

Merkblatt für Neu- und Um baut en, Unterhalts- und Renovationsarbeiten und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen im Städtli

Einleitung

Regensberg ist ein Ort von landesweit herausragender Baukultur. Der Kanton und die Gemeinde möchten das Ortsbild von Regensberg in der heutigen Form und dem aktuellen Erscheinungsbild erhalten. Auf das Ortsbild abgestimmte Erneuerungen sind jedoch möglich.

Dieses Merkblatt dient zur Information für Planende, die innerhalb des Ortsbildperimeters von Regensberg Baumassnahmen vornehmen wollen. Die Gemeinde Regensberg möchte damit die Grundlage für eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit bezüglich den individuellen Bauvorhaben im Bereich des Ortsbildperimeters im Städtchen schaffen.

Grundsätzliches

Die gesamte Bauzone der Gemeinde liegt im Perimeter der Schutzverordnung Regensberg und das Städtchen (Unter- und Oberburg) befindet sich im Perimeter des inventarisierten Ortsbildes von kantonaler Bedeutung sowie in einer archäologischen Zone (siehe Webseite: maps.zh.ch). Gemäss Bauverfahrensverordnung (BW) entscheidet in Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung die kantonale Baudirektion in Koordination mit den Gemeinden, ob ein Bauvorhaben bewilligt werden kann. Die rechtlichen Grundlagen für Neubauten, Umbauten und Renovationen liegen im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie in der über- und nebengeordneten Gesetzgebung vor.

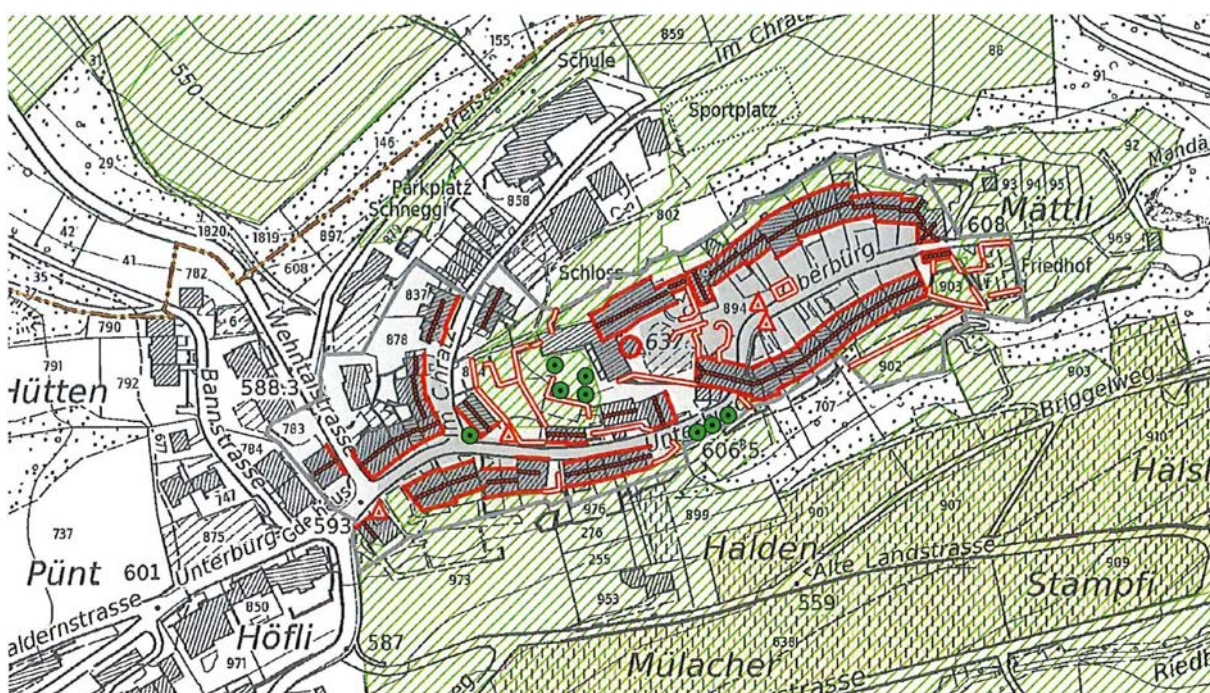


Abb. „In ventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung“, Okt. 2016, maps.zh.ch

1=:::J Ortsbildperimeter

Verfahren: Feststellung Schutzzumfang/ Baubewilligung

Im Ortsbildperimeter sowie bei inventarisierten Schutzobjekten von Regensberg müssen bei jeglichen Bau-, Umbau- und Unterhaltmassnahmen Vorgehen und Vorhaben der Gemeinde angezeigt und allenfalls mit der zuständigen kantonalen Fachstelle koordiniert werden.

Für die Koordination des Baubewilligungsverfahrens mit Kanton, Gemeinde und Planenden sowie die Erteilung der abschliessenden Bewilligungen ist der Gemeinderat Regensberg zuständig. Alle Bauvorhaben im schutzwürdigen Ortsbild werden im Zusammenhang mit der Baueingabe vorgängig von der Gemeinde dem Kanton eingereicht, der diese hinsichtlich der Übereinstimmung mit der Schutzverordnung, dem kantonalen überkommunalen Ortsbildinventar und dem Planungs- und Baugesetz (PBG) überprüft. Die Gemeinde prüft das Bauvorhaben parallel dazu auf die Übereinstimmung mit der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie etwaige andere Planungsinstrumente (u.a. kommunales Inventar).

Die Gemeinde führt gemäss ihrem Auftrag nach § 203 PBG ergänzend zum überkommunalen Inventar ein eigenes „Kommunales Inventar der Natur- und Heimatschutzobjekte“. Das Inventar ist öffentlich und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Darin sind innerhalb und ausserhalb des Ortsbildperimeters diverse Schutzobjekte enthalten. Durch die Inventarisierung sind die Schutzobjekte noch nicht geschützt. Der Schutzzumfang muss je nach baulichem Eingriff mittels eines Schutzzumfanggutachtens geklärt werden. Der Schutz kann auch das Innere des Gebäudes betreffen, falls z.B. historische Rohbaubsubstanz vorhanden ist. Das Gutachten wird im Auftrag der Gemeinde durch den üblichen Denkmalpfleger erstellt. Es lohnt sich, das Schutzzumfanggutachten frühzeitig bei der Gemeinde zu beantragen, damit die geplanten baulichen Massnahmen frühzeitig mit dem möglichen Schutz abgestimmt werden können.

Bauliche Massnahmen

Neu- und Umbauten

Jegliche Neubau- und Umbauvorhaben sind der Gemeinde mit einem Baugesuch anzuzeigen. Dabei lohnt es sich, das Vorhaben mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) und der Gemeinde vor Inangriffnahme der detaillierten Planungsarbeiten auf die Übereinstimmung mit Ortsbildschutz und Inventarisierung zu prüfen. Die Gemeinde koordiniert etwaige Sitzungen mit dem Kanton.

Einer Baubewilligung bedarf jede Änderung an Bauten und Anlagen. Als Änderung gilt insbesondere:

- a) die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude oder Gebäudeteile;
- b) die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden (Vergrösserung und/oder Farbänderung von Balkongeländer, Erneuerung von Fenstern, Türen, Dachfenster, Solaranlagen oder ähnliches), Änderungen der Fassadenfarbe sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsbauten;
- c) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen (Nutzungsänderung);
- d) die Änderung an Gebäuden oder Gebäudeteilen die inventarisiert oder geschützt sind (auch innerhalb des Gebäudes). Geschützte Gebäudeteile sind im Grundbuch aufgeführt;
- e) die Änderung der Umgebungsgestaltung (Materialisierung, Terrainveränderungen etc.).

Unterhalts- und Renovationsarbeiten

Gewöhnliche Unterhalts- und Renovationsarbeiten an Gebäuden sind in der Regel im nicht geschützten Ortsbild bewilligungsfrei. Im geschützten Ortsbild von Regensburg ist eine Absprache mit dem Gemeinderat und den kantonalen Fachstellen über die geplanten Arbeiten erforderlich.

Unterhalts- und Renovationsarbeiten sind in jedem Fall unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes möglich. Als gewöhnlicher Unterhalt wird die Instandstellung oder der Ersatz schadhafter Teile verstanden. Das geplante Vorhaben muss nachvollziehbar als Text und/oder Visualisierung (Plan, Fotomontage etc.) vor Beginn der Arbeiten der Gemeinde eingereicht werden. Zudem müssen vor Ausführung die gewählten Materialien und Farben vor Ort anhand einer Bemusterung beurteilt werden.

Ausserhalb des Ortsbildperimeters gilt weiterhin die Schutzverordnung Regensburg. Demnach müssen alle Bauvorhaben, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild beeinflussen, wiederum von der Baudirektion bewilligt werden. Dies beinhaltet insbesondere gewichtige Änderungen an der Dachgestaltung (z.B. Dachflächenfenster, Solaranlagen, neue Dacheindeckung etc.), der Materialisierung- und Farbgebung (z.B. neue Farbe Fassade) der Fassadengestaltung und der Umgebungsgestaltung (z.B. Abgrabungen und Aufschüttungen, Einfriedungen, etc.).

Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Selbst vermeintlich bewilligungsfreie Bauvorhaben müssen im Ortsbildperimeter von Regensburg dem Gemeinderat vor Ausführung angezeigt werden.

Das Baurecht kennt sogenannte bewilligungsfreie Bauten und Anlagen (§ 1 BW). Jedoch müssen auch diese Bauvorhaben sämtliche Vorschriften einhalten, in Regensburg insbesondere die Vorgaben der Schutzverordnung Regensburg und die des Ortsbildschutzes. Mit einer vorgängigen Anzeige können viele Missverständnisse, Verzögerungen und Unannehmlichkeiten vermieden werden.

Zum Wohle unseres schönen Städtchens danken wir Ihnen für Ihr Verständnis.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Regensberg

Weitere Information und Grundlagen finden Sie unter:

ISOS, Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, „Regensberg“, 2. Fassung 01.2013, <https://map.geo.admin.ch>

Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Zürich, <http://www2.zhlex.zh.ch/>

Verordnung zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes von Regensberg (vom 17. Oktober 1946), <http://www2.zhlex.zh.ch/>

Bau- und Zonenordnung Gemeinde Regensberg (RRB 3335 vom 28. August 1985), <http://www.regensberg.ch/>