



Gemeinde Fläsch

Leitfaden für den Baubewilligungsprozess

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziel und Anwendung	3
2. Zusammensetzung der BauKo	3
3. Hauptaufgaben der BauKo	3
4. Zuständigkeit der BauKo	3
5. Unabhängigkeit	3
6. Effizienz	3
7. Vorprüfungsverfahren	3
8. Baugesuch	3
9. Entscheidungsfindung	3
10. Kommunikation gegenüber der Bauherrschaft	4
11. Aufgaben der BauKo	4-5
12. Fachberatung	6
13. Schlussbestimmungen	6

Anhang zu Siedlungs-, Situations- und Objektanalyse

Leitfaden für den Baubewilligungsprozess

1. Ziel und Anwendung

In Ergänzung zum Baugesetz (BG), soll der vorliegende Leitfaden die Aufgaben und Kompetenzen der BauKo darstellen. Gleichzeitig dient er als Informationsgrundlage für die Baubehörde und soll der Bauherrschaft einen Einblick in den Bewilligungsprozess ermöglichen.

2. Zusammensetzung der BauKo

Die BauKo besteht aus dem Baufachchef, welcher Mitglied des Gemeinderates ist und zwei BauKo-Mitgliedern. Alle Mitglieder der BauKo werden durch die Gemeindeversammlung, für eine Amtszeit von vier Jahren, gewählt. (s. Art. 7 Abs 1 BG)

3. Hauptaufgaben der BauKo

Die BauKo nimmt sämtliche Bauvorhaben entgegen, macht Abklärungen, begleitet den Prozess und erstellt Empfehlungen, so dass die Baubehörde (identisch mit Gemeinderat) die nötigen Entscheide fällen kann. (s. Art 7 Abs 2 BG)

4. Zuständigkeit der BauKo

Die BauKo ist zuständig für das gesamte Gebiet der Gemeinde Fläsch. (s. Art. 7 Abs 3 BG)

5. Unabhängigkeit

Die BauKo behandelt die Bauvorhaben unvoreingenommen und neutral. Bei ihrer Arbeit hält sich die BauKo strikte an die Baugesetze (kommunale wie kantonale) und berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten.

6. Effizienz

Baugesuche werden innert nützlicher Frist behandelt und der Baubehörde vorgelegt (siehe Ablaufschema Baugesuch Seite 4).

7. Vorprüfungsverfahren

Dem im Baugesetz unter Art. 8 empfohlenen Vorprüfungsverfahren kommt grosse Bedeutung zu. In der Kernzone ist es zudem obligatorisch.

Dieses Verfahren ermöglicht einen frühzeitigen Dialog mit der Bauherrschaft während dem Projektentstehungsprozess. Also vor der formellen Baueingabe und dem eigentlichen Bewilligungsverfahren.

Jedes Bauvorhaben ist und darf auch individuell sein, soll sich aber ins Dorfbild einordnen.

Gerade deshalb setzt sich die BauKo dafür ein, dass jedes Projekt, für sich betrachtet, einer guten Realisierung zugeführt werden kann. Um dieses Ziel gemeinsam mit der Bauherrschaft zu erreichen, ist das Vorprüfungsverfahren ein hilfreiches Instrument.

8. Baugesuch

Die BauKo stellt sicher, dass der Bauherr Zugang zu den relevanten Informationen hat, welche für die Erstellung des Baugesuches notwendig sind. Die Erstellung des Baugesuches ist Sache des Bauherrn.

Die BauKo bearbeitet während des Baubewilligungsverfahrens Baugesuche effizient auf Basis der entsprechenden Gesetze und unter Einbezug der unmittelbaren örtlichen Gegebenheiten. Frühere Entscheidungen werden bei der Entscheidungsfindung mit einbezogen, sind jedoch in keiner Art und Weise präjudizierend. Absolut entscheidend ist die örtliche Situation. Die BauKo behält sich vor, situativ auch neue, zukunftsweisende Wege vorzuschlagen, immer mit Blick auf eine gute Entwicklung des Ortsbildes.

9. Entscheidungsfindung

Jedes Bauvorhaben befindet sich immer mehr oder weniger im Spannungsfeld zwischen der öffentlichen Erwartung einer guten Dorfentwicklung und den Interessen der Bauherrschaft. Eine angemessene Kommunikation mit der Bauherrschaft, sowie Protokollierung der Vorgänge, ist daher von grosser Bedeutung um dem Eindruck der Willkür entgegen zu wirken.

10. Kommunikation gegenüber der Bauherrschaft

Die Kommunikation gegenüber der Bauherrschaft ist Aufgabe des Baufachchefs, denn er vertritt sowohl die BauKo, als auch die Baubehörde in Baufragen.

11. Aufgaben der BauKo

Vorprüfungsverfahren

Das vorgelagerte Verfahren (Vorprüfungsverfahren) ermöglicht es der BauKo, die Bauherrschaft auf dem Weg zur Lösungsfindung zu unterstützen, noch bevor ein Baugesuch auf dem Tisch liegt. Es lässt sich in dieser Phase leichter diskutieren und die Vorstellungen können noch ohne den formalen Hintergrund des Baugesuches ausgetauscht werden.

Informationen zum Bauen zur Verfügung stellen

Sämtliche für die Eingabe eines Baugesuches nötigen Dokumente sind so verständlich wie möglich abgefasst und einfach zugänglich.

Die Realität zeigt aber, dass es auf Grund der vorwiegend übergeordneten Gesetzgebung für den Nichtfachmann anspruchsvoll ist, ein den Vorgaben genügendes Baugesuch einzureichen.

Um in der Lage zu sein, ein Baugesuch effizient und somit auch im Sinne des Bauherrn zu behandeln, muss die BauKo allerdings darauf bestehen, dass Baugesuche klar formuliert, vollständig ausgefüllt und mit allen benötigten Unterlagen abgegeben werden.

Unvollständige Gesuche werden deshalb zurückgewiesen.

Behandeln von Baugesuchen

Eingehende Baugesuche werden administrativ erfasst und an der nächstmöglichen BauKo-Sitzung traktandiert.

Formale Prüfung von Baugesuchen

Das Baugesuch wird mittels Checklisten stufengerecht erst auf Vollständigkeit geprüft, danach erfolgt die materielle Prüfung. Die Prüfung erfolgt durch die BauKo oder durch Dritte.

Gestalterische Prüfung von Baugesuchen

Die BauKo beurteilt das vorliegende Baugesuch im Kontext zur Dorfentwicklung und der unmittelbaren Umgebung. Wie wirkt das Bauvorhaben, wie ist der Auftritt der geplanten Baute, wie steht sie im Raum, welche Wechselwirkungen geht sie mit den bestehenden Bauten ein. Zu diesem Zweck macht die BauKo eine stufengerechte und dem Bauumfang entsprechende Siedlungs-, Situations- und Objektanalyse (siehe Anhang).

In der Siedlungsanalyse wird das Bauvorhaben in Bezug auf die Auswirkungen auf den Standort hinsichtlich räumlicher Gestaltung und Nutzung begutachtet. Die Situationsanalyse vergleicht das Bauvorhaben mit der näheren und weiteren Umgebung. Die Objektanalyse dient der Überprüfung der Baute als solche, insbesondere der ortstypischen Bauweise.

Anhand der Analyse beurteilt die BauKo die Kriterien gemäss Siedlungs-, Situations- und Objektanalyse (siehe Anhang).

Die BauKo gibt zuhanden der Baubehörde eine Stellungnahme ab. Die Entwurfs- und Planungsarbeit verbleibt in jedem Fall bei der Bauherrschaft.

Kontakt zur Bauherrschaft

Der Kontakt zur Bauherrschaft erfolgt immer über den Baufachchef, wobei dieser auch ein Mitglied der Baukommission delegieren kann. Ziel der Kommunikation zwischen BauKo und Bauherrschaft ist es, für jene Punkte, welche nicht entsprechen, eine Lösung zu finden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen formalen Abweichungen, welche, weil so nicht zulässig, durch die Bauherrschaft zu überarbeiten sind und gestalterischen Punkten. Bei letzteren sollen der Bauherrschaft die Überlegungen der BauKo verständlich gemacht werden. Danach gilt es gemeinsam eine gute Lösung zu finden.

Antrag an die Baubehörde

1. Ziel ist ein bewilligungsfähiges Baugesuch, welches folgende Fragen positiv beantwortet:
 - hat das Gesuch eine entsprechende Qualität?
 - wurde die ortstypische Bauweise qualitativ interpretiert?
 - kann die Qualität am Ende umgesetzt werden?
2. Ist das Baugesuch soweit entscheidungsreif, übergibt die BauKo das Baugesuch an die Baubehörde, welche darüber entscheidet.
Gleichzeitig legt die BauKo fest, welche Meilensteine bei der Realisierung des Bauprojektes zu prüfen und/oder freizugeben sind und lässt diese Eckpunkte in die Baubewilligung einfließen. Es ist wichtig, dass diese Punkte Teil der Baubewilligung sind, denn einige der nachfolgenden Punkte sind terminlich nur der Bauherrschaft bekannt und können deshalb nicht von der BauKo überwacht werden.

Es ist deshalb zwingend nötig, dass die Bauherrschaft in der Baubewilligung dazu verpflichtet wird, die relevanten Meilensteine (in der konkreten Baubewilligung werden natürlich nur jene Punkte aufgeführt, welche für das Bauvorhaben relevant sind) der BauKo zu melden. Dazu gehören folgende Punkte:

- **Kontrolle der Bau-Visiere**
die Bauherrschaft meldet die Erstellung der Visiere und darf diese erst entfernen, wenn die Freigabe dazu erteilt wurde
- **Freigabe für Aushub**
die Bauherrschaft darf keine Erdbewegungen ohne Freigabe durch den Baufachchef durchführen. Als Voraussetzung für eine mögliche Freigabe muss vor der Baueingabe das bestehende Terrain erfasst und protokolliert werden. Die Daten des massgebenden Terrains sind in die Fassadenpläne und einen allfälligen Umgebungsgestaltungsplan zu übertragen.
- **Kontrolle Schnurgerüst**
- **Kontrolle der Wasser- und Abwasserleitungen** zwingend vor deren Eindeckung
- **Rohbau-Abnahme**
der Zeitpunkt muss durch die Bauherrschaft zwingend rechtzeitig dem Baufachchef gemeldet werden; anlässlich der Rohbau-Abnahme wird auch die Aussenisolation überprüft
- **Materialisierung und Farbgebung durch Muster freigeben lassen**
 - Material, Körnung und/oder Farbe der Fassade
 - Farbe und Material von Fenstern, Fenstereinfassungen etc.
 - Farbe, Material und Textur von Türen und Toren, von Sonnenschutz und Verdunkelungen
 - Material und Ausführung von Geländern und Absturzsicherungen
 - Material und Ausführung von Dach-Eindeckung, -Einfassungen, -Rinnen, -Wasserabläufen
 - Beläge bei Zufahrten und Vorplätzen
 - Material und Ausführung von Einfriedungen
 - Art der Bepflanzungen
- **Schluss-Abnahme** (muss zwingend vor dem Bezug sein).

Die Baubehörde legt die Massnahmen fest, welche ergriffen werden, wenn die Bauherrschaft die Meldung eines Meilensteines versäumt.

Begleitung des Bauprojektes

Sobald die Baubehörde die Baubewilligung erteilt hat, erstellt die BauKo einen Ablaufplan mit allen für dieses Projekt relevanten Meilensteinen.

Die Durchführung der Kontrollen, seien diese durch die BauKo selber oder durch eine externe Stelle durchgeführt worden, werden hier protokolliert, resp. wird an geeigneter Stelle auf Protokolle hingewiesen.

In den BauKo-Sitzungen wird der Stand der laufenden Projekte überwacht und auch stichprobenartig kontrolliert, ob die Bauherrschaft die Meilensteine auch wirklich gemeldet hat.

12. Fachberatung

Ziel und Zweck

Die Fachberatung hat die Baubehörde, in deren Auftrag, in fachspezifischen Fragen zu beraten. Der Entscheid über den Beizug und Einsatz der Fachberatung liegt bei der Baubehörde, die dafür verantwortlich ist.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetz der Gemeinde (BG) Art.5 Abs. 4
Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) Art.73 Abs.1

Einsatz der Fachberatung

- der Einsatz der Fachberatung erfolgt durch die Baubehörde und liegt in deren Ermessen
- die BauKo kann den Einsatz der Fachberatung bei der Baubehörde beantragen
- die Fachberatung kann im Auftrag der Baubehörde in Zusammenarbeit mit der BauKo eingesetzt werden; in diesem Fall wird sie durch den Baufachchef geführt; die Kommunikation gegen aussen erfolgt durch den Baufachchef, allenfalls mit Unterstützung des Fachberaters; dies liegt im Ermessen der BauKo
- der Fachberater kann von der Baubehörde, auch unabhängig von der BauKo, eingesetzt werden; die BauKo hat in diesem Fall die erforderliche Unterlagen bereit zu stellen und / oder für Gespräche zur Verfügung zu stehen
- ebenfalls kann der Bauherr die Fachberatung beantragen; der Einsatz kann von der Baubehörde unter Bekanntgabe der Rahmenbedingungen bewilligt werden.

Fachberater sind:

Juristen, Raumplaner, Bauberater, Architekten, Energieberater, Verkehrsplaner, etc.

Kommunikation

Die Kommunikation zwischen Fachberatung und Bauherrschaft erfolgt über die Baubehörde, den Baufachchef oder die BauKo. Der Fachberater hat nur eine beratende Funktion.

Kosten

Die Fachberatung ist für die Bauherrschaft kostenlos, so lange sich die Beratung im normalen Rahmen bewegt. Weicht eine Beratung vom üblichen Umfang ab und entstehen dadurch ausserordentliche Kosten, werden diese der Bauherrschaft übertragen.

13. Schlussbestimmungen

Mit Beschluss vom 26. Mai 2014 setzt der Gemeindevorstand den Leitfaden auf den 1. Juni 2014 in Kraft.

IM NAMEN DES VORSTANDES

Der Gemeindepräsident

Heinz-Urs Kunz

Der Gemeindevorstand

Hansruedi Weber

Der Baufachchef

René Pahud

Anhang zu Siedlungs-, Situations- und Objektanalyse

Liste der Anforderungen und Kriterien für die Siedlungs-, Situations- und Objektanalyse (Vorgehensweise).

Kriterien zur Siedlungsanalyse:

- Räumliche Einbettung in die Siedlung
- Beitrag an den öffentlichen Raum
- Beitrag betreffend siedlungsentwicklerische Ziele
- Projekt soll keine unerwünschten Entwicklungen des Standortes auslösen
- Einbindung in den Verkehr (öffentlicher Verkehr, Individualverkehr, Parkierung, Langsamverkehr)
- Auswirkungen auf das öffentliche Leben

Hinweis: Die Ziele zur Entwicklung der Siedlung sind im Baugesetz, in den Richtplänen und im Leitbild enthalten. Sie werden im Rahmen der Beratung über die baugesetzlichen Vorgaben vorgestellt und erläutert.

Kriterien zur Situationsanalyse:

- Erkennen und Umsetzen der Charakteristik, Qualitäten und Besonderheiten eines Standortes.
- Berücksichtigung der Umgebung und Landschaft.
- Aussagekraft eines Projektes / Quartierplans im Zusammenhang mit angrenzenden Objekten / Quartierplanungen
- Gute Einfügung der Verkehrsflächen (Strassen, Fahrwege, Fusswege, Parkplätze).
- Bei besonderen Dimensionen der Gebäude und Änderungen der Massstäblichkeiten wird die Auswirkung auf Sichtachsen, die Orts- und Landschaftsilhouette gesondert geprüft.

Hinweis: Es wird erwartet, dass ein Projekt professionell geplant wird und in der Sorgfalt, der Darstellung, dem Massstab und der Informationstiefe dem Vorhaben adäquat ist. Die allgemeinen baugesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Ungenügende Darstellungen und unreife Projekte werden zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die Baukommission kann ergänzende Unterlagen, wie Modelle, Schnitte, Materialmuster etc. einfordern.

Kriterien zur Objektanalyse:

- Ein Entwurf / eine Überbauung hat zu funktionieren, wenn er/sie nur teilweise oder in Etappen ausgeführt wird.
- Gebäude sind nachhaltig zu gestalten und haben dem aktuellsten Stand der Entwicklung zur jeweiligen Nutzung zu entsprechen (Grundrisse, Fassaden, Materialisierung, Farbgebung, Energie etc.).
- Die Umgebungsgestaltung hat nach einem schlüssigen Konzept zu erfolgen.

Hinweis: Eine Überbauung / ein Gebäude ist so auszuführen, wie es zur Beurteilung vorgelegt wurde.