



Vom Staatsrate genehmigt
In der Sitzung vom **14. Aug. 2019**

Siegelgebühr: Fr. **258**.-

Bestätigt:
Der Staatskanzler:

GEMEINDE ALBINEN



Reglement zum Schutz der Dorfkernzone

Angenommen von der Urversammlung am **2. März 2006**
Genehmigt durch den Staatsrat am: **22. Oktober 2008**

Teilrevision mit Änderung des Artikel 14 angenommen von der
Urversammlung am **28. November 2018**

GEMEINDE ALBINEN

Der Präsident

Beat Jost



Der Schreiber

Tobias Grand

Albinen, den 5. August 2019

Art. 1: Ziel, rechtliche Grundlagen

Das vorliegende Reglement bezweckt den Schutz der noch bestehenden alten Gebäudegruppen und erhaltenswerten Einzelgebäude in der Dorfkernzone. Es enthält Bestimmungen und Empfehlungen zur Erhaltung und Aufwertung des alten Dorfkerns.

Es basiert auf Art. 46 und 75 des Bau- und Zonenreglementes sowie auf den einschlägigen kantonalen Vorschriften, und ergänzt die Gestaltungsvorschriften.

Art. 2: Geltungsbereich

Das Reglement gilt für den im Zonenplan eingetragenen Perimeter der Dorfkernzone sowie für weitere speziell bezeichnete, schutzwürdige Einzelgebäude, namentlich in den Weilerschutzzonen (gemäss Inventar des kant. Amtes für Denkmalpflege).

Art. 3: Bauweise

Geschlossene Bauweise ist obligatorisch bei Wiederaufbau von Gebäuden in geschlossener Bauweise, sowie wenn das Nachbargebäude bereits auf der Grundstücksgrenze steht. Sonst gilt die offene Bauweise.

Umbauten und Neubauten müssen auf den bisherigen Fundamenten erfolgen. Gegenüber den öffentlichen Strassen gelten die Baulinien gemäss kantonalem Strassengesetz.

Art. 4: Typische Bauten

Die speziell als erhaltenswert bezeichneten Gebäude (im Plan „Ortsbildschutz“ rot markiert) sollten nicht abgerissen oder aufgestockt, sondern nur restauriert oder unter Berücksichtigung des traditionellen architektonischen Ausdruckes umgebaut werden. Nutzungsänderungen werden zugelassen, sofern die bestehenden Bauten sich dazu eignen und der typische Nutzbaucharakter bei der Aussengestaltung im wesentlichen erhalten bleibt.

Eine entsprechende Bewilligung wird auch erteilt, wenn die vorgeschriebenen Gebäudeabstände nicht eingehalten werden können. Es sind jedoch angemessene Feuerschutzmassnahmen nach Weisungen des kantonalen Feuerinspektorates einzuhalten.

Art. 5: Für das Gesamtbild wichtige Gebäude

Für das Gesamtbild wichtige Gebäude ohne wesentlichen historischen Wert (im Plan „Ortsbildschutz“ gelb markiert) können im Rahmen der vorliegenden Bestimmungen umgebaut oder renoviert werden. Nutzungsänderungen können zugelassen werden. Abbruch und Wiederaufbau werden nur bei Berücksichtigung der ursprünglichen oder, wenn nötig, einer verbesserten Fassadengestaltung gestattet.

Art. 6: Gebäudehöhe

Innerhalb des Perimeters „Schutzzonen“ nicht besonders bezeichnete Gebäude sowie Neubauten auf freien Parzellen dürfen nur die maximale Geschosshöhe der Mehrheit der umliegenden Wohnbauten aufweisen. Abweichungen davon müssen gebührend begründet werden und dürfen weder das Dorfbild noch die Wohnqualität der umliegenden Gebäude beeinträchtigen sowie kein Präjudiz für spätere Bauvorhaben schaffen.

Art. 7: Störende Elemente, Massverhältnisse

Bei Renovationen sollen störende oder stilfremde Fassadenelemente entfernt und soweit als möglich der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden. Die Baubewilligung kann von solchen Wiederherstellungen abhängig gemacht werden.

Reklame- und Hinweisschilder an Gebäuden innerhalb des Schutzzonen-Perimeters sowie an den andern, als schutzwürdig bezeichneten Häusern werden nur in begründeten Fällen zugelassen und müssen von bescheidenen Dimensionen sein. Schilder, welche vor Inkrafttreten des vorliegenden Reglementes angebracht wurden und diesen Bestimmungen nicht entsprechen, müssen innert Jahresfrist entfernt oder durch konforme ersetzt werden.

Bei Neu- und Umbauten haben sich die Baudimensionen, die Massverhältnisse, die Fassadenöffnungen und die Stockwerkshöhen und -zahl den gebräuchlichen Werten des alten Dorfkerns anzupassen.

Art. 8: Baumaterialien

Als Fassadenmaterialien der Hauptfassaden kommen in Frage: sägerohre Balken aus Lärchenholz, neu oder alt, herkömmlicher Verputz der Mauerflächen oder Natursteinmauerwerk. Alle stilfremden Materialien und Fassadenverkleidungen wie Keramik, Kunststoffe, Schindelverkleidungen (Holz, Eternit, etc.) sind verboten. Holzfassaden müssen stil- und fachgerecht konstruiert und ausgebildet werden.

Ausnahmsweise können Fassaden auch mit horizontalen Lärchenholzbrettern (sägeroh und von min. 40 mm Dicke) verkleidet werden, sofern diesbezüglich eine positive Vormeinung der kantonalen Heimatschutzkommission vorgewiesen werden kann.

Bei Renovationen sowie bei Wiederaufbau schutzwürdiger Gebäude muss auf die ursprünglichen Fassadenmaterialien zurückgegriffen werden.

Bei gemauerten Elementen soll die Fenster- und Türeinfassung ebenfalls gemauert und verputzt oder aus Holz sein. Kunststeinelemente sind verboten.

Art. 9: Fassadenöffnungen

Ausser in begründeten Ausnahmefällen müssen neue Fenster in bestehenden Wohnbauten hochrechteckig, durch einen Pfosten von mindestens 8 cm Breite getrennt und mit hölzernen Quersprossen versehen sein. Die Fensterbreite soll zwischen 60 und 80 cm, die Höhe nicht mehr als 100 cm betragen. Dabei soll das Verhältnis Höhe zu Breite zwischen 1 : 2 und 1 : 3 betragen.

Bei Nutzbauten, welche zu Wohnzwecken umgebaut werden, sind primär die vorhandenen Öffnungen als Fenster- und Türöffnungen zu verwenden. Sind Neuöffnungen unumgänglich, so sind diese annähernd quadratisch auszugestalten und in der Wandfläche anzuordnen. Die Giebelöffnungen und Scheunentüren sind mit Tür-läden nach dem herkömmlichen System (mit Einschubleiste und ev. Strebe) auszustatten.

Fensterläden sind ausschliesslich aus Holz, massiv oder gestemmt, auszuführen. Gitter sind nur ausnahmsweise und nur im Erdgeschoss zugelassen; Rolläden oder Storen und dergleichen sind verboten.

Eingangstüren müssen normale Dimensionen aufweisen und sollen aus Holz, massiv oder gestemmt, und ohne weitere Verkleidungen sein. Balkontüren müssen sich in ihren verglasten Flächen den Fensteröffnungen anpassen.

Art. 10: Balkone

An als erhaltenswert bezeichneten Bauten gemäss Art. 5 dürfen Balkone nur an den Seitenfassaden vorgesehen werden. Balkongeländer müssen aus Holz und horizontal strukturiert, bei ehemaligen Nutzbauten aus Rundholz ausgeführt werden.

Art. 11: Bedachung

Dimension und Form der Vordächer müssen denen der umgebenden Gebäude angepasst werden.

Mit Ausnahme von Kaminen sind keine Dachaufbauten gestattet.

In der Dachfläche liegende Fenster sollen bescheidene Ausmasse aufweisen (Glasfläche max. 40 x 60 cm). Mansardenfenster sind nicht zugelassen.

Ausser in begründeten Ausnahmefällen sind als Dachmaterial ausschliesslich Schindeln zu verwenden.

Art. 12: Historische Elemente

Werden bei Bauarbeiten historische Elemente (Wände, Gebälk, Bemalungen, Objekte, etc.) freigelegt, so müssen die Arbeiten eingestellt werden. Die zuständigen Gemeinde- und Kantonsbehörden sind zu benachrichtigen, welche über das weitere Vorgehen bestimmen.

Art. 13: Baugesuchsunterlagen

Zusätzlich zum normalen Baugesuch müssen Photographien sämtlicher fraglichen Gebäudeteile eingereicht werden.

Der Gemeinderat kann darüber hinaus eine Photomontage, Perspektiven oder Aufnahmen einer ganzen Häuserreihe verlangen.

Art. 14 Vormeinung¹

¹ Bei Baugesuchen, die klassierte Objekte der Klassierung 3 - 5 in der Dorfkernzone betreffen, ist das Vorgehen gemäss Art. 75 und Art. 75bis des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Albinen massgebend.

² Bei Baugesuchen in der Dorfkernzone, sowie Objekten der Klassierung 6, die für die Gesamtheit des Ortsbildes von Bedeutung sind, ist vor der definitiven Baugesuchseingabe die Vormeinung der Baukommission einzuholen. Dieser unterbreitet das Vorhaben der Kommission gemäss BZR, Art. 75bis, Ziff. 3, zur Beurteilung und Stellungnahme.

³ Die Änderungsvorschläge und Vorbehalte werden den Gesuchstellern unterbreitet. Die Vorschläge bilden im Baubewilligungsverfahren für die Baukommission und den Gemeinderat verbindliche Beurteilungskriterien.

¹ Neue Fassung, angenommen von der Urversammlung am 28. November 2018

Art. 15: Planänderungen

Änderungen im Inventar schutzwürdiger Bauten müssen, nach Einholen einer Vormeinung der Dienststelle für Denkmalschutz, öffentlich aufgelegt werden. Um Rechtskraft zu erhalten, muss der neue Plan von der Urversammlung genehmigt und vom Staatsrat homologiert werden.

Art. 16: Übrige Baurechtsvorschriften

Wo das vorliegende Reglement keine Sonderbestimmungen enthält, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes.

Beschlossen durch den Gemeinderat am	24. Oktober 2005
Genehmigt durch die Urversammlung am	2. März 2006
Homologiert durch den Staatsrat am	22. Oktober 2008
Teilrevision Art. 14 genehmigt durch die Urversammlung am:	28. November 2018