



Pflichtenheft Fachgremium Bauberatung der Gemeinde Reiden

vom 30. Juni 2025

In Rechtskraft ab xx. Januar 202x

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung

II. Allgemeine Bestimmungen

1. Zweck

III. Organisation

2. Zusammensetzung

3. Wahl und Amtsdauer

4. Konstituierung

5. Befugnis

6. Aufsicht

7. Sitzungen

8. Beschlussfähigkeit

9. Entschädigung

IV. Aufgaben

V. Organisation

10. Beratung

11. Protokoll

12. Verfahrensabläufe, Einbezug Verwaltung, Entscheid Gemeinderat / Information

13. Ausstands- und Schweigepflicht

VI. Inkrafttreten

I. Einleitung

Der Gemeinderat Reiden beabsichtigt, für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung, die gemäss Art. 1 (Zweck) des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Reiden (BZR, Stand öffentliche Auflage Gesamtrevision) einen „schonenden Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen ...“ fordert, die nötigen Instrumente einzuführen. Er folgt damit den kantonalen gesetzlichen Grundlagen gemäss §140 sowie § 142 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), den Zielen der Gemeindestrategie 2022-2031 und dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom 11. September 2023.

Bereits auf Stufe REK wurden diverse Leitsätze und Massnahmen formuliert, welche einerseits die Stossrichtung der Qualitätserreichung für die Gemeinde aufzeigen sowie den Grundstein für die Etablierung eines Fachgremiums legen.

Leitsatz S1	Für die drei Ortsteile Reiden, Langnau und Richenthal werden jeweils eigene Entwicklungsperspektiven aufgezeigt. Dabei geniesst die Erhaltung des jeweiligen Dorfcharakters einen hohen Stellenwert. Das Bauen hat in der gesamten Gemeinde hohen Qualitätsanforderungen zu genügen.
Leitsatz S3	Die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen stellt einen Schwerpunkt der Entwicklung der Gemeinde dar.
Leitsatz S3.1	Die Qualität im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen ist zwingend bei den Wohnungen, den Grün- und Freiräumen sowie den Sozialräumen zu gewährleisten.
Massnahme 18	Qualitätssicherung im Rahmen von Projekten der Siedlungsentwicklung nach innen, z.B. durch Begleitung durch ein Fachgremium

Zur Förderung der Qualität wird ein Fachgremium Bauberatung eingesetzt, welches die Gemeinde bei der Entwicklung ihres Lebensraums unterstützen kann.

Folgende Ziele des Gemeinderates stehen dabei im Vordergrund:

- Steigerung der baulichen und ortsplanerischen Qualität des Siedlungsgebietes der Gemeinde
- Fachliche Unterstützung bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen und quartierrelevanten Projekten durch das Fachgremium Bauberatung
- Stärkung der Kommunikation zu baulichen und ortsplanerischen Aspekten innerhalb des öffentlichen Diskurses der Gemeinde, zur Förderung einer nachhaltigen Raumentwicklung der Gemeinde.
- Vereinfachung der Kommunikation mit Planenden und Bauherrschaften durch den Einsatz kompetenter Fachspezialisten.

II. Allgemeine Bestimmungen

1. Zweck

Das Fachgremium Bauberatung ist eine ständige, beratende Kommission des Gemeinderates gemäss Art. ... der Gemeindeordnung, Art. ... der Organisationsverordnung und Art. 3 Fachgremium des Bau- und Zonenreglements (BZR, Stand öffentliche Auflage) der Gemeinde Reiden. Diese beratende Kommission wird frühzeitig in die Planung beigezogen um die Qualität der Bauvorhaben gemäss Einleitung zu fördern.

III. Organisation

2. Zusammensetzung

Das Fachgremium Bauberatung besteht aus drei bis fünf Mitgliedern, wobei die Mehrheit verwaltungsunabhängig sein muss und aus Fachpersonen (z.B. Architektur, Landschaftsarchitektur, Raumplanung) zu bestehen hat.

Ihm gehören an:

- a. Mindestens zwei Fachpersonen, die über qualifizierte Kenntnisse im Bereich Architektur/Landschaftsarchitektur verfügen und mit den Aspekten der Raum-, Verkehrsplanung und Bauausführung vertraut sind
- b. Vertretung der kantonalen Denkmalpflege bei erhaltens- und schützenswerten Bauten
- c. Das ressortverantwortliche Mitglied des Gemeinderates Bereich Bau & Infrastruktur von Amtes wegen
- d. Vertretung der Abteilung Bau mit beratender Stimme und als Protokollführung

Das Fachgremium Bauberatung kann für Spezialaufgaben interne Arbeitsgruppen bilden und nach Rücksprache und Zustimmung mit dem Gemeinderat weitere externe Fachpersonen beiziehen.

Bei der Wahl der Fachpersonen ist auf folgende Aspekte zu achten:

- Fachkompetenz
 - o Ausbildung und entsprechende Expertise in den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Raumplanung, Städtebau, Denkmalpflege usw.
 - o Kenntnis der lokalen Eigenheiten und historischen Bauweisen sowie der kommunalen Baukultur
 - o Vertrautheit mit lokalen und regionalen Gegebenheiten
- Sozialkompetenz
 - o Abwägung von divergierenden privaten und öffentlichen Zielen/Interessen
 - o Adressatengerechte Kommunikation der Anforderungen an die Ortsbildentwicklung auf Augenhöhe
- Unabhängigkeit
 - o Unabhängigkeit und Unbefangenheit

Gegebenenfalls müssen Fachpersonen bei einzelnen Anfragen in Ausstand treten.

3. Wahl und Amtsdauer

Die Gremiumsmitglieder werden vom Gemeinderat für jeweils eine Amtsperiode gewählt.

Die Amtsdauer entspricht derjenigen des Gemeinderates.

4. Konstituierung

Der Gemeinderat bestimmt grundsätzlich das Präsidium. Er ist jedoch frei, dem Fachgremium Bauberatung die Konstituierung zu überlassen.

Das Fachgremium Bauberatung bestimmt das Vizepräsidium.

Die Protokoll- und Sekretariatsarbeiten werden von der Abteilung Bau ausgeführt.

5. Befugnis

Das Fachgremium Bauberatung hat das Recht, Einsicht in die gremiumssrelevanten Akten gemäss Art. 1 zu nehmen.

6. Aufsicht

Das Fachgremium Bauberatung untersteht dem Gemeinderat.

7. Sitzungen

Das Präsidium bestimmt nach Rücksprache mit der Abteilung Bau die Traktandenliste. Die Sitzungen finden nach Anfall der Geschäfte statt; ausser während der Sommerferien wird monatlich eine Sitzung angesetzt. Bei fehlenden Geschäften fallen die Sitzungen aus.

Die Mehrheit der Gremiumsmitglieder oder der zuständige Mitglied des Gemeinderates können zudem schriftlich bei der Abteilung Bau die Einberufung einer Sitzung verlangen.

Die Einladung mit Traktandenliste ist den Mitgliedern mindestens 3 Tage vor der Sitzung zuzustellen.

Die regulären Sitzungstermine für das laufende Jahr werden spätestens im Januar festgelegt.

8. Beschlussfähigkeit

Das Fachgremium Bauberatung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist.

9. Entschädigung

Die externen Mitglieder des Fachgremiums Bauberatung werden nach Zeitaufwand entschädigt. Die Entschädigung (Tarif, Spesen usw.) wird von der zuständigen Stelle in einer Entschädigungsverordnung festgelegt. Die externen Mitglieder des Fachgremiums Bauberatung stellen ihre Leistungen periodisch oder aber spätestens nach Aufforderung der Gemeinde in Rechnung. Die Entschädigungen sind durch die Gemeinde als Vorleistung zu bezahlen.

Die Vertretung der kantonalen Denkmalpflege nimmt von Amtes wegen Einsitz in das Fachgremium.

Die Kosten des Fachgremiums Bauberatung gehen zu Lasten der Bauwilligen und werden diesen in der Regel im Sondernutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren weiterverrechnet.

In Ausnahmefällen ist auch eine spätere Rechnungsstellung der Kosten an die Bauwilligen möglich, beispielsweise wenn eine weitergehende Baubegleitung durch das Fachgremium Bauberatung vorgesehen ist.

IV. Aufgaben

Das Fachgremium Bauberatung beurteilt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens Baugesuche und Planungen in Bezug auf Siedlungsbau und Gestaltung. Die Erfüllung von §§ 140 bis 142 sowie § 178 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 3 und 42 des Bau- und Zonenreglements (Fachgremium und Qualität) (BZR, Stand öffentliche Auflage) soll somit beachtet werden.

Übergeordnet geht es um den Erhalt respektive die Steigerung der Qualität im Siedlungsbau und die Förderung der Baukultur. Das Fachgremium trägt auch den Anliegen des Umgebungsschutzes von geschützten und schützenswerten Bauten und Anlagen sowie dem Landschaftsschutz Rechnung. Die Beurteilung der Eingliederung ist dabei von zentraler Bedeutung.

Das Fachgremium Bauberatung muss gemäss Art. 3 Abs. 2 BZR (Stand öffentliche Auflage) bei Bauvorhaben in der Kernzone eine Stellungnahme abgeben.

Es kann beigezogen werden zur Beurteilung von, vgl. Art. 3 Abs. 3 BZR (Stand öffentliche Auflage):

- 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
- 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).

Der Gemeinderat kann weitere temporäre Aufgaben definieren.

Das Fachgremium Bauberatung kann dem Gemeinderat weitere, in ihrem Aufgabenbereich wichtig erscheinende Anliegen zur Behandlung unterbreiten.

Das Fachgremium Bauberatung kann Mitglieder (Fachpersonen) in externe Jurys delegieren oder mit einer Projektbegleitung beauftragen.

Das Fachgremium sichtet und beurteilt Wettbewerbsprogramme. Das Ergebnis von Wettbewerben und Studienaufträgen wird dem Fachgremium Bauberatung zugestellt. Sie beurteilt diese Ergebnisse nicht nachträglich.

Im Falle von begleiteten Verfahren nimmt das Fachgremium Bauberatung die Rolle des begleitenden Fachgremiums wahr.

Die Gemeinde erarbeitet gemeinsam mit dem Fachgremium Bauberatung ein Merkblatt für Bauwillige und Planende. Das Merkblatt beinhaltet insbesondere Aussagen über die Zusammensetzung, die Organisation, das Vorgehen und den Sitzungsrhythmus.

V. Organisation

10. Beratung

Das Präsidium leitet die Sitzung.

Wo nötig, informieren sich die Mitglieder des Gremiums vor Behandlung der Geschäfte durch einen Augenschein über die örtlichen Gegebenheiten.

Bei Beschlussfassungen entscheidet das einfache Mehr, bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Präsidiums.

Jedes Mitglied ist zur Stimmabgabe verpflichtet (Ausnahme sind Gründe eines Ausstandes).

11. Protokoll

Über die Verhandlungen des Fachgremiums Bauberatung ist ein Protokoll zu führen. Dieses enthält eine kurze Beschreibung des Projektes, die wichtigsten Diskussionspunkte und das Ergebnis der Beratung bzw. den Antrag an den Gemeinderat.

Das Protokoll wird vom Fachgremium Bauberatung genehmigt.
Das Protokoll wird den Gremiumsmitgliedern und dem Gemeinderat zugestellt.

12. Verfahrensabläufe, Einbezug Verwaltung, Entscheid Gemeinderat / Information

Die detaillierten Verfahrensabläufe sind im „Merkblatt Fachgremium“ beschrieben.

Die Abteilung Bau nimmt in Absprache mit dem Präsidium des Fachgremiums die Triage der Bauvorhaben sowie weiteren Anliegen der Gemeinde vor und bestimmt somit, was im Fachgremium zu behandeln ist.

Über die baurechtlichen Prüfungen und Abklärungen informiert die Abteilung Bau an der Sitzung vom Fachgremium mündlich.

Die Gesuchstellenden und/oder deren Vertretung haben das Recht, das Gesuch an der Gremiumssitzung vorzustellen. Die Beratung findet in deren Abwesenheit statt.

In der Regel wird nach der Beratung mündlich ein erstes (orientierendes) Feedback des Fachgremiums Bauberatung den Gesuchstellenden abgegeben.

Die schriftliche Information der Gesuchstellenden erfolgt mittels Auszug aus dem Sitzungsprotokoll durch die Abteilung Bau. In speziellen Fällen können Gremiumsmitglieder zur mündlichen Erläuterung beigezogen werden oder verfassen einen Fachbericht.

Das Fachgremium wird durch die Abteilungsleitung Bau über die Beschlüsse des Gemeinderates über die behandelten Geschäfte informiert.

Tritt der Gemeinderat nicht auf die Empfehlungen des Fachgremiums Bauberatung ein, ist dies mit dem Präsidium des Fachgremiums zu besprechen und in einem Sitzungsprotokoll festzuhalten.

Der durch den Gemeinderat genehmigte Entscheid ist den Bauwilligen und Planenden wie auch dem Fachgremium Bauberatung zuzustellen. Er hat begleitenden Charakter für die Weiterentwicklung des Projektes und ist bei der Erteilung der Baubewilligung integrierender Bestandteil.

13. Ausstands- und Schweigepflicht

Bezüglich Ausstands- und Schweigepflicht gelten die allgemeinen Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes. Insbesondere haben Gremiumsmitglieder während und nach der Amtszeit über alle Gremiumsangelegenheiten Schweigepflicht zu wahren. Informationen zu behandelten Geschäften dürfen an Dritte und an die Öffentlichkeit nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen.

Über den Ausstand entscheidet das Fachgremium Bauberatung in Anwesenheit des betreffenden Mitglieds. Der Ausstand ist im Protokoll zu vermerken und verpflichtet zum Verlassen des Sitzungsraumes für die Dauer des entsprechenden Geschäftes.

Die Mitglieder des Fachgremiums Bauberatung sind angehalten keine Aufträge aus einem Beratungsmandat zu akquirieren oder anzunehmen, nachdem eine offizielle Beratung stattgefunden hat.

VI. Inkrafttreten

Das vorliegende Pflichtenheft tritt nach Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

6260 Reiden,

Gemeinderat Reiden

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Josua Müller

Miriam Aregger