

## Bauen in den Ortskern- und Ortskernumgebungszonen

### Merkblatt für Bauherrschaften, Planer, Unternehmungen und Liegenschaftsbesitzende

Der Flecken Beromünster ist ein lebendiges, historisches Zentrum. Die Bewahrung und Entwicklung der vorhandenen ortsbaulichen Qualitäten und Zentrumsfunktionen verlangen nach sorgfältigen Planungs- und Bewilligungsprozessen. Dies stellt hohe Ansprüche an Bauherrschaften, Architekturbüros, Unternehmungen und Behörden. Das vorliegende Merkblatt über das Bauen im Flecken Beromünster soll häufige Fragestellungen aufnehmen und Klärung verschaffen. Im Sinn einer Wegleitung sollen die Bauwilligen eine transparente und nachvollziehbare Hilfe für die Praxis erhalten.

#### I. Einführung

##### **Pflege und Schutz des historischen Fleckens**

Die Entstehung des Fleckens Beromünster geht weit ins Mittelalter zurück. Das heute noch bestehende Gassensystem mit der Hauptgasse und den beiden parallelen Nebengassen (Bad- und Gärbiggass) ist mit grosser Wahrscheinlichkeit bereits in jener Zeit vorhanden, jedoch erst seit der Frühneuzeit sicher belegt. Damit erhielt der Flecken seinen Stadtkörper. Interessanterweise wich man in späteren Jahrhunderten nicht wesentlich von dieser Anlage ab. Auch nach dem Brand von 1764 wurde das bewährte Erschliessungssystem beibehalten, später allerdings durch die Querverbindungen ergänzt.

Die Bebauung entlang der Gassen ist geprägt von zentrumsseitig platzierten, zum Teil recht repräsentativen "Fleckenhäusern" - meistens ergänzt durch einen mehr oder weniger stark überbauten Gartenbereich. Eigentliche Innenhöfe oder "Hinterhäuser", wie sie bei vergleichbaren mittelalterlichen Städtchen öfters anzutreffen sind, fehlen - ein Charakteristikum des Fleckens. Viele gut erhaltene Fassaden stammen aus dem 18. und 19. Jahrhundert.

Im 20. Jahrhundert änderte sich die Funktion des Fleckens entsprechend dem allgemeinen Wandel vom Handwerks- und Gewerbe- zum Dienstleistungszentrum. Vermehrt geriet dabei auch die Wohnraumfläche unter Druck - insbesondere die Erdgeschosse wurden zunehmend durch Verkaufsläden und Dienstleistungsbüros besetzt. Der Flecken wurde zu einem Geschäfts- und Einkaufsort. In der Folge dieser Entwicklung wurden vor allem nach 1945 einige Häuser abgebrochen oder ausgekernt. Heute stammt aber immer noch ein hoher Anteil der Bausubstanz aus der Zeit vor 1800. Seit einigen Jahrzehnten bemühen sich Besitzer, Gemeinderat, Kantonale Denkmalpflege und Heimatschutz darum, dass die Charakteristik des Fleckens erhalten und die historische Bausubstanz gepflegt wird. Mit der ersten Bau- und Zonenordnung (genehmigt 1976) konnte der Ortskern als Schutzzone ausgeschieden und damit eine wichtige rechtliche Grundlage für die Pflege und die Erhaltung des historischen Gefüges geschaffen werden.

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kantons Luzern, das kantonale Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DschG), die zugehörige Verordnung (DSchV) sowie die kommunalen Bau- und Zonenreglemente von Beromünster regeln grundsätzlich die Pflege und den Schutz des Fleckens. Diese gesetzlichen und reglementarischen Grundlagen gilt es bei der Beurteilung von Baugesuchen innerhalb des Fleckens besonders zu beachten.

## II. Bevor Sie planen und bauen...

### 1. Abklärung des Schutzstatus Ihres Objekts

Ihr Gebäude ist im Bauinventar und/oder unter den unten erwähnten Internetadressen verzeichnet, wenn es sich um ein Inventar- oder Schutzobjekt handelt. Bei Inventar- und Schutzobjekten sind alle baulichen Massnahmen - darunter fallen auch Unterhalt, Umnutzung, etc. - an den Häusern und/oder in deren Umgebung frühzeitig mit der Denkmalpflege bzw. der Baukommission abzusprechen und von der Behörde bewilligen zu lassen.

### 2. Anfrage

Der Bereich Bauen leitet und koordiniert die Baubewilligungsprozesse und berät Sie hinsichtlich der baurechtlichen Praxis. Es empfiehlt sich die frühe Kontaktnahme.

### 3. Denkmalpflegerische Beratung

Bauliche Fragen in der Ortsbildschutzzone oder bei Inventar- und Schutzobjekten bedürfen meist einer denkmalpflegerischen Einschätzung. Es empfiehlt sich eine frühe Kontaktnahme mit der Kantonalen Denkmalpflege.

### 4. Bewilligungspflicht

Bauliche Massnahmen - darunter fallen auch Unterhalt, Umnutzung, etc. - an den Häusern und/oder in deren Umgebung sind bewilligungspflichtig (BZR).

## III. Kontakte

Bereich Bauen Beromünster: 041 932 14 03

Kant. Denkmalpflege: 041 228 53 05

Kant. Archäologie: 041 228 65 95

<https://www.beromuenster.ch/de/verwaltung/dienstleistungen/detail/detail.php?i=129>

<http://www.geo.lu.ch/map/kulturdenkmal/>

<https://da.lu.ch/>

[/media/DA/Dokumente/Denkmalpflege/Denkmalverzeichnis/Kantonales\\_Denkmalverzeichnis\\_Gesamt.pdf?la=de-CH](/media/DA/Dokumente/Denkmalpflege/Denkmalverzeichnis/Kantonales_Denkmalverzeichnis_Gesamt.pdf?la=de-CH)

<http://www.geo.lu.ch/map/zonenplan>

## IV. Begriffe und Zuständigkeiten

### 1. Bau- und Zonenreglement (BZR)

Das BZR bildet die Grundlage für die Entwicklung und gestalterische Aufwertung der baulichen Massnahmen.

### 2. Zonenvorschriften

Beromünster ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Ortsbildpflege und -schutz liegen in der Zuständigkeit des Kantons und haben zum Ziel, die Eigenart des Ortsbilds zu erhalten, allenfalls qualitativvoll zu ergänzen. In folgenden Bauzonen bestehen Gestaltungsvorschriften:

Ortskernzone Flecken (OF)

Ortskernzone Stiftsbereich (OS)

Ortskernumgebungszone (OU)

### 3. Ortsbildschutz-Zone

Die Ortsbildschutz-Zone überlagert die Bauzone und verfügt über besondere Gestaltungsbestimmungen.

#### 4. **Baukommission**

Für die Beratung und Beurteilung von Bauprojekten innerhalb der Ortsbildschutzzone hat der Gemeinderat eine Baukommission eingesetzt. Erfahrungen in vergleichbaren Gemeinden zeigen, dass eine Fachkommission die Abläufe optimiert. In diesem Gremium sind nebst der zuständigen Person der Gebietsdenkmalpflege auch zwei unabhängige Architekten sowie die Bereichsleitung Bauen der Gemeinde vertreten. Die Baukommission beurteilt und berät auch Bauvorhaben in den qualifizierten Ortsbild-Bereichen ausserhalb des Fleckens.

#### 5. **Denkmäler**

Wird ein Objekt (meistens auf Antrag des/der Eigentümers/Eigentümerin) vom Regierungsrat unter Schutz gestellt und der definitive Schutzzumfang festgelegt, so wird dieses Gebäude als kantonales Schutzobjekt bezeichnet und im Denkmalverzeichnis (KDV) eingetragen. Dieses ist öffentlich und kann sowohl als Liste als auch als Online-Karte per Internet abgefragt werden (Adressen oben). Es können Beiträge an die denkmalpflegerischen Restaurierungsmassnahmen erstattet werden (§ 142 PBG).

#### 6. **Kulturobjekte**

Die im BZR und in den Zonenplänen bezeichneten Kulturobjekte stehen unter kommunalem Schutz. Die Schutz-Bestimmungen sind im BZR aufgeführt.

#### 7. **Objekte des Bauinventars**

Im kantonalen Bauinventar (eine vom Kantonsrat 2009 beschlossene Erhebung) sind Kulturdenkmäler verzeichnet, deren Baugesuche entweder von der Kantonalen Denkmalpflege oder von der Gemeinde beurteilt werden müssen. Tangiert ein Bauvorhaben schutzwürdige Gebäudeteile, prüft die Kantonale Denkmalpflege eine Unterschutzstellung (§ 2 DschG).

#### 8. **Ortskern- und Fleckenrichtplan**

Der Richtplan zeigt für die Ortskernbereiche (Ortskernzone Flecken, Stiftsbereich und Ortskernumgebungszone, usw.) die anzustrebende Gestaltung und Aufwertung des Fleckens bezüglich Bebauung und Umgebungsgestaltung auf.

### **V. Allgemeine Hinweise**

#### 1. **Gärten**

In den Gärten dürfen grundsätzlich keine Hauptgebäude erstellt werden. Ausgenommen sind Kleinbauten, Lauben und Balkone, sofern diese zu den historisch gewachsenen Hauptgebäuden passen. Abweichungen von diesem Grundsatz sind im BZR sowie im Ortskern- und Fleckenrichtplan geregelt.

#### 2. **Schutz des Brandmauersystems**

Brandmauern sind grundsätzlich zu erhalten. Durchbrüche sind nicht zulässig, falls aber nötig (und unter Vorbehalt der Brandschutz-Auflagen) im Erdgeschoss bis zu einer Breite von maximal 1.5 m möglich, wenn keine Interieurs zerstört werden.

#### 3. **Archäologische Schutzzone**

Der Flecken Beromünster befindet sich in einer Archäologischen Schutzzone. Bauliche Massnahmen im Terrain oder an historischen Gebäuden sind vorgängig der Kantonsarchäologie zu melden.

**4. Bemusterung**

Sämtliche Materialien und Farben sind rechtzeitig zu bemustern und genehmigen zu lassen.

**VI. Material- und Gestaltungsvorgaben nach Einzelbauteilen (nicht abschliessend)**

<b>Massnahme</b>	<b>Ortskernzone Flecken (OF) bzw. Stiftsbereich (OS)</b>  (Art.12, 14, 50, 52 BZR)	<b>Ortskernumgebungszone (OU)</b>  (Art.13, 50, 52 BZR)
<b>Dach</b>		
Eindeckung	Biberschwanzziegel	in der Regel Biberschwanzziegel
Dacheinschnitte	nicht zulässig	nicht zulässig
Traufunterbrüche	nicht zulässig	nicht zulässig
Ort- und Traufbretter	Holz gestrichen	Holz gestrichen
Dachrinnen	Kupfer	In der Regel Kupfer
<b>Dachaufbauten, Solaranlagen</b>		
Form	gut gestaltete Lukarnen, wenn typologisch und gestalterisch passend	gut gestaltete Lukarnen, wenn typologisch und gestalterisch passend
Grösse	Sparrenabstand: Dachkonstruktion muss erhalten bleiben	Sparrenabstand: Dachkonstruktion muss erhalten bleiben
Gaubenfenster	Holz	Holz oder Holz-Metall
Äusserer Sonnenschutz	Je nach Objekt Stoffmarkisen, hölzerne Klapp- oder Rollläden	Je nach Objekt Stoffmarkisen, hölzerne Klapp- oder Rollläden
Seitenflächen	geschlossen	allenfalls Glas
Giebelfelder	geschlossen	allenfalls Glas
Liftüberfahrten	nicht zulässig	nicht zulässig
Solaranlagen	nicht möglich	bei guter Einordnung möglich
<b>Dachflächenfenster</b>		
Grösse	nur Bestand zulässig	max. 0,8 m <sup>2</sup> , Hochformat (55x70/98 oder 66x98/118)
Gestaltung	nur Bestand zulässig Lamellenfenster/Glasziegel auf fleckenabgewandter Seite unter im Einzelfall zu definierenden Bedingungen möglich	Dachfenster müssen mit Dachaufbauten, Entrauchung, Kaminen und Lüftung eine gute Gestaltung ergeben
Anordnung	Dachkonstruktion muss erhalten bleiben; allfälliger Einbau bündig mit Ziegelebene	Dachkonstruktion muss erhalten bleiben; Einbau bündig mit Ziegelebene
Entrauchung	bei Treppenhäusern: Absprache mit GVL und Denkmalpflege	bei Liften und Treppenhäusern: Absprache mit GVL und Denkmalpflege
Äusserer Sonnenschutz	Nur integrierte Sonnenrollos ohne zusätzliche Aufbauhöhe und mit guter farblicher Integration. Aufgesetzte Rollläden-Kästen sind nicht erlaubt.	Nur integrierte Sonnenrollos ohne zusätzliche Aufbauhöhe und mit guter farblicher Integration. Aufgesetzte Rollläden-Kästen sind nicht erlaubt.
<b>Kamin</b>		
Gestaltung	gemauert, verputzt, rechteckiger Grundriss	gemauert, verputzt, rechteckiger Grundriss
Kaminführung	keine Rohre oder gemauerte Kamine an Fassaden	keine Rohre oder gemauerte Kamine an Fassaden
Kaminhut	gemauert, ziegelgedeckt	gemauert, gemäss bauzeitlicher Form ziegelgedeckt oder mit Deckplatte

<b>Fassade</b>		
Farbgestaltung	Abklärung der Befunde durch Farbuntersuchung. Definitiver Farbton im Gassenbild vergleichen; Farbmuster: min. 1 m <sup>2</sup> . Überprüfung nach Erstanstrich, Verwendung von Mineral- und Ölfarben vordringlich	Abklärung der Befunde durch Farbuntersuchung. Definitiver Farbton mit der Umgebungsbebauung vergleichen; Farbmuster: min. 1 m <sup>2</sup> . Verwendung von Mineral- und Ölfarben empfohlen
Verputze	mineralisch; vornehmlich Kalkverputz	mineralisch; vornehmlich Kalkverputz
Farbmaterial	vorzugsweise Kalk- und Mineralfarbe	vorzugsweise Kalk- und Mineralfarbe
Aussendämmung	nicht zulässig, Dämmverputze sind individuell zu prüfen	nicht zulässig, Dämmverputze sind individuell zu prüfen
Klimageräte	im Innern anzuordnen	im Innern anzuordnen
<b>Fenster/Türen/Tore</b>		
Material	Holz	Holz oder Holz-Metall
Sprossung	festmontierte, äussere, flügelrahmenbündige Sprossen und Zwischenglassprossen, mittig aufgesetzte Schlagleiste; je nach Interieur auch Innensprossen	festmontierte, äussere, flügelrahmenbündige Sprossen und Zwischenglassprossen
Historische Fenster/Türen/Tore	erhalten, restaurieren, ertüchtigen	Prüfung der Erhaltungsfähigkeit
Fensterläden	Holz: Bretter oder Jalousie (Lamellen); Bemalung entsprechend (uni oder mit Verzierung); normalerweise Ölfarbe	Holz: Bretter oder Jalousie (Lamellen); Bemalung entsprechend (uni oder mit Verzierung); normalerweise Ölfarbe
<b>Fassadengestaltung EG</b>		
Sockelbereich	durchgehender Sockel - auch im Schaufensterbereich	durchgehender Sockel - auch im Schaufensterbereich
Ausstellstoren	Bemusterung	Bemusterung
Beschriftung Leuchtschriften und Fremdwerbung	Hist. Werbungen wie Wirtshausschilder erhalten. Reklamen parallel zur Fassade und als Einzelbuchstaben. Abstehende Werbungen im Einzelfall möglich. Selbst- oder angeleuchtete Reklamen sind nicht erlaubt; bestehende dürfen unterhalten, aber nicht erneuert werden. Weiter gilt Art. 36 + 37 Entwurf Bau- und Zonenreglement (BZR) und Art. 11 Entwurf Verordnung zu den Ortskernzonen	Hist. Werbungen wie Wirtshausschilder erhalten. Reklamen parallel zur Fassade, auch auf Platten. Abstehende Werbungen im Einzelfall möglich. Einzelne Leuchtbuchstaben und hinterleuchtete Schriftzüge erlaubt. Weiter gilt Art. 36 + 37 Entwurf Bau- und Zonenreglement (BZR) und Art. 11 Entwurf Verordnung zu den Ortskernzonen
Schaufensteranlage	Bestehende, gestalterisch wertvolle Schaufenster erhalten, Ersatz mit Rahmen in Holz und Metall zulässig.	Bestehende, gestalterisch wertvolle Schaufenster erhalten, Ersatz mit Rahmen in Holz und Metall zulässig.

\*Bei Neubauten und eigenständigen Anbauten sind im Sinne von Art. 4 und 8 Abweichungen möglich. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund des Antrages der Fachkommission über mögliche Abweichungen.

Das Merkblatt ist wegleitend. Bauvorhaben sind im Einzelfall zu beurteilen. In begründeten Ausnahmefällen sind daher Abweichungen möglich und insbesondere bei Kulturdenkmälern können weitergehende Beurteilungen erfolgen.

Beromünster, 14. März 2024

**Gemeinderat Beromünster**