

WIEDERGEWINNUNGSPLAN ZONE A1 ALTSTADT

GEMEINDE BOZEN

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

(VOM LANDESAUSSCHUSS MIT BESCHLUSS NR. 6461 VOM 22.10.1990
GENEHMIGTER TEXT)

DER AMTSDIREKTOR
Arch. Josef Innerkofler

STADTGEMEINDE BOZEN
WIEDERGEWINNUNGSPLAN – ZONE A1 ALTSTADT
DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 1
Festlegung der Eingriffszone

Dieser Plan bezieht sich auf die Zone A1 der Bozner Altstadt gemäß der graphischen Abgrenzung der Tafel 1 des B.G.B. Auszugs im Maßstab 1:5000.
Dieses Gebiet wird den vorliegenden Bestimmungen und den Vorschriften der in den Tafel 4/1 und 4/2 enthaltenen, bindenden graphischen Elaboraten unterworfen mit Ausnahme jener Begriffe, welche im Plan und in der Legende als nicht vinkuliert angegeben sind.

Art. 2
Unterlagen des Plans

Der Plan besteht aus folgenden Elaboraten:

1. Blatt 1 - Begrenzung der Wiedergewinnungszone – Maßstab 1:5000;
2. Blatt 2 - Heutiger Zustand – Maßstab 1:200;
3. Blatt 3 - Besitzverhältnisse;
4. Blatt 4/1 – Normative

Das Blatt 4/1 umfasst die gesamte Zone A1 und markiert die Grenzlinie der Zone, die Mindesteingriffseinheiten, die der städtebaulichen Umstrukturierung unterworfenen Flächen, die Neubauten, die Abbrüche, die Zweckbestimmung der freien Flächen, die Festlegung der bebauten Flächen, die Parkflächen und das Straßennetz.

5. Blatt 4/2 Rechtsplan.

Das Blatt 4/2 wiederholt für jeden Häuserblock die im Blatt 4/1 enthaltenen Angaben und fügt folgende hinzu:

Anzahl der bestehenden und der wiederzugewinnenden Wohnungen, Schnitte der einzelnen Gebäude oder Gebäudekomplexe und Gebäudearten.

Art. 3
Bedeutung und Dauer des Plans

Die Genehmigung des Wiedergewinnungsplans kommt der Erklärung der Gemeinnützigkeit der darin vorgesehenen Maßnahme gleich.

Er hat unbegrenzte Gültigkeit und hinsichtlich der Enteignung gelten die Bestimmungen des Art. 49, 2 Absatz, des L.G. vom 21.01.1987 Nr. 4.

Art. 4
Koordinierungsamt

Gemäß Art. 61 des Landesgesetzes 34/80 kann für die Durchführung des Wiedergewinnungsplans ein Koordinierungsamt eingerichtet werden.

Art. 5
Mindesteingriffseinheiten

Jede Baumaßnahme muss, unabhängig von der Unterteilung des Grund und Immobilienbesitzes, auf die gesamte unter und oberirdische Bausubstanz sowie auf die Freiflächen ausgedehnt werden.

Diese Mindesteingriffseinheiten, die aufgrund ihrer typologisch-morphologischen Charakteristika oder wegen ihrer die Struktur, Lage oder Funktion betreffenden Wechselbeziehung einheitliche Gebäudeblöcke bilden, sind auf den Tafeln 4/1 und 4/2 dargestellt.

Integration des Artikels 5 Stadtratbeschluss Nr. 5946 vom 28.12.1997:

Es können Arbeiten zur Wiedergewinnung durchgeführt werden, die sich begrenzt auf ein einzelnes Gebäude oder einen Teil desselben beziehen, wenn es aufgrund des Erhaltungszustandes oder aufgrund von Hindernissen in Bezug auf die Aufteilung des Eigentums nicht möglich oder notwendig ist, die gesamte, einzelne Mindesteinheit der Arbeit wiederzugewinnen.

Art. 6

Baumaßnahme an bestehenden Gebäuden

a) Arbeiten zur ordentlichen Instandhaltung:

diese umfassen Instandsetzen, Auffrischen und Erneuern des Verputzes der Gebäude und Arbeiten, die notwendig sind, um die vorhandenen technischen Anlagen, zu ergänzen oder funktionsfähig zu erhalten;

b) Arbeiten zur außerordentlichen Instandhaltung:

diese umfassen Arbeiten und Änderungen, die notwendig sind, um Gebäudeteile auch tragende Elemente oder solche, die die Struktur des Gebäudes betreffen zu erneuern oder auszutauschen, oder um hygienisch-sanitäre und technische Anlagen zu errichten oder zu ergänzen; dabei dürfen das Volumen, die Nutzfläche sowie die Zweckbestimmung der einzelnen Gebäude nicht geändert werden;

c) Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten:

diese sind auf die Erhaltung des Gebäudes und auf die Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit ausgerichtet; es sind aufeinander abgestimmte Bauarbeiten, die eine Verwendung des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner Charakteristik, Ästhetik und Struktur ermöglichen. Diese Arbeiten umfassen die Befestigung, die Wiederherstellung und die Erneuerung der Hauptelemente des Gebäudes, den Einbau von Nebenelementen und Anlagen, die zur Benutzung notwendig sind, und das Entfernen von Elementen, die nicht zum Gebäude passen;

c/bis) **Sanierung mit beschränkter baulicher Umgestaltungsmöglichkeit:** Sanierungseingriffe mit beschränkter, baulicher Umgestaltungsmöglichkeit sind jene Arbeiten, welche die notwendige Neuordnung der Grundrisse, wie auch den Abbruch und Wiederaufbau der tragenden Elemente der Gebäude, einschließlich der Volumen- und Flächenverlagerungen, innerhalb der einzelnen Mindesteingriffseinheiten, ermöglichen. Dabei müssen aber die architektonischen und gebäudeprägenden Bauelemente erhalten bleiben.

d) Arbeiten zur baulichen Umgestaltung:

diese sind auf eine Umgestaltung der Gebäude durch aufeinander abgestimmte Baumaßnahmen ausgerichtet und können zu einer vollständigen oder teilweisen Veränderung der Gebäude führen. Diese Arbeiten umfassen die Wiederherstellung oder den Austausch einiger Hauptteile des Gebäudes sowie Entfernen, das Ändern und den Neueinbau von Elementen und Anlagen.

Ergänzung des Art. 6 Punkt d) laut S.R. Beschluß Nr. 293 vom 22.05.2012:

Bei Einhaltung der städtebaulichen Parameter – d.h. bestehende oder im Rechtsplan festgelegte überbaute Fläche, Volumen und Höhe – ist die Anzahl der Stockwerke nicht verbindlich.

Art. 7
Neubauten (Aufstocken der Gebäude)

Die vom Rechtsplan – Tafel 41 und 42 vorgesehenen Neubauten werden nach folgenden Punkten reglementiert:

- a) überbaute Fläche;
- b) Zahl der Stockwerke;
- c) Kubikmeter;
- d) Zweckbestimmung.

Das Gebäude muss innerhalb der im Normativplan eingezeichneten Grenzlinie des Bebauungsbereichs und unter Beachtung der vorgeschriebenen Indizes errichtet werden.

Ergänzung des Art. 7/bis laut S.R. Beschluß Nr. 380 vom 20.05.2015:

Art. 7/bis
Besondere Auflagen für Aufstockungen und/oder Änderungen an der Dachkonstruktion

Um die funktionelle Nutzung der vorhandenen Kubatur zu Wohnzwecken zu gewährleisten sowie der neuen Wohnkubatur, die durch die Wiedergewinnungspläne und durch energetische Sanierungen (Kubaturbonus) gewonnen wird, wird für die Zonen, die gegenständlichem Wiedergewinnungsplan unterliegen und in denen Arbeiten laut Buchstabe d) in Art. 59 des Landesraumordnungsgesetzes geplant sind, die Möglichkeit vorgesehen, Aufstockungen und / oder Änderungen an der Dachkonstruktion vorzunehmen, sofern zwischen den Gebäuden ein Abstand von mindestens 3 Meter eingehalten wird und sofern die Baufluchtlinien und die urbanistischen Parameter des Wiedergewinnungsplanes eingehalten werden.

Art. 8
Abbruch

1) Abbruch mit folgendem Wiederaufbau:

Betrifft Gebäude ohne besondere Charakteristika, die eine Erhaltung rechtfertigen würden. Für diese Gebäude ist der Abbruch und Wiederaufbau gemäß der im Rechtsplan (4/1 und 4/2) angegeben planivolumetrischen Grenzen zulässig.

2) Abbruch ohne Wiederaufbau:

Betrifft Gebäude und Gebäudeteile, die dort stehen, wo Freiflächen sein sollten, oder die eine zweckmäßige Nutzung der Baueinheit, ein Teil derer sie sind, nicht erlauben. jegliche Zubauten sind verboten. Bis zum Abbruch der oben genannten Elemente sind nur Arbeiten der ordentlichen Instandhaltung erlaubt.

Der Abbruch wird folgendermaßen unterteilt:

a) totaler Abbruch:

Betrifft Gebäude oder Gebäudeteile auf jenen Flächen, die für öffentliche und private Grünflächen, für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr oder für öffentliche Parkplätze bestimmt sind. Für jene Flächen, sind für die öffentliche Benützung vorgesehenen sind, ist der Abbruch vorgeschrieben; unabhängig von der Tatsache, ob diese Fläche dem öffentlichen Gut zugewiesen werden oder durch eine eigene Vereinbarung der öffentlichen Benützung zur Verfügung gestellt werden;

b) partieller Abbruch:

Betrifft Gebäude, bei denen einige Teile zwecks Änderung des Rauminhalts abgebrochen werden müssen und nicht wieder aufgebaut werden dürfen, um besonderen Erfordernissen der Hygiene und Gesundheit zu entsprechen.

Art. 9

Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung

Diese zielen darauf ab, das bestehende städtebauliche Gefüge durch aufeinander abgestimmte Baumaßnahmen sowie durch eine Änderung der Aufteilung der Parzellen der Häuserblöcke und des Straßennetzes (L. G. 52/78 Art. 13 Abs. E) mit einem anderen zu ersetzen. Die Flächen, für die die städtebauliche Umgestaltung vorgesehen ist, sind auf den Rechtsplänen 4/1 und 4/2 angegeben.

Die öffentliche zugängliche Garage, welche innerhalb des Häuserblocks VII besteht, kann mit der heutigen Zweckbestimmung erhalten werden, solange es möglich sein wird, die Nutzbarkeit mit Instandhaltungsarbeiten von Typ b, gemäß Art.13 des L. G. 52/78 sicherzustellen.

Für diese Arbeiten muss eine einheitliche Planung im Sinne des Art. 5 dieser Durchführungsbestimmungen erfolgen.

Art. 10

Öffentliche oder der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Flächen.

Als öffentliche oder der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Flächen werden gemäß den graphischen Einteilungen der Rechtsplane 4/1 und 4/2 jene Fußgänger- und Fahrzeugverkehr offene Flächen sowie die bestehenden und vorgesehenen Park- und Grünflächen bezeichnet. Diese Flächen werden entweder dem öffentlichen Gut zugewiesen oder durch eine im Grundbuch einzutragende Vereinbarung gebunden. Zu diesem Zwecke legt der Gemeinderat die Jahres- oder Mehrjahresprogramme fest, die die gesamten Maßnahmen des Wiedergewinnungsplanes, die vor Ablauf des Plans selbst durchgeführt werden müssen, enthalten.

Arbeiten bezüglich der Freiflächen.

Die zugelassenen und vorgeschriebenen Arbeiten auf den Freiflächen unterscheiden sich je nach der Zweckbestimmung dieser Flächen in:

a) Flächen für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr.

Diese in den Rechtsplänen entsprechend gekennzeichneten Flächen unterliegen dem Abs. 1 dieses Artikels. Als Fußgängerwege werden jene Wege bezeichnet, die die Straßen mit den der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden internen Räumen verbinden. Diese Wege werden als Teil des Straßennetzes der Altstadt angesehen und müssen daher in angemessener Weise instand gehalten, beleuchtet und mit zur Umgebung passenden Belägen versehen werden.

Bei der Gestaltung der Privathäuser, die an den im Plan vorgesehenen Fußgängerwegen liegen, müssen öffentliche Durchgänge geschaffen werden.

b) öffentliche Grünfläche.

Diese in den Rechtstafeln entsprechend gekennzeichneten Flächen unterliegen dem Absatz 1 dieses Artikels.

Auf der gesamten Fläche dürfen nur Fußgängerwege, Ruhebänke und Kinderspielanlage geschaffen bzw. aufgestellt werden. Dabei sind vorhandene Bäume in jener Weise zu schützen. Die nicht von den besagten Einrichtungen beanspruchten Flächen müssen – falls dies nicht schon der Fall ist – begrünt werden. Wo die Möglichkeit besteht, sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Falls im Wiedergewinnungsplan vorgesehenen, muss auch ein Plan für die Grünanlagen und allfälligen Einrichtungen ausgearbeitet werden. Die Tiefgaragen müssen mit einer durchschnittlich 40cm hohen Erdschicht bedeckt werden. Ausgenommen sind nur die im Plan für die Grünanlage vorgesehenen Gehweg und kleinen Plätze.

Art. 11

Private Grünflächen, Hinterhöfe, Innenhöfe von Mitbesitzhäusern.

a) Private Grünflächen:

Diese in der Tafel 4 eingezeichneten Flächen sind ausschließlich an das oder an die dazugehörigen Gebäude gebunden.

Ergänzung Art. 11 Buchst. a, Stadtratsbeschluss Nr. 242 vom 08.05.2023:

Auf der privaten Grünfläche der B.p. 19 in K.G. Bozen (Hotel Mondschein) ist das Anlegen von internen Wegen, Wasserflächen (z.B. Schwimmbäder) u.Ä. zulässig, die wesentlicher Bestandteil des Grünflächenprojektes sind (wie in Art. 22 der Durchführungsbestimmungen des BLP vorgesehen). Dieses Projekt muss von der Landschaftskommission und dem Amt für Bau- und Kunstdenkmäler bewertet werden.

b) Hinterhöfe und Innenhöfe von Mitbesitzhäusern:

Bei der Durchführung des Wiedergewinnungsplanes kann die Gemeinde mit den Privateigentümern eine Vereinbarung treffen, wodurch der Zugang zu den internen Flächen gewährleistet wird. Alle derzeit unbebauten Freiflächen sind als solche zu belassen. Bei der Verwirklichung des Planes müssen auch jene internen Flächen, die verändert oder durch Zubauten oder überflüssigem Beiwerk verbaut wurden, wiederhergestellt werden, vorausgesetzt, dass es sich dabei nicht um architektonisch interessante oder ortstypische Bauten handelt. Es ist verboten Höfe, Laubengänge in den Innenhöfen und Freiräume in allgemeinen, sei es auch nur provisorisch zu verbauen, sofern dies nicht in den Plantafeln vorgesehen ist.

c) In privaten Grün, in den Hofflächen und innen liegenden Gemeinschaftsflächen kann man unterirdische Garagen ausschließlich für dort Ansässige errichten. Die Einfahrt wird bis zu einer maximalen Breite von 5m. und einer Höchsthöhe 4m. nicht als urbanistische Kubatur gerechnet.

Integration Art. 11 C, Landesbeschluss 2231 vom 19.06.2000:

Im Erdgeschoß der B. p.980 und 981 und der G.p. 16/1 der K.G. Bozen können Lager, Labors, unterirdische technische Räume eingerichtet werden und die Kubatur der diesbezüglichen technischen Räume für die Sicherheit und ein oberirdischer Aufzug.

Integration Art. 11 C, Landesbeschluss 2662 vom 17.07.2000:

Im Untergrund der B.P. 114 in der K.G. Bozen sind ergänzende Räume für die Wohnungen zulässig, wie etwa Keller, ein Wärmekraftwerk und technische Anlagen.

Integration Art. 11 C, Stadtratbeschluss 1556 vom 12.07.2001

Auf den B.P. 807, 808, und 647/2 und den Gp. 42 und 39/2 der K.G. Bozen ist unterirdisch die Errichtung einer Turnhalle für didaktische/sportliche Tätigkeit des Gymnasiums, sowie technischer Räume, Toiletten und des entsprechenden oberirdischen Bauvolumens für den Zugang und die Sicherheit erlaubt. Für das unterirdische Volumen ist die Aufschüttung mit Muttererde mit einer Dicke von nicht weniger als 100 cm. vorgesehen, darauf erfolgt entsprechende Begrünung und Bepflanzung.

Art. 12

Abdeckung mit begehbarem Grün

Für die Grünbedeckung von Gebäuden mit einem einzigen oberirdischen Stockwerk ist eine mindestens 40 cm dicke Erdschicht vorgeschrieben.

Das gesamte Areal muss entweder der Neuparzellierung unterzogen werden oder es ist eine Vereinbarung zu treffen, die den Zugang zu den Flächen sicherstellt.

Art. 13
Zu den Straßen gehörende Anlagen

Wasser- Strom-, Telefonleitungen und dergleichen sowie die dazu gehörigen Anlagen müssen entfernt und unter Beachtung der gelten den Sicherheitsvorschriften durch unterirdische, versenkte oder sonstwie der Sicht entzogene Anlagen ersetzt werden. Dafür muss man in den senkrechten Mauerstrukturen die technischen Voraussetzungen schaffen. Die entgeltigen Eingriffsmaßnahmen, an den bestehenden Anlagen müssen jeweils in homogenen Zonen im Zuge der Durchführung des Plans unternommen werden. Die Lampen der öffentlichen Beleuchtung sollten in die Umgebung passen und, soweit dies möglich ist an den Hausmauern angebracht werden. Die bestehenden oder zukünftigen technologischen Schaltkabinen sollten entweder unterirdisch oder so gebaut werden dass sie der Sicht vollkommen entzogen sind. Werbung auf den Straßen ist untersagt, mit Ausnahme der Ladenschilder und der Werbeplakate, die von öffentlichem Interesse sind.

Nicht gestattet ist die Anbringung ortsfremder Leuchtreklameschilder.

Art. 14
Erhaltenswürdige geschichtliche, künstlerische und ortstypische Elemente

Die Aufschriften, die Schaufenster, die dekorativen, architektonischen, gemalten und bildhauerischen Details, die Gedenktafeln, die Straßenschilder, die Brunnen usw. sowie die Einrichtungen von Läden und Geschäftsbetrieben, die vergangene Lebensweise bezeugen sind zu erhalten, sofern die zuständigen Behörden nicht anders bestimmen. Sollten im Laufe der Arbeiten Elemente von geschichtlichem, architektonischem oder ortstypischem Interesse zutage treten, so muss der Lizenzinhaber, der Leiter der Arbeiten, der Baumeister oder jeder andere der davon erfährt, den Bürgermeister oder das Denkmalamt davon in Kenntnis setzen, damit sie die in ihre Zuständigkeit fallenden Maßnahmen treffen können. Obengenannte Elemente können nur dann entfernt werden, wenn dies vom Denkmalamt gestattet bzw. genehmigt wird. Auf alle Fälle müssen alle notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Fundstücke ergriffen werden, vorbehaltlich der Kontrollen und diesbezüglichen Entscheidungen seitens der zuständigen Stellen. Sind kulturelle oder ortstypische Güter in Gefahr bzw. beschädigt, haben die Eigentümer sofort beim Denkmalamt und bei der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

Bei Einsturz oder Abbruch irgendeiner Struktur oder eines Baudenkmals, ist es Pflicht, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, wobei der Wiederaufbau mit denselben Materialien und derselben Technik vorgenommen werden muss.

Art. 15
Nachbarschaftspflichten

Beim Wiederaufbau und bei den Sanierungs- und Restaurierungsmaßnahmen kann die Gemeinde den Privaten die Ausführung von Mauerverfestigungsarbeiten sowie die Durchführung aller sonstigen technischen Maßnahmen zur Sicherung der Statik der Nachbar Häuser vorschreiben.

Art. 16
Spezielle hygienische Vorschriften für unter Denkmalschutz stehende Gebäude

Ergänzung des Art. 16 laut S.R. Beschluß Nr. 380 vom 20.05.2015:

Um die funktionelle Nutzung der Dachböden zu Wohnzwecken zu gewährleisten und die Belichtung und Belüftung der Räume im Dachboden zu verbessern, wird in den Zonen, die gegenständlichem Wiedergewinnungsplan unterliegen, die Möglichkeit vorgesehen, Dachgauben zu verwirklichen. Dabei muss ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 3 Metern eingehalten werden und sofern die Auflagen für verfügbare Kubatur bzw.

der Kubatur, welche durch die Nutzung des Kubaturbonus entsteht, eingehalten wird. Es müssen auf jeden Fall die Bestimmungen bezüglich der Arten von Arbeiten eingehalten werden, die in Artikel 59 des Landesraumordnungsgesetzes vorgesehen sind sowie die urbanistischen Parameter des Wiedergewinnungsplanes.

Sollten die Bauordnungs- und Gesundheitsvorschriften der Gemeinde Bozen nicht anwendbar sein, so können die Außenöffnungen der Wohn-, Eß- und Schlafzimmer, der Küchen, der Treppen und der sanitären Anlagen angewandt werden, vorausgesetzt, dass dadurch keine hygienischen Verschlechterungen eintreten.

Außenmauern:

Dort wo die Stärke der Mauern oder die Art des verwendeten Materials keine Gewähr dafür bieten, dass die Vorschriften über die Einschränkung des Energieverbrauchs eingehalten werden müssen diese Mauern verstärkt bzw. durch die Anbringung von geeignetem Material isoliert werden, um die verlangten Werte zu erreichen.

Auf alle Fälle dürfen weder Einteilung noch architektonische Charakteristika verändert werden.

Dachböden:

Wenn die Bauvorschriften die Benützung der Dachböden oder Teile derselben für Wohnzwecke erlauben, so kann der Mindestabstand zwischen Boden und Dach auf 2,05 m. herabgesetzt werden, vorausgesetzt, dass die Gesundheitsvorschriften eingehalten werden. Nicht einbezogen werden dabei die niedrigeren Stellen die in direkter Verbindung mit übrigen Wohnräumen stehen. Die Gesundheitsvorschriften der Gemeinde Bozen gelten auch für diesen Bereich. Der natürliche Lichteinfall der Dachbodenwohnungen muss durch Öffnungen von geeigneter Größe gewährleistet sein. Die natürliche Belüftung der Dachbodenräume muss durch Luftzug erfolgen. Die natürliche Belüftung der unbewohnten Dachböden ist durch traditionelle Hohlziegel sicherzustellen an denen Spezialvorrichtungen das Eindringen von Vögeln oder anderen Tieren verhindern sollen.

Öffnungen:

Die Öffnungen an den Außenwänden, einschließlich jener der Licht Schächte, können beibehalten oder auf ihre ursprünglichen Ausmaße reduziert werden. Die Aufenthaltsräume, Schlafzimmer und Küchen müssen auf alle Fälle eine Fensterfläche von mindestens 1/5 der Fläche des betreffenden Raumes haben.

Lichtschächte und Höfe:

Die Beibehaltung und Neuplanung von Lichtschächten und Höfen ist auch falls im Widerspruch zur Gemeindebauordnung erlaubt. Gegen diese Schächte hin auch Öffnung für Wohnräume zugelassen, vorausgesetzt, dass sich dadurch eine bessere Beleuchtung und Belüftung der betreffenden Räume ergibt. In diesem Falle müssen Lichtschächte und Höfe über eine direkte Belüftung verfügen. Außerdem muss auch ein geeigneter Zugang bestehen, damit sie ständig sauber gehalten werden können. In diesen Räumen müssen, wenn dies verlangt wird, Feuerlöscher angebracht werden.

Treppen:

Die Ausmaße, die Neigung und die ursprüngliche Lage der Verbindungstreppen können beibehalten werden, selbst wenn die Rampen weniger als 1.10 m. breit sind. Die Instandsetzung der ursprünglichen wird. In beiden Fällen darf die Erhöhung der Wohndichte nicht mehr als 25% betragen. Nicht direkt von außen beleuchtet und belüftete Treppen sind zugelassen, wenn sie mit geeigneten Systemen indirekte oder künstlicher Beleuchtung und Belüftung versehen sind. Die internen Verbindungstreppen zwischen unterschiedlichen Ebenen derselben Wohnung dürfen nicht weniger als 0.90m. breit sein.

In ein Treppenhaus, das nicht die Eigenschaften eines Lichthofs besitzt, dürfen keine Be- oder Entlüftungsöffnungen von Wohnräumen, Küchen, Bäder und Toiletten münden.

Art. 17
Technische und sanitäre Einrichtungen

Die Instandhaltungs- und Restaurierungsmaßnahmen sehen u. a. auch den Bau von sanitären Einrichtungen und Heizanlagen vor. Dadurch darf jedoch der besondere Charakter des Gebäudes nicht verändert werden. Unter derselben Bedingung kann der Einbau von Aufzügen gestattet werden, auch wenn das leichte Änderungen an den äußeren und inneren Profilen der Gebäude mit sich bringt. Die vorhandenen geschichtlichen und ortstypischen Charakteristika dürfen aber keinesfalls dadurch beeinträchtigt werden. Um den Einbau der technischen und sanitären Anlagen zu ermöglichen, ist es erlaubt die bestehende Kubatur etwas zu erhöhen, vorausgesetzt, dass dadurch das Gebäude in seiner Ästhetik nicht verändert wird.

Art. 18
Baukonzession - erforderliche Unterlagen

Um die Baugenehmigung zu erhalten, muss der Bauherr sich in einer Absprache mit dem Koordinierungsamt zu verpflichten, die in den Projekttafeln vorgesehenen Abbruchsarbeiten vorzunehmen und die überflüssigen Aufbauten, die nicht in die Umgebung passen und die Wohnqualität der Nachbarhäuser beeinträchtigen zu beseitigen.

Ausführungsprojekt dem Konzessionsgesuch beizufügende Dokumente.

Für jede Bauvorhabenseinheit sind dem Projekt außer den von der Bauordnung vorgeschriebenen Dokumente auch noch folgende Unterlagen beizufügen:

- 1) die mir Koteangaben versehene Aufnahme des tatsächlichen Zustandes (Grundrisse, Außen und Innenansichten sowie sovieler Schnitte wie notwendig um feststellen zu können, um welches Gebäude es sich handelt) im Maßstab von 1:50 und im MM2stab von 1:20 um architektonische Baudetails erkennen zu können;
- 2) schematische Querschnitte zu den Straßen und altimetrisches Längsprofil der auch die Nachbargebäude umfassenden Straßenfront im Maßstab 1:200 mit vollständigen Koteangaben;
- 3) Aufnahme der Grünflächen und der unbebauten Flächen;
- 4) geschichtliche und historiographische Dokumentation mit Lageplänen, alten Ansichten oder Urkunden
- 5) Fotografien, die den tatsächliche äußeren und inneren Zustand des Gebäudes und seine kennzeichnenden Details wiedergeben;
- 6) bei Eingriffsmaßnahmen, wie sie die Absätze e) und d) des Artikels 13 des L. G. 52/78 vorsehen, eventuell die geschichtlich chronologische stratigraphische Aufnahme der verschiedenen Strukturen vom Keller bis zum Dach im Maßstab 1:500. auch durch eine sorgfältige Forschung, die die statische Festigkeit nicht gefährdet, um aufzuzeigen welche Umbauten am Haus vorgenommen wurden, welche Materialien dabei verwendet wurden, wann und wie man eingriff und um welchen Boden es sich handelte;
- 7) bei Eingriffsmaßnahmen, die den Absatz e) des Artikels 13 des L. G. 52/78 betreffen, sind dem Ausführungsplan der Baukörperverteilungsplan und ein Modell im Maßstab 1:200 beizufügen mit genauer Angabe der abzubrechenden, wieder aufzubauenden Gebäude, der neuerrichtenden Baukörper und der Vorschläge für deren Zweckbestimmung;
- 8) Aufnahme oder Beschreibung der vorhandenen internen und externen für den Ausbau des Hauses wichtigen Bauteile, wie Türen, Fenster, Geländer, Stufen, Fensterbänke, Böden, Tafelungen usw.;
- 9) Ausführungsplan im Maßstab 1:50 mit Grundrissen, Schnitten, vollständig kotierten Prospekten und differenzierten graphischen Angaben der abzubrechenden und der neu zu errichtenden Bauten;
- 10) Beschreibung der im Projekt vorgesehenen internen und externen Ausbauarbeiten;
- 11) Bericht über die Kriterien, nach den man sich beim Entwurf gerichtet hat und Darlegung der Maßnahmen, die hinsichtlich Restaurierung, Sanierung, Umbau, Neuanlage,

Zweckbestimmung der einzelnen Stockwerke usw. vorgenommen werden sollen;

12) Erläuterungsbericht mit Auszügen von Details in Bezug auf Wiederherstellungen Restaurierungen usw.

13) Das Projekt über den Anschluss an das Kanalnetz für Schwarz und Regenwässer

14) Besondere Durchführungsbestimmungen;

15) Materialmuster , die an Ort und Stelle geprüft werden müssen

16) Vorschlag einer Vereinbarung, die noch vor der Erteilung der Baugenehmigung mit der Gemeinde getroffen werden soll.

Jede Maßnahme an denkmalgeschützten Objekten darf nur mit vorausgehender schriftlicher Genehmigung des Landesdenkmalamtes durchgeführt werden.

Umgebungsschutz: jede bauliche Umgestaltung in unmittelbarer Nähe denkmalgeschützter Objekte bedarf der Genehmigung des Landesdenkmalamtes. Diese Überprüfung wird unabhängig von den im Plan vorgesehenen Maßnahmen in Anspruch genommen.

Art. 19

Unter Denkmalschutz stehende Gebäude

Abgesehen von der laut Plan vorgesehenen Eingriffsmaßnahmen, ist für jede Arbeit an einem unter Schutz stehenden Gebäude das Gutachten des Landesdenkmalamtes einzuholen.

Art. 20

Instandhaltungspflicht

Besitzer von zur Altstadt gehörenden Gebäuden sind dazu verpflichtet, diese instand zu halten, den Dekor zu pflegen, den ästhetischen Anblick nicht zu verändern. Bei Vernachlässigung dieser Pflicht kann der Bürgermeister dem Besitzer die Durchführung der notwendigen Baumaßnahmen anordnen.

Art. 21

Zweckbestimmung

Im Rechtsplan sind bei den Gebäudeschnitten die Zweckbestimmungen wie folgt unterteilt:

- ♦ Wohnen und dazugehörige Nutzungen;
- ♦ Dienstleistung - tertiär;
- ♦ Produktion – sekundär;

Diese Zweckbestimmungen können unter Berücksichtigung des im Art. 10 des L.G. Nr. 52/78 angegebenen Verhältnissen geändert werden.

Art. 22

Dachbedeckung der Gebäude

Abgeändert mit Stadtratbeschluss Nr. 1420/24169 vom 13.06.2001

Für die Erhaltungsmaßnahme bis zum Buchstaben C) des Art. 59 des Landesraumordnungsgesetzes Nr. 13/97 sind Dächer mit geeigneten Walmflächen mit der Abdeckung aus Ziegelsteinen vorgesehen. Bei baulichen Umgestaltungen und Neubauten Buchstaben D) und E) des Art. 59 des Landesraumordnungsgesetzes Nr. 13/97 wird die Verwirklichung von Dächern empfohlen, die im Design und in der Beschaffenheit mit dem architektonischen Kontext des Vorhabens im Einklang stehen.

Art. 23

Materialien

Bei den Restaurierungs- und Konsolidierungsbaumaßnahmen sowie bei dem Wiederaufbau von Mauern oder Neubauten ist der Gebrauch folgender Materialien gestattet:

1. Für die Außenmauern

Örtlicher Baustein, Ziegel und in manchen Fällen glatter Putz, Der Anstrich muss unter Berücksichtigung der gesamten Straßen front, in der das Gebäude eingegliedert ist, der ortstypischen Farbenpalette und der gegebenenfalls –wieder gefundenen Farbspuren auf der Fassade gewählt werden. Der Anstrich und die Verkleidung mit Zementmörtel oder mit synthetischen waschbaren Farben ist nicht gestattet.

2. Für Türen und Fenster

Tür- und Fensterrahmen aus angestrichenen Holz oder Stahl unter Ausschluss von plastischen Materialien öder .Aluminium.

Art. 24

Bodenbelag

Der Bodenbelag von Straßen, Plätzen, Gassen, privaten und öffentlichen Durchgängen muss instand gehalten wiederhergestellt oder erneuert werden. Wo notwendig, muss die Pflasterung durch traditionelle Materialien ersetzt werden.

Art. 24/bis

Zulässigkeitskriterien für die Immission der Gewässer in die Abwässerkanalisation oder in den Untergrund

Das häusliche und gewerbliche Abwasser kann nur dann in die Kanalisation abgeführt werden, wenn es aufgrund seiner Eigenschaften dem L. G. 63 vom 6.9.1973 und den späteren Durchführungsbestimmungen entspricht. Auf keinen Fall darf Schmutzwasser von Klima- und Kühlanlagen in die Kanalisation abgeführt werden. Die Abführung und Art der Abwässer müssen außerdem der hygienischen Ordnung der Gemeinde und den anderer auf diesem Gebiet geltenden Bestimmungen entsprechen.

Art. 25

Aufgaben des vom Art. 4 vorgesehenen Koordinierungsamt

Der Bürgermeister wird seine Überwachungsbefugnisse während der Wiedergewinnungsarbeiten durch das Koordinierungsamt ausüben. Dem Koordinierungsamt werden folgende Aufgaben anvertraut:

- ◆ ständige Beratung der Hauseigentümer bei der Lösung der einzelnen Sanierungsprobleme;
 - ◆ Beratung der von den Eigentümern ausgewählten Planer;
 - ◆ ständige Beratung der Gemeindeverwaltung und Mitwirken an den Arbeiten der Baukommission bei der Überprüfung der Wiedergewinnungsprojekte, wie es vom L. G. vorgesehen ist;
 - ◆ Vermittlerrolle zwischen den Büros des Landesausschusses und der Bevölkerung.
- Die Beamten des Koordinierungsbüros werden gemäß Art. 19/bis des Wohnbaugesetzes 52 vom 25.11.78 vorn Landesausschuss auf Vorschlag, des Gemeinderats ernannt

Art. 26
Durchführungsbestimmungen für die Eingriffszonen der städtebaulichen
Umgestaltung

Die in Konsortien vereinigten Besitzer müssen für die in Abs. E, Art.13 des L.C. 52/78 genannten Eingriffszonen der Gemeindebehörde einen Vorentwurf im Maßstab 1:200 die im Art. 20 des L. G. 15/22 genannten Unterlagen über die beabsichtigten Baumaßnahmen, die Grundrisse aller Stockwerke, die Ansichten und Schnitte, sowie der er1~utende Bericht und geschichtlichen Hinweisen einschließlich der Fotodokumentation vorlegen.

Die Gemeindeverwaltung wird nach Anhörung der Baukommission zum Projekt Stellung nehmen. Das Konsortium wird mit der Gemeinde eine rechtsgültig registrierte Vereinbarung treffen müssen, mit der die Durchführungsvorschriften des Projektes, die von Konsortium eingegangenen Verpflichtungen, die Zweckbestimmung der Gebäude, die eventuelle Abtretung von flächen für öffentliche Anlagen, die Kosten der Erschließungsmaßnahmen, die vom Plan vorgesehenen Dienstbarkeiten und Servitute festgelegt werden. Sollte das Konsortium gemäß Art. 24 des L.G. 52/78 um einen Beitrag ansuchen, muss vor Erteilung der Baukonzession eine Vereinbarung unterzeichnet werden.

Art. 27
Öffentliche Gebäude oder Gebäude, die für die Öffentlichkeit von Interesse sind und
Übergangshäuser

Stadtratsbeschluss Nr. 3493/21030 von 22.07.1996:

Öffentliche Gebäude und Gebäudekomplexe, Durchgangsquartiere und geschützte
Seniorenwohnungen.

Die Gebäude und Gebäudekomplexe. die im Plan als Durchgangsquartiere bezeichnet sind, sind für die zeitweilige Unterbringung jener Familien bestimmt, welche ihre derzeitigen Wohnungen räumen müssen, um die Wiedergewinnung und/oder die Errichtung von geschützten Senioren- und/oder Behindertenwohnungen zu ermöglichen.