenster, Schau- und Briefkästen**

- 1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Grösse und Gestaltung muss dem Gassenbild und dem Charakter des Hauses entsprechen. Die zulässige Breite der Öffnungen ist fallweise festzulegen. Die Erdgeschossfassaden müssen seitlich markante Wandstreifen aufweisen.
- 2 Brief- und Schaukästen sind fassadenbündig anzubringen. Sie dürfen nicht an Pfeilern angebracht werden. Material und Farbe sind der Fassade anzupassen. Für Gastgewerbebe- triebe können auf die Fassade aufgesetzte Schaukästen bis zu einer Grösse von 45 x 33 cm bewilligt werden, wenn sie betriebsnotwendig sind und eine fassadenbündige Lösung mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden wäre.
- 3 Sonnenstoren müssen fassadenbündig versenkbar sein, wenn es die Verhältnisse er- lauben. Sie sind in gedämpften Farben entweder uni oder gestreift auszugestalten.

## **§ 10 Anbauten**

Anbauten sind nur auf der gassenabgewandten Gebäudeseite und nur in Form von Lauben zulässig. Diese sind nach historischen Vorbildern auszugestalten.

## **IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **§ 11 Aufhebung bisheriger Richtlinien**

Dieses Reglement ersetzt alle bestehenden Richtlinien über das Bauen in der Altstadt.

### **§ 12 Inkrafttreten**

Das Altstadtreglement tritt mit der kantonalen Genehmigung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) in Kraft und ist auf alle zu diesem Zeitpunkt hängigen Baugesuche anwendbar.

Baden, 28. Januar 2014

DER EINWOHNERRAT BADEN

Präsident

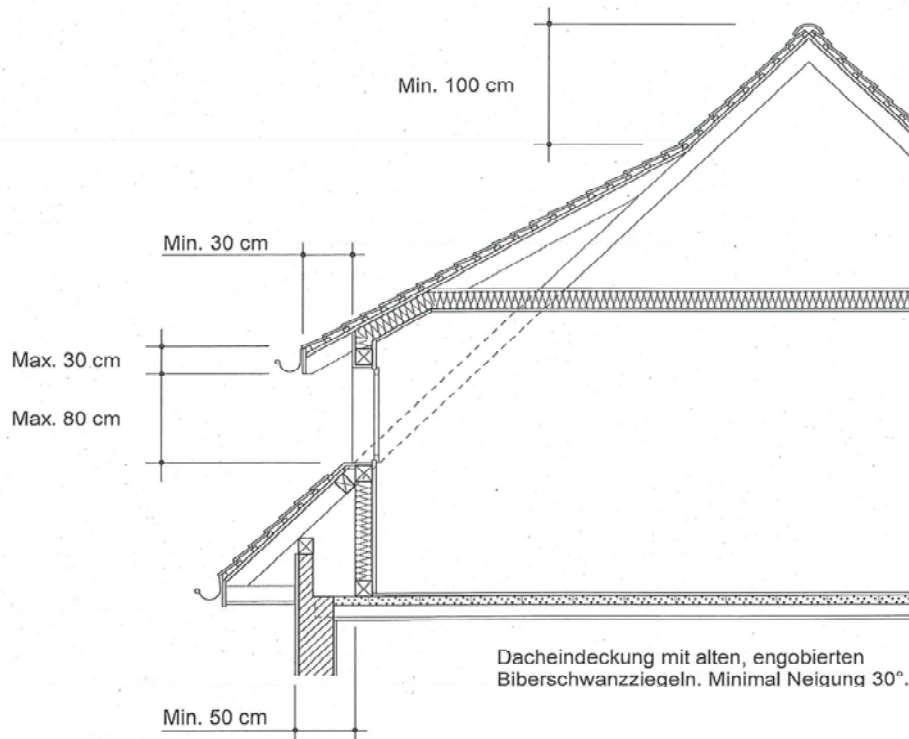
P. COURVOISIER

Sekretär

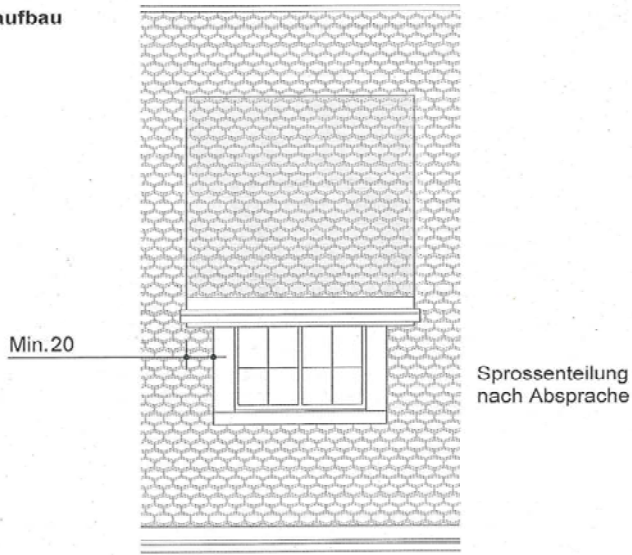
M. SANDMEIER

# Anhang Ia Schleppgauben

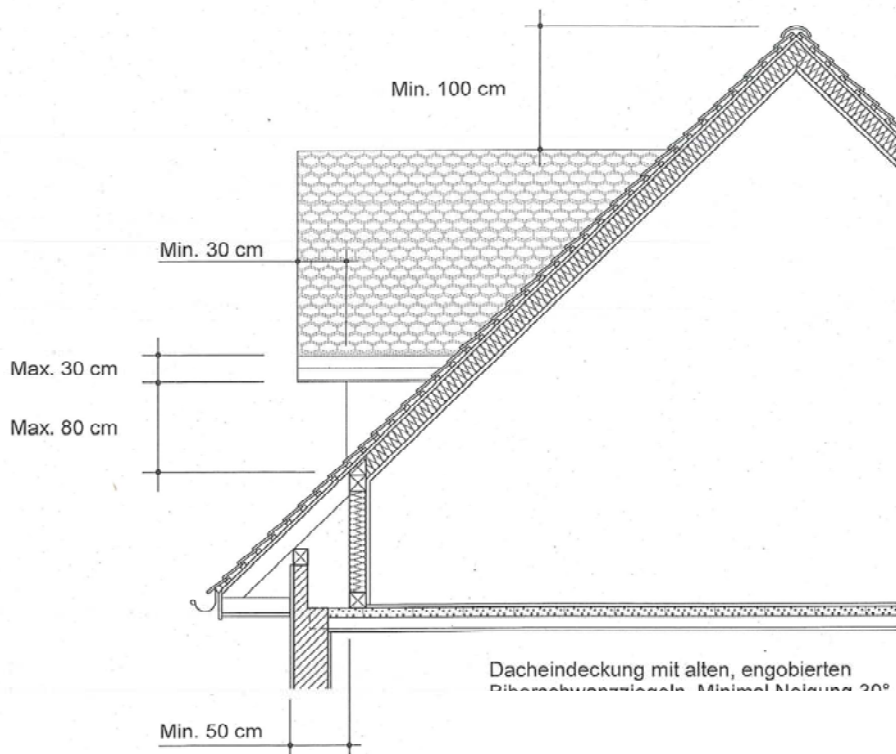
Maximalhöhe von Schleppgauben



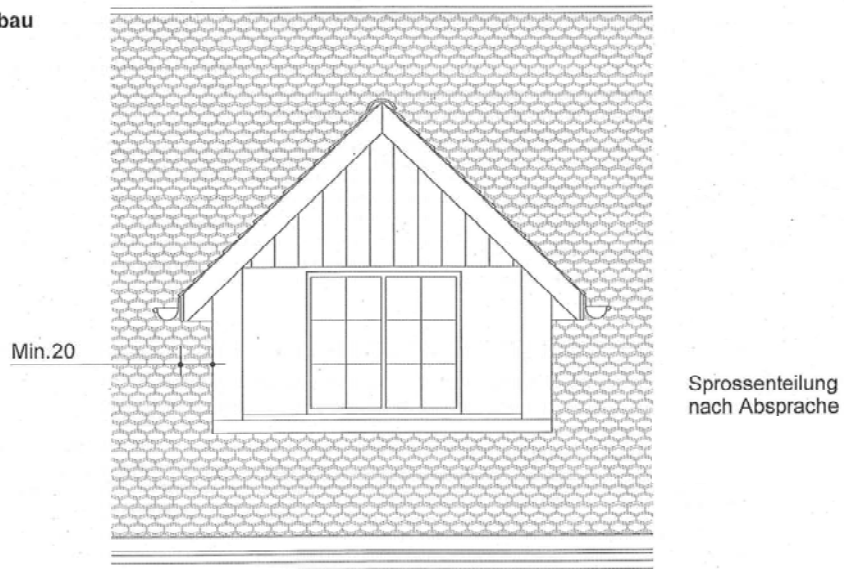
Ansicht Dachaufbau



## Anhang Ib Giebellukarnen



Ansicht Dachaufbau

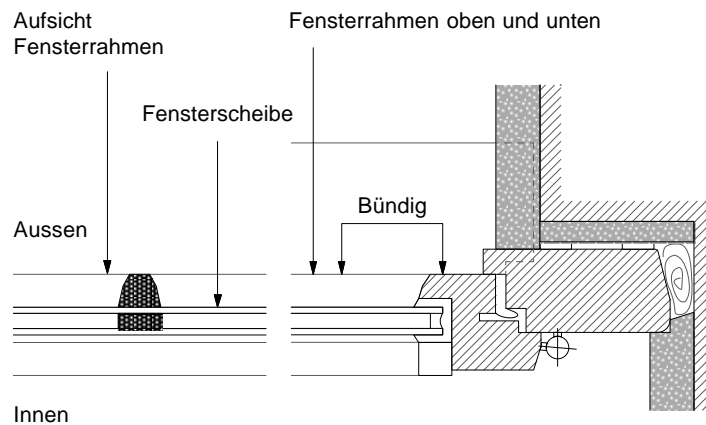




## Anhang II Fenster in der Altstadt

Alle Fenster über ca. 30 x 40 cm sind mit Sprossenteilung zu versehen.  
Einteilung gemäss Absprache mit der Abteilung Planung und Bau.

### Grundriss Fenster



**Ausführung Sprossenordnung Normalfall:**  
Sprossen bündig eingesetzt mit Klemmprofil oder auf Glas aufgeklebt

### Aussenansicht Fenster

