

# Überbauungsordnung Berntorgasse Überbauungsvorschriften

Entwurf vom 15. Oktober 2019

Vorschriften

Bemerkungen/Erläuterungen

## Art. 1 Geltungsbereich, Verhältnis zur Grundordnung

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan bezeichneten Wirkungsbereich.

<sup>2</sup> Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung vor. Enthält die Überbauungsordnung keine Regelung, so gelten die Vorschriften des Baureglements 20XX (BR), insbesondere die Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht Y «Berntorgasse» sowie zum Altstadtgebiet A II «Gassen».

## Art. 2 Baubereiche, Baulinien, Bauweise

<sup>1</sup> Die Baubereiche sind im Überbauungsplan durch Baulinien oder durch Gestaltungsbaulinien begrenzt.

<sup>2</sup> Bei den Gestaltungsbaulinien ist das Bauen an die Baulinie vorgeschrieben.

<sup>3</sup> Ausser im Baubereich A gilt innerhalb der einzelnen Baubereiche die geschlossene Bauweise.

## Art. 3 Nutzungsmass

<sup>1</sup> Ausser im Baubereich A richtet sich das Nutzungsmass nach der vorherrschenden Bebauung. Vorbehalten bleiben die Schutzvorschriften des Baugesetzes und dieser Überbauungsordnung für die Baudenkmäler sowie die Regelung in Artikel 9.

<sup>2</sup> Im Baubereich A richtet sich das Nutzungsmass nach Artikel 6 und 9.

<sup>3</sup> Vordächer, Gesimse und Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz dürfen über die gesamte Fassadenlänge um das technisch und gestalterisch bedingte Mass in den Grenzabstand hineinragen sowie über die Baubereiche und Baulinien hinausragen.

Unter Baulinien sind hier die Baulinien und die Gestaltungsbaulinien zu verstehen

#### **Art. 4 Baudenkmäler**

Die schützenswerten Objekte (Baudenkmäler, Brunnen) sind im Überbauungsplan bezeichnet.

Die schützenswerten Einzelbäume und Baumreihen sind im Zonenplan 2 bezeichnet.

#### **Art. 5 Stadtmauer, ehemaliges Kornhaus und Berntorscheune**

<sup>1</sup> Die Substanz der Stadtmauer ist zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen entlang der Stadtmauer soll diese möglichst freigelegt und wo nötig ergänzt werden.

<sup>2</sup> Das ehemalige Kornhaus (Gebäude Schwäbischgasse Nr. 2) ist, soweit es in der Vergangenheit nicht nachteilig verändert wurde, schützenswert. Bei allen Änderungen am und um das ehemalige Kornhaus ist seine denkmalpflegerische Aufwertung anzustreben, insbesondere auch seine Freistellung in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich.

<sup>3</sup> In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ist die Freistellung der Berntorscheune (Gebäude Berntorgasse Nr. 6) anzustreben.

#### **Art. 6 Gestaltungsanforderungen im Baubereich A**

Bei Neubauten im Baubereich A muss die Stadtmauer von der Grabenstrasse her sichtbar gemacht werden.

#### **Art. 7 Baubereich F und G**

Die Baubereiche F und G umfassen Gebäude, die gemäss Bauinventar erhaltenswert sind. Falls die Voraussetzungen des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.1) für einen Abbruch erfüllt sind, muss der Neubau das Gebäudevolumen und die Dachform des abgebrochenen Gebäudes übernehmen. Im Übrigen gelten für einen Neubau die Anforderungen des BauG.

Aus Art. 9 Abs. 3 BauG ergibt sich, dass erhaltenswerte Gebäude in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren sind. Dort ist auch vorgesehen, dass ein Abbruch zulässig ist, falls die Erhaltung unverhältnismässig ist. Die Regelung in Art. 7 käme in diesem Ausnahmefall zur Anwendung. Die Anforderungen des BauG für Neubauten verlangen ein «gestalterisch ebenbürtiges Projekt».

#### **Art. 8 Allgemeine Gestaltungsanforderungen**

Bei allen baubewilligungspflichtigen Vorhaben gelten im Übrigen die Gestaltungsgrundsätze der ZPP-Vorschriften und der Vorschriften zum Altstadtgebiet A II «Gasse» (Art. 32 BR und Anhang 4 zu BR).

Da wir in der ÜO auch spezielle Gestaltungsgrundsätze festlegen, könnte das allenfalls als eigene Regelung im Sinn von Art. 1 interpretiert werden, die die Anwendung der allgemeinen Regeln ausschliesst. Daher ist es klarer, wenn hier ein Verweis auf die Anwendung der allgemeinen Regeln gemacht wird.

## **Art. 9 Qualitätssicherndes Verfahren**

<sup>1</sup> Für Neubauten und Aufstockungen sind die für das betreffende Grundstück ortsbildverträglichen Volumetrien und die Einhaltung der Gestaltungsanforderungen mittels Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143) zu ermitteln. Die Baulinien dürfen dabei nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Bei Abweichungen vom Siegerprojekt holt die Baubewilligungsbehörde einen Fachbericht des Preisgerichts/des Beurteilungsgremiums oder des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung ein.

## **Art. 10 Gasse und Platz**

<sup>1</sup> Die Bereiche «Gasse und Platz» sind öffentliche Aussenräume und dienen als Begegnungs- und Aufenthaltsplatz, als Platzräume und als Raum für öffentliche Veranstaltungen, Märkte und dergleichen.

<sup>2</sup> Zulässig sind

- a. Anlagen zur Platzgestaltung wie Kunstobjekte, Brunnen, Sitzgelegenheiten und dergleichen,
- b. Fahrnisbauten für Veranstaltungen und Märkte während deren Dauer,
- c. unterirdische Bauten und Infrastrukturanlagen und
- d. Aussenbestuhlungen zu Gastronomiebetrieben im Rahmen einer Sondernutzungskonzession oder Baubewilligung.

<sup>3</sup> Nicht zulässig sind Unterniveaubauten, oberirdische Bauten und Parkplätze für Motorfahrzeuge. Vorbehalten bleibt eine oberirdische Baute für Gastronomie auf dem Viehmarktplatz gemäss den Vorschriften der ZPP.

## **Art. 11 Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.