

gemeinde grosswangen



Pflichtenheft des Fachgremiums «Bauberatung» Grosswangen



Inhalt

Einleitung

Ziele des Gemeinderates

Organisation des Fachgremiums

Aufgabenbereich operative Ebene

Aufgabenbereich strategische Ebene

Leitfaden für Zusammenarbeit mit dem Fachgremium

Beratungs- und Beurteilungsprozess des Fachgremiums

Einleitung

«Auch das Dorf muss verdichten»

«Innenentwicklung ist Chefsache»

Dies sind zwei der wichtigsten Aussagen der Tagung der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN Anfang September 2016 in Olten welche unter dem Titel «Raumplanung ins Dorf bringen» durchgeführt wurde. Kleine und mittlere Gemeinden müssen in der Raumplanung aktiver werden und die Chancen ergreifen, die die Innenentwicklung für die Dorfzukunft bietet. Aber wie?

Das Kredo der Teilnehmer dieser Veranstaltung war klar:

«Der Gemeinderat muss den Lead übernehmen. Er muss Verdichtungspotenziale ermitteln, auf Grundeigentümer und mögliche Geldgeber zugehen, Frequenzbringer wie Seniorenheime, Schulen und Kulturangebote ins Zentrum holen, Sanierungen fördern, und dafür sorgen, dass keine weiteren Verkaufs- und Freizeitkomplexe in der Peripherie angesiedelt werden.»

Der Gemeinderat von Grosswangen hat beschlossen, die Verantwortung wahrzunehmen und setzt zur Umsetzung einer Vorwärtsstrategie ein Fachgremium ein, welches die Gemeinde bei der Entwicklung ihres Lebensraums sowohl auf der operativen, als auch auf der strategischen Ebene unterstützen kann.

Aufbauend auf die Art. 26 Ziffer 2 und 2a sowie 49 Ziffer 2a des BZR setzt der Gemeinderat zur Beurteilung der baulichen Veränderungen im Dorfbild, Weilerzonen und Bauten ausserhalb der Bauzone ein Fachgremium ein.

Ziele des Gemeinderates

Mit der Arbeit des Fachgremiums will der Gemeinderat folgende Ziele erreichen:

- Professionelle Unterstützung bei der Beurteilung von Bauprojekten.
- Vereinfachung der Kommunikation mit Planern und Auftraggebern durch den Einsatz kompetenter Fachspezialisten.
- Steigerung der baulichen und ortsplanerischen Qualität der Gemeinde.
- Förderung des Dialogs über orts- und raumplanerische Themen mit Fachleuten und der Bevölkerung
- Schaffen einer Basis zur Förderung einer nachhaltigen und qualitativ hochstehenden Raumentwicklung in der Gemeinde.
- Baustein einer weitsichtigen und strategischen Ausrichtung der Gemeinde.

Organisation des Fachgremiums

Der Gemeinderat bestimmt die Mitglieder des Fachgremiums und wählt die Präsidentin oder den Präsidenten für eine Periode von 3 Jahren. Die Mitgliederzahl des Fachgremiums beträgt zwischen 3-4 Mitgliedern. Das Fachgremium setzt sich wie folgt zusammen:

2 Facharchitekten

1 Prüf-Ingenieur

1 Mitarbeiter/in der Gemeindekanzlei (Koordination)

Bei Bedarf kann das Fachgremium projekt- und aufgabenspezifisch mit zusätzlichen Fachspezialisten ergänzt werden.

Aufgabenbereich operative Ebene

Das Fachgremium bearbeitet alle die ihm durch den Gemeinderat übertragenen Aufgaben zur:

- Beurteilung von Projektentwicklungen und Bauprojekten innerhalb des Dorfbild- und Weilerperimeters
- Beurteilung von Bauprojekten ausserhalb der Bauzone
- Beurteilung von parzellenübergreifenden Nutzungs- und Bebauungskonzepten
- Beurteilung umfangreicher Bauvorhaben aus Sicht des öffentlichen Interessens
- Beurteilung weiterer vom Gemeinderat definierter Projekte mit ortsplanerischer Bedeutung

Die Beurteilung der Bauprojekte innerhalb des Dorfbild- und Weilerperimeters sowie ausserhalb der Bauzone werden grundsätzlich in zwei Aufgabenbereiche gegliedert, welche nachfolgend umschrieben sind.

a) Beurteilung technischer und rechtlicher Rahmenbedingung

Die technische und rechtliche Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Dorfbild- und Weilerperimeters sowie ausserhalb der Bauzone umfasst folgende Punkte:

- Zonenkonformität
- Erschliessung, Parkierung
- Grenz-, Bau-, Strassen- und Gewässerabstände
- Flächenbilanzen und deren rechnerische Kontrollen

Diese Beurteilung wird von einem Prüfsingenieur im Auftrag des Gemeinderates vorgenommen und von der Gemeinde in Absprache mit dem Fachgremium initiiert und koordiniert.

b) Beurteilung inhaltlicher, Ortsbaulicher und architektonischer Qualitäten

Die Beurteilung inhaltlicher, Ortsbaulicher und architektonischer Qualitäten von Bauprojekten innerhalb des Dorfbild- und Weilerperimeters sowie ausserhalb der Bauzone umfasst folgende Themenbereiche:

- Eingliederung in die Siedlungsstruktur, das Ortsbild und die Umgebung, Charakteristik und Typologie

- Gliederung der Volumetrie und Verteilung der Baumassen
- Zonierung der Freiräume, Qualität der Freiraumgestaltung, Funktionsaufteilung
- Angemessener Ausdruck und Wirkung der Gebäude
- Fassaden- und Dachausbildung
- Materialien- und Farbwahl

Die Beurteilung dieser Themenbereiche wird durch das vom Gemeinderat ernannte Fachgremium erarbeitet. Die Ergebnisse werden jeweils mit einem schriftlichen Bericht dokumentiert und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt. Der Fachbericht mit Empfehlungen ist für den Gemeinderat und das Bauamt im Grundsatz verbindlich. Sofern der Gemeinderat bei seinem Entscheid von den Empfehlungen des Fachgremiums abweichen will, sind die Abweichungen schriftlich zu begründen und vor dem definitiven Entscheid mit dem Fachgremium zu besprechen. Der genehmigte Bericht wird anschliessend durch die Gemeinde allen Akteuren als orientierende Wegleitung zur Entwicklung des beurteilten Projekts zugestellt.

Aufgabenbereich Strategischer Ebene

Das Fachgremium unterstützt den Gemeinderat beratend in der Ausarbeitung von Planungsinstrumenten (Nutzungs- und Betriebskonzepte, Masterplan, Bebauungsplan, Gestaltungsplan) für räumlich wertvolle Gebiete von hohem übergeordnetem öffentlichen Interesse. Dazu liefert das Gremium dem Gemeinderat Impulse, Denkanstösse und Vorgehensvorschläge, wie der Lebensraum des Dorfes Grosswangen gesamtheitlich weiterentwickelt werden soll.

Leitfaden für die Zusammenarbeit mit dem Fachgremium

Über die Sicherung der Qualität baulicher Eingriffe versteht sich das Fachgremium für Bauberatung auch als Dienstleistungsstelle, welche Planer, Grundeigentümer und Investoren unterstützt, ihre Ideen zu realisieren.

Bei Bauprojekten innerhalb des Dorfbild- und Weilerperimeters soll deshalb der Dialog möglichst frühzeitig durch den projektierenden Planer initiiert werden. Dabei empfiehlt die Gemeinde, eine erste Beurteilung des Bauvorhabens durch das Fachgremium mit einer Machbarkeits-Studie einzuholen. Durch einen frühzeitig initiierten Dialog können die Bedürfnisse des Auftraggebers mit den übergeordneten öffentlichen Interessen der Bevölkerung, welche in fachlicher Hinsicht durch das Fachgremium wahrgenommen und vertreten werden, abgestimmt und in Einklang gebracht werden. Durch einen phasengerechten Dialog mit allen Akteuren wird die Basis für einen effizienten und zielführenden Entwicklungsprozess gelegt. Spätestens beim Vorprojekt sollte das Bauvorhaben dem Fachgremium vorgestellt werden.

Beratungs- und Beurteilungsprozess des Fachgremiums

Für den Dialog mit dem Fachgremium stehen grundsätzlich zwei Gefässe zur Verfügung:

- Das offizielle Bauberatungsgespräch. (formeller Charakter).

Dieses Gespräch wird jeweils von der Gemeinde koordiniert und finden in den Räumen der Gemeindeverwaltung statt. Die Bauberatung hat sich dazu zu Beginn jeden Monats den Mittwoch Vormittag reserviert. Die Anfrage für ein solches Gespräch erfolgt an die Gemeinde.

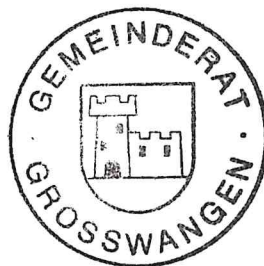
- Das Arbeitsgespräch unter Planern mit Teilnahme der Facharchitekten (informeller Charakter).

Dieses Gespräch dient der kooperativen Weiterentwicklung des Projekts und findet ohne Teilnahme von Vertretern des Auftraggebers und der Behörden statt.

Die Besprechung kann im Büro eines Planers, oder in einem Büro eines Bauberaters durchgeführt werden. Die Anfrage für ein Arbeitsgespräch erfolgt direkt durch den projektierenden Planer an einen der Facharchitekten. Die Facharchitekten koordinieren sich untereinander selbstständig.

Das Resultat eines Gesprächs wird von einem Facharchitekten nach jedem Beratungsgespräch verfasst. Die Kosten des Aufwands gehen zu Lasten des Auftraggebers und werden im Regelfall mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt. Die Bauberater stellen ihre Leistungen periodisch oder aber spätestens nach Aufforderung der Gemeinde kurz vor Ausstellung der Baubewilligung in Rechnung.

Grosswangen, 17. Mai 2017



Gemeinderat Grosswangen

Beat Fischer
Gemeindepräsident

René Unternährer
Gemeindeschreiber