



Merkblatt Bauberatung Gemeinde Grosswangen

Das vorliegende Merkblatt Bauberatung soll einen Überblick über den Ablauf einer Baueingabe mit Einbezug der Bauberatung geben. Es ist festzuhalten, dass nicht jedes Bauprojekt durch die Bauberatung begleitet wird. Falls ein Projekt durch die Bauberatung begleitet wird, wird die jeweilige Beratungsintensität dem vorliegenden Projekt angepasst.

Zuständigkeit

Die Bauberatung ist zuständig für alle Bauvorhaben, die sich innerhalb des Dorfbildperimeters, ausserhalb der Bauzone, in den Weilerzonen sowie in den Gestaltung- und Bebauungsplangebietten befinden.

Aufgabe und Besetzung

Die Bauberatung prüft Bauvorhaben in der Gemeinde Grosswangen hinsichtlich deren architektonischer und gestalterischer Qualität, der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild und der rechtlichen Einschätzung. Rechtliche Grundlage für den Einsatz der Bauberatung bilden die Art. 3 bis 5 des BZR.

Die Bauberatung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- 2 Facharchitekten
- Baukontrollstelle
- 1 Mitarbeiter/in der Gemeindekanzlei (Koordination und Administration)

Zusätzlich nimmt der Gemeinderat Ressortleiter Bau als Sitzungsleiter und Schnittstelle zum Gemeinderat an den Sitzungen teil. Aufgabenspezifisch können zusätzliche Fachspezialisten beigezogen werden.

Kosten

Die Aufwendungen der Bauberatung gehen zu Lasten der Bauherrschaft und werden in der Regel mit der Baubewilligung verrechnet (Ausnahme Vorgespräch, vgl. "Vorgespräch").

Termine und Ablauf

Die Bauberatung tagt in der Regel monatlich, jeweils am ersten Mittwoch im Monat. Die Daten sind im Anhang 1 jeweils für das entsprechende Jahr aufgeführt.

Die Sitzungen der Bauberatung werden protokolliert. Das Bauamt Grosswangen stellt den Protokollauszug innerhalb von fünf Arbeitstagen an die Bauherrschaft und den Planer zu. Bei Bedarf wird eine Stellungnahme innert 14 Tagen erstellt und danach zugestellt.

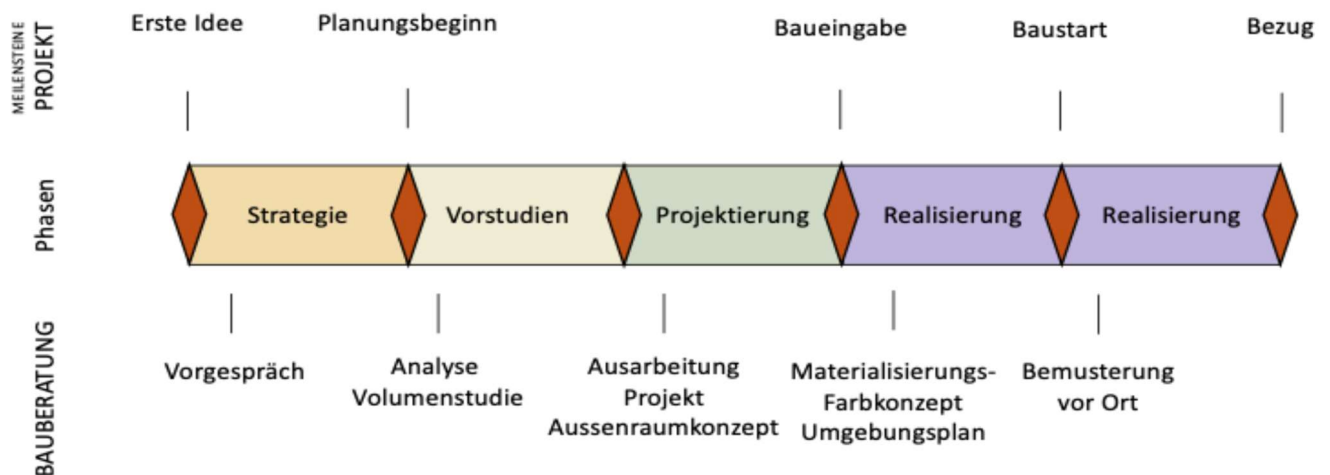
Die Mitglieder der Bauberatung prüfen die eingereichten Unterlagen vor der Sitzung. Bei Bedarf erfolgt vor der Sitzung eine Besichtigung des Grundstückes.

Eingabe der Unterlagen

Die Eingaben erfolgen elektronisch und falls notwendig physisch mindestens eine Woche vor dem Sitzungstermin.

Beratungs- und Projektierungsverlauf

Nachfolgend ist der Ablauf einer Projektierung in Verbindung mit der Bauberatung dargestellt.



Die Gemeinde Grosswangen legt dabei grossen Wert auf das Vorgespräch, welches vor der Projektierung und vor der Einreichung des Baugesuchs vereinbart werden muss.

Allgemeiner Hinweis

Durch die gestaffelte Vorgehensweise soll erreicht werden, dass die Inputs der Bauberatung phasengerecht in die Erarbeitung der Projekte einfließen. So entstehen keine unnötigen Planungen und Kosten für die Bauherren. Insbesondere bei grösseren Planungen sollen keine komplett ausgearbeiteten Bauprojekte zur Beurteilung durch die Bauberatung eingereicht, sondern die Planungen schrittweise erarbeitet und besprochen werden. Im Anhang 2 sind die Phasen detaillierter beschrieben (vgl. Anhang 2).

Vorgespräch

Das Vorgespräch ist zwingend vor Beginn der Projektierung durchzuführen. Die Kosten der Bauberatung werden für das Vorgespräch von der Gemeinde Grosswangen übernommen, sofern die Vorgaben betreffend den nachfolgend aufgeführten Themen erfüllt sind.

Für das Vorgespräch müssen Projektunterlagen zu folgenden Themen eingereicht und anlässlich der Besprechung präsentiert werden:

- Ausgangslage
- Aufgabenstellung
- Bauabsicht
- Skizzen zu ersten Ideen
- Situationsskizze
- allfällige Fragen
- evtl. Fotos Bestand

Anhand der eingereichten Unterlagen wird im Vorgespräch der Projektierungsprozess festgelegt. Dieser beinhaltet den Verfahrensablauf, weitere Besprechungstermine sowie Besprechungsinhalte. Erste Inputs erfolgen mündlich an der Besprechung oder die Bauberatung erstellt, je nach Bedarf, einen schriftlichen Bericht zuhanden des Bauamtes. Dieser Bericht wird anschliessend vollständig oder auszugsweise an die Bauherrschaft / Planer zugestellt.

Hinweis: Bei Bauten ausserhalb der Bauzone muss das rawi beigezogen werden.

Anhang 1 - Sitzungs- und Eingabetermine

2025

Sitzungstermin	Eingabetermin für die Unterlagen
4. Juni 2025	28. Mai 2025
2. Juli 2025	25. Juni 2025
30. Juli 2025	23. Juli 2025
3. September 2025	27. August 2025
1. Oktober 2025	24. September 2025
5. November 2025	29. Oktober 2025
3. Dezember 2025	26. November 2025

2026

Sitzungstermin	Eingabetermin für die Unterlagen
werden noch festgelegt	

Anhang 2 - Beschreibung Beratungs- und Projektierungsablauf

Für die einzelnen Phasen sind, je nach Bedarf und besprochenem Projektierungsprozess, jeweils die unter «*Sitzung Bauberatung*» aufgeführten Unterlagen zuhanden der Bauberatung einzureichen.

Phase 1 - Strategie - Vorgespräch

<i>Sitzung Bauberatung</i>	Vorstellung der Projektidee Die Gesuchsteller / Planverfasser präsentieren ihre Idee fürs Projekt / Bauvorhaben der Bauberatung. Für die Präsentation sind folgende Unterlagen in digitaler Form an der Sitzung erforderlich: - Ausgangslage - Aufgabenstellung - Bauabsicht - Skizzen zu ersten Ideen - Situationsskizze - allfällige Fragen - evtl. Fotos Bestand
<i>Diskussion</i>	Im Anschluss an die Projektvorstellung bespricht die Bauberatung mit den Planern und den Gesuchstellern Fragen zum Projekt, und gibt ein erstes mündliches Feedback zum weiteren Vorgehen. Dieses wird protokolliert und zugestellt.
<i>Nach der Sitzung</i>	Rückmeldung durch Bauberatung via Protokoll. Bei Bedarf wird eine Stellungnahme innert 14 Tagen erstellt und danach zugestellt.
<i>Weiteres Vorgehen</i>	Aufgrund der Besprechung wird das weitere Vorgehen, der Beratungsablauf und weitere Termine festgelegt.

Phase 2 - Vorstudien - Analyse und Volumenstudie

Damit die Beurteilung der Architektur und Gestaltung sowie der Eingliederung in das Ortsbild und in die Landschaft durch die Bauberatung vorgenommen werden kann, sind diesem folgende Unterlagen gemäss Terminvorgaben einzureichen:

<i>Sitzung Bauberatung</i>	Ortsanalyse Mit einer Analyse werden, je nach Aufgabenstellung, die Eigenheiten des Ortes und seiner Nachbarschaft aufgezeigt. - Bestandespläne inkl. Höhenangaben - Räumlich, gestalterische Ortsanalyse - Siedlungsstruktur
----------------------------	--

- Gebäudetypologie
- Bebauungsmuster
- Erschliessung
- Topografie
- Aussenraum
- Ortsspezifische Gestaltungsmerkmale
- Schlüsse aus Analyse für die weitere Projektierung

Volumenstudie

Mit der Volumenstudie wird das mögliche und verträgliche Volumen des Baukörpers für das betroffene Grundstück hinsichtlich der Eingliederung ins Ortsbild beurteilt. Zur Umgebung wird insbesondere die Einbettung des Projektes in das bestehende Terrain und die Übergänge in die Umgebung geprüft.

- Situationsplan 1:500
- Volumenstudien in Varianten.
 - Schnitte volumetrisch inkl. massgebendes Terrain und Nachbarbauten
 - Gesamterschliessung und evtl. Einstellhalle UG (Konzept)
 - Modell 1:500 (inkl. Umgebung, massgebendes Terrain und Nachbarbauten)
- Bestvariante mit Begründung
- Kurzer Projektbeschreibung (Konzept)
- Grobkonzept der Umgebung 1:200

(Hinweis: Ein Arbeitsmodell z.B. aus Karton ist ausreichend)

<i>Nach der Sitzung</i>	Rückmeldung durch Bauberatung via Protokoll. Bei Bedarf wird eine Stellungnahme innert 14 Tagen erstellt und danach zugestellt.
<i>Weiteres Vorgehen</i>	vgl. festgelegter Projektierungsprozess (Vorgespräch)

Phase 3 - Projektierung - Ausarbeitung Projekt

Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Projektes unter Berücksichtigung der Inputs der Bauberatung. Ziel ist die Bewilligung mit allfälligen Auflagen durch die Gemeinde.

<i>Sitzung Bauberatung</i>	Ausarbeitung Projekt - Situation 1:500 - Grundrisse 1:100 / 1:200 - Gebäudefassaden / Schnitte 1:100 / 1:200 (inkl. massgebendem und projektiertem Terrain und Nachbarbauten) - Beschreiben architektonischer Ausdruck, evtl. Referenzbeispiele, Farb- und Materialkonzept - Grobkonzept der Umgebung 1:200
----------------------------	---

Nach der Sitzung Rückmeldung durch Bauberatung via Protokoll. Bei Bedarf wird eine Stellungnahme innert 14 Tagen erstellt und danach zugestellt.

Weiteres Vorgehen vgl. festgelegter Projektierungsprozess (Vorgespräch)

Phase 4 - Realisierung - Materialisierung, Farbkonzept, Umgebung

Sitzung Bauberatung Ausführungsprojekt

- Ausarbeitung des Ausführungsprojektes mit entsprechenden Plänen und des detaillierten Farb- und Materialkonzeptes. (Fassadenpläne mit Legende und Liste der Materialien)
- Entsprechende Muster
- Detaillierter Umgebungsplan 1:100 (Konzept für Grünfläche, Baumbestand, Bepflanzung, Weg, Anlagen, Sichtschutz usw.)

Nach der Sitzung Rückmeldung durch Bauberatung via Protokoll. Bei Bedarf wird eine Stellungnahme innert 14 Tagen erstellt und danach zugestellt.

Weiteres Vorgehen Beurteilung Ausführung Material- Farbkonzept und Umgebungsplan

- Festlegen allfällige Bemusterung vor Ort

Grosswangen, 23.05.2025