

Richtlinien

über die Bauberatung im Kontrollbereich Ortsbild Buttisholz

Der Gemeinderat Buttisholz erlässt gestützt auf Art. 3, 4 und 38 des Bau- und Zonenreglementes (BZR) vom 13.06.2021 und gestützt auf den Bebauungsplan Ortskern vom 12. Dez. 1994 mit Anpassung gemäss Urnenabstimmung vom 13.06.2021 folgende Richtlinien zur Bauberatung im Kontrollbereich Ortsbild Buttisholz.

1. Ziel und Zweck der Bauberatung

Das Instrument der «Bauberatung» will bei allen baulichen Eingriffen oder Veränderungen, einschliesslich der Aussenräume

a) im Kontrollbereich:

- die hohen Qualitäten des Ortsbildes von Buttisholz erhalten;
- Beeinträchtigungen verhindern;
- eine gute gestalterische Einordnung und Eingliederung sicherstellen;
- Erneuerungen und Umgestaltungen in zeitgemässer Architektur mit hohen Qualitätsansprüchen, die dem Ortsbild von nationaler Bedeutung gerecht werden, fördern und ermöglichen;
- den Ortskern aufwerten;
- auf Ortsbild- und Siedlungsqualitäten hinweisen und deren Umsetzung fördern;

b) in den im BZR vorgesehenen Bereichen (Weilerzone St. Ottilien, Erhaltungsbauzone Ober Allmend und Bauzone Unter Allmend):

- die Umsetzung und Sicherstellung des Zonencharakters in siedlungsbaulicher und architektonischer Hinsicht;
- die Festlegung der Neubaustandorte;
- die Qualitäten des Landschaftsbildes erhalten;
- Beeinträchtigungen verhindern und gute gestalterische Einordnung und Eingliederung in die vorhandenen Gebiete sicherstellen.

Die Bauberatung bezweckt die Sicherstellung eines raschen und projektbezogenen Verfahrens mit planungsrelevanten Vorgaben bei Baueingriffen im Kontrollbereich und in andern im Bau- und Zonenreglement speziell erwähnten Gebieten, um die Ziele nach Ziffer 1 zu erreichen und unnötige Projektierungs- und Planungsüberarbeitungen zu verhindern.

Als Grundlagen für Beratung und Beurteilung gelten im Kontrollbereich Ortsbild die Aussagen des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), des Siedlungsinventars, des Bau- und Zonenreglementes und anderer einschlägiger Erlasse.

2. Geltungsbereich

Die vorliegenden Richtlinien gelten zwingend innerhalb des Kontrollbereiches Ortsbild Buttisholz und in den im BZR erwähnten speziellen Gebieten.

Bauvorhaben und Veränderungen im Grenzbereich des Kontrollbereiches unterliegen auch diesen Richtlinien, wenn die Auswirkungen Einfluss auf das Gebiet innerhalb des Kontrollbereiches haben.

3. Bauberatung

Organisation

Der Gemeinderat ernennt für die Belange der Bauberatung ein Fachgremium und dessen Vorsitzenden. Im Übrigen konstituiert sich das Fachgremium (nachfolgend Bauberatung) selbst. Die Bauberatung setzt sich aus drei mit den Fragestellungen vertrauten Personen oder qualifizierten Fachpersonen (z. B. Architekt, Raumplaner, Landschaftsarchitekt) zusammen. Die Amtsdauer fällt mit derjenigen des Gemeinderates zusammen. Das mit der externen Baukontrolle beauftragte Ingenieurbüro nimmt für die baurechtliche Beratung an den Sitzungen der Bauberatung teil.

Aufgaben

Die Bauberatung hat die Aufgabe, die Bauwilligen, Architekten und Planer sowie die Baubewilligungsbehörde in allen Belangen der Ortsbildpflege und Siedlungsqualitäten im Kontrollbereich und in den speziellen, im Bau- und Zonenreglement erwähnten Gebieten zu beraten.

Sie berät die Bauwilligen und Planer bereits zu Beginn der Projektierung und lässt die besonderen Vorgaben einfließen.

Sie prüft die Baueingaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Siedlungsinventar und den ISOS-Aussagen, regt Verbesserungen oder Änderungen an und koordiniert im Bedarfsfall die Mitwirkung der kantonalen Denkmalpflege. Sie stellt der Baubewilligungsbehörde Antrag zum Vorentscheid und zur Baubewilligung. Es ist nicht Aufgabe der Bauberatung, Vorschläge zur Lösung von planerischen Aufgabestellungen zu erstellen. Die Übereinstimmung mit den kommunalen und kantonalen Bauvorschriften erfolgt durch die Baukontrolle der Gemeinde.

Arbeitsweise und Verfahren

Der Bauberatung unterliegt jede Bautätigkeit innerhalb des Geltungsbereiches, auch wenn diese Bauvorhaben zu den baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen im Sinne des Planungs- und Baugesetzes § 184 Abs. 2 gehören.

Der Bauwillige bzw. der beauftragte Planer hat die Bauberatung rechtzeitig zu konsultieren, damit massgebliche Vorgaben schon in einer frühen Projektierungsphase einfließen können und spätere Projektänderungen nach Möglichkeit unterbunden werden können.

Für Neu- und Abbruchprojekte sowie Um- oder Anbauten grösseren Ausmasses ist während der Projektierungsphase zwingend ein Vorentscheid im Sinne von Art. 4 und Art. 38, Abs. 2 BZR einzuholen. Hierzu sind der Gemeinde die nötigen Projektierungsskizzen und die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen in dreifacher Ausfertigung sowie elektronisch einzureichen.

Die Bauberatung tagt im Regelfall in Dreierbesetzung. Das für das Ressort Bau zuständige Mitglied des Gemeinderates, der Abteilungsleiter oder die Abteilungsleiterin Zentrale Dienste sind im Bedarfsfall sowie die externe Baukontrolle im Regelfall zu den Besprechungen beizuziehen. Bei untergeordneten, geringfügigen oder unbedeutenden Bauvorhaben kann ausnahmsweise vom ordentlichen Verfahren im Sinne einer Vereinfachung (Präsidialentscheid, Korrespondenzverfahren, etc.) abgesehen werden, oder es können der Vorsitzende und die zuständige Stelle der Verwaltung einen Triage- oder Vorentscheid fällen. Die Bauberatung hört die Bauherrschaft und die mit der Planung beauftragten Planer an und stellt der Baubewilligungsbehörde Antrag zum Vorentscheid. Baueingaben haben dem Vorentscheid zu entsprechen und werden von der Bauberatung beurteilt. Die Bauberatung stellt der Baubewilligungsbehörde Antrag. Die Bauberatung steht der Baubewilligungsbehörde für Ortsbildfragen und zur Beurteilung von weiteren Fachfragen (z. B. bauliche Eingriffe bei im Bauinventar enthaltenen Objekten, Ortsplanungsfragen etc.) zur Verfügung.

Für Beratungen und Beurteilungen hat der Bauwillige der Gemeinde zu Handen der Bauberatung die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen in dreifacher Ausfertigung und elektronisch einzureichen. Die Bauberatung hält ihre Einsätze und Beschlüsse in Form von kurzen Aktennotizen fest und leitet diese umgehend über eBage+ der Baubewilligungsbehörde zur Kenntnis weiter. Sie sind zudem den Antragsstellungen beizulegen und dienen als Grundlage für die Kostenberechnungen.

4. Beurteilungsaspekte

Die Bauberatung nimmt in seiner Beratungstätigkeit und Beurteilungen Rücksicht auf

- die baupolizeilichen Vorschriften
- die Eingliederung in die Siedlungsstruktur, das Gesamtbild und die Umgebung
- die Freiraumgestaltung
- die Baumassenverteilung
- die kubische Gliederung
- die Fassaden-, Dach- und Detailausbildungen
- die Materialien- und Farbenwahl
- die Zugänge, Erschliessung und Parkierung

5. Kosten

Die Bauberatung wird nach Zeitaufwand zum vom Gemeinderat mit der Wahl festgelegten Tarif entschädigt. Die Entschädigungen sind durch die Einwohnergemeinde zu bezahlen. Der Aufwand wird den Bauwilligen im Baubewilligungsverfahren teilweise weiterverrechnet. Bei jeder Baubewilligung oder jeder abgeschlossenen Vorabklärung, in welcher die Bauberatung beigezogen wurde, beteiligt sich die Gemeinde mit 20 Prozent der Kosten, mindestens mit 200 Franken bzw. maximal mit 1'000 Franken. Betragen die Kosten weniger als 200 Franken, werden nur diese effektiven Kosten von der Gemeinde übernommen. Die Bauberatung hat den Kostenaufwand der Baubewilligungsbehörde mit dem Bewilligungsantrag einzureichen. Zudem schätzt sie den Aufwand für die Beratung während der Bautätigkeit ab. Die Abrechnung mit dem Bauherrn erfolgt im Rahmen der Schlussabnahme.

6. Ausstandgründe

Es gelten die Ausstandbestimmungen gemäss § 14 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege. Zudem ist es den Mitgliedern der Bauberatung nicht erlaubt, Aufträge aus einem Beratungsmandat zu akquirieren oder anzunehmen, nachdem eine Beratung stattgefunden hat.

6. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten sofort in Kraft und sind vom Gemeinderat zu vollziehen. Sie sind öffentlich bekannt zu machen.

6018 Buttisholz, den 21. September 1995, rev. 18. August 2011 / 16. August 2018 /
29. Juni 2022

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

sig. Franz Zemp

Der Gemeindeschreiber:

sig. Reto Helfenstein