



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

► Kantonale Denkmalpflege

DENK MAL PFLEGE

***Baumassnahmen
in der
Schutzzone***

Einleitung

Dieser Leitfaden fasst die allgemeinen Regeln zusammen, nach denen die Kantonale Denkmalpflege Basel-Stadt die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens in der Schutzzone beurteilt. Er soll Eigentümerinnen und Eigentümern, Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten sowie Fachplanenden erste Informationen geben, worauf bei der Planung eines Projekts zu achten ist. Dargelegt wird hier nur der Regelfall. Es empfiehlt sich, jedes Vorhaben so früh wie möglich mit der Bauberatung der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Der Umgang mit schützenswerter Bausubstanz im Detail – Fenster, Fassaden, Dächer, Balkone u. a. – wird in weiteren Leitfäden erläutert.

Die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone ist ein planungsrechtliches Instrument des Ortsbildschutzes zur Wahrung wertvoller Strassenzüge und Bauensembles. Die entsprechenden Zonenvorschriften sind in § 37 des Bau- und Planungsgesetzes BPG und in § 13 des Gesetzes über den Denkmalschutz DSchG festgeschrieben (siehe Anhang).

In der Schutzzone sind die nach aussen sichtbare Substanz sowie der Charakter der Bebauung geschützt. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen deshalb in der Regel nicht abgebrochen werden. Anbauten und Aufstockungen sind nicht möglich. Um-, Aus- und Neubauten sind aber zulässig, sofern sie die in § 37 BPG festgelegten Vorgaben erfüllen.

Grundsätzlich gilt: Die historische Substanz ist zu bewahren. Ergänzungen haben den historisch und künstlerisch wertvollen Charakter der Bebauung zu respektieren und sollen gestalterisch und materiell an diesen angepasst werden.



Dächer

In der Schutzzone sind die Dächer geschützt und dürfen in der Regel nicht abgebrochen werden. Aufstockungen, Veränderungen des Dachprofils und Dacheinschnitte sind nicht bewilligungsfähig.

Um- und Ausbauten, z.B. zur Schaffung von Wohnraum oder für energetische Massnahmen, sind möglich. Dabei dürfen weder die historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz noch der historische oder künstlerische Charakter der Bebauung beeinträchtigt werden.

Energetische Anpassung

Eine minimale Veränderung der Dachhöhe durch Dämmung und/oder für den sommerlichen Wärmeschutz ist möglich. Die Gestaltung hat unter Verwendung der ursprünglichen Materialien und historischen Details zu erfolgen.

Dachausbau zu Wohnzwecken

Ausbauten als vollwertige Nutzungsebene werden nur im 1. Dachgeschoss bewilligt. Wird das 2. Dachgeschoss ausgebaut, so ist dieses als Galerie zu gestalten.

Die Belichtung der zukünftig bewohnten Dachräume bemisst sich aufgrund der nutzbaren Bodenfläche (Raumhöhe > 180 cm). Als Richtwert für die gesamte Fensterfläche (= Lüftungsmass) gilt ein Fünftel dieser Bodenfläche (§ 63 BPG).

Dachaufbauten (Gauben/Lukarnen)

Historische Gauben/Lukarnen sind zu erhalten und zu restaurieren. Die Rekonstruktion von ehemals bestehenden historischen Gauben und Lukarnen ist möglich.

Neue Gauben/Lukarnen sind nur dann möglich, wenn sie zum Gebäude passen und der historische Charakter nicht gestört wird. In der Regel gilt: Das Aussenmass (Breite) einer neuen Gaube/Lukarne ist kleiner als oder gleich gross wie das lichte Mass zwischen den Fenstergewänden des Regelgeschosses. Die Proportionen leiten sich in der Regel von den Fassaden ab.

Oblichter

Historische Oblichter sind grundsätzlich zu erhalten. Ein Ersatz durch Dachflächenfenster ist nicht möglich. Dichtungs- und Dämmmassnahmen sind dem historischen Bild unterzuordnen. Ein aussen liegender Sonnenschutz ist nicht möglich.

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sollen, wenn möglich, bündig mit der Dachhaut eingebaut werden. Von First, Dachrand, anderen Dachaufbauten, Brandmauern, Grat und Kehlen sowie Kaminen etc. ist ein Abstand von mindestens drei Ziegelreihen einzuhalten. Ein Zusammenschluss von mehreren Dachflächenfenstern ist nicht möglich.

In den historischen Ortskernen sind Dachflächenfenster von 55 x 78 cm (0,33 m² als Lüftungsmass) auf der Rückseite der Häuser möglich. In Aussenquartieren sind Dachflächenfenster bis zu einer maximalen Grösse von 66 x 118 cm (0,64 m²) möglich. Sofern ein aussen liegender Sonnenschutz notwendig ist, ist dieser mittels einer manuellen Markisette zu gewährleisten. Rollläden und solarbetriebene Markisen sind wegen der voluminösen Topkästen und Führungsschienen nicht möglich.

Flachdächer

Bei Flachdächern dürfen Absturzsicherungen und Dachaufbauten die Silhouette nicht stören. Geländer, Holzroste und dergleichen sind so anzuordnen, dass sie vom Strassen- und Hofraum nicht sichtbar sind. Fest installierte Beschattungsanlagen, Pergolen, Sichtschutzmatten, Sonnensegel etc. sind nicht möglich.

Kamine, Lüftungen und technische Dachaufbauten

Gestalterisch relevante und historisch wertvolle Kamine sind zu erhalten. Nicht mehr verwendete Kamine können genutzt werden, um neue Technik aufzunehmen. Neue Lüftungsführungen haben im Gebäudeinnern und in Firstnähe zu erfolgen. Lüftungsführungen an den Fassaden und auf dem Dach sind nicht möglich. Der sichtbare Abschluss eines neuen Kamins oder einer Lüftungsanlage ist in Firstnähe an den historischen Charakter des Gebäudes anzupassen.

Technische Aufbauten wie z.B. Liftüberfahrten, Klima- und Lüftungsgeräte sowie Wärmepumpen sind grundsätzlich nicht möglich.

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) sind je nach örtlicher Gegebenheit in Form eines Dachflächenfensters oder in ein Treppenhausoberlicht zu integrieren.

Solaranlagen

Vergleichen Sie den separaten Leitfaden oder nehmen Sie für weitere Informationen mit der Kantonalen Denkmalpflege Kontakt auf.

Fassaden

In der Schutzzone sind die Fassaden geschützt. Ein Abbruch von Fassadenteilen ist nur dann möglich, wenn deren Erhaltungsfähigkeit nicht mehr gegeben und deren Rekonstruktion gewährleistet ist.

Brandmauern und Giebelwände

Brandmauern zwischen zwei Liegenschaften / Parzellen und Giebelwände sind geschützt und dürfen nicht abgebrochen werden. Neue Türdurchbrüche und Öffnungen sind nicht möglich.

Lite, Leitungsschächte, Kamine, Kanäle etc. dürfen die Brandmauern nicht verletzen.

Anbauten

Anbauten zur Erweiterung der Nutzfläche sind nicht möglich. Technische Anlagen – z.B. Klimageräte – an der Gebäudehülle sind nicht möglich. Diese sind im Innern einzubauen.

Balkone, Loggien, Lauben und Veranden

Der Abbruch von historischen Balkonen, Loggien, Lauben und Veranden ist nicht möglich.

Das Schliessen von Balkonen, Loggien, Lauben und Veranden zwecks Umnutzung zu beheizten Innenräumen ist nicht möglich.

Türen und Fenster

Historische Türen und Fenster sowie Vorfenster sind zu erhalten. Eine energetische Ertüchtigung unter Erhalt des historischen Bestands ist anzustreben.

Neue Türen und Fenster sind bezüglich Materialisierung, Gliederung und Detailgestaltung gemäss dem historischen Charakter auszuführen.

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Historische Bauteile sind zu erhalten.

Neue Bauteile sind bezüglich Materialisierung, Gliederung und Detailgestaltung gemäss dem historischen Charakter auszuführen.

Klapp- und Rollläden aus Metall oder Kunststoff sind nicht möglich.

Fassadenbegrünungen

Vergleichen Sie den separaten Leitfaden oder nehmen Sie für weitere Informationen mit der Kantonalen Denkmalpflege Kontakt auf.

Umgebung, Vorgärten und Höfe

Nicht überbaute Bereiche einer Parzelle sind als Freiräume zu erhalten. Bei Grünflächen, Wegen, Bodenbelägen etc. ist die historische Materialisierung beizubehalten. Die Substanz ist, wo immer möglich, zu erhalten.

Anlagen mit hohem gartendenkmalpflegerischem Wert sind zu erhalten. Bei Massnahmen, die schützenswerte Gartenanlagen betreffen, ist die Fachstelle Gartendenkmalpflege der Stadtgärtnerei beizuziehen.

Einfriedungen

Historische Einfriedungen sind zu erhalten.

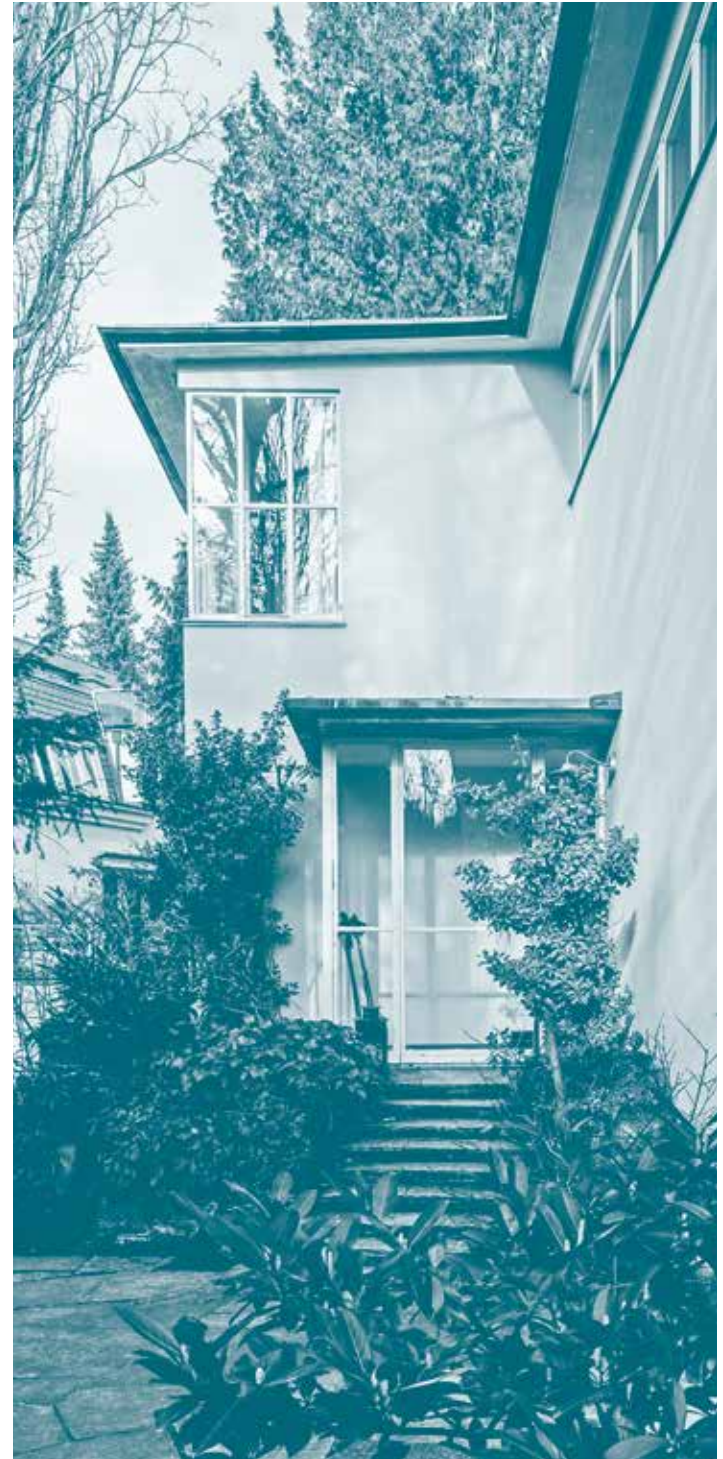
Neue Einfriedungen sind bezüglich Materialisierung, Gliederung und Detailgestaltung gemäss dem historischen Charakter auszuführen.

Nutzbauten

Historische Nutzbauten sind zu erhalten. Kleinbauten – z.B. Velounterstände – sind möglich, sofern sie den historischen Charakter nicht beeinträchtigen.

Technische Anlagen

Technische Anlagen – z.B. Wärmepumpen – sind grundsätzlich auf der Rückseite des Gebäudes anzuordnen. Sie müssen sich gut in die Umgebung einordnen. In Vorgärten sind technische Anlagen nur dann möglich, wenn es keinen besser geeigneten Standort gibt.



Anhang

SG 730.100 – Bau- und Planungsgesetz (BPG)

§ 37

1 In der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden.

2 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur zulässig:

a) wenn keine Beeinträchtigung von historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz eintritt oder ausnahmsweise, wenn deren Rekonstruktion gewährleistet ist;

b) wenn überwiegende öffentliche Interessen den Abbruch erfordern.

3 Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, wenn die unverzügliche Durchführung der Bauarbeiten, die den Abbruch bedingen, gesichert ist.

4 Um-, Aus- und Neubauten sind nur zulässig, wenn keine nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz beeinträchtigt wird. Sie haben sich an die historischen Baufluchten, Brandmauern, Geschosshöhen und Dachformen zu halten. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, namentlich solche, die zur Schaffung von Wohnraum oder zur Ausübung von Handel und Gewerbe sowie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher und energetischer Standards erforderlich sind, sofern der historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

4^{bis} Sorgfältig in die Dächer resp. Fassaden integrierte Solaranlagen sind zulässig bei Gebäuden und Anlagen ausserhalb der historischen Ortskerne von Basel, Bettingen und Riehen.

4^{ter} Die Schutzzone Bäumlihof und die Schutzzone auf der St. Chrischona werden trotz ihrer Lage ausserhalb des historischen Ortskerns von Bettingen bzw. Riehen nach Abs. 4 beurteilt.

5 Die zuständige Behörde kann im Interesse der Erhaltung oder Rekonstruktion historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz Abweichungen von den gesetzlichen Vorschriften verlangen und zulassen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

SG 497.100 – Gesetz über den Denkmalschutz (DSchG)

§ 13 Schutzzone und Schonzone

1 In der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden.

2 In der Stadt- und Dorfbild-Schonzone darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.



Wichtig für das Gesicht Basels.



Kantonale Denkmalpflege Basel-Stadt

Kleines Klingental, Unterer Rheinweg 26
CH-4058 Basel
+41 61 267 66 25
denkmalpflege@bs.ch
www.bs.ch/denkmalpflege