



GEMEINDE REIDEN

Merkblatt Fachgremium Bauberatung der Gemeinde Reiden

vom 30. Juni 2025

Folgendes Merkblatt dient als Arbeitshilfe für das Fachgremium Bauberatung, Bauwillige, Architektinnen und Architekten und Planende sowie die Baubewilligungsbehörde. Es basiert auf den Bestimmungen des Pflichtenhefts Fachgremium vom 30. Juni 2025.

Organisation

Das Fachgremium tagt zirka 8-mal pro Jahr. Die Termine können bei der Gemeindekanzlei Reiden oder beim Präsidenten des Fachgremiums nachgefragt werden. Sie sind zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

Die Koordination erfolgt durch das Präsidium. Die Administration wird durch die Abteilung Bau getätigt.

Präsidium:

-

Mitglieder:

-

-

Vertretung der kantonalen Denkmalpflege bei erhaltens- und schützenswerten Objekten:

-

Fachberatungen (bei Bedarf):

Der Beizug weiterer Fachpersonen, z.B. Verkehr, Farbgestaltung etc. ist bei Bedarf möglich.

Vertretung Gemeinde:

-

Vertretung Abteilung Bau:

-

Einbezug Fachgremium Bauberatung

Das Fachgremium Bauberatung muss gemäss Art. 3 Abs. 2 BZR (Stand öffentliche Auflage) Es kann beizogen werden zur Beurteilung von:

- a. Bebauungs- und Gestaltungsplänen,
- b. bauliche Massnahmen in den Dorfzonen und angrenzend an die Kern- und Dorfzonen ,
- c. bauliche Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar und in der Weilerzone,
- d. Eingliederung gem. Art. 42 Qualität BZR (Stand öffentliche Auflage),
- e. ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten.
- f. Überbauungsziffern und Gesamthöhen sowie von baulichen Höchst- und Mindestmassen im Siedlungsgebiet, die im BZR nicht abschliessend geregelt sind.

Sofern die baulichen Massnahmen keine quartier- und ortsbildprägende Wirkung haben, kann die zuständige Stelle auf die Stellungnahme des Fachgremiums verzichten vgl. Art. 3 Abs. 4 BZR (Stand öffentliche Auflage).

Sie wirkt bei regulären Bauprojekten in folgenden Phasen:

- Beratung von Bauwilligen und Planenden bereits zu Beginn der Projektierung von Bauvorhaben (Vorprojekt Studie usw.)
- Beurteilung von Bauprojekten
- Beurteilung von Detaillierung, Materialisierung, Umgebung und Farbgebung

Das Fachgremium Bauberatung kann Mitglieder in externe Fachjurs z.B. von Wettbewerben oder Studienaufträge delegieren. Es übernimmt bei begleiteten Verfahren die Rolle des Fachgremiums.

Vorgehen bei Einbezug Fachgremium Bauberatung

Im Grundsatz wird davon ausgegangen, dass ein Projekt über die unten erwähnten Projektschritte mit jeweils einer Sitzung abgehandelt werden kann. Allenfalls sind innerhalb des Ablaufes jedoch zusätzliche Besprechungen notwendig. Dies wird durch das Fachgremium Bauberatung mit den Bauwilligen und Planenden abgesprochen.

Vorgespräch

Grundsätzlich ist es begrüssenswert vor Planungsbeginn ein Gespräch der Bauwilligen mit dem Fachgremium Bauberatung durchzuführen, wo insbesondere die planerischen Rahmenbedingungen und die Verfahrensfragen geklärt werden sollen. Auch kann hier besprochen werden, wer in den Prozess miteinbezogen werden soll.

Vorprojekt / Vorabklärung

1. Ausarbeitung Vorprojekt (grundsätzlich ist dies in Skizzenform möglich) durch Bauherrschaft / Planende
2. Einreichung Studie / Vorprojekt evtl. mit Arbeitsmodell (ist für die Beurteilung von Projekten bei denen das ortsverträgliche Bauvolumen evaluiert werden muss, notwendig) an Abteilung Bau.
3. Weiterleitung Studie / Vorprojekt durch Abteilung Bau an Fachgremium
4. Beurteilung des Vorprojekts durch das Fachgremium an ordentlicher Bauberatungssitzung. Bei Bedarf werden Bauherrschaft und / oder Planende zur Beratungssitzung eingeladen. Die Sitzungsplanung und Einladung der Sitzungsteilnehmenden erfolgt durch das Präsidium des Fachgremiums.
5. Prüfung und Zustellung des Beurteilungsergebnisses und der Stellungnahmen allfällig weiterer Vernehmlassungsstellen an Abteilung Bau.
6. Kenntnisnahme durch Gemeinderat
7. Zustellung Stellungnahme/n an Bauherrschaft und Planende

Baueingabe

1. Ausarbeitung Baugesuch durch Bauherrschaft unter Einbezug Ergebnisse Vorabklärung
2. Einreichung Baugesuch schriftlich (4-fach) und elektronisch an Abteilung Bau
3. Weiterleitung Baueingaben durch Abteilung Bau an Fachgremium und an Baukontrollstelle
4. Prüfung durch Fachgremium und Baukontrollstelle und Zustellung der Stellungnahmen an Abteilung Bau
5. Kenntnisnahme durch den Gemeinderat
6. Erstellung der Baubewilligung durch die Abteilung Bau
7. Erteilung der Baubewilligung durch den Gemeinderat, allenfalls mit Auflagen (z.B. Begleitung bei der Ausführungsplanung durch das Fachgremium Bauberatung)

Ausführungsplanung

1. Ausführungsplanung gemäss rechtskräftiger Baubewilligung durch die Bauherrschaft
2. Bei Bedarf in Austausch mit dem Fachgremium Bauberatung z.B. betreffend Detaillierung, Materialisierung, Umgebung und Farbgebung; Vorgehen im Falle von ausstehenden Unterlagen wie z.B. Umgebungsplan, **vgl. Schritte der Baueingabe**

Bauprozess

1. Baurealisierung durch die Bauherrschaft mit laufender Information an Abteilung Bau bezüglich Fortschritt

2. Bei Bedarf enge Begleitung durch das Fachgremium Bauberatung oder einzelnen Mitgliedern im Rahmen von jour fix auf Baustelle
3. Durchführen der Bauabnahmen und Kontrolle allfälliger Auflagen durch die Abteilung Bau

Grundlagen

Im Detail wird auf folgende gesetzlichen Grundlagen verwiesen:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG)
- Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern (PBV)
- Bau- und Zonenreglement sowie Zonenplan der Gemeinde Reiden vom
- Pflichtenheft Fachgremium Bauberatung der Gemeinde Reiden vom
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK)
- Gesamtmobilitätskonzept
- Freiraumkonzept

Neben den kantonalen Gesetzen, Normen, Richtlinien und weiteren orientierenden Dokumenten von Bund und Kanton.

6260 Reiden, 30. Juni 2025

Gemeinderat Reiden / Fachgremium Bauberatung Reiden