



Gemeinde Obersiggenthal

Leitlinien für Geschäfte der Ortsbildkommission

Inkraftsetzung: 1. Januar 2016

1 Ortsbildkommission (OBK)

Seit Februar 2006 wird für die Beurteilung von komplexen Bauaufgaben ein Fachberater-team eingesetzt, welches die früheren Aufgaben des „Ortsbildschutzbeauftragten“ weiterführt. Das Team soll zu wichtigen Fragen zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität in der Gemeinde Obersiggenthal Stellung nehmen und den Gemeinderat beraten.

Dies gilt insbesondere in Fragen der Einpassung von Bauten ins Siedlungsgebiet oder generell zum Erscheinungsbild einer Siedlung oder eines Gebäudes.

1.1 Aufgaben

Von der OBK kann unter anderem zu folgenden Themen und Projekten eine Stellungnahme verlangt werden:

- Projekte in den Dorfkern-, Dorfbild- und Umgebungsschutzzonen
- Leitbilder und Richtlinien
- Gestaltungspläne
- Erschliessungspläne
- Testplanungen
- Arealüberbauungen
- Projekte an prominenter Lage (Siedlungsränder, ortsbaulich von besonderer Bedeutung, Landstrasse und grössere Bauten an Hanglage)

1.2 Koordination mit Baukommission, Fachgutachter und kantonalen Fachstellen

Wenn die Baukommission die Beurteilung der OBK nicht teilen kann, lädt die Abteilung Bau und Planung, um Missverständnisse auszuräumen, zum Differenzbereinigungsgespräch ein. Trotzdem können die Kommissionen unterschiedliche Meinungen behalten.

Bei einer Arealüberbauung stellt die Abteilung Bau und Planung dem Fachgutachter und der OBK die Baugesuchunterlagen gleichzeitig zu.

Kantonale Fachstellen kontaktiert die OBK nach Bedarf und in eigenem Ermessen. Die OBK informiert die Abteilung Bau und Planung anschliessend.

Zur Veranschaulichung des Ablaufes dient das Flussdiagramm auf der letzten Seite dieser Leitlinien.

1.3 Vorbefassung

Berichte der OBK sind unverbindlich und werden, zusammen mit der Beurteilung der Baukommission, dem Gemeinderat zur Entscheidungsfindung im Baubewilligungsverfahren dienen. Dabei wird er die Einheit des Baugesuchs mit allen Bestandteilen beurteilen. Den definitiven Entscheid wird der Gemeinderat nach eigener Wertung frei und unabhängig fällen, wobei er dies erst nach der Publikation und der öffentlichen Auflage des Baugesuchs vornehmen wird, damit berechnigte Nachbarn ihre Argumente mit einbringen können.

Berichte der OBK zu Anfragen werden der Abteilung Bau und Planung zugestellt; zu Baugesuchen dem Gemeinderat.

Alle Schriftlichkeiten werden zum Zeitpunkt der Beurteilung des Baugesuchs dem Gemeinderat vorgelegt. Der Gemeinderat entscheidet in Kenntnis von eventuell unterschiedlichen Haltungen der Abteilung Bau und Planung, der Baukommission, der OBK und bei Arealüberbauungen des Fachgutachters.

2 Beurteilung von Projekten

Im Zusammenhang mit Bauprojekten, die durch die OBK beurteilt werden, wurden die **Abläufe** vereinheitlicht und die **Unterlagen** definiert, welche für eine Beurteilung in den verschiedenen Phasen der Projektierung notwendig sind. Dies mit dem Ziel, die Effizienz innerhalb der Verfahren zu erhöhen und Missverständnisse oder Verzögerungen zu vermeiden.

2.1 Ablauf

Die zu behandelnden Geschäfte mit der OBK werden durch die Abteilung Bau und Planung vorbereitet, traktandiert und die Traktandenliste vorgängig der OBK zugestellt. Die Leiter Hochbau sowie Planung und Umwelt der Gemeinde haben die Möglichkeit, eigene Kleingeschäfte und einen informellen Austausch in die Traktandenliste aufzunehmen.

An den Sitzungen der OBK sind grundsätzlich alle ihre Mitglieder und erforderlichen Vertreter der Abteilung Bau und Planung anwesend. Die Projektverfassenden haben die Möglichkeit, ihre Unterlagen an der Sitzung der OBK zu präsentieren, der OBK Fragen zu stellen und Fragen der OBK zu beantworten. Die Teilnahme der Projektverfassenden ist grundsätzlich auf maximal zwei Besprechungen begrenzt.

Den Präsentationen anschliessend diskutiert die OBK ausführlich in Abwesenheit der Verfassenden. In der Diskussion wird vereinbart, in welcher Form die OBK einen Bericht verfassen wird und wer für das Geschäft innerhalb der OBK zuständig sein wird. Die kommissionsinternen Diskussionen abschliessen wird die OBK jeweils an der Besichtigung der betroffenen Orte.

Die OBK stellt ihren Bericht möglichst innert Wochenfrist dem zuständigen Leiter Hochbau oder Planung und Umwelt zu.

2.2 Notwendige Unterlagen

Die auf der folgenden Seite aufgeführten Unterlagen werden jeweils durch die Abteilung Bau und Planung auf ihre Vollständigkeit geprüft und mit Hinweisen ergänzt, ob die baurechtlichen Bestimmungen, zu welchen kein Ermessensspielraum besteht, eingehalten sind (erste Vorprüfung). Die Unterlagen werden erst danach an die OBK zur Beurteilung weitergeleitet. Bei unvollständigen Unterlagen nimmt die OBK nicht Stellung.

Die Abteilung Bau und Planung stellt der OBK jeweils einen Satz der Unterlagen in Papierform im korrekten Massstab und als PDF-Datei (mit grafischem Massstab) zu.

Die Leitlinien für Geschäfte der Ortsbildkommission treten auf den 1. Januar 2016 in Kraft.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Dieter Martin

Anton Meier

Notwendige Unterlagen für die Beurteilung von Bauprojekten durch die OBK

Bezeichnung	Erste Anfrage an OBK	Anfrage zu Vorprojekt	Baugesuch*	Erläuterungen
Arbeitsmodell 1:500 bzw. 1:200	X	X	X	mit projektierten Volumen, den angrenzenden Häusern, dem neu gestalteten Terrain und wichtigen Bäumen
Schwarzplan ca. 1:2'000	X	X	X	mit bestehenden und projektierten Häusern als schwarze Fläche
Situation 1:500	X	X	X	mit Angabe der Erschliessung (Verkehr und Fussgänger aufs Grundstück und ins Gebäude) sowie der abzubrechenden Bauten (gelb)
wichtige Terrainschnitte 1:200 bzw. 1:100	X	X	X	mit der Darstellung der projektierten Gebäude inkl. Geschosdecken, den Nachbarbauten als Silhouetten, dem gewachsenen und dem neu gestalteten Terrain samt Koten
kurzer Text**	X	X	X	zu den ortsbaulichen und architektonischen Überlegungen und mit dem Hinweis, ob und welche kantonalen Fachstellen kontaktiert wurden
Fragen	X	X		die im Rahmen der Anfrage zu beantworten sind
provisorischer Umgebungsplan 1:200 bzw. 1:100		X		Gestaltungskonzept mit Erdgeschossgrundriss, der Angabe der Koten und Gefälle in %
Umgebungsplan 1:200 bzw. 1:100			X	mit Erdgeschossgrundriss, der Angabe der Koten und Gefälle in %, der zu rodenden und neu zu pflanzenden Bäume, der wichtigen Gestaltungselemente sowie der Beläge
Grundrisse 1:200 bzw. 1:100		X	X	mit Angabe der Nutzung
Fassaden 1:200 bzw. 1:100		X	X	inkl. der Silhouetten der Nachbarbauten und des gewachsenen Terrains
Material- und Farbkonzept			X	mit einleitender kurzer Begründung

* Zusätzlich notwendige Informationen zu bzw. in den üblichen Baugesuchunterlagen. Der Massstab der Unterlagen ist in jedem Fall mit der Abteilung Bau und Planung abzusprechen.

** Zusätzlich bei Arealüberbauungen eine kurze Begründung, warum die Arealüberbauung „eine gesamthafte bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht“ (§ 50 BauG und § 39 BauV).

