

Kanton Aargau
Gemeinde Kaiserstuhl

Altstadtreglement

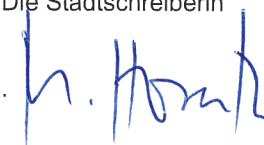
Zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Kaiserstuhl

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
		Materialien, Farben Grundsatz	
		Materialien	
		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	¹ 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	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.
Unterhaltungspflicht	³ 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	⁴ 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	⁵ 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>¹ 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>² 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>¹ Bauvorhaben sind vor der Projektierung der Baubewilligungsbehörde als Voranfrage anzumelden (Meldepflicht), um die spezifischen Rahmenbedingungen für bauliche Massnahmen abzuklären.</p> <p>² Baugesuche für Neubauten, Umbauten und Gebäudeabbrüche sind vom Stadtrat vor seinem Entscheid der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p>
Archäologische Bauuntersuchungen	<p>³ 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>⁴ Der Stadtrat berät Bauwillige kostenlos und zieht bei Bedarf die kantonale Denkmalpflege, die Kantonsarchäologie sowie externe Fachpersonen bei.</p>
Bemusterung	<p>⁵ 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>⁶ 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>¹ 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>² 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>³ 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">- Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Fassadengliederung- Massstab, Materialwahl, Farbgebung- Vorplatz- und Umgebungsgestaltung

§ 5

Gebäudestruktur, Fassadengestaltung	<p>¹ 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>² 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>³ 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>⁴ 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>⁵ Bestehende Fenster- und Türefassungen aus Naturstein sind zu erhalten.</p>
Verputz	<p>⁶ 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>⁷ 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>⁸ In der Regel sind Einfassungen aus Stein oder Holz von angemessener Breite zu verwenden.</p>
Einteilung	<p>⁹ 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>¹⁰ Neue Fensterläden müssen in ihrem Aussehen historischen Vorbildern entsprechen und sind in Holz auszuführen. Holzrolläden und Lamellenstoren sind untersagt.</p>
Haustüren	<p>¹¹ 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	<p>¹ 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.</p>
Storen und Markisen	<p>² Sonnenstoren und Markisen sind bezüglich Farbgebung und Materialisierung zurückhaltend in gedämpften Farben möglichst uni zu gestalten.</p>
Reklamen	<p>³ Reklamen aller Art sind nur an Gassenfassaden bis zu einer Höhe von 4 m ab Strassenniveau zulässig.</p> <p>⁴ 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.</p> <p>⁵ Nicht gestattet sind selbstleuchtende Reklamen, Leuchtkästen und Fassadenbeleuchtungen zu Reklamezwecken, quer zur Fassade stehende oder mobil aufgestellte Markenreklamen sowie Reklamen an Sonnenstoren und Sonnenschirmen.</p>

§ 7

Dachformen	<p>¹ 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.</p>
Trauf- und Firstlinien	<p>² Die Trauf- und Firstlinien direkt angrenzender Gebäude dürfen nicht egalisiert werden. Sie sind in der Höhe zu differenzieren.</p> <p>³ In der Regel ist traufseitig ein deutlich erkennbarer Dachüberstand auszubilden. Giebelseitig sind direkt eingemörtelte Ziegel mit minimalem Dachüberstand zulässig.</p> <p>⁴ Der Dachrand ist in der Regel durchgehend, ohne Durchbruch / Einschnitt zu gestalten.</p>
Dacheindeckung und -abschlüsse, Materialisierung	<p>⁵ 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.</p>
Ausbau Dachgeschosse	<p>⁶ 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.</p>
Dachdurchbrüche	<p>⁷ Dachaufbauten und -einschnitte sind auf der westlichen und östlichen Stadtausenseite (gegen Freihaltezone) nicht gestattet. Dachflächenfenster sind bei einwandfreier Anordnung zulässig.</p>

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

⁹ 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 einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht übersteigen.

¹⁰ 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	¹¹ Feuerungs- und Abluftkamine sind grundsätzlich innerhalb des Gebäudes zu führen, die Ausmündungen über Dach sind möglichst firstnah zu positionieren.
Lüftungs- und Klimageräte	¹² 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	¹³ Optisch störende und das Altstadtbild beeinträchtigende Antennen sowie Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind nicht bewilligungsfähig. Parabolantennen sind nicht gestattet.

4. TEIL AUSSENRAUM

§ 8

Gestaltungsgrundsatz	¹ 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	¹ 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

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

² 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

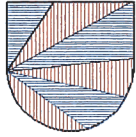
Inkrafttreten

¹ 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, Witshausschilder, 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.



Stadt Kaiserstuhl

Protokollauszug des Stadtrates

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



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:



- 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