

Stadt Bremgarten

Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA)

Zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Bremgarten

27. November 2024 | Genehmigungsvorlage

Mitwirkung vom: 29. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021

Vorprüfungsbericht vom: 16. November 2023

Öffentliche Auflage vom: 12. Februar 2024 bis 12. März 2024

Beschluss Gemeindeversammlung vom: 24. Oktober 2024

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung: 17. Dezember 2025

Die Einwohnergemeinde Bremgarten erlässt, gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 8 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Bremgarten,

das nachstehende

Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA)

§1

Zweck

¹ Das Reglement für das Bauen in der Altstadt regelt in Ergänzung zu den §§ 7 und 8 der Bau- und Nutzungsordnung die Gestaltung und Nutzung von Bauten und Freiräumen in der Altstadtzone.

I. Verfahren

§ 2

Erweiterte
Bewilligungspflicht

¹ In der Altstadtzone sind sämtliche nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen bewilligungspflichtig. Zusätzlich zu den im kantonalen Recht festgehaltenen Fällen sind dies namentlich die Änderung von Dacheindeckungen, Spenglerarbeiten, Fassadenanstrichen, Fenstern und Türen, Fensterläden, Anschriften, Aussenbeleuchtungen sowie Umgebungsgestaltungen.

Verfahren

² Bauwilligen wird empfohlen, vor der Projektierung mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen, um die spezifischen Randbedingungen für bauliche Massnahmen abzuklären.

Altstadtkommission

³ Baugesuche in der Altstadtzone und der Umgebungsschutzzone Altstadt werden der Altstadtkommission zur Stellungnahme unterbreitet. Auf Wunsch vermittelt die Bauverwaltung beratende Gespräche zwischen Bauwilligen, Projektierenden und der Kommission vor oder während der Entwurfsbearbeitung.

Zusammensetzung
Altstadtkommission

⁴ Die Altstadtkommission setzt sich zusammen aus qualifizierten Fachpersonen mindestens der Fachdisziplinen Freiraum, Städtebau und Architektur sowie Vertretern der Stadt- und Kantonsverwaltung (Denkmalpflege).

Baufreigabe / Bemusterung	⁵ Vor der Baufreigabe sind Ausführungs-Detailpläne zu folgenden Bauteilen zur Prüfung und Genehmigung einzureichen: Ortgang, Traufe, Dachaufbauten, Balkone, Fenster, Schaufenster, Hauseingangstüren. Zur Beurteilung von Farben und Materialien inkl. Dacheindeckung und Spenglerarbeiten sind vor der Baufreigabe genaue Angaben zu machen. Auf Wunsch sind am Gebäude Muster in angemessener Grösse anzubringen. Bei Gesuchen für Reklamen ist ein massstäblicher, farbgetreuer Entwurf vorzulegen.
Merkblatt	⁶ Bauwilligen wird auf Wunsch ein Merkblatt abgegeben, welches Gestaltungsbeispiele und mögliche Detaillösungen enthält.
Untersuchungen	⁷ Im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen kann der Stadtrat ohne Kostenfolge für Eigentümerinnen und Eigentümer bauhistorische Untersuchungen an Gebäuden oder in deren Umfeld veranlassen. Den Beauftragten ist der Zugang zu gewährleisten.
Bodeneingriffe / Bauvorhaben	⁸ Zur Beurteilung der Relevanz von Bodeneingriffen und substanziellen, baulichen Eingriffen an Gebäuden im Bereich der Altstadtzone bedürfen Baugesuche bereits während des Baubewilligungsverfahrens der Meldung an die Kantonsarchäologie durch die zuständige Gemeindebehörde.
Hochwasserschutzmassnahmen	⁹ Im Zusammenhang mit baulichen Hochwasserschutzmassnahmen gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen.

II. Gestaltung von Bauten

§ 3

Dachformen	¹ Bei Um- und Neubauten sind die das Gesamtbild der Altstadt mitbestimmenden historischen Dachformen sowie die Gebäude- und Firsthöhen zu erhalten resp. wieder herzustellen. Vorbehalten bleibt eine Firsterhöhung infolge von Nachdämmungen des Dachstuhles.
Trauf- und Firstlinien	² Die Trauf- und Firstlinien direkt angrenzender Gebäude dürfen nicht egalisiert werden. Sie sind in der Höhe zu differenzieren.
Dacheindeckung	³ Dächer sind mit alten oder engobierten Biberschwanzziegeln einzudecken.
Dachränder	⁴ Dachränder sind möglichst schlank auszubilden.

§ 4

Ausbau Dachgeschosse	<p>¹ Dachgeschosse dürfen in der Regel nur eingeschossig ausgebaut werden. Der Ausbau eines zweiten Geschosses ist nur zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none">a) in diesem bereits genügend Fensteröffnungen (Dachfläche oder Giebelfassade) bestehen oderb) eine genügende Belichtung mit vereinzelt zusätzlichen Dachflächenfenstern gemäss § 6 Absatz 2 oder Ochsenaugen erreicht werden kann.
Dachdurchbrüche	<p>² Die Summe aller Dachdurchbrüche (Dachaufbauten und Dachflächenfenster) im ersten Dachgeschoss darf einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht übersteigen.</p>
Dachaufbauten	<p>³ Dimension, Anzahl und Anordnung von Dachaufbauten sind von Fall zu Fall abzuwägen. Massgebend sind dabei die Lage des Gebäudes, sein historischer und gestalterischer Wert sowie die Grösse der Dachflächen.</p>

§ 5

Lukarnen, Lage	<p>¹ Lukarnen sind mindestens 0.50 m hinter die Fassadenflucht zurückzusetzen. Ausgenommen von dieser Regel sind altstadttypische Aufzugslukarnen.</p>
Grösse	<p>² Für einzelne Lukarnen gelten folgende Maximalbreiten: Schlepplukarnen 1.80 m, Aufzugslukarnen 2.00 m, andere Lukarnenformen inkl. Giebellukarnen 1.25 m.</p>
Schlepplukarnen	<p>³ Schlepplukarnen müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen. Der Übergang ihrer Dachhaut in das Hauptdach muss, senkrecht gemessen, mindestens 1.00 m unter dem First liegen. Schlepplukarnen haben eine liegendrechteckförmige Front aufzuweisen.</p>
Andere Lukarnenformen	<p>⁴ Andere Lukarnenformen als Schlepplukarnen und Giebellukarnen sind zulässig, sofern sie besonders zurückhaltend gestaltet sind und sich einwandfrei in die Dachlandschaft einfügen.</p>
Ausführung	<p>⁵ Die Ausführung von Lukarnen ist auf die Konstruktion und Materialisierung des Gebäudes abzustimmen.</p>

§ 6

Dachflächenfenster, Ochsenaugen Grundsatz	<p>¹ Dachflächenfenster oder Ochsenaugen dürfen nur eingebaut werden, wenn eine Befensterung mit Lukarnen nicht möglich ist.</p>
---	---

Masse ² Zulässig sind stehende Rechteckformen mit einem Glaslicht von maximal 0.30 m². Sofern eine technische Machbarkeit gegeben ist, ist der vertiefte Einbau vorzusehen.
Ochsenaugen dürfen eine Basislänge von maximal 0.90 m aufweisen.

§ 7

Kamine, technische Aufbauten ¹ Kamine und technische Aufbauten müssen sich in ihrer Gestaltung und Platzierung gut in die Dachlandschaft einfügen.

Energiegewinnungsanlagen ² Energiegewinnungs-, Klima- und Rückkühlanlagen dürfen kubisch nach aussen nicht in Erscheinung treten.

Antennen ³ Von aussen sichtbare Antennen inkl. Parabolantennen sind in der Altstadt grundsätzlich nicht zulässig. Eine ausnahmsweise Bewilligung kann erteilt werden, wenn das Interesse am Empfang entsprechender Programme das Interesse am Schutz des Altstadtbildes überwiegt.

§ 8

Fassadengestaltung, Grundsatz ¹ Gebäude und ihre einzelnen Elemente müssen sich in ihrer äusseren Gestaltung, insbesondere in ihren Proportionen und dem Verhältnis zwischen Mauer- und Fensterflächen gut ins Gesamtbild der Altstadt einfügen.

Fassadenbreite ² Die durch die ursprüngliche Parzellierung und das Brandmauersystem bestimmte Struktur der Häuserzeilen ist bei allfälligen Ersatzbauten beizubehalten und muss in der Fassadengestaltung ablesbar sein.

Stadtmauer ³ Noch vorhandene Teile der Stadtmauer sind zu erhalten.

Anbauten und Balkone ⁴ Anbauten und Balkone sind gestalterisch vom Hauptkörper abzusetzen und in Leichtbauweise (Holz, Stahl) zu erstellen. Die maximale Balkontiefe beträgt 1.50 m, in nicht einsehbaren Innenhöfen 2.00 m. Balkone dürfen nicht über öffentlichen Grund auskragen und haben von diesem allseitig mindestens einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten.
Balkone sind nach Möglichkeit ohne Stützen (an Fassade aufgehängt) auszuführen.

Künstlerischer Schmuck ⁵ Malereien, Skulpturen und handwerkliche Arbeiten von künstlerischem oder historischem Wert sind zu erhalten.

§ 9

Materialien, Farben Grundsatz	¹ Materialien und Farben müssen sich ins Gesamtbild der Altstadt einpassen.
Materialien	² Bestehende Tür- und Fenster-Einfassungen aus Naturstein sind zu erhalten.
Verputz	³ Fassaden sind in der Regel zu verputzen. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten sowie gut erhaltene Sichertriegelkonstruktionen und Haussteinmauerwerke.

§ 10

Fensteranordnung	¹ Durchgehende Fensterbänder über die ganze Fassadenbreite sind nicht zulässig.
Einfassungen	² In der Regel sind Einfassungen aus Stein oder Holz von angemessener Breite zu verwenden. Diese müssen seitlich und oben putzbündig ausgebildet sein und eine Leibungstiefe von mindestens 15 cm aufweisen.
Fensterausführung	³ Fenster sind in der Regel durch aussen aufgesetzte Sprossen zu unterteilen; sie müssen rahmenbündig sein. Die resultierenden Teilflächen müssen in der Regel einem stehenden Rechteck entsprechen. Kunststoff- und Metallfenster sowie Dreifachverglasungen sind nicht zulässig.
Fensterläden	⁴ Fensterläden sind zu erhalten und zu unterhalten. Neue Fensterläden sind in der Regel aus Holz zu konstruieren und müssen in ihrem Aussehen historischen Vorbildern entsprechen. Sie haben breite und bewegliche „Lättli“ aufzuweisen. Lamellenstoren und Rollläden sind untersagt.

§ 11

Gestaltung Schaufenster, Eingangspartien	¹ Bei der Gestaltung und Materialwahl von Schaufenstern und Eingangspartien ist besondere Sorgfalt zu verwenden.
Lage	² Schaufenster dürfen nur im ersten Vollgeschoss erstellt werden.
Breite Schaufenster- anlagen	³ Schaufensteranlagen sind auf die Struktur des Gebäudes abzustimmen. Die zulässige Breite der Öffnungen ist fallweise festzulegen. Die Fassaden des ersten Vollgeschosses müssen seitwärts markante Wandstreifen aufweisen.

§ 12

Reklamen, Platzierung	¹ Reklamen aller Art sind nur an Strassenfassaden bis zu einer Höhe von 4 m ab Strassenniveau zulässig.
Zulässige Fälle	² Zulässig sind quer zur Fassade stehende, gut gestaltete, altstadtgerechte und unbeleuchtete Geschäfts- und Hausanschriften sowie indirekt beleuchtete, flach auf der Fassade angebrachte Schriftzüge oder Einzelbuchstaben.
Nicht zulässige Fälle	³ Nicht gestattet sind selbstleuchtende Reklamen, Leuchtkästen und Fassadenbeleuchtungen zu Reklamezwecken, quer zur Fassade stehende oder mobil aufgestellte Markenreklamen sowie Reklamen an Sonnenstoren. Mobile Reklamen haben den Bestimmungen im „Leitfaden zur Beurteilung von Reklamen in der Altstadt“ zu entsprechen.
Sichtschutz in Schaufenstern	⁴ Sichtschutzanlagen innerhalb von Schaufenstern sind bewilligungspflichtig. Grossflächige Fensterfolien haben den Bestimmungen im „Leitfaden zur Beurteilung von Reklamen in der Altstadt“ zu entsprechen.

§ 13

Andere Einrichtungen auf Fassaden	¹ Selbstbedienungsautomaten dürfen nicht an Aussenfassaden aufgestellt werden.
Brief- und Schaukästen	² Brief- und Schaukästen sind fassadenbündig anzubringen. Für Restaurationsbetriebe können ausnahmsweise auf die Fassade aufgesetzte Schaukästen bis zu einer Grösse von 45 x 32 cm bewilligt werden, sofern sie betriebsnotwendig sind und eine fassadenbündige Lösung mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden wäre. Ausnahmsweise können aufgesetzte Briefkästen bewilligt werden, wenn die Anzahl auf das Minimum beschränkt ist und die Tiefe maximal 8 cm beträgt.

§ 14

Gestaltungsplanperimeter Unterstadt	¹ Im Rahmen eines Gestaltungsplans gemäss § 7 Absatz 5 BNO sind Abweichungen bezüglich der Dachformen und -aufbauten, der Materialien, der Fenster und der Freiraumgestaltung möglich, sofern eine gute Einpassung in das bauliche Umfeld gewährleistet ist.
-------------------------------------	---

III. Aussenräume

§ 15

Gestaltung ¹ Vorhandene Garten- und Freiflächen sowie Ehgräben in der Altstadtzone sind zu erhalten. Bei der Neugestaltung kann der Stadtrat Auflagen bezüglich Materialien, raumbildender Pflanzelemente sowie Einfriedigungen erlassen.

§ 16

Parkierung, Abstellflächen ¹ Parkierungsanlagen und Abstellflächen sind innerhalb der Altstadtzone nur in Ausnahmefällen zulässig. Der Stadtrat legt mit Rücksicht auf die örtliche Situation sowie das Stadt- und Gassenbild die Anzahl der zulässigen oder erforderlichen Abstellplätze fallweise fest.

E-Auto Ladestationen ² E-Auto Ladestationen sollen nach Möglichkeit nach aussen nicht in Erscheinung treten. Der Stadtrat legt mit Rücksicht auf die örtliche Situation sowie das Stadt- und Gassenbild die Lage und Gestaltung der E-Auto Ladestationen fallweise fest.

IV. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 17

Aufhebung bisherigen Rechts ¹ Durch dieses Reglement wird das Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA), beschlossen von der Gemeindeversammlung am 17. Januar 2008 und genehmigt durch den Regierungsrat am 05. November 2008, aufgehoben.

§ 18

Inkrafttreten ¹ Dieses Reglement tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. Änderungen des Reglements treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

§ 19

Übergangsbestimmung ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements hängigen Baugesuche, welche noch nicht vom Stadtrat entschieden worden sind, werden nach neuem Recht beurteilt.