



# Pflichtenheft

## Bauberatung und Baubegleitung (Fachinstanz)

---

### Zweck

Mit der Einsetzung der Fachinstanz für Bauberatung und Baubegleitung soll die architektonische - ortsbauliche Qualität ortsbildprägender Projekte und Planungen sichergestellt werden. Die Fachinstanz soll den Baubewilligungsbehörden entsprechende Beurteilungsgrundlagen liefern und Empfehlungen für die Bewilligungserteilung abgeben.

---

### Grundlage

Der Auftrag stützt sich auf folgende Bestimmung im BZR Dagmersellen:

Art. 8 Abs. 4 Dorfkernzonen

Art. 38 Gestaltungsplanvorschriften

Art. 59 Abs. 3 Zuständige Behörde, Kommission, Experten

Gemäss den erwähnten Bestimmungen von Art. 8 Abs. 4 sind Projekte in den Dorfkernzonen der Ortsteile der Gemeinde Dagmersellen und insbesondere Gestaltungspläne, aber auch andere ortsbildprägende Bauvorhaben der Fachinstanz zur Beurteilung vorzulegen

Nach Art. 59 Abs. 3 bestimmt der Gemeinderat „...eine Fachinstanz, die ihn in architektonischen und städtebaulichen Fragen berät und Bauvorhaben sowie Planungen beurteilt.“

---

### Aufgabe

Die Aufgabe lässt sich somit wie folgt umschreiben:

- Beurteilung von Bauvorhaben/Planungen in den Dorfkernzonen im Rahmen der erforderlichen Vorprüfung in Bezug auf Eingliederung ins Ortsbild (Standort, Volumen, Ausrichtung, Gestaltung und Materialisierung, Umgebung etc.).
- Formulieren von Anforderungen und erforderlichen Anpassungen für die weitere Bearbeitung des Projektes oder Planung zuhanden der Baubewilligungsbehörde und des planenden Architekten.
- Sofern nötig und/oder erwünscht Beratung und Begleitung in der weiteren Projektierung (in Absprache mit planendem Architekten) bezüglich Aspekten der ortsbaulichen Eingliederung und Gestaltung der Bauten.

- Im Bedarfsfall Beurteilen der Bauprojekte (von vorgeprüften Bauvorhaben) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bezüglich der Umsetzung der Vorgaben aus der Vorprüfung, Formulieren von ergänzenden Anforderungen und erforderlichen Anpassungen.
- Beurteilung weiterer Projekte auf Antrag und zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

---

### **Beurteilungskriterien, Inhalt der Stellungnahme**

Die Beurteilungen erfolgen nach objektiven Kriterien. Die Beurteilung richtet sich nach den rechtlichen Vorgaben im BZR und PBG sowie nach allgemein gültigen Anforderungen an architektonisch und ortsbaulich qualitätsvolle Bauprojekte.

Die jeweilige Stellungnahme der Fachinstanz enthält die Beurteilung des Projektes oder der Planung und formuliert soweit erforderlich Empfehlungen an die Baubewilligungsbehörde für die Verbesserung des Projektes bzw. der Planung sowie für das weitere Vorgehen.

---

### **Zuweisung der Projekte und Planungen an die Fachinstanz**

Die zu beurteilenden Projekte und Planungen werden der Fachinstanz von der Baubewilligungsbehörde zur Stellungnahme unterbreitet.

Die Fachinstanz hat auch das Recht, entsprechende Empfehlungen abzugeben und Vorschläge zu machen, welche Projekte und Planungen sie zuhanden der Baubewilligungsbehörden beurteilen soll.

Das Einverständnis des Bauherrn/Baugesuchstellers ist für die Einholung einer Stellungnahme nicht erforderlich.

---

### **Welche Bauvorhaben werden der Fachinstanz vorgelegt?**

In der Regel werden der Fachinstanz folgende Bauvorhaben oder Planungen zur Stellungnahme vorgelegt:

- alle für das Ortsbild wesentlichen Bauvorhaben in den Dorfkernzonen Dagmersellen, Uffikon und Buchs, insbesondere Neu- oder Ersatzbauten oder grössere Umbauten
- alle Gestaltungs- und Bebauungspläne
- weitere für das Orts- oder Landschaftsbild wesentliche Bauvorhaben und Planungen

---

### **Zeitpunkt und Planungsgrundlagen für die Stellungnahme**

Die oben aufgeführten Bauvorhaben sind der Gemeinde in einem möglichst frühen Planungsstadium zur Stellungnahme und Beurteilung durch die Fachinstanz einzureichen.

---

**Zusammensetzung der Fachinstanz**

Die Fachinstanz besteht aus einer oder zwei Fachpersonen aus den Fachgebieten Architektur und/oder Städtebau. Werden zwei Personen bestimmt, so erfolgt deren Beauftragung nur in Absprache und in gegenseitigem Einverständnis der beiden Fachpersonen.

---

**Wahl der Fachinstanz / Beauftragung**

Die Fachinstanz wird gemäss Art. 59 Abs. 4 BZR vom Gemeinderat bestimmt.

---

**Vertrag, Entschädigung**

Die Fachinstanz ist nach Aufwand und nach den Ansätzen der KBOB zu entschädigen. Die Honorare werden in einem Vertrag definiert. Dieser Vertrag kann jeweils auf Ende Jahr mit einer halbjährlichen Kündigungsfrist von beiden Vertragsparteien aufgelöst werden.

---

**Unabhängigkeit**

Die vom Gemeinderat mit dem genannten Mandat beauftragte(n) Fachperson(en) wickeln in der Gemeinde Dagmersellen keine anderen privaten Aufträge ab.

In Absprache mit dem Gemeinderat kann die Fachinstanz den in der Gemeinde Dagmersellen planenden Architekten auf deren Gesuch hin und auf deren Kosten für die Aspekte der Eingliederung eines Bauvorhabens ins Ortsbild beratend zur Seite stehen.

---

**Inkrafttreten**

Dagmersellen, 28. Mai 2013 ms

**Gemeinderat Dagmersellen**

  
Philipp Bucher  
Gemeindepräsident

  
Claudia Bachmann  
Gemeindeschreiber-Substitutin



- Dorfkernzonen D, U, B  
Dk-D, Dk-U, Dk-B**
- Art. 8**
- <sup>1</sup> Die Dorfkernzonen Dk dienen der Erhaltung der heutigen Dorfkerne von Dagmersellen, Uffikon und Buchs und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild und in den Strassenraum. Bestehende Bauten und Freiräume, die das Ortsbild prägen, sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten sowie auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtete Ladenbetriebe. In der Dorfkernzone Buchs (Dk-B) sind auch Landwirtschaftsbetriebe zulässig.
- <sup>3</sup> Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung haben sich ins Ortsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich
- Stellung und Standort,
  - kubischer Erscheinung,
  - Dachform, Dachneigung und Dachvorsprung,
  - Fassadengestaltung,
  - Material- und Farbwahl,
  - Umgebungsgestaltung.
- Die nachfolgenden Bauziffern haben sich diesem Grundsatz unterzuordnen. Die geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen zulässig.
- <sup>4</sup> Bei Neu- und Ersatzbauten und neubauähnlichen Umbauten sind der Gemeinde in einem möglichst frühen Planungsstadium entsprechende Unterlagen (wie Pläne, Skizzen, Visualisierungen, Arbeitsmodelle etc.) zur Vorprüfung einzureichen.
- Die Vorprüfung betrifft insbesondere die Anforderungen gemäss Abs. 3.  
Die Projekte werden einer von der Gemeinde eingesetzten Fachinstanz zur Begutachtung vorgelegt. Die Gemeinde stützt sich bei der Erteilung der Baubewilligung auf deren Beurteilung ab.
- Art. 38**
- Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen**
- <sup>1</sup> Für einen Gestaltungsplan, der bezüglich Vollgeschosse und Ausnützung die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.
- <sup>2</sup> Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen werden kann (AZ-Bonus, Mehrhöhen usw.), beträgt in den Zonen Dk 2'000 m<sup>2</sup>, in den ein- und zweigeschossigen Zonen 5'000 m<sup>2</sup> und in den übrigen Zonen 7'000 m<sup>2</sup>.

- <sup>3</sup> Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des § 75 Abs. 3 PBG erfüllt, kann die Gemeinde die zonengemässe Ausnützung erhöhen.

Wohnüberbauungen, in denen das Wohnen im Alter gefördert wird, können besonders unterstützt werden.

- <sup>4</sup> In den Wohnzonen W1, W2, W2B, W2½, W3, GW und WA darf im Rahmen eines normalen Gestaltungsplans höchstens ein Ausnützungsbonus bis zu 5% und kein zusätzliches Vollgeschoss gewährt werden. Bei Gestaltungsplänen, die auf der Basis eines qualifizierten Verfahrens (vgl. Art. 39) erarbeitet werden, kann ein Ausnützungsbonus bis zu 15% und ein zusätzliches Vollgeschoss gewährt werden.

- <sup>5</sup> Sofern der Gesuchsteller einen Ausnützungszuschlag oder andere Ausnahmen von den Vorschriften des BZR geltend macht, hat er den Gestaltungsplan zur Vorprüfung einzureichen. Die Gemeinde kann im Rahmen dieser Vorprüfung die Anforderungen für die Gewährung eines Zuschlags oder von Ausnahmen noch näher umschreiben oder Bedingungen festlegen.

- <sup>6</sup> In den Sonderbauvorschriften der Gestaltungspläne ist ein Energiekonzept festzulegen, das den Energiebedarf verbindlich regelt und den Anteil erneuerbarer Energien auf mindestens 30% festlegt.

#### **Gestaltungsplanpflicht**

- <sup>7</sup> In den im Zonenplan mit Gestaltungsplanpflicht belegten Grundstücken kann eine Baubewilligung erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans erteilt werden.

Die Gemeinde kann Gestaltungspläne und die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens gemäss Art. 39 BZR verlangen, wenn ein erhebliches öffentliches Interesse es erfordert.

- <sup>8</sup> In den Arealen Lindezälgmatte (Parzelle Nr. D 80) und Gärbifeld (Parzelle Nr. D 330) in Dagmersellen sowie Chilefeld (Parzelle Nr. U 100) in Uffikon muss der erforderliche Gestaltungsplan auf der Grundlage eines Überbauungskonzeptes erstellt und erlassen werden, das in einem qualifizierten Verfahren gemäss Art. 39 BZR ermittelt wurde.

#### **Art. 59**

#### **Zuständige Behörde, Kommission, Experten**

- <sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.

- <sup>2</sup> Die Stimmberechtigten wählen eine Ortsplanungskommission (OPK). Die OPK hat die Aufgabe, den Gemeinderat in grundsätzlichen Bau- und Planungsfragen zu beraten sowie Änderungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements vorzubereiten. Der Gemeinderat legt Anzahl und Zusammensetzung der Kommissionsmitglieder sowie weitere Einzelheiten in der Organisationsverordnung fest.

- <sup>3</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Beantwortung von Fragen der Planung und des Natur- und Umweltschutzes sowie zur Beurteilung von Bauvorhaben und Bebauungs- und Gestaltungsplänen Fachleute beizuziehen. Er bestimmt insbesondere eine Fachinstanz, die ihn in architektonischen und städtebaulichen Fragen berät und Bauvorhaben sowie Planungen beurteilt.
  - <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann in der Organisationsverordnung Kompetenzen an ein einzelnes Mitglied, an die Verwaltung, an eine Baukommission oder an externe Stellen delegieren.
  - <sup>5</sup> Für Entscheide und Beschlüsse mit erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft und die Lebensräume von Tieren und Pflanzen gilt § 6 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz.
  - <sup>6</sup> Bei Fragen des Denkmalschutzes kann die zuständige kantonale Dienststelle beigezogen werden (§ 19 des kantonalen Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler).
- 

#### **Wir Bauberater**

Bauberater sind qualifizierte Fachleute; Architekten, Ortsplaner, Landschaftsarchitekten, Farbberater. Zum Inner-schweizer Heimatschutz gehörend, treffen wir uns einmal im Monat in Form eines Bauberatergremiums. An diesen Treffen besprechen wir die Anfragen an den IHS und diskutieren kritische Baugesuche. Das Bauberatergremium entscheidet, wie und ob sich der IHS in ein Verfahren einbringt.

#### **Unsere Aufgabe**

Wir stehen dafür ein, Ortsbauliche Qualitäten zu erhalten und qualitätsvolles Bauen zu ermöglichen, zu fördern oder einzufordern. Wir erstellen auf Ihren Auftrag hin Gutachten, Stellungnahmen und begleiten Sie in Ihrem Projekt.

#### **Ihr Nutzen**

Je früher die Bauberater in einen Prozess involviert sind desto besser für die Qualität und die Rechtssicherheit des Projekts. Durch die frühe Begleitung der Bauberater im Planungsprozess erhalten Sie phasengerecht Hinweise, wie der notwendige Qualitätsstandard in Ihrem Projekt erreicht werden kann. Das erleichtert eine effiziente Abwicklung Ihres Bauvorhabens, wovon alle Beteiligten profitieren.

#### **Wir machen auch Einsprachen**

Oft wird der IHS erst in einem laufenden Verfahren auf ein Projekt aufmerksam. Die engen Zeitvorgaben erfordern dann ein rasches Handeln. Der IHS und die Bauberater sind jedoch bestrebt, in einer Einspracheverhandlung zügig nach neuen Lösungswegen zu suchen und das Verfahren nicht unnötig zu verlängern. Einsprachen sind immer die letzte Konsequenz, nach einem missglückten, oder nicht stattgefundenen Dialog. Der Schweizer Heimatschutz gehört zu den Umweltverbänden und kann sich somit auf das Verbandsbeschwerderecht berufen.