



Gemeinde Obersiggenthal

Leitlinien für Geschäfte der Ortsbildkommission

Inkraftsetzung:
1. April 2022

1 Ortsbildkommission (OBK)

Für die Beurteilung von komplexen Bauaufgaben wird in Obersiggenthal ein Fachberater-Team eingesetzt.

Das Team soll zu wichtigen Fragen zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität in der Gemeinde Obersiggenthal Stellung nehmen und den Gemeinderat bzw. die Geschäftsleitung beraten.

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

1.1 Zusammensetzung der OBK

Das OBK-Berater-Team soll aus drei FachberaterInnen zusammengesetzt sein und die folgenden drei Fachschwerpunkte abdecken:

- Entwicklung/Planung
- Architektur/Städtebau
- Landschaftsarchitektur

1.2 Aufgaben

Primär kann die OBK bei Bedarf zu folgenden Themen und Projekten vom Bereich Bau und Planung zu einer Stellungnahme eingeladen werden:

- Projekte in den Dorfkern-, Dorfbild- und Umgebungsschutzzonen, am Siedlungsrand sowie an Hanglagen
- Beurteilung von Einzelbauvorhaben und Arealüberbauungen, insbesondere Projekte an empfindlicher Lage und an Standorten mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad.

Die Auftragserteilung erfolgt durch den Bereich Bau und Planung.

Die OBK kann durch den Gemeinderat und den Bereich Bau und Planung auch zu weiteren Themen angefragt werden (Auflistung nicht abschliessend):

- Leitbilder und Richtlinien
- Gestaltungspläne
- Richtprojekte
- Erschliessungspläne
- Testplanungen

1.3 Koordination mit Baukommission, Fachgutachter und kantonalen Fachstellen

Die Verfahrenskoordination obliegt dem Bereich Bau und Planung. Die OBK bezieht weitere Behörden nicht selbstständig mit ein, es sei denn, die Auftragserteilung sieht das vor.

Wenn die Baukommission die Beurteilung der OBK nicht teilen kann, lädt der Bereich Bau und Planung beide Kommissionen zu einem Differenzbereinigungsgespräch ein. Zu Differenzbereinigungsgesprächen wird jeweils auch der zuständige Gemeinderat eingeladen.

Zur Veranschaulichung des Ablaufes dient das Flussdiagramm im Anhang 2 dieser Leitlinie.

1.4 Verfahrensablauf

Berichte der OBK zu Anfragen und Baugesuchen werden dem Bereich Bau und Planung zugestellt. Dieser koordiniert das weitere Vorgehen.

Der mit der Baukommission bereinigte Bericht hat beratenden Charakter und dient dem Gemeinderat bzw. der Geschäftsleitung zur Entscheidungsfindung. Dabei wird die Einheit des Baugesuchs mit allen Bestandteilen beurteilt.

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 (Anhang 1 und 2). Dies mit dem Ziel, die Effizienz innerhalb der Verfahren zu erhöhen und Missverständnisse oder Verzögerungen zu vermeiden.

2.1 Ablauf der OBK Sitzungen

An den Sitzungen der OBK sind grundsätzlich alle ihre Mitglieder bzw. einzelne Mitglieder und allenfalls Vertreter des Bereichs 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.

Die OBK stellt ihren Bericht möglichst innert Wochenfrist dem Bereich Bau und Planung zu. Die mit der Baukommission bereinigte Fassung wird dem Projektverfasser und der Bauherrschaft durch den Bereich Bau und Planung zugestellt.

2.2 Notwendige Unterlagen

Die im Anhang 1 aufgeführten Unterlagen werden jeweils durch den Bereich 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.

Der Bereich Bau und Planung stellt der Präsidentin/dem Präsidenten der OBK jeweils einen Satz der Unterlagen in Papierform im korrekten Massstab und als PDF-Datei (mit grafischem Massstab) zu.

3 Kosten

Die Kostentragung für die Bauherrschaft richtet sich nach der Baugebührenordnung und dem Baugebührentarif. Gegenüber dem Experten gilt die Gemeinde als Auftraggeberin. Diese verrechnet die Expertenonorarforderung der jeweiligen Bauherrschaft mittels Verfügung.

Die Leitlinien für Geschäfte der Ortsbildkommission treten auf den 1. April 2022 in Kraft.

Mit der Inkraftsetzung dieser Leitlinien werden frühere Versionen aufgehoben.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Gemeindeammann Gemeindeschreiber

Bettina Lutz Güttler Thomas Zumsteg

Notwendige Unterlagen für die Beurteilung von Bauprojekten durch Mitwirkung der OBK:

Bezeichnung	Erste Anfrage	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 gesamthaff bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht“ (§ 50 BauG und § 39 BauV).

