

Gemeinde Entlebuch
Wir leben neue Energie.



Pflichtenheft

Fachbeirat «Bauberatung»

der Einwohnergemeinde Entlebuch

vom 1. September 2024



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
2.	Ziele des Gemeinderates	3
3.	Organisation des Fachbeirats	3
4.	Aufgaben der Bauberatung	4
5.	Umfang der Beurteilung durch die Bauberatung	4
6.	Leitfaden für die Zusammenarbeit mit dem Fachgremium	5
7.	Beratungs- und Beurteilungsprozess	5
8.	Kosten	6
9.	Ausstandsgründe	6
10.	Inkrafttreten	6

Impressum

Version: 1.2
Stand: 1. September 2024
Beschluss: Gemeinderat Entlebuch, Geschäft Nr. 2024.xxx vom 27. August 2024
Vorgängerversion: V1.1, vom 03.02.2021

1. Einleitung

¹Der Gemeinderat Entlebuch beabsichtigt, mit einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung die Lebensqualität in der Gemeinde zu stärken. Er stützt sich dabei auf die Gemeindestrategie 2020–2030 vom 7. Oktober 2020, Bereich 2 Siedlungsentwicklung und Wertschöpfung, Ziel 1. Zur Unterstützung wird ein Fachbeirat «Bauberatung» eingesetzt, welcher die Gemeinde bei der Entwicklung ihres Lebensraums sowohl auf der operativen, als auch auf der strategischen Ebene unterstützen kann.

²Gestützt auf Art. 54 des Bau- und Zonenreglements (BZR) und Art. 2a des Bebauungsplanes Ortskern der Einwohnergemeinde Entlebuch setzt der Gemeinderat zur Beurteilung und Beratung von Bauvorhaben den Fachbeirat «Bauberatung» als unabhängiges Fachgremium ein.

2. Ziele des Gemeinderates

¹Mit der Arbeit des Fachbeirats «Bauberatung» will der Gemeinderat folgende Ziele erreichen:

- Professionelle Unterstützung bei der Beurteilung von Bauprojekten.
- Vereinfachung der Kommunikation mit Planern und Bauherrschaften 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.

3. Organisation des Fachbeirats

¹Der Gemeinderat bestimmt die Mitglieder des Fachbeirats «Bauberatung» und wählt die Präsidentin oder den Präsidenten für eine Periode von vier Jahren. Im Übrigen konstituiert sich der Fachbeirat selbst. Die Amtsdauer des Fachbeirats beginnt am 1. Oktober nach den Gesamterneuerungswahlen des Gemeinderats (Art. 4 Abs. 2 der Gemeindeordnung).

²Der Fachbeirat setzt sich aus qualifizierten Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur oder Raumplanung zusammen. Bei Bedarf kann das Fachgremium projekt- und aufgabenspezifisch mit zusätzlichen Fachspezialisten (z. B. Verkehrsplanung oder Farbberatung) ergänzt werden.

³Die Bauberatung tagt im Regelfall mindestens in Dreierbesetzung je nach Bedarf. Das Regionale Bauamt Schüpfheim und das für das Ressort Bau zuständige Mitglied des Gemeinderates werden in der Regel zu Besprechungen beigezogen. Bei untergeordneten, geringfügigen oder unbedeutenden Bauvorhaben kann vom ordentlichen Verfahren im Sinne einer Vereinfachung abgesehen werden (Präsidialentscheid, Korrespondenzverfahren, usw.).

4. Aufgaben der Bauberatung

¹Die Bauberatung hat im Allgemeinen die Aufgabe, die Bauwilligen, Architekten und Planer sowie die Baubewilligungsbehörde in Belangen der Ortsbildpflege und Siedlungsqualitäten zu beraten.

²Die Bauberatung umfasst insbesondere folgende Bauvorhaben und Planungen:

- Beratung von Bauwilligen und Planern bereits zu Beginn der Projektierung von Bauvorhaben (Vorprojekt Studie usw.)
- Generelle Beurteilung von Projektentwicklungen und Bauprojekten innerhalb der Kernzone
- Allgemeine Beurteilung von Bauprojekten von Kulturdenkmälern, Kulturobjekten und Objekten gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege
- Beurteilung von einzelnen Bauprojekten ausserhalb der Bauzone auf Antrag des Gemeinderates
- Beurteilung von parzellenübergreifenden Nutzungs- und Bebauungskonzepten
- Beurteilung umfangreicher Bauvorhaben aus Sicht des öffentlichen Interesses
- Beurteilung weiterer vom Gemeinderat definierter Projekte mit ortsplanerischer Bedeutung

³Die technische und rechtliche Beurteilung von Bauprojekten erfolgt durch das Regionale Bauamt Schüpfheim und ist nicht Bestandteil des Auftrages an den Fachbeirat «Bauberatung».

5. Umfang der Beurteilung durch die Bauberatung

¹Die Beratung und Beurteilung in Belangen der Ortsbildpflege und der Siedlungsqualitäten beinhaltet grundsätzlich eine Begutachtung auf inhaltliche, ortsbauliche und architektonische Qualitäten und 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
- Zweckmässigkeit der Zugänge, Erschliessung und Parkierung
- Angemessener Ausdruck und Wirkung der Gebäude
- Fassaden-, Dach- und Detailausbildung
- Materialien- und Farbwahl

²Die Beurteilung dieser Themenbereiche wird durch den Fachbeirat «Bauberatung» erarbeitet. Die Ergebnisse werden jeweils mit einem schriftlichen Bericht dokumentiert und dem Gemeinderat zugestellt. Sofern der Gemeinderat bei seiner Entscheidung von den Empfehlungen des Fachbeirats 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 und ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

³Zusätzlich unterstützt der Fachbeirat den Gemeinderat beratend in der Ausarbeitung von Planungsinstrumenten der Ortsplanung (Siedlungsleitbild, Zonenplanung, Bebauungsplan, Gestaltungsplan, usw.) für räumlich wertvolle Gebiete von hohem übergeordnetem öffentlichem Interesse. Dazu liefert das Gremium dem Gemeinderat Impulse, Denkanstösse und Vorgehensvorschläge, wie der Lebensraum der Gemeinde gesamtheitlich weiterentwickelt werden soll.

6. Leitfaden für die Zusammenarbeit mit dem Fachgremium

¹Über die Sicherung der Qualität baulicher Eingriffe versteht sich der Fachbeirat «Bauberatung» auch als Dienstleistungsstelle, welche Planer, Grundeigentümer und Investoren unterstützt, ihre Ideen zu realisieren.

²Bei Bauprojekten innerhalb der Kernzone, bei Kulturobjekten und bei Bauvorhaben von Objekten welche im Denkmalverzeichnis aufgeführt sind, soll deshalb der Dialog möglichst frühzeitig durch den projektierenden Planer initiiert werden. Dabei empfiehlt die Gemeinde, eine erste Beurteilung des Bauvorhabens durch die Bauberatung mit einer Machbarkeitsstudie einzuholen. Durch einen frühzeitig initiierten Dialog können die Bedürfnisse des Auftraggebers mit den übergeordneten öffentlichen Interessen, welche in fachlicher Hinsicht durch die Bauberatung 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.

³Spätestens mit der Baugesuchseingabe werden die Bauvorhaben gemäss Ziffer 4 vorstehend dem Fachbeirat «Bauberatung» zur Begutachtung vorgelegt. Allfällige Projektanpassungen, welche sich aus der Beurteilung des Fachbeirats ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dabei gehen sämtliche Kostenfolgen zulasten der Bauwilligen. Ein frühzeitiger Einbezug der Bauberatung wird deshalb dringend empfohlen.

7. Beratungs- und Beurteilungsprozess

¹Der Dialog mit dem Fachbeirat kann mit offiziellen Bauberatungssitzungen oder mit Arbeitsgesprächen unter Planern mit Teilnahme der Facharchitekten sichergestellt werden. Arbeitsgespräche dienen der kooperativen Weiterentwicklung des Projekts und finden in der Regel ohne Teilnahme von Vertretern des Auftraggebers und der Behörden statt.

²Der Fachbeirat informiert die Gemeinde regelmässig über die laufenden Bauberatungen und Arbeitsgespräche.

³Die Gemeinde erarbeitet gemeinsam mit dem Fachbeirat ein «Merkblatt Fachbeirat Bauberatung». Das Merkblatt beinhaltet insbesondere Aussagen über die Zusammensetzung des Fachbeirates, die Organisation, das Vorgehen und den Sitzungsrythmus des Fachbeirats.

8. Kosten

¹ Die Bauberatung wird nach Zeitaufwand entschädigt. Die Entschädigung (Tarif, Spesen usw.) des Fachbeirates «Bauberatung» wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 3. Februar 2021 wird folgt festgelegt: Aufwand-Entschädigung CHF 170.00 je Stunde, Reisespesen max. eine Wegzeit pro Sitzung, keine weiteren Spesen.

² Die Beurteilung von Bauvorhaben sollte in der Regel während maximal 3 Beratungssitzungen des Fachgremiums durchgeführt werden können. Diese Kosten für die Beurteilung von Bauvorhaben durch den Fachbeirat gehen zulasten der Gemeinde.

³ Falls für die Beurteilung durch den Fachbeirat erweiterte Abklärungen nötig werden, kann dies als Unterstützungsangebot mittels Bauherren-Begleitung gelöst werden. Die Kosten der Bauherren-Begleitung geht zulasten der Bauherrschaft.

⁴ Spätestens nach drei durchgeführten Beratungssitzungen des Fachbeirates wird das Baugesuch mit einer abschliessenden Stellungnahme dem Gemeinderat zum Entscheid unterbreitet. Der Gemeinderat entscheidet über das Bauvorhaben oder über weitere Beratungsaufgaben durch das Fachgremium und legt die Kostentragung fest.

9. Ausstandsgründe

¹ Es gelten die Ausstandsbestimmungen gemäss § 14 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege. Zudem werden die Mitglieder der Bauberatung angehalten, keine Aufträge aus einem Beratungsmandat zu akquirieren oder anzunehmen, nachdem eine offizielle Beratung stattgefunden hat.

10. Inkrafttreten

¹ Die Richtlinien treten per 1. September 2024 in Kraft.

² Die bisherige Version 1.1 gemäss Beschluss des Gemeinderates Entlebuch Nr. 64 vom 3. Februar 2021 wird durch die vorliegende Version 1.2 ersetzt.

Entlebuch, 4. September 2024

Gemeinderat Entlebuch

Der Gemeindepräsident:

Michael Grau

Der Gemeindeschreiber:

Pius Stadelmann