

Bauberatung in Gemeinden – eine Bauberatung konzipieren und einführen

Stephan Käppeli, Sandra Bühler-Krebs, Stefan Kunz et al.



Diese Broschüre wurde mit freundlicher Unterstützung des Bundesamtes für Kultur (BAK) und des Interdisziplinären Themenclusters (ITC) «Raum & Gesellschaft» der Hochschule Luzern erstellt.

Autor:innen

Hochschule Luzern & Fachhochschule Graubünden

Stephan Käppeli

Sandra Bühler-Krebs

Stefan Kunz

Christian Wagner

Timo J. Walker

Mirco Blöchliger

Julian Franke

Silke Zöllner

Illustrationen

Timo J. Walker, timowalker.ch

Zitiervorschlag

Stephan Käppeli, Sandra Bühler-Krebs, Stefan Kunz et al. (2023). Bauberatung in Gemeinden – eine Bauberatung konzipieren und einführen. Luzern: Hochschule Luzern.

Kontakt

Hochschule Luzern – Wirtschaft

Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)

Zentralstrasse 9, 6002 Luzern

Stephan Käppeli

T +41 41 228 42 31, stephan.kaeppli@hslu.ch

Impressum**DOI**

10.5281/zenodo.7569434

**ISBN**

978-3-033-10182-1

Weitere Informationen unter

**Erscheinungsdatum:**

Oktober 2023

Inhaltsverzeichnis

Vorwort → 4

1. Einleitung → 6

1.1 Ausgangslage → 6

1.2 Ziele und Hauptkenntnisse → 6

1.3 Definitionen → 7

1.4 Aufbau → 7

2. Aspekte einer Bauberatung → 8

2.1 Aufgaben der Bauberatung → 8

2.2 Rahmenbedingungen → 10

2.3 Profil der Beratenden → 12

2.4 Anforderungen an die Bauberatung → 13

3. Varianten von Bauberatungen → 14

3.1 Grundvarianten → 14

3.2 Vergleich der Grundvarianten → 14

3.3 Kommunale, regionale, kantonale
Bauberatung → 18

3.4 Fazit → 19

4. Prozess → 20

4.1 Vorbereitungsphase / Entscheid
Prozessablauf → 22

4.2 Projektierungsphase / Baueingabe → 23

4.3 Baubewilligungsverfahren → 24

4.4 Ausführungsplanung → 25

4.5 Bauprozess / Bauabnahme → 25

4.6 Vollzug → 26

4.7 Übersicht und Adaption für
regionale Bauberatung → 26

5. Finanzierung → 28

**6. Implementierung, Einführung
einer Bauberatung** → 30

Verzeichnisse → 34

Vorwort

Die Vielfalt und Anzahl der Dossiers, um die sich die Gemeinden heute kümmern, sind beeindruckend: von Finanz- und Steuerfragen über das Schulwesen bis hin zur Raumplanung und dem Bauwesen. Für die meist miliztätigen, nicht vollamtlichen Gemeinderätinnen und Gemeinderäte kommt so einiges an Aufgaben und Herausforderungen zusammen.

Teil der Arbeit des Schweizerischen Gemeindeverbands (SGV) ist es, hier Gegensteuer zu geben und Gemeinderäte sowie Verwaltungsangestellte in ihrer täglichen Arbeit zu entlasten. Mit Best-Practice-Beispielen, Wegleitungen und Leitfäden, die das jeweils Wichtigste zu einem Thema in konzentrierter Form zusammenfassen. So auch in der vorliegenden Broschüre zum Thema Bauberatung, an welcher der SGV mitwirken durfte.

Von einer hohen Siedlungs- und Landschaftsqualität profitieren nämlich alle: Die Einwohnerinnen und Einwohner ebenso wie das Gewerbe und der Tourismus, und damit auch die Gemeinde selbst. Eine fundierte Bauberatung kann massgeblich zur Wohn- und Standortqualität von Gemeinden und

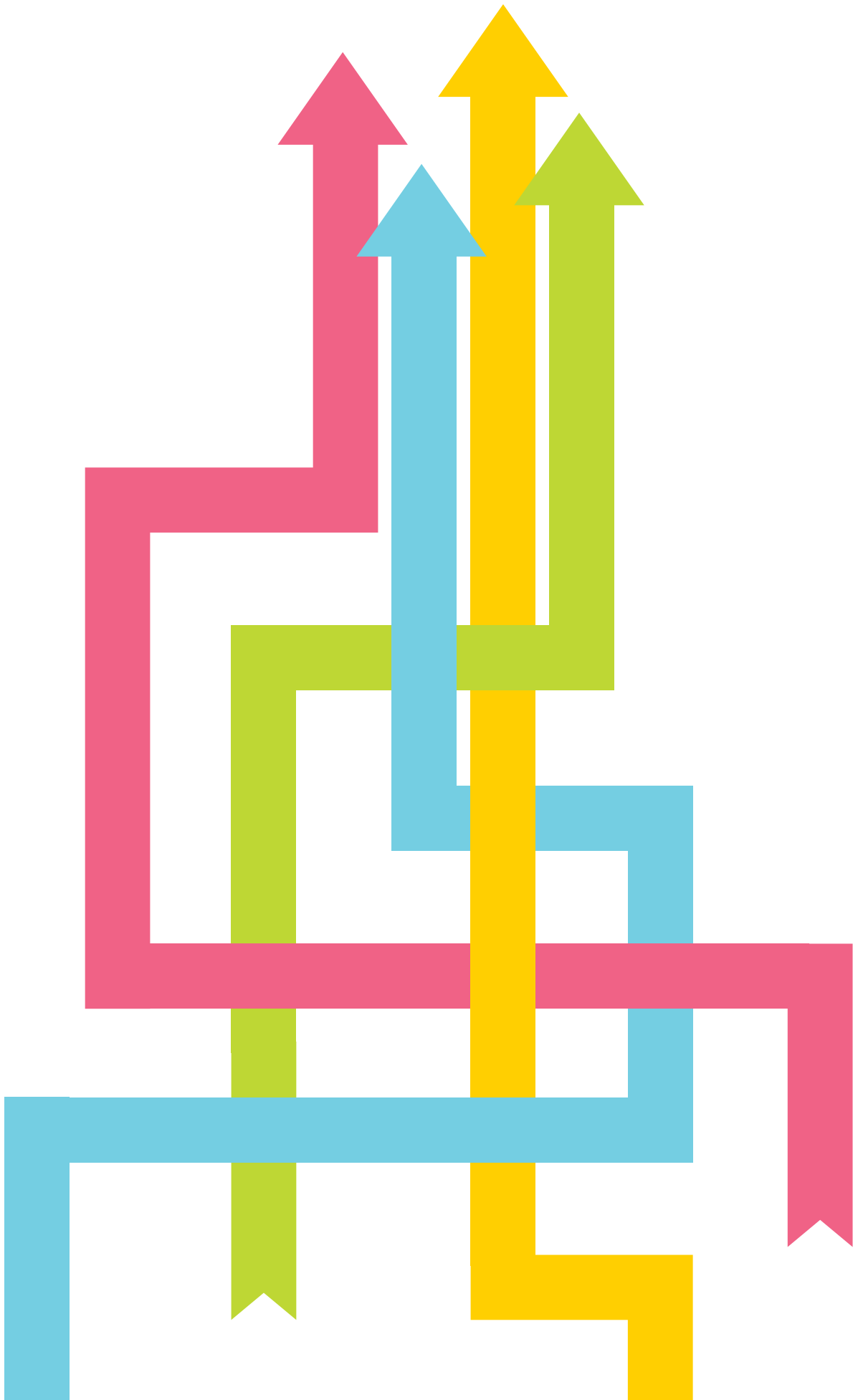
Städten beitragen, indem sie die Behörden vor Ort dabei unterstützt, bei Bauvorhaben die richtigen Abwägungen zu machen: Passt das Bauvorhaben ins Ortsbild der Gemeinde? Werden die raumplanerischen Vorgaben eingehalten, die Auflagen des Denkmalschutzes? Respektiert das Bauvorhaben das kommunale Entwicklungsleitbild und werden die Interessen aller involvierten Parteien abgebildet?

Die vorliegende Broschüre zeigt Ihnen in konzentrierter Form auf, was zu tun ist, sobald Sie sich entschieden haben, in Ihrer Gemeinde eine Bauberatung einzuführen. Oder in Ihrer Region, zusammen mit den Nachbargemeinden. Ja, auch das ist möglich. Was wann am meisten Sinn macht und wer in welchem Ausmass finanzieren sollte, erfahren Sie ebenfalls auf den kommenden Seiten.

Eine gelungene Umsetzung wünscht Ihnen

Christoph Niederberger

Direktor Schweizerischer Gemeindeverband (SGV)



1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Eine hohe Siedlungs- und Landschaftsqualität trägt wesentlich zur Lebensqualität der Bewohner:innen einer Gemeinde bei und ist daher ein wichtiger Faktor der Wohnortattraktivität. Zugleich bildet sie verschiedenorts die Grundlage für das touristische Angebot einer Region und ist dadurch auch für die regionale Wirtschaft von Bedeutung.

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz sind Gemeinden aufgefordert, auf eine Siedlungsentwicklung nach innen zu fokussieren. Daneben sorgt der Strukturwandel in der Landwirtschaft für Herausforderungen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Es gilt für die Zukunft, den Bestand zu respektieren, jedoch die Orts- und Landschaftsbilder nicht einzufrieren, sondern an neue Bedürfnisse anzupassen und qualitativ weiterzuentwickeln. Dies ist für die Gemeinden eine Herausforderung.

Eine adäquate Bauberatung ist ein wirkungsvolles Instrument, um eine hohe Siedlungs- und Landschaftsqualität zu gewährleisten. Sind die Rollen und Zuständigkeiten sowie der Prozess geklärt und transparent, trägt sie bei Bauvorhaben mit erhöhten Anforderungen bezüglich Gestaltung und Eingliederung dazu bei, Ressourcen einzusparen sowie Konflikte zu kanalisieren und gegebenenfalls zu vermeiden. Dadurch leistet sie einen Beitrag, diese Bauvorhaben zu beschleunigen.

1.2 Ziele und Hauptkenntnisse

Die Praxis zeigt, dass eine Bauberatung jedoch meist nur in grösseren Gemeinden oder in solchen mit geschützten Ortsbildern zum Einsatz kommt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie insbesondere kleine und mittlere Gemeinden, deren personelle, fachliche und finanzielle Ressourcen beschränkt sind und deren Behörden im Milizsystem arbeiten, eine zweckdienliche Bauberatung implementieren können.

Um diese Frage zu beantworten, wurden die Problemlagen und Herausforderungen bezüglich Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sowie der Bauberatung sowohl aus Sicht der Gemeinden als auch aus Sicht von Fachpersonen erhoben und bestehende Varianten von Bauberatungen analysiert.¹

Basierend auf diesen Erkenntnissen **zeigt die vorliegende Broschüre auf, welche Aspekte bei der Konzeption bzw. bei der Einführung einer Bauberatung zu beachten sind**. Wichtig ist, dass die gewählte Bauberatungsvariante dem Bedürfnis der jeweiligen Gemeinde entspricht. Vor diesem Hintergrund zeigt Kapitel 6 auf, welche Schritte bei der Implementierung einer Bauberatung zu durchlaufen sind, und verweist auf die Kapitel, die inhaltlich als Entscheidungshilfen dienen.

Die aus der Praxis abgeleiteten Empfehlungen sehen für die Bauberatung folgende Aufgaben vor:

- **Beraten/Begleiten** (zwingend empfohlen)
- **Prüfen/Beurteilen** (zwingend empfohlen)
- **Vermitteln** (zwingend empfohlen)
- **Beratung bei Revision Ortsplanung** (empfohlen)
- **Sensibilisieren** (unterschiedliche Intensität denkbar)

Es zeigt sich, dass die Anforderungen an eine Bauberatung durch eine Fachkommission besser erreicht werden können als durch eine Einzelperson. Ebenso scheint für kleine und mittlere Gemeinden in grösseren Kantonen eine regionale Bauberatung zweckmässig. Die interdisziplinäre Beratung durch eine Fachkommission ermöglicht eine validierte Beurteilung, führt zu einer höheren juristischen Sicherheit im Bewilligungsprozess, reduziert dadurch den nachfolgenden Aufwand für die Gemeinden und leistet einen Beitrag zu einer hohen Siedlungs- und Landschaftsqualität.



1.3 Definitionen

Als Bauberatung wird eine Beratung bezüglich räumlicher und gestalterischer Fragen und Aufgaben sowie bezüglich der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild verstanden. Wirtschaftlichkeits- oder Energiefragen sind nicht Teil der Beratungstätigkeit.

Als kleine und mittlere Gemeinden werden Kommunen mit bis zu 7'000 Einwohner:innen definiert. Dies sind 88 Prozent der 2'163 Schweizer Gemeinden.² 33 Prozent der Gemeinden haben weniger als 1'000 Einwohner:innen, weitere 23 Prozent 1'000 bis 1'999. Dies verdeutlicht, wie kleinteilig die Gemeindestruktur der Schweiz ist. Dies sollte bei der Konzeption einer Bauberatung zu berücksichtigt werden.

1.4 Aufbau

In Kapitel 2 werden grundlegende Aspekte wie Aufgaben, Rahmenbedingungen, Profil der Beratenden sowie die Anforderungen an eine Bauberatung erörtert. In Kapitel 3 werden die zwei Grundvarianten einer Bauberatung miteinander verglichen. In Kapitel 4 wird der Beratungsprozess aufgezeigt. Kapitel 5 widmet sich der Finanzierung und in Kapitel 6 werden die Schritte bei einer Implementierung der Bauberatung beschrieben.

¹ Vgl. Käppeli Stephan et al. (2023). Bauberatung in Gemeinden. Hochschule Luzern.

² Stand 1. Januar 2021

2. Aspekte einer Bauberatung

Das folgende Kapitel widmet sich den grundlegenden Aspekten einer Bauberatung. Dies sind deren Aufgaben und Rahmenbedingungen, das Profil der Beratenden sowie die Anforderungen, die an eine Bauberatung zu stellen sind.

2.1 Aufgaben der Bauberatung

Die Definition der Aufgaben der Bauberatung ist für eine reibungslose Arbeit zentral und sollte detailliert geklärt werden. Grundlage für ihre Tätigkeit bildet die Abgrenzung zwischen Beratungen bzw. Empfehlungen und einer Entscheidung. Der Entscheid über eine Genehmigung oder Ablehnung eines Baugesuches obliegt der Gemeinde bzw. dem Kanton. Die Bauberatung erarbeitet lediglich eine Grundlage für den Abwägungsprozess des Entscheidungsträgers (Gemeinderat, Kanton).

Vor diesem Hintergrund kann die Bauberatung folgende Aufgaben übernehmen, wobei der konkrete Auftrag aufgrund der jeweiligen Bedürfnisse definiert werden muss:

Beraten/Begleiten

Die Bauberatung berät bei Bauvorhaben Gemeindebehörden und -verwaltung, Planende sowie Bauherrschaften in räumlichen und gestalterischen Fragen und Aufgaben sowie bezüglich der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild.

Prüfen/Beurteilen

Die Bauberatung erstellt Stellungnahmen (Fachberichte, Gutachten) zuhanden der Entscheidungsbehörden (Gemeinderat, Kanton) bezüglich

- der Eingliederung und Gestaltung von Bauvorhaben (Hoch- und Tiefbau) in ortsbaulicher, architektonischer und landschaftlicher Hinsicht
- des Erhalts und der Gestaltung von Schutzobjekten im Sinn der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes (in Absprache mit der Denkmalpflege)
- der Festlegung von Vorgaben, Rahmenbedingungen und Verfahren.

Vermitteln

Die Bauberatung vermittelt im Auftrag der Leitbehörde bei Zielkonflikten zwischen Anspruchsgruppen³ im Sinne einer fachlichen Abwägung in Fragen der Eingliederung und Gestaltung. Sie beachtet dabei sowohl die Ziele der Bauberatung als auch die Interessen der Involvierten. Zudem achtet sie bei ihrer Tätigkeit auf die Abstimmung mit übergeordneten kommunalen, kantonalen und nationalen Interessen (Energie- wende, Siedlungsentwicklung nach innen usw.).

Sensibilisieren

Die Bauberatung sensibilisiert die beteiligten Anspruchsgruppen⁴ hinsichtlich der Bedeutung eines qualitätsvollen Orts- und Landschaftsbildes und der dafür notwendigen Prozesse und Massnahmen. Dies erfolgt insbesondere durch ihre Beratungstätigkeit und kann mit ergänzenden Aktivitäten für die Bevölkerung unterstützt werden (z. B. Veranstaltungen, Führungen).

Beratung bei Revision Ortsplanung

Darüber hinaus ist eine Beratung der Gemeindebehörden bei der generellen Entwicklung des Ortsbildes empfehlenswert, beispielsweise bei einem kommunalen Entwicklungsleitbild, einer Ortsplanungsrevision oder bei Sondernutzungsplanungen. Die Bauberatung kennt die Stärken und Schwächen der rechtsgültigen Planung sowie die lokalen Besonderheiten des Ortsbildes aus ihrer Tätigkeit, was eine wichtige Grundlage bildet. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Raumplanungsgesetzes und der damit verbundenen Siedlungsentwicklung nach innen gewinnt die Beratung der Gemeindebehörden zusätzlich an Bedeutung.

Die Aufgaben und Prozesse der Bauberatung werden von der Leitbehörde bestimmt und koordiniert. Die Leitbehörde wägt die Interessen ab und legt die Verbindlichkeit der Stellungnahme der Bauberatung fest. Der Entscheid der Leitbehörde kann aufgrund weiterer öffentlicher Interessen von der Beurteilung der Bauberatung abweichen.

Wichtig ist dabei die nachvollziehbare Integration der Beurteilung der Bauberatung sowie die Begründung, weshalb der Bauentscheid von der Einschätzung abweicht. Folglich ist die Bauberatung auch nur indirekt in den Vollzug involviert. Die Leitbehörde kontrolliert die Umsetzung der Bauentscheide und setzt bei Übertretungen entsprechende Massnahmen fest. Bei Mängeln in Bezug auf die Eingliederung in das Ortsbild oder auf die Gestaltung der Gebäude kann die Leitbehörde die Bauberatung beratend beiziehen.

Die Ortsbildpflege bzw. die Bauberatung ist eine konstante Tätigkeit, deren Auswirkungen aufgrund der langen Zeiträume oftmals nicht ersichtlich sind. Nach einigen Jahren empfiehlt sich eine Auseinandersetzung mit der Wirkung der Bauberatung (Wirkungsanalyse).



3 Bauherrschaften, Architekt:innen, Gemeindebehörden, kantonale Stellen, einspracheberechtigte Organisationen

4 Bauherrschaften, Architekt:innen, Gemeindebehörden und -verwaltungen

2.2 Rahmenbedingungen

Um die genannten Aufgaben wahrnehmen zu können, sind die folgenden Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

2.2.1 Rechtliche Verankerung

Die Bauberatung benötigt eine rechtliche Verankerung. Diese muss auf kantonaler und kommunaler Ebene im Hinblick auf die konkrete Umsetzung detailliert geprüft werden. Die meisten kantonalen Baugesetze bieten eine entsprechende Grundlage. Teilweise ist die Bauberatung auf kantonaler Ebene geregelt. Bei einer Implementierung auf kommunaler Ebene sind eine Verankerung im Bau- und Zonenreglement bzw. im kommunalen Baugesetz⁵ sowie ein entsprechendes Pflichtenheft vorzusehen.

2.2.2 Verankerung in der Gemeinde

Grundlage für eine funktionierende Bauberatung bildet das Vertrauensverhältnis zwischen der Gemeindebehörde und -verwaltung einerseits sowie der Bauberatung andererseits.

Je nach Wahl der Variante der Bauberatung (vgl. Kapitel 3) fällt die organisatorische Verankerung unterschiedlich aus. Grundsätzlich kann jedoch festgehalten werden, dass die Gemeindeverwaltung (Bauamt) die Unterlagen für die Bauberatung vorbereitet, Sitzungen protokolliert und den Vollzug sicherstellt. Die Bauberatung erstellt zu Händen des Gemeinderats bzw. des Kantons Stellungnahmen und bereitet Entscheide vor.

Von entscheidender Bedeutung ist, wer die Triage der Baugesuche vornimmt, bei denen die Bauberatung zum Einsatz kommt. Dabei sind drei Möglichkeiten denkbar:

- Triage durch die Bauverwaltung anhand von Kriterien
- Triage durch die Bauberatung (z. B. durch Präsident der Fachkommission)
- Triage durch Bauverwaltung und Bauberatung gemeinsam

Ob die Triage durch die Bauverwaltung zielführend ist, hängt von der Qualifikation der Mitarbeitenden ab. Unabhängig davon ist es Voraussetzung, dass die Mitarbeitenden der

Bauverwaltung über die Aufgaben der Bauberatung und deren Tätigkeit informiert sind und so Anfragen und Entwicklungen vor diesem Hintergrund einschätzen und entsprechende Aktivitäten einleiten können.

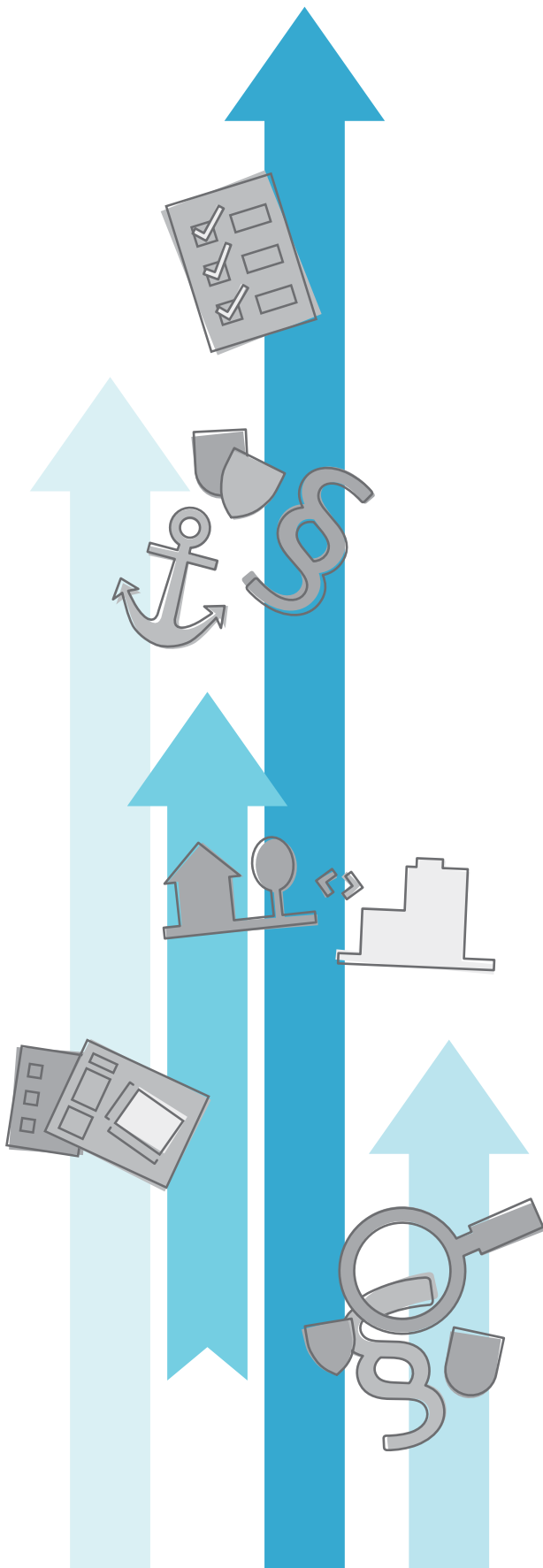
Daneben ist eine klare Kommunikation der Zuständigkeiten und der Ansprechpersonen innerhalb der Verwaltung und gegenüber der Bevölkerung wichtig. Für Bauwillige ist idealerweise nur eine konkrete Anlaufstelle bei der Gemeinde (Bauamt) zuständig.

2.2.3 Wirkungssperimeter

Es erscheint sinnvoll, das gesamte Gemeindegebiet als Wirkungssperimeter der Bauberatung zu definieren und eine entsprechende Triage nach Kriterien vorzunehmen. Dies vor dem Hintergrund, dass die Siedlungs- und Landschaftsqualität im ganzen Gemeindegebiet zur Lebensqualität der Einwohner:innen beiträgt – beispielsweise auch die Gestaltung und Eingliederung von Bauten in einer Gewerbezone. In Abhängigkeit der Ziele, die in der Gemeindeentwicklung verfolgt werden, ist auch eine Fokussierung der Bauberatung auf bestimmte Gebiete, Ensembles, Objekte oder Verfahren möglich, wie folgende Beispiele zeigen:

- Bestimmte Gebiete: z. B. ISOS-Gebiete, Ortsbildschutzzonen, Ortskerne, Orts- und Quartiereingänge, weitere Schlüsselgebiete mit hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild
- Ensembles, einzelne Objekte: z. B. erhaltenswerte und schützenswerte Ensembles und Objekte, öffentliche Bauvorhaben, weitere Projekte von besonderer Tragweite für die Gemeinde
- Verfahren: z. B. Ortsplanungsrevision, Sondernutzungsplanungen, Architekturwettbewerbe und Studienaufträge

⁵ Verschiedentlich existieren in den kommunalen Baugesetzen sogenannte Gestaltungsparagrafen.



2.2.4 Inhaltliche Grundlagen für die Tätigkeit

Für eine nachvollziehbare und rechtlich abgestützte Beratungstätigkeit sind klare, transparente Grundlagen notwendig. Sie zeigen den Bauherrschaften und den Planenden auf, worauf die Bauberatung in ihrer Beurteilung achtet. Die Grundlagen sollten möglichst verbindlich verankert und breit kommuniziert werden.

Inhaltliche Grundlagen sind beispielsweise:

- Wegleitungen/Leitfaden für die Gestaltung sowie Ausführungsvorschriften (des Kantons)
- Bau- und Zonenreglemente
- Ortsbauliche Konzepte und Leitbilder
- Inventare (z. B. ISOS, Inventar der Denkmalpflege, BLN, Landschaftsschutzgebiete)
- Sondernutzungspläne (z. B. Gestaltungs- und Bebauungspläne)
- Planungsgrundsätze und -empfehlungen (z. B. Siedlungsinventare mit Gestaltungsleitlinien, Baumemorandum)

Eine regional vergleichbare Beratung und Beurteilung ist aus inhaltlicher Sicht sinnvoll, wenn es sich um Aspekte einer regionalen Baukultur handelt, die sich nicht von Gemeinde zu Gemeinde unterscheiden. Eine regionale, inhaltliche Abstimmung kann über einen regionalen Austausch unter den Bauberatungen, eine regional organisierte Bauberatung oder/ und inhaltliche regionale Grundlagen zur Beurteilung erfolgen.

2.3 Profil der Beratenden

Die Tätigkeit der Bauberatung erfordert unterschiedliche Fähigkeiten. Neben Fach- und Sozialkompetenz ist auch die Unabhängigkeit der Bauberatung wesentlich.

2.3.1 Fachkompetenz

Die Beratenden sollten über eine Ausbildung und entsprechende Expertise in den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Raumplanung(-sgesetzgebung), Städtebau, Denkmalpflege und gegebenenfalls landwirtschaftliche Beratung verfügen. Darüber hinaus ist ein entsprechender Leistungsnachweis im Umgang mit Orts- und Landschaftsbildern zu erbringen, der anhand von Referenzprojekten und einer nachgewiesenen praktischen Berufserfahrung verifiziert wird. Bei allen Varianten von Bauberatungen können zusätzliche fachliche Kompetenzen fallweise beigezogen werden. Die konkrete Zusammensetzung spezifischer Kompetenzen im Falle einer Fachkommission wird bedürfnisorientiert bestimmt.

Bei Bauberatungen in historischen Bereichen ist eine hohe Kenntnis der lokalen Eigenheiten der historischen Bauweisen sowie der kommunalen Baukultur elementar. Diese Kompetenz wird idealerweise vorausgesetzt oder kann durch eine gewisse Einarbeitungszeit erlangt werden.

2.3.2 Sozialkompetenz

Beratende Personen sollten in der Lage sein, divergierende private und öffentliche Ziele bzw. Interessen pragmatisch abzuwägen und die Anforderungen an die Ortsbildentwicklung adressatengerecht und auf Augenhöhe zu kommunizieren. Sie verstehen sich in der Rolle der Bauberatung als Dienstleister:innen und agieren wirkungs- und lösungsorientiert.

2.3.3 Unabhängigkeit

Die Unabhängigkeit der Beratenden ist zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund werden Vertreter:innen einspracheberechtigter Organisationen als wenig geeignet erachtet. Im Weiteren müssen die Unabhängigkeit und Unbefangenheit der Beratenden im Einzelfall beurteilt und Interessen offengelegt werden. Gegebenenfalls müssen Beratende bei einzelnen Anfragen in Ausstand treten.

Zusammenfassend sollten die Beratenden nach Möglichkeit folgendem Wunschprofil entsprechen. Die Beratenden sind:

- mit den lokalen und regionalen Gegebenheiten vertraut
- wirkungs- und lösungsorientiert
- unabhängig
- in der Lage, divergierende private und öffentliche Ziele bzw. Interessen pragmatisch abzuwägen
- fachkompetent
- sozialkompetent



2.4 Anforderungen an die Bauberatung

Die zentrale Anforderung an eine Bauberatung ist, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Qualität der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung leistet. Aufgrund der Erkenntnisse aus den Analysen bestehender Bauberatungen ist anzustreben, dass diese möglichst die Kriterien in der folgenden Tabelle erfüllt.

Anforderung/Kriterium	Kommentar
Transparenz/Nachvollziehbarkeit	Die Beratungen und Beurteilungen sind transparent und nachvollziehbar, indem sie auf entsprechenden inhaltlichen Grundlagen (vgl. Kapitel 2.2.4) basieren. Dadurch liefert die Beurteilung im Streitfall ein fundiertes Argumentarium und vereinfacht den Umgang mit Einsprachen.
Regional vergleichbare Beurteilung	Eine inhaltlich vergleichbare Beurteilung und Beratung innerhalb einer Region sind anzustreben, da Baukultur meist regionale Ausprägungen aufweist.
Unabhängige Fachinstanz entlastet Verwaltung und Politik	Die Unabhängigkeit der Bauberatung von Bauverwaltung, Baukommission und Gemeinderat ist gewährleistet.
Kontinuität und Regelmässigkeit	Kontinuität und Regelmässigkeit sind gewährleistet. Entsprechend dem Bedarf der Gemeinde ist die Bauberatung als regelmässige Beratungsstelle etabliert. Eine gewisse Kontinuität der bauberatenden Personen über die Amtsperioden des Gemeinderats hinweg wird ermöglicht.
Frühzeitiger Einbezug	Durch ihren frühzeitigen Einbezug trägt die Bauberatung dazu bei, das Baubewilligungsverfahren zu beschleunigen, indem der Planungsaufwand und die Projektkosten reduziert werden können.
Geschwindigkeit der Bearbeitung	Der zu durchlaufende Bearbeitungsprozess sollte in Abhängigkeit der Komplexität des Projektes zügig erfolgen.
Persönliche Gespräche	Persönliche Gespräche zwischen Bauberatung und Bauherrschaft bzw. Planenden sind unabhängig vom Sitzungsrythmus möglich.
Juristische Sicherheit und Verlässlichkeit	Die Beurteilungen der Bauberatung sollten im Falle eines Rekurses möglichst nicht anfechtbar sein.
Kapazität und Qualitätssicherung der Beratung	Die Bauberatung kann die anfallende Anzahl Fälle bzw. Projekte pro Jahr bewältigen und ist genügend gross, um eine qualitativ gute Beratung zu gewährleisten.
Interdisziplinärer und disziplinärer Diskurs/ Beurteilungen	Die relevanten Expertisen sind einbezogen. Die Beurteilung stützt sich auf Aussagen aus unterschiedlichen Fachbereichen und basiert auf einem interdisziplinären Diskurs.
Multiperspektivischer Diskurs/Beurteilungen und Objektivierbarkeit	Ein Diskurs, der verschiedene Perspektiven umfasst, führt zur Beurteilung.
Exponiertheit der einzelnen Personen	Druck auf die einzelnen Personen der Bauberatung ist dadurch zu vermeiden, dass diese möglichst nicht exponiert sind.
Koordinationsaufwand	Der Koordinationsaufwand ist möglichst gering zu halten.
Kosten	Die Kosten der Bauberatung sind in einem guten Verhältnis zu ihrem Nutzen.

Tabelle 1: Anforderungen an die Bauberatung

3. Varianten von Bauberatungen

Im folgenden Kapitel werden die zwei Grundvarianten von Bauberatungen verglichen sowie deren Ansiedlung auf kommunaler, regionaler und kantonaler Ebene diskutiert.

3.1 Grundvarianten

Zentrale Stellen für die Abwicklung der Baugesuche sind die kommunalen Bauverwaltungen. Die Praxis zeigt, dass diese sehr unterschiedlich organisiert und personell besetzt sind. Während grössere Gemeinden mehrere Mitarbeitende beschäftigen, nehmen in kleineren Gemeinden Einzelpersonen diese Aufgaben wahr. Verschiedentlich werden Gemeinden zusätzlich durch eine Baukommission⁶ unterstützt.

Die Bauverwaltung koordiniert sämtliche Bauanfragen im Bewilligungs- und Meldeverfahren. Sie stellt den korrekten Ablauf sowie die Kommunikation mit den involvierten Stellen sicher.⁷ Vor diesem Hintergrund benötigen die Verantwortlichen der Bauverwaltung fachliche Kenntnisse, um entsprechende Prozesse zu initiieren, Siedlungsentwicklungsprozesse zu begleiten und in die politischen und gesellschaftlichen Gegebenheiten zu integrieren.

Die Prüfung der gestalterischen Eingliederung von Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild erfordert jedoch darüber hinausgehende, spezifische Fachkompetenzen. Die Auslagerung dieser Aufgabe an Fachpersonen im Sinne einer Bauberatung ermöglicht eine fachlich versierte und gleichzeitig unabhängige Beurteilung.⁸ Die Analyse bestehender Bauberatungen in der Schweiz ergab zwei Grundvarianten von externen Bauberatungen:

- **Beratung durch eine externe Fachperson (E)**⁹
Eine Einzelperson übernimmt die Bauberatung hinsichtlich Gestaltung und Eingliederung.
- **Beratung durch eine externe Fachkommission (F)**
Ein interdisziplinär besetztes Gremium übernimmt die Bauberatung hinsichtlich Gestaltung und Eingliederung. Die Fachkommission besteht aus drei bis fünf Mitgliedern.

Im folgenden Kapitel werden diese beiden Varianten einander gegenübergestellt.

3.2 Vergleich der Grundvarianten

Die Gegenüberstellung der beiden Grundvarianten geht davon aus, dass die Bauberatung in beiden Fällen die in Kapitel 2.1 beschriebenen Aufgaben übernimmt, wobei die ersten drei Aufgaben zwingend empfohlen werden:

- **Beraten/Begleiten** (zwingend empfohlen)
- **Prüfen/Beurteilen** (zwingend empfohlen)
- **Vermitteln** (zwingend empfohlen)
- **Beratung bei Revision Ortsplanung** (empfohlen)
- **Sensibilisieren** (unterschiedliche Intensität denkbar)

Der Einbezug der Bauberatung bei der Revision der Ortsplanung wird als sinnvoll erachtet. Die Sensibilisierung der verschiedenen Anspruchsgruppen kann – je nach Ausgangslage in der Gemeinde – in unterschiedlicher Intensität als Aufgabe übernommen werden.

Darüber hinaus geht die Gegenüberstellung davon aus, dass die in Kapitel 2.2 beschriebenen Rahmenbedingungen in beiden Grundvarianten geklärt sind:

- Rechtliche Verankerung geregelt
- Verankerung in der Gemeinde gewährleistet
- Wirkungssperimeter bestimmt
- Inhaltliche Grundlagen für die Tätigkeit vorhanden

Dem in Kapitel 2.3 beschriebenen Profil der Beratenden ist bei deren Wahl unabhängig von der Variante bestmöglich Rechnung zu tragen (Fach-, Sozialkompetenz, Unabhängigkeit). Es zeigen sich jedoch wesentliche Unterschiede zwischen den beiden Grundvarianten, da eine Fachkommission mehr Optionen bezüglich der wünschbaren Anforderungen abdecken kann als eine Einzelperson:

- In der Fachkommission können unterschiedliche Disziplinen vereint werden, sodass ein interdisziplinärer, aber auch ein disziplinärer Diskurs möglich wird. Eine Einzelperson zu finden, die in mehreren Disziplinen fachlich kompetent ist, ist anspruchsvoll. Ein fachlicher Diskurs ist nicht möglich.
- In der Fachkommission können Aufgaben verschiedenen Personen übertragen werden, je nach vorhandener und erforderlicher Sozialkompetenz. Bei einer Bauberatung durch eine Einzelperson ist eine entsprechende Arbeitsteilung nicht möglich.
- Hinzu kommt, dass in einer Fachkommission Mitglieder problemlos in den Ausstand treten können, sodass die Unabhängigkeit der Bauberatung gewährleistet bleibt.

Vergleicht man nun die beiden Varianten anhand der in Kapitel 2.4 abgeleiteten Anforderungen an eine Bauberatung, kann festgehalten werden, dass in sechs Kriterien keine Unterschiede auszumachen sind. Diese sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst und kurz kommentiert.

Anforderung/Kriterium	Kommentar
Transparenz/Nachvollziehbarkeit	In beiden Varianten sind inhaltliche Grundlagen Voraussetzung für die Herleitung von Beurteilungen, die als Bericht formuliert werden.
Regional vergleichbare Beurteilung	Nicht von der Variante abhängig, sondern von der Regionalisierung der Bauberatung (vgl. Kapitel 3.3).
Unabhängige Fachinstanz als Entlastung für Verwaltung und Politik	Die Unabhängigkeit der Bauberatung von Bauverwaltung, Baukommission und Gemeinderat ist in beiden Varianten gegeben.
Frühzeitiger Einbezug	In Abhängigkeit des Prozesses (vgl. Kapitel 4) in beiden Varianten gegeben.
Geschwindigkeit der Bearbeitung	In Abhängigkeit des Prozesses (vgl. Kapitel 4) in beiden Varianten gegeben.
Persönliche Gespräche	In beiden Varianten möglich.

Tabelle 2: Keine Unterschiede zwischen den beiden Varianten

- 6 Baukommissionen bestehen aus gewählten Einzelpersonen als Vertreter:innen der Bevölkerung. Eine fachliche Expertise ist nicht zwingend.
- 7 Kommunikation mit Baukommission und politischer Ebene, öffentliche Ausschreibung und Kommunikation im Bewilligungsprozess, Koordination von Einsprachen und Kontrolle einer korrekten Umsetzung der Bewilligung sowie die Aktivierung eines Nachführungsgeometers.
- 8 Vermeidung des Vorwurfes der Behördenwillkür
- 9 Eine Untervariante stellt die Beauftragung einer privaten Firma dar. In diesem Fall haben die verantwortlichen Mitarbeitenden meist die Möglichkeit, innerhalb der Firma fallweise zusätzliche Kompetenzen einzubeziehen.

Die folgende Tabelle zeigt die Unterschiede zwischen den beiden Grundvarianten auf.

Anforderung/Kriterium	Beratung durch Einzelperson (E)	Beratung durch Fachkommission (F)
Kontinuität und Regelmässigkeit	Kontinuität bei Ausfall/Wechsel schwieriger zu gewährleisten.	Kontinuität bei Ausfall/Wechsel eines Mitgliedes besser zu gewährleisten.
Juristische Sicherheit und Verlässlichkeit	Bewertung als Einzelgutachten; rechtlich anfechtbarer.	Bewertung als konsolidiertes Gutachten einer Expertengruppe; rechtlich weniger anfechtbar.
Kapazität und Qualitätssicherung der Beratung	Kapazitätsgrenze rascher erreicht.	Arbeitsteilige Vorgehensweise zur Bearbeitung einer grösseren Anzahl Fälle möglich.
Interdisziplinärer und disziplinärer Diskurs/Beurteilungen	Interdisziplinarität nur durch fallweisen Beizug von zusätzlichen Fachpersonen möglich.	Interdisziplinärer und disziplinärer Diskurs möglich.
Multiperspektivischer Diskurs/Beurteilungen und Objektivierbarkeit	Multiperspektivischer Diskurs nicht möglich.	Multiperspektivischer Diskurs möglich. Dadurch grössere Objektivierbarkeit gewährleistet.
Exponiertheit der einzelnen Personen	Als Einzelperson sehr exponiert.	Durch Entscheide im Gremium sind die einzelnen Mitglieder weniger exponiert.
Koordinationsaufwand	Wenig interner Koordinationsaufwand.	Feinabstimmung der Kommissionsmitglieder notwendig.
Kosten	Vergleichsweise tiefere Kosten: Entschädigung für Einzelperson.	Vergleichsweise höhere Kosten: Entschädigung für mehrere Personen.

Tabelle 3: Unterschiede zwischen den beiden Varianten

Die Gegenüberstellung zeigt, dass eine grössere Zahl der Anforderungen durch eine Fachkommission besser erreicht werden kann als durch eine Einzelperson. Der Nutzen einer Fachkommission scheint vor diesem Hintergrund grösser. Demgegenüber sind die Kosten einer Bauberatung nicht nur von der Wahl der Grundvariante abhängig, sondern auch von einer möglichen Regionalisierung und der damit verbundenen Nutzung von Skaleneffekten. Auf die Frage der Regionalisierung der Bauberatung bzw. deren Zuordnung auf eine Staatsebene wird im folgenden Kapitel eingegangen.



3.3 Kommunale, regionale, kantonale Bauberatung

Die Bauberatung kann grundsätzlich auf kommunaler, regionaler oder kantonaler Ebene angesiedelt werden.

Ebene	Kommentar
Kommunale Ebene	Die Bauberatung wird innerhalb der Gemeinde organisiert.
Regionale Ebene	Mehrere Gemeinden organisieren gemeinsam eine regionale Bauberatung. ¹⁰ Diese kann beispielsweise an ein regionales Bauamt angeschlossen sein oder wird bei einer anderen regionalen Trägerschaft verankert. Denkbar ist auch, dass eine grössere Gemeinde und deren Bauberatung die Aufgabe für die umliegenden Gemeinden übernimmt (Sitzgemeinde/Anschlussgemeinde).
Kantonale Ebene	Die Bauberatung ist auf kantonaler Ebene angesiedelt und steht allen Gemeinden auf dem Kantonsgebiet gleichermaßen zur Verfügung.

Tabelle 4: Kommunale, regionale, kantonale Bauberatung

Die bereits diskutierten Vor- und Nachteile der beiden Varianten einer Bauberatung durch eine externe Einzelperson (E) bzw. durch eine externe Fachkommission (F) bleiben grundsätzlich bestehen: Die Fachkommission weist gegenüber der Einzelperson wesentliche Vorteile auf, was in den möglichen Kombinationen von Varianten und Ebenen (vgl. Tabelle 5) für die entsprechenden Kombinationen (F1–F3) spricht.

Ebene	Externe Einzelperson (E)	Externe Fachkommission (F)
Kommunale Ebene (1)	E1 Kommunale Bauverwaltung in Kombination mit externer Bauberatung durch Einzelperson	F1 Kommunale Bauverwaltung in Kombination mit externer Bauberatung durch Fachkommission
Regionale Ebene (2)	E2 Kommunale oder regionale Bauverwaltung in Kombination mit externer Bauberatung durch Einzelperson (aus einem Expertenpool der Region)	F2 Kommunale oder regionale Bauverwaltung in Kombination mit externer Bauberatung durch regionale Fachkommission
Kantonale Ebene (3)	E3 Kommunale Bauverwaltung in Kombination mit externer Bauberatung durch Einzelperson (aus Expertenpool des Kantons)	F3 Kommunale Bauverwaltung in Kombination mit externer Bauberatung durch kantonale Fachkommission

Tabelle 5: Kombination Grundvarianten und Ebenen

Bei der Ansiedelung einer Bauberatung auf einer der genannten Ebenen sind folgende Kriterien relevant:

- Anzahl zu bearbeitende Fälle
- Regionale Vergleichbarkeit der Beratung
- Koordinationsaufwand

Die Ansiedelung auf einer Ebene hängt von der zu bearbeitenden Anzahl Fälle pro Jahr ab. Einerseits darf sie nicht allzu gross sein, damit die Kapazität der Bauberatung nicht gesprengt wird und eine qualitativ gute Beratung gewährleistet bleibt. Andererseits darf die Zahl der Fälle nicht zu klein sein, um Kosten und Nutzen in einem vernünftigen Verhältnis zu halten.

Eine Regionalisierung der Bauberatung hat den Vorteil, dass auf regionale baukulturelle Aspekte Rücksicht genommen werden kann, indem regional vergleichbare Beurteilungen bzw. Beratungen erfolgen. Dies trifft insbesondere auch für die Bauberatung ausserhalb der Bauzone zu. Hinzu kommt, dass der Pool qualifizierter Personen, welche als Berater:innen tätig werden können, beschränkt ist. Eine Vielzahl von Fachkommissionen auf kommunaler Ebene, bestehend aus denselben Personen, macht vor diesem Hintergrund wenig Sinn. Eine Beratung durch eine Einzelperson aus einem Expertenpool der Region (Variante E2) oder des Kantons (Variante E3) kommen den Varianten mit Fachkommissionen auf den entsprechenden Ebenen sehr nahe. Es fehlt ihnen jedoch die Möglichkeit des (interdisziplinären) Diskurses.

Eine Realisierung einer Fachkommission auf kantonaler Ebene (Variante F3) ist von der Anzahl der zu beratenden Fälle pro Jahr abhängig. In Kantonen mit wenigen Gemeinden (z. B. OW, NW, UR, GL, AR, AI) ist eine «Regionalisierung» auf Kantons-ebene mit einer Fachkommission denkbar und sinnvoll.

Sowohl bei einer regionalen wie bei einer kantonalen Bauberatung ist der Koordinationsaufwand zwischen den einzelnen Gemeinden und der Bauberatung grösser.

Vor diesem Hintergrund scheint für kleine und mittlere Gemeinden in grossen Kantonen eine regionale Bauberatung zweckmässig, obwohl deren Implementierung und die Koordination der Interessen der Gemeinden anspruchsvoller sind als bei kommunalen Lösungen. Sinnvollerweise sollten bestehende Regionalisierungen als Träger genutzt werden, indem diese die Bauberatung als zusätzliche Aufgabe übernehmen (z. B. durch regionale Bauämter, Bezirke). Auch Regionalentwicklungsorganisationen – wie sie in verschiedenen Kantonen bestehen – sind mögliche Träger, da sie sich oftmals mit der räumlichen Entwicklung befassen.¹¹ Eine weitere mögliche Trägerschaft sind Naturpärke. Optimal ist es, wenn das Gebiet der Trägerschaft in etwa einer baukulturellen Region entspricht, was bei den genannten Organisationen verschiedentlich der Fall ist.

3.4 Fazit

Welcher Variante der Vorzug gegeben wird, hängt von den jeweiligen kantonalen und kommunalen Rahmenbedingungen und von der Gewichtung der Anforderungen an eine Bauberatung ab. Eine allgemein gültige Empfehlung wäre vor diesem Hintergrund verfehlt.

Jedoch zeigt der Vergleich der beiden Varianten, dass die genannten Anforderungen durch eine Fachkommission besser erreicht werden können als durch eine Einzelperson. Ebenso scheint für kleine und mittlere Gemeinden in grossen Kantonen eine regionale Bauberatung zweckmässig, obwohl deren Implementierung und die Koordination der Interessen der Gemeinden anspruchsvoller sind als bei kommunalen Lösungen. Die interdisziplinäre Beratung durch eine Fachkommission ermöglicht eine validierte Beurteilung, führt zu einer höheren juristischen Sicherheit im Bewilligungsprozess, reduziert dadurch den nachfolgenden Aufwand für die Gemeinden und leistet einen Beitrag zu einer hohen Siedlungs- und Landschaftsqualität.

¹⁰ Z. B. Wohlen (BE), Bremgarten (BE), Kirchlindach (BE)

¹¹ Z. B. Kanton Luzern: Regionale Entwicklungsträger (RET)

4. Prozess

Der Prozess ist für die Wirkung und die Akzeptanz der Bauberatung von zentraler Bedeutung. Er soll transparent, nachvollziehbar und möglichst schlank sein. Das folgende Kapitel zeigt die Schritte eines idealtypischen Beratungsprozesses auf, der sich am normalen kommunalen Baubewilligungsprozess orientiert und sich in diesen eingliedert. Als Vorbild diente insbesondere das untersuchte Fallbeispiel der Bauberatung der Gemeinde Sempach. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die Prozessgestaltung in der Praxis bewährt hat und den Möglichkeiten einer mittleren Gemeinde entspricht. Durch die Verallgemeinerung und Abstrahierung soll der beschriebene Prozess eine Grundlage bieten, die in Abhängigkeit der kantonalen sowie kommunalen Rahmenbedingungen und Ressourcen angepasst werden kann. Beim vorgeschlagenen Prozess wird davon ausgegangen, dass die beschriebene Aufgabe «Beraten/Begleiten» zum Kerngeschäft der Bauberatung gehört und dass sich diese nicht auf die Aufgabe «Prüfen/Beurteilen» beschränkt. Vor diesem Hintergrund gliedert er sich in sechs Phasen:

- **Vorbereitungsphase/Entscheid Prozessablauf**
- **Projektierungsphase/Baueingabe**
- **Baubewilligungsverfahren**
- **Ausführungsplanung**
- **Bauprozess/Bauabnahme**
- **Vollzug**

Nachfolgend werden pro Phase die Aufgaben für die Bauherrschaft/Planenden, die Gemeinde, die Bauberatung und die kantonalen Stellen definiert. Bei der Gemeinde wird zwischen Bauamt und Gemeinderat unterschieden. Das Bauamt hat als primäre Anlauf- und Koordinationsstelle für die Bauherrschaft und die Planenden eine besonders wichtige Funktion. In sämtlichen Phasen ist es möglich, dass die Gemeinde weitere Fachpersonen beizieht, falls spezifisches fachliches Wissen durch die Bauberatung nicht abgedeckt wird. Insbesondere bei Bauvorhaben mit grosser Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild kann es sinnvoll sein, Verbände aus den Bereichen Heimat- und Landschaftsschutz einzubeziehen. So können deren Bedürfnisse rechtzeitig aufgenommen und Einsprachen gegebenenfalls vermieden werden. Auf den Einbezug dieser Institutionen wird im Sinne der Komplexitätsreduktion nicht mehr weiter eingegangen.

Der Prozess ist sowohl bei der Bauberatung durch eine Einzelperson als auch durch eine Fachkommission anwendbar. Fachkommissionen besitzen eine Präsidentin oder einen Präsidenten, die oder der als Ansprechperson für die Gemeinde dient und sich mit den anderen Mitgliedern der Kommission abstimmt.

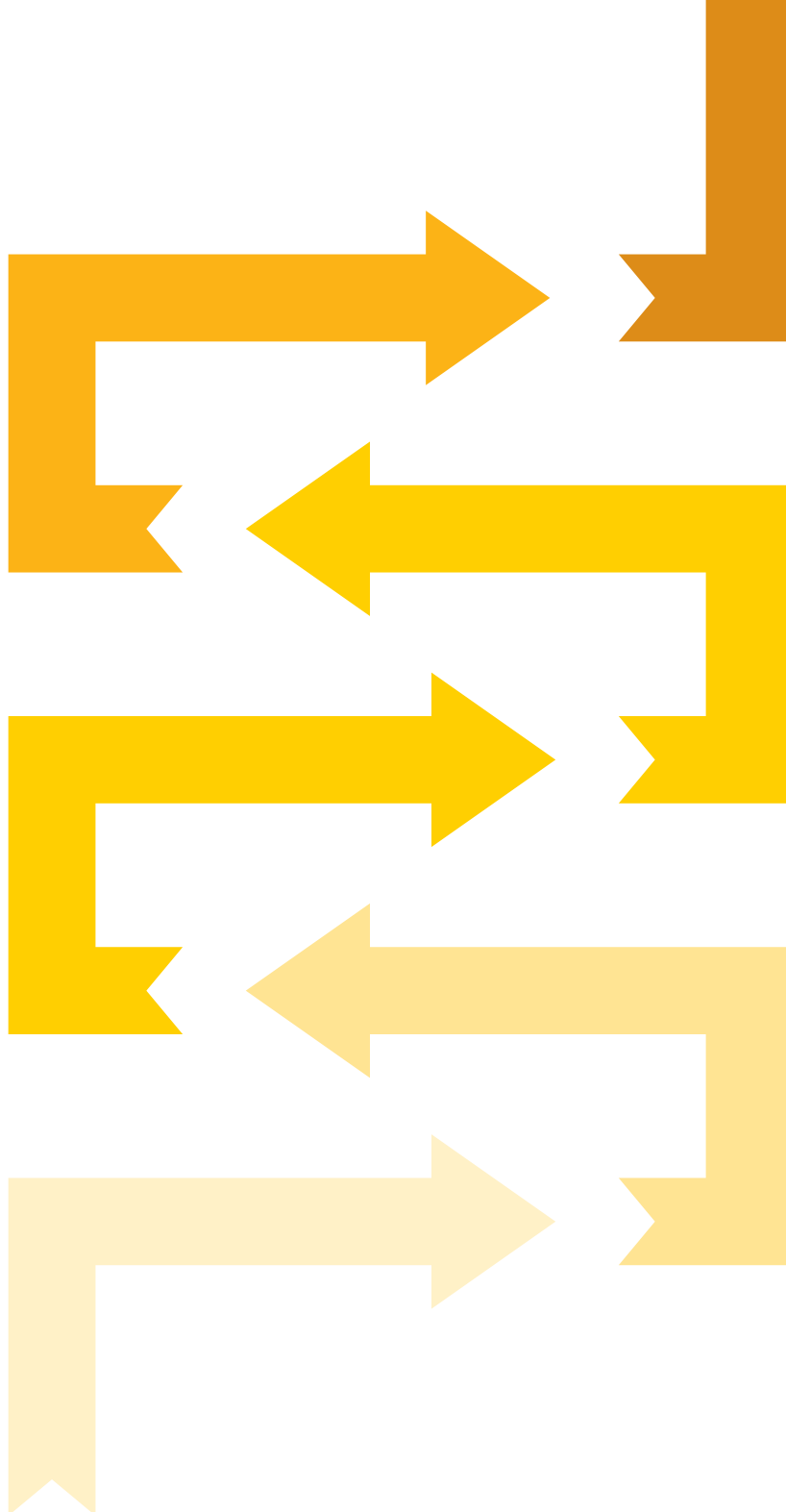
Zwischen dem Prozess einer regionalen und kantonalen Bauberatung gibt es keine wesentlichen Unterschiede. Auf die Spezifika im Unterschied zur kommunalen Bauberatung wird in Kapitel 4.7 eingegangen.

Die folgenden Kapitel zu den einzelnen Phasen beginnen jeweils mit einer grafischen Übersicht der Prozessschritte. Diese zeigt in der Horizontalen die Akteur:innen. Die Vertikale ist als Zeitachse zu verstehen.

Zum besseren Verständnis sind die Prozessschritte farblich differenziert, gehen auf die unterschiedlichen Ausgangslagen von Bauvorhaben ein und sind kumulativ zu verstehen. Die entsprechende graphische Aufbereitung mag den Prozess auf den ersten Blick als komplex erscheinen lassen. Es ist daher zu betonen, dass die blauen Prozessschritte dem normalen kommunalen Baubewilligungsprozess entsprechen, in den sich die grünen Prozessschritte der Bauberatung eingliedern. Sind kantonale Fachstellen betroffen, kommen die rosafarbenen Prozessschritte hinzu.

Es wird zwischen folgenden Typen von Bauvorhaben unterschieden:

- **Normales Bauvorhaben:** Diese Prozessschritte kommen bei allen Bauvorhaben zur Anwendung. Bei «normalen» Bauvorhaben sind keine weiteren Prozessschritte notwendig.
- **Bauvorhaben mit erhöhten Anforderungen:** Zusätzliche Prozessschritte bezüglich Gestaltung und Eingliederung. Die Gemeinde legt entsprechende Kriterien fest, wann einem Bauvorhaben erhöhte Anforderungen zugewiesen werden (siehe Kapitel 2.2.3, Wirkungssperimeter). Die Bauberatung wird in diesen Fällen aktiv.
- **Bauvorhaben mit Betroffenheit Kanton:** Zusätzliche Prozessschritte bei Bauvorhaben mit Betroffenheit einzelner oder mehrerer kantonalen Fachstellen



	Bauherrschaft/Planende	Gemeinde	Bauberatung	Kanton
Zeitachse ↓	Einzelne Prozessschritte Bauherrschaft/Planende: Farbcode gemäss Typ des Bauvorhabens	Einzelne Prozessschritte Gemeinde: Farbcode gemäss Typ des Bauvorhabens	Einzelne Prozessschritte Bauberatung: Farbcode gemäss Typ des Bauvorhabens	Einzelne Prozessschritte Kanton: Farbcode gemäss Typ des Bauvorhabens

Abbildung 1: Aufbau der grafischen Übersichten des Prozesses

4.1 Vorbereitungsphase/Entscheid Prozessablauf

	Bauherrschaft/Planende	Gemeinde	Bauberatung	Kanton
Vorbereitungsphase	Bauherrschaft: Bauabsicht gegenüber Bauamt kommunizieren	Bauamt: 1. Triage Typ des Bauvorhabens bestimmen	1. Triage Typ des Bauvorhabens bestimmen	
		Bauamt: Definition von spezifischen Prozessen und Verfahren	Definition von spezifischen Prozessen und Verfahren	Definition von spezifischen Prozessen und Verfahren
	Bauherrschaft: Auswahl von qualifizierten Planenden		Beratung bei der Auswahl von qualifizierten Planenden	
	Grundlagenermittlung und Aufnahme Kontext sowie bestehende Bauten	Bauamt: Vermittlung kommunaler Vorgaben	Vermittlung gestalterischer Vorgaben	Vermittlung kantonaler Vorgaben

Abbildung 2: Prozessschritte der Vorbereitungsphase mit Entscheid zum Prozessablauf

Ausgehend von der Bauabsicht legt das Bauamt – im besten Fall zusammen mit der Bauberatung – anhand von Kriterien den Typ des Bauvorhabens fest. Bei dieser ersten Triage wird zwischen den bereits erwähnten Typen unterschieden:

- Normales Bauvorhaben (blaue Prozessschritte, kein Einbezug der Bauberatung)
- Bauvorhaben mit erhöhten Anforderungen (zusätzlich grüne Prozessschritte)
- Bauvorhaben mit Betroffenheit Kanton (zusätzlich rosafarbene Prozessschritte)

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit erhöhten Anforderungen bezüglich Gestaltung und Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild, wird bestimmt, ob eine Begleitung des Planungsprozesses durch die Bauberatung erfolgt oder ob aufgrund der Ausgangslage und der Bedeutung des Bauvorhabens ein qualitätssicherndes Verfahren (z. B. Architekturwettbewerb) durchgeführt werden soll. Die Gemeinde definiert, unter welchen Voraussetzungen dies geschieht, und macht diese öffentlich zugänglich. Entscheidet man sich für ein qualitätssicherndes Verfahren, ändert sich die Prozessstruktur und die Bauberatung nimmt idealerweise Einsitz in der Jury des Wettbewerbs oder Studienauftrags. Auf diesen Fall wird im Folgenden nicht weiter eingegangen.

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit Betroffenheit des Kantons, werden die entsprechenden kantonalen Fachstellen

idealerweise bereits bei der Definition des Prozesses einbezogen. Dadurch kann deren Mitwirkung rechtzeitig geklärt werden. Betroffen können beispielsweise die Raumplanung (Bauten ausserhalb der Bauzone) oder die Denkmalpflege (geschützte Bauten, Bauten mit Schutzvermutung) sein. Optimalerweise definiert der Kanton oder die Gemeinde passende Standardprozesse, legt Kriterien fest, die einen Einbezug bedingen, und schafft so die erforderliche Transparenz. Dies gilt auch für alle nachfolgenden Phasen.

In einem nächsten Schritt gilt es, für die individuelle Bauaufgabe qualifizierte Planende zu engagieren. Bei Bauvorhaben mit erhöhten Anforderungen kann es sinnvoll sein, dass die Bauberatung die Bauherrschaft bei der Wahl berät.

Sind die Planenden bestimmt, ermitteln diese gemeinsam mit der Bauherrschaft die notwendigen gestalterischen, planerischen und rechtlichen Grundlagen. Erfahren die Behörden rechtzeitig von der Bauabsicht, können sie ihrerseits frühzeitig auf die relevanten Unterlagen hinweisen. Bei Bedarf kann zum Bauvorhaben eine Stellungnahme der kommunalen und kantonalen Stellen eingeholt werden, um im späteren Planungsprozess Überraschungen zu vermeiden. Zur Grundlagenermittlung gehört die Analyse des bestehenden Kontextes.¹² Beim Bauen im Bestand gilt es zudem, die bestehenden Gebäude aufzunehmen und zu dokumentieren. Bei historisch wertvollen Bauten kann die Gemeinde die Bauherrschaft dazu verpflichten, eine Fachperson für eine bauhistorische Voruntersuchung beizuziehen.

¹² Dazu gehören die landschaftlichen sowie die baukulturellen Voraussetzungen.

4.2 Projektierungsphase/Baueingabe

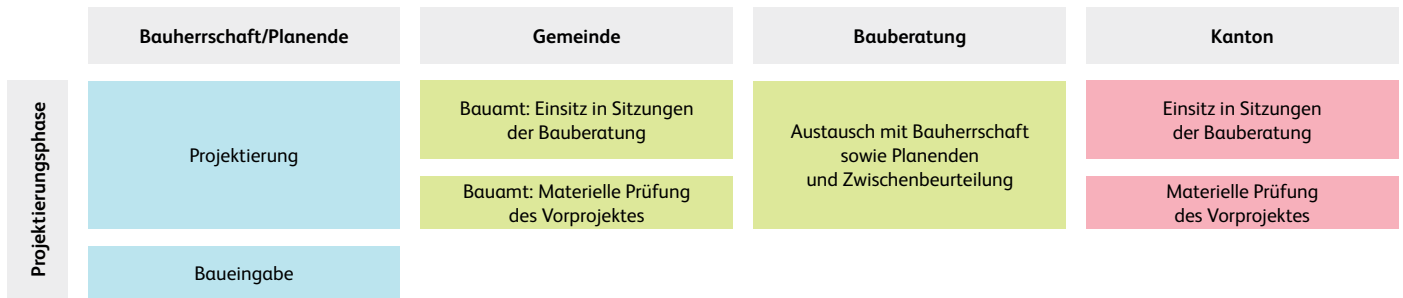


Abbildung 3: Prozessschritte der Projektierungsphase bis zur Baueingabe

Sind die Grundlagen für die Planung geklärt, beginnt die Projektierung mit dem Ziel einer Baueingabe. Bei Bauvorhaben mit erhöhten Anforderungen erfolgt eine Begleitung durch die Bauberatung, wobei die Intensität fallweise festzulegen ist.¹³ Dieser Austausch ermöglicht der Bauberatung eine frühzeitige Zwischenbeurteilung des Vorprojektes hinsichtlich Gestaltung und Eingliederung. Dies unterstützt eine bessere Integration ins Orts- und Landschaftsbild und verhindert unnötigen Planungsaufwand. Bei Bauvorhaben mit Betroffenheit des Kantons, kann es sinnvoll sein, dass Vertreter:innen der jeweiligen Fachstellen bei den Sitzungen der Bauberatung und Bauherrschaft/Planenden teilnehmen.¹⁴ Daneben nimmt auch das Bauamt beratend teil. Es weist auf baurechtliche und planerische Aspekte hin und protokolliert die Sitzungen. Das Protokoll wird den beteiligten Parteien zur Kenntnis zugeschickt.

Wichtig ist, dass die Bauberatung die benötigten Unterlagen rechtzeitig erhält und die eingereichten Dokumente eine Beurteilung der Eingliederung des baulichen Eingriffs in die Nachbarschaft ermöglichen. Die Bauberatung kommuniziert die entsprechenden Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen. Diese sollten von der Gemeinde schriftlich festgehalten und öffentlich zugänglich gemacht werden.

Falls die materielle Prüfung des Vorprojektes an den Sitzungen der Bauberatung nicht ausreichend gewährleistet werden kann, schicken Bauherrschaft und Planende die Planunterlagen und allfällige weitere Dokumente zur Vorabklärung separat an die entsprechende Stelle.¹⁵ Auch dies dient der Reduktion des Planungsaufwandes, da frühzeitig auf allfällige Missverständnisse in der Planung hingewiesen werden kann.

Ist die Projektierung abgeschlossen, erfolgt die Baueingabe. Die Praxis zeigt, dass ein Teil der Bauvorhaben erst zu diesem Zeitpunkt an die Gemeinde herangetragen wird. Dies hat den Nachteil, dass die Behörden keine Gelegenheit hatten, auf die relevanten Grundlagen hinzuweisen sowie eine materielle und gestalterische Überprüfung vorzunehmen. Dadurch erhöht sich das Risiko einer negativen Stellungnahme.

¹³ Die analysierten Fallbeispiele zeigen unterschiedliche Modelle, wie die Begleitung durch die Bauberatung erfolgen kann. Erfolgt die Beratung direkt in der Fachkommission, kann es sich um Zwischenpräsentationen des Projektstandes handeln, die gemeinsam mit Bauherrschaft und Planenden oder unter deren Ausschluss besprochen werden. Im zweiten Fall folgt eine schriftliche Stellungnahme zur Beurteilung des Zwischenstandes. Es kann aber auch sein, dass eine Person aus der Fachkommission oder die Einzelberatung eine Begleitung im Sinne von Tischgesprächen übernimmt. Die Intensität der Begleitung ist abhängig von der Komplexität des Bauvorhabens, den Fähigkeiten der Planenden und der Kompromissbereitschaft aller Beteiligten.

¹⁴ Dies kann beispielsweise sinnvoll sein, wenn sich die Bauberatung mit Objekten ausserhalb der Bauzone befasst, die teilweise in das Aufgabengebiet des Kantons fallen. Auch hier sind die Ressourcen der kantonalen Stellen im individuellen Fall zu prüfen. Grundsätzlich dürfte eine Einbindung der kantonalen Stellen in eine regionale Bauberatung einfacher sein, da dadurch mit weniger Sitzungen ein grösseres Gebiet abgedeckt werden kann.

¹⁵ Abhängig von der Art des Bauvorhabens sind dafür das kommunale Bauamt oder bestimmte kantonale Fachstellen zuständig.

4.3 Baubewilligungsverfahren

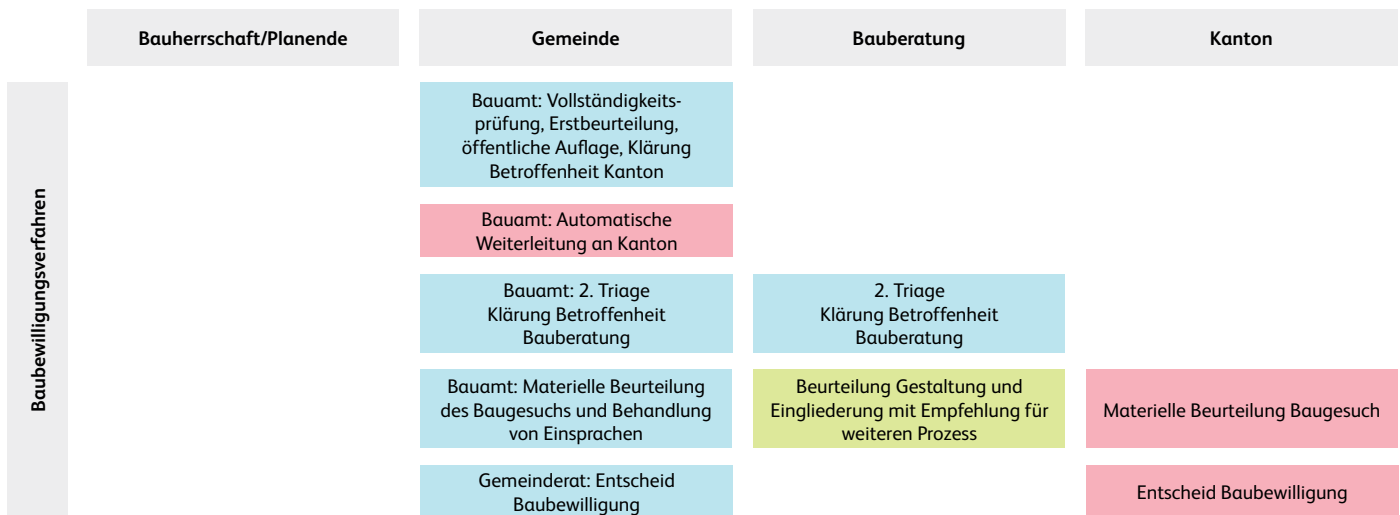


Abbildung 4: Prozessschritte des Baubewilligungsverfahrens

Nach Einreichung des Baugesuches prüft das Bauamt die Unterlagen auf Vollständigkeit, nimmt eine Erstbeurteilung vor, leitet die öffentliche Auflage ein und reicht das Gesuch bei Betroffenheit des Kantons an die zuständige kantonale Fachstelle weiter. Gab es in der Projektierungsphase keine Begleitung durch die Bauberatung, prüft diese gemeinsam mit dem Bauamt, ob es sich um ein Bauvorhaben mit erhöhten Anforderungen handelt und die Bauberatung betroffen ist. Ist dies der Fall oder wurde dies bereits in der Vorbereitungsphase festgelegt, beurteilt die Bauberatung die Gestaltung und die Eingliederung und erstellt eine Stellungnahme zuhanden der Entscheidungsbehörde. Abhängig vom Bauvorhaben und der kantonalen Praxis ist dies die Gemeinde oder der Kanton. Ausserdem gibt die Bauberatung eine Empfehlung für den weiteren Prozess ab, welcher allenfalls eine Begleitung durch die Bauberatung beinhaltet. Gleichzeitig führt das Bauamt eine materielle Beurteilung des Baugesuches durch und behandelt allfällige Einsprachen. Als nächstes legt die Entscheidungsbehörde (Gemeinderat oder kantonale Fachstelle) fest, ob eine Baubewilligung erteilt werden kann oder nicht.

Hier sind drei Optionen denkbar:

- Wenn das Bauvorhaben an keine erhöhten Anforderungen gebunden ist, erfolgt während der Ausführungsplanung keine Begleitung durch die Bauberatung. Gegebenenfalls werden in Zusammenhang mit der Baubewilligung anderweitige Auflagen gemacht, die durch das Bauamt kontrolliert werden.
- Bei Bauvorhaben mit erhöhten Anforderungen können für die Ausführungsplanung Auflagen formuliert werden, die durch das Bauamt kontrolliert werden. Unter bestimmten Umständen kann als Auflage eine Begleitung durch die Bauberatung bestimmt werden. Bei Betroffenheit des Kantons kann diese Begleitung um Vertreter:innen kantonaler Fachstellen ergänzt werden. Insbesondere bei Bauten mit Schutzstatus oder Schutzvermutung ist die Denkmalpflege zu involvieren. In den weiteren Prozessschritten wird daher die Denkmalpflege explizit erwähnt.
- Die dritte Option ist die Abweisung der Baubewilligung, woraufhin die Bauherrschaft Einsprache erheben kann. Erfolgt die Abweisung aufgrund der Beurteilung von Gestaltung und Eingliederung, sollte die Entscheidungsbehörde für den Fall einer Überarbeitung des Projektes eine Begleitung durch die Bauberatung anordnen.

4.4 Ausführungsplanung

	Bauherrschaft/Planende	Gemeinde	Bauberatung	Kanton
Ausführungsplanung	Ausführungsplanung gemäss rechtskräftiger Baubewilligung		Austausch mit Bauherrschaft sowie Planenden und Zwischenbeurteilung	Denkmalpflege: Einsitz in Sitzungen der Bauberatung

Abbildung 5: Prozessschritte der Ausführungsplanung

Wurde die Baubewilligung erteilt, erfolgt die Ausführungsplanung durch die Planenden und die Bauherrschaft gemäss der rechtskräftigen Baubewilligung. Wurde dafür eine Begleitung durch die Bauberatung und allenfalls die kantonale Denkmalpflege veranlasst, erfolgt der Austausch analog der Projektie-

rungsphase. Auch in dieser Phase sind die Art und die Intensität der Begleitung zu bestimmen. Im Vordergrund stehen Fragen bezüglich Gestaltung und Eingliederung, die erst im Detaillierungsgrad der Ausführungsplanung diskutierbar sind.

4.5 Bauprozess/Bauabnahme

	Bauherrschaft/Planende	Gemeinde	Bauberatung	Kanton
Bauprozess	Baurealisierung mit laufender Information an Bauamt bezüglich Fortschritt	Bauamt: Durchführen der Bauabnahmen und Kontrolle allfälliger Auflagen	Enge Begleitung im Rahmen von jour fixe auf Baustelle	Denkmalpflege: Enge Begleitung im Rahmen von jour fixe auf Baustelle

Abbildung 6: Prozessschritte des Bauprozesses inklusive Bauabnahme

Sind die planerischen Arbeiten abgeschlossen, beginnt der Bauprozess unter Leitung der Planenden im Austausch mit der Bauherrschaft. Auch in dieser Phase kann eine Begleitung durch die Bauberatung und die kantonale Denkmalpflege vorgesehen werden, da beim Bauen im Bestand Substanz zum Vorschein kommen kann, die gewisse Anpassungen der

ursprünglich geplanten Massnahmen erfordert. Der Vorteil der Begleitung ist, dass schnell und pragmatisch Lösungen gefunden werden können. Daneben erfolgen die üblichen Bauabnahmen durch das Bauamt, welches die Umsetzung gemäss Baubewilligung kontrolliert.

4.6 Vollzug

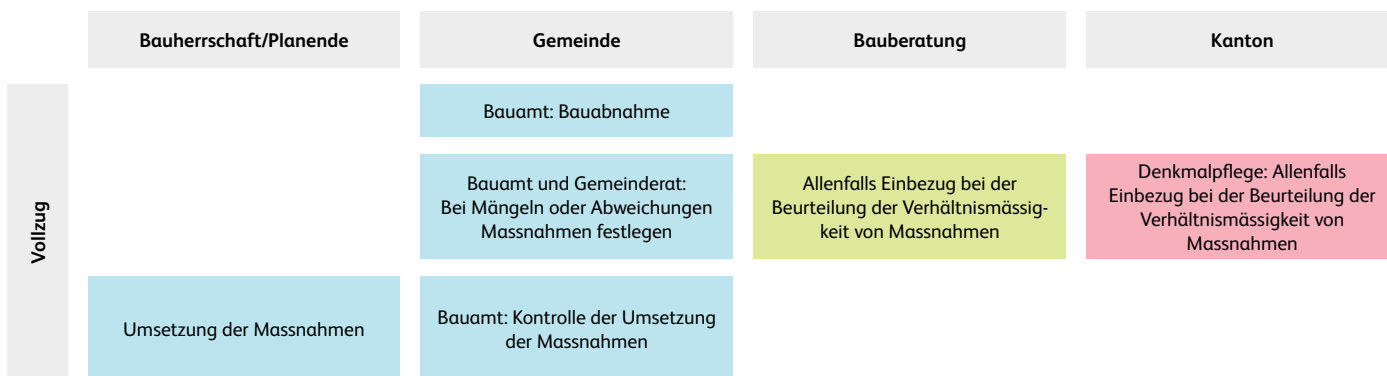


Abbildung 7: Prozessschritte des Vollzugs

Der Vollzug bei Abweichungen des gebauten Objektes von der rechtskräftigen Baubewilligung ist ein wesentlicher Teil der Qualitätssicherung. Treten bei der Bauabnahme Mängel oder nicht vereinbarte Abweichungen von der Baubewilligung auf, prüfen Bauamt und Gemeinderat allfällige Massnahmen,¹⁶ wobei die Verhältnismässigkeit zu beachten ist. Gegebenenfalls

kann die Bauberatung oder die kantonale Denkmalpflege bei der Beurteilung der Verhältnismässigkeit von Massnahmen beigezogen werden. Bauherrschaft und Planende sind anschliessend aufgefordert die Massnahmen umzusetzen, während das Bauamt dies kontrolliert.

4.7 Übersicht und Adaption für regionale Bauberatung

Die Abbildung 8 fasst sämtlich Prozessschritte und Phasen einer kommunalen Bauberatung in einer Übersicht zusammen. Soll der Prozess für eine regionale Bauberatung adaptiert werden, ist zu berücksichtigen, dass die Anzahl zu bearbeitender Bauvorhaben und deren Komplexität von entscheidender Bedeutung sind und bei der Regionalisierung berücksichtigt werden müssen (vgl. Kapitel 3.3). Da die Bauberatung für mehrere Gemeinden zuständig ist, kann ein umfassender Einbezug der Bauberatung unter Umständen zu aufwändig sein. Dies betrifft vor allem die Triagen und den Austausch mit den Bauherrschaften und den Planenden. Die gleiche Problematik stellt sich auch in Gemeinden mit einer kommunalen Bauberatung und einer entsprechend grossen Zahl oder komplexen Bauvorhaben.

Bezüglich der beiden Triagen (Vorbereitungsphase, Baubewilligungsverfahren) ist zu prüfen, ob die Bauberatung direkt mitwirken kann. Ist dies nicht der Fall, ist die Definition von klaren Kriterien zur Bestimmung des Typs der Bauvorhaben umso wichtiger. Die Triage erfolgt in diesen Fällen durch das Bauamt.

Auch bezüglich den Prozessschritten «Austausch mit Bauherrschaften sowie Planenden und Zwischenbeurteilungen» (Projektierungsphase, Ausführungsplanung) und «Enge Begleitung im Rahmen von jour fixe auf Baustelle» (Bauprozess) ist die Anzahl der Fälle und deren Komplexität entscheidend. Gegebenenfalls muss aufgrund der Anzahl zu besprechender Bauvorhaben eine weniger enge Begleitung erfolgen. Dies ist bei der Wahl der Art und der Intensität der Begleitung zu berücksichtigen. Ist eine regionale Fachkommission im Einsatz, kann es sinnvoll sein, deren Mitglieder den Gemeinden fix zuzuteilen. Dadurch kann sich die Person vertieftes Wissen zum Kontext sowie der kommunalen Baukultur aneignen und es gibt eine konkrete Ansprechperson pro Gemeinde.

Ist die Bauberatung für mehrere Gemeinden zuständig, ist zudem zu klären, wer die Protokollierung der Besprechungen übernimmt. Idealerweise wird eine Instanz bestimmt, welche bei allen Sitzungen anwesend ist, damit eine gewisse Kontinuität und Vergleichbarkeit über die Gemeinden hinweg möglich sind.

¹⁶ Die Massnahmen können von Geldstrafen bis zu Rückbauverfügungen reichen.

	Bauherrschaft/Planende	Gemeinde	Bauberatung	Kanton
Vorbereitungsphase	Bauherrschaft: Bauabsicht gegenüber Bauamt kommunizieren	Bauamt: 1. Triage Typ des Bauvorhabens bestimmen	1. Triage Typ des Bauvorhabens bestimmen	
		Bauamt: Definition von spezifischen Prozessen und Verfahren	Definition von spezifischen Prozessen und Verfahren	Definition von spezifischen Prozessen und Verfahren
	Bauherrschaft: Auswahl von qualifizierten Planenden		Beratung bei der Auswahl von qualifizierten Planenden	
	Grundlagenermittlung und Aufnahme Kontext sowie bestehende Bauten	Bauamt: Vermittlung kommunaler Vorgaben	Vermittlung gestalterischer Vorgaben	Vermittlung kantonaler Vorgaben
Projektierungsphase	Projektierung	Bauamt: Einsitz in Sitzungen der Bauberatung	Austausch mit Bauherrschaft sowie Planenden und Zwischenbeurteilung	Einsitz in Sitzungen der Bauberatung
		Bauamt: Materielle Prüfung des Vorprojektes		Materielle Prüfung des Vorprojektes
	Baueingabe			
Baubewilligungsverfahren		Bauamt: Vollständigkeitsprüfung, Erstbeurteilung, öffentliche Auflage, Klärung Betroffenheit Kanton		
		Bauamt: Automatische Weiterleitung an Kanton		
		Bauamt: 2. Triage Klärung Betroffenheit Bauberatung	2. Triage Klärung Betroffenheit Bauberatung	
		Bauamt: Materielle Beurteilung des Baugesuchs und Behandlung von Einsprachen	Beurteilung Gestaltung und Eingliederung mit Empfehlung für weiteren Prozess	Materielle Beurteilung Baugesuch
		Gemeinderat: Entscheid Baubewilligung		Entscheid Baubewilligung
Ausführungsplanung	Ausführungsplanung gemäss rechtskräftiger Baubewilligung		Austausch mit Bauherrschaft sowie Planenden und Zwischenbeurteilung	Denkmalpflege: Einsitz in Sitzungen der Bauberatung
Bauprozess	Baurealisierung mit laufender Information an Bauamt bezüglich Fortschritt	Bauamt: Durchführen der Bauabnahmen und Kontrolle allfälliger Auflagen	Enge Begleitung im Rahmen von jour fixe auf Baustelle	Denkmalpflege: Enge Begleitung im Rahmen von jour fixe auf Baustelle
Vollzug		Bauamt: Bauabnahme		
		Bauamt und Gemeinderat: Bei Mängeln oder Abweichungen Massnahmen festlegen	Allenfalls Einbezug bei der Beurteilung der Verhältnismässigkeit von Massnahmen	Denkmalpflege: Allenfalls Einbezug bei der Beurteilung der Verhältnismässigkeit von Massnahmen
	Umsetzung der Massnahmen	Bauamt: Kontrolle der Umsetzung der Massnahmen		

Abbildung 8: Gesamtübersicht der Prozessschritte über alle Phasen

5. Finanzierung

Eine hohe Siedlungs- und Landschaftsqualität bzw. eine hohe Baukultur, und damit indirekt die Tätigkeit der Bauberatung, weisen in wesentlichen Aspekten den Charakter eines öffentlichen Gutes auf. Von einer hohen Baukultur profitieren alle, ohne dass jemand davon ausgeschlossen werden könnte. Eine hohe Siedlungs- und Landschaftsqualität trägt wesentlich zur Lebensqualität aller Einwohner:innen einer Gemeinde oder einer Region bei und ist damit ein nicht zu unterschätzender Faktor der Wohnortattraktivität. Zugleich bildet sie in einigen Regionen die Grundlage für das touristische Angebot und ist dadurch auch für die regionale Wirtschaft von grosser Bedeutung. Vor dem Hintergrund, dass eine hohe Baukultur positive externe Effekte generiert, jedoch für die Bauherrschaft unter Umständen höhere Kosten verursacht, ist es gerechtfertigt, dass ein Teil der Kosten der Bauberatung durch die öffentliche Hand getragen wird.

Die Kosten bestehender Bauberatungen sind nur sehr schwierig zu eruieren. Meist besteht kein Überblick über die Gesamtkosten, obwohl die Kosten der Bauberatung häufig der Bauherrschaft verrechnet werden. Die Analyse der untersuchten Beispiele zeigt, dass die Tätigkeiten mit Stundensätzen von CHF 180.– bis 200.– abgegolten werden, auf kantonaler Ebene bis CHF 250.–.

Aufgrund der Kombination von Varianten und Ebenen (vgl. Tabelle 5) ist eine Vielzahl von Finanzierungen denkbar. Grundsätzlich sind jedoch bei jedem Finanzierungsmodell folgende Fragen zu klären:

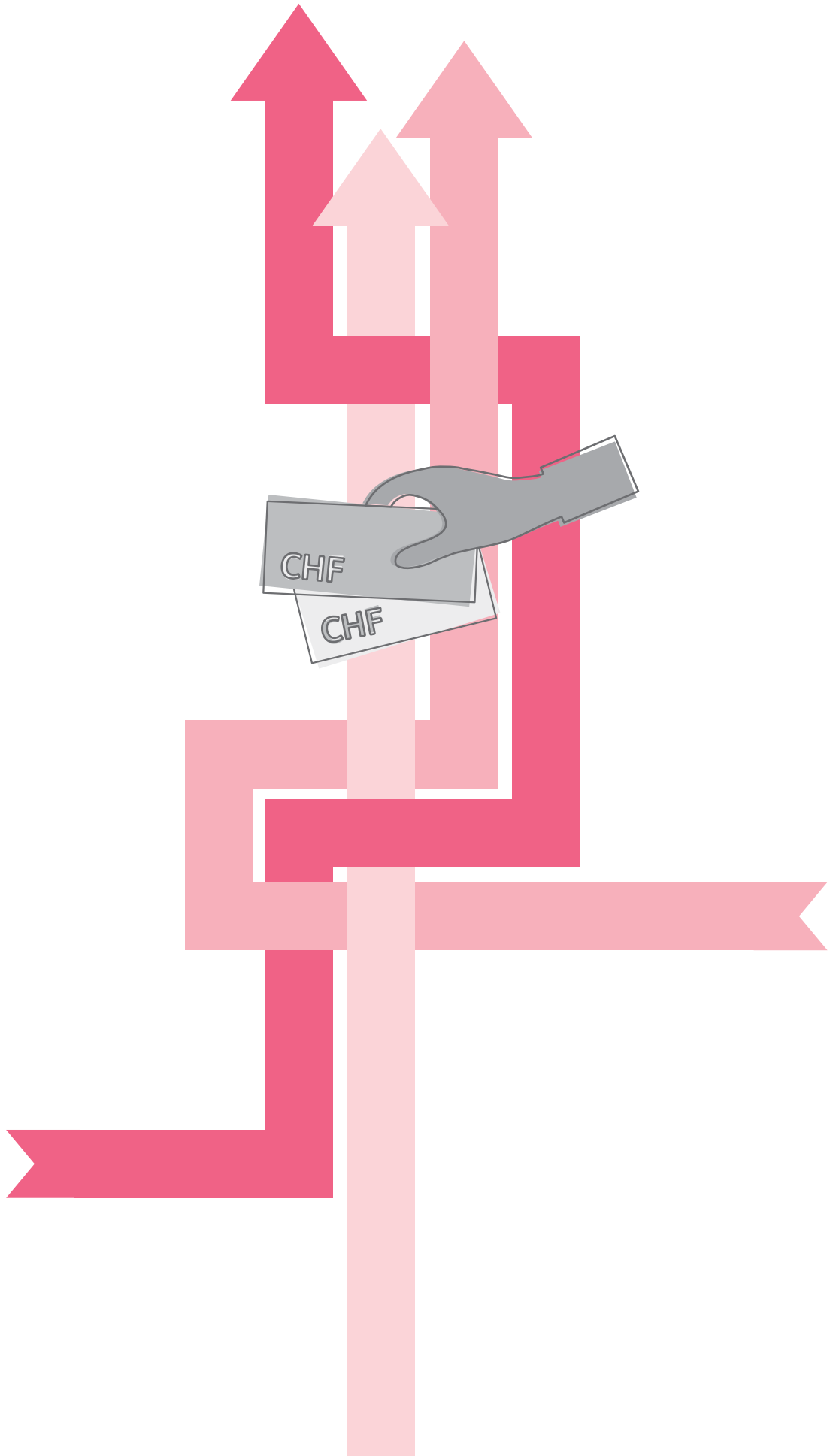
- Welche Kosten tragen die Privaten (Bauherrschaft)?
- Welche Kosten übernimmt die öffentliche Hand aufgrund der beschriebenen Charakteristik?
- Welche Kosten übernimmt die Gemeinde, welche der Kanton?

Sinnvoll erscheint, dass den Bauherrschaften Fachberichte sowie über eine Erstberatung hinausgehende Tätigkeiten in Rechnung gestellt werden. Die allgemeinen Kosten der Bauberatung (z. B. Kommissionssitzungen, Sitzungsvorbereitung, Sekretariat) werden durch die öffentliche Hand finanziert; ebenso die Erstberatung, welche für die Bauherrschaft kostenlos ist.¹⁷ Die Tätigkeit der kommunalen (und kantonalen) Verwaltungen in Zusammenhang mit der Bauberatung werden über deren Budgets finanziert. Bei der Frage, welche Kosten die Gemeinde bzw. der Kanton übernimmt, ist möglichst darauf zu achten, dass Aufgaben-, Entscheidungs- und Kostenträger identisch sind. Welcher Ebene die Aufgabe zugeteilt ist, hängt von der rechtlichen Verankerung der Bauberatung ab. Im Vordergrund stehen die Gemeinden. Erstreckt sich der Wirkungssperimeter¹⁸ der Bauberatung jedoch auch auf das Gebiet ausserhalb der Bauzone, sind auch kantonale Kompetenzen tangiert. In diesem Fall liegt meist eine Verbundaufgabe vor, sodass die Kostenübernahme Verhandlungssache zwischen Kanton und Gemeinden ist.

¹⁷ Z. B. 5 Std. à CHF 180.–

¹⁸ Für Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen muss gemäss Bundesrecht eine kantonale Behörde entscheiden, ob Bauten und Anlagen zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann (Art. 25 Abs. 2 RPG). In vielen Kantonen entscheidet bzw. verfügt die kantonale Behörde direkt zuhanden der Bauherrschaft.

Folgende Kantone belassen die Bewilligungszuständigkeit bei den Gemeinden, machen die Ausnahmegewilligung aber von der Zustimmung einer kantonalen Behörde abhängig: AG (Baudepartement; § 63 lit. e BauG-AG), NE (Art. 40 Abs. 2 LConstr.-NE), SG (Art. 112 PBG-SG), TI (Dipartimento del territorio, Art. 3 LEC-TI und Art. 2 RLE-TI, Allegato 1 Ziff. 1), UR (108 Abs. 1 PBG-UR).



6. Implementierung, Einführung einer Bauberatung

Eine adäquate Bauberatung ist ein wirkungsvolles Instrument, um eine hohe Siedlungs- und Landschaftsqualität zu gewährleisten. Sind die Rollen und Zuständigkeiten sowie der Prozess geklärt und transparent, trägt sie bei Bauvorhaben mit erhöhten Anforderungen bezüglich Gestaltung und Eingliederung dazu bei, personelle und finanzielle Ressourcen einzusparen sowie Konflikte zu kanalisieren und gegebenenfalls zu vermeiden. Dadurch leistet sie einen Beitrag, diese Bauvorhaben zu beschleunigen.

Im Folgenden wird aufgezeigt, welche Schritte bei der Implementierung einer Bauberatung zu durchlaufen sind. Die Tabelle 6 gibt hierzu einen Überblick über die einzelnen Schritte und die Kapitel, die inhaltlich als Entscheidungshilfe dienen.

Wichtig ist, dass die gewählte Bauberatungsvariante dem Bedürfnis der jeweiligen Gemeinde entspricht.

Schritte	Aufgaben	Kapitel, Seiten
1.	Ziele definieren	
2.	Aktuelle rechtliche Grundlagen prüfen	Kapitel 2.2.1, S. 10
3.	Entscheiden, ob innerhalb oder/und ausserhalb der Bauzone beraten werden soll	Kapitel 2.2.3, S. 10
4.	Entscheiden, ob freiwillige oder verpflichtende Implementierung (Kanton)	
5.	Entscheiden, ob Bauberatung durch Einzelperson oder Fachkommission	Kapitel 3.2, S. 14
6.	Entscheiden, ob kommunal, regional, kantonal oder Kombination	Kapitel 3.3, S. 18
7.	Entscheide rechtlich verankern	Kapitel 2.2.1, S. 10
8.	Aufgabenbeschrieb/Pflichtenheft erstellen	Kapitel 2.1, S. 8 Kapitel 2.2.3, S. 10 Kapitel 5, S. 28
9.	Prozess definieren	Kapitel 4, S. 20
10.	Mitglieder oder Einzelperson wählen	Kapitel 2.3, S. 12
11.	Inhaltliche Grundlagen erstellen	Kapitel 2.2.4, S. 11

Tabelle 6: Implementierung, Schritte

1. Ziele definieren

In einem ersten Schritt sind die Ziele der Bauberatung aus der Sicht der Gemeinde, der Region bzw. des Kantons zu definieren. Gegebenenfalls sind diese mit Nachbargemeinden oder innerhalb des Kantons abzustimmen.

2. Aktuelle rechtliche Grundlagen prüfen

Die aktuellen rechtlichen Grundlagen auf Gemeinde- und Kantonsebene sind zu sichten. Gegebenenfalls sind diese erst noch zu schaffen bzw. abhängig von der gewählten Form der Bauberatung anzupassen (vgl. Schritt 7).

3. Entscheiden, ob innerhalb oder/und ausserhalb der Bauzone beraten werden soll

Die Bauberatung kann innerhalb oder/und ausserhalb der Bauzone erfolgen (unterschiedliche Verantwortlichkeit Gemeinde bzw. Kanton). Landschaft und Siedlung werden von der Bevölkerung als Einheit verstanden. Entsprechend sollte die Beratung in einem Raum durch die gleiche Bauberatung wahrgenommen werden (Kap. 2.2.3).

4. Entscheiden, ob freiwillige oder verpflichtende Implementierung (Kanton)

Die Implementierung kann freiwillig/optional oder verpflichtend/flächendeckend erfolgen. Soll die Bauberatung verpflichtend/flächendeckend eingeführt werden, ist eine kantonale Grundlage bzw. Vorgabe notwendig.

5. Entscheiden, ob Bauberatung durch Einzelperson oder Fachkommission

Die Wahl der Variante ist gleichzeitig mit dem Entscheid zu treffen, ob die Bauberatung auf kommunaler, regionaler oder kantonaler Ebene angesiedelt werden soll. Als Entscheidungshilfe dient die Gegenüberstellung der beiden Varianten in Kapitel 3.2.

6. Entscheiden, ob kommunal, regional, kantonal oder Kombination

Der Entscheid ist gleichzeitig mit der Wahl der Variante (Einzelperson/Fachkommission) zu fällen. Als Entscheidungshilfe dient die Beurteilung in Kapitel 3.3.

Im Falle einer Regionalisierung der Bauberatung kann diese auf zwei Wegen erfolgen: Die Gemeinden formieren sich selbst oder der Kanton gibt die Regionalisierung vor. Eine Formation durch die Gemeinden ist aufwändiger und wird viel Zeit in

Anspruch nehmen. Da verschiedene Formen der Zusammenarbeit (Zweckverband, Sitzgemeinde/Anschlussgemeinde) denkbar sind, können unübersichtliche Ergebnisse resultieren, die schwierig zu führen und zu kontrollieren sind. Angesichts dieser Nachteile erweist sich die Formation einer flächendeckenden Bauberatung durch die Gemeinden selbst – insbesondere für das Gebiet ausserhalb der Bauzone – als wenig zielführend. Soll die intendierte Wirkung erzielt werden, sind klare Vorgaben durch den Kanton sinnvoll. Denkbar ist in diesem Fall jedoch, dass Gemeinden, welche bereits über eine Bauberatung verfügen, diese beibehalten können, wenn sie gewisse Standards erfüllt. Entsprechend deckt dann die regionale Bauberatung die verbleibenden Gemeinden ohne eigene Bauberatung ab. Gegebenenfalls kann auch eine bestehende Beratung auf weitere Gemeinden ausgedehnt werden.

7. Entscheide rechtlich verankern

Je nach aktuell bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen müssen die vorangehenden Entscheide rechtlich verankert werden. Dieser Schritt ist juristisch abzuklären, da die kantonalen Verhältnisse unterschiedlich sind. Auf kommunaler Ebene ist eine Verankerung im Baureglement bzw. im kommunalen Baugesetz denkbar (Kap. 2.2.1).

8. Aufgabenbeschrieb/Pflichtenheft erstellen

Die Tätigkeit der Bauberatung wird in einem Aufgabenbeschrieb bzw. in einem Pflichtenheft festgehalten (vgl. Aufgaben, Kap. 2.1; Wirkungssperimeter, Kap. 2.2.3; Finanzierung, Kap. 5).

9. Prozess definieren

Der Standardprozess (Kap. 4) kann als Grundlage dienen, muss jedoch den spezifischen Verhältnissen vor Ort angepasst werden.

10. Mitglieder oder Einzelperson wählen

Je nach Variante werden die Mitglieder der Fachkommission oder eine Einzelperson bestimmt. Eine Fachkommission umfasst meist drei bis fünf Mitglieder. Als Entscheidungshilfe dienen die Ausführungen zum Profil (Kap. 2.3).

11. Inhaltliche Grundlagen erstellen

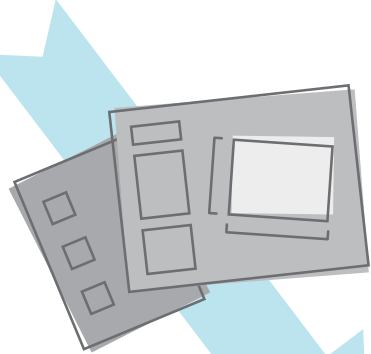
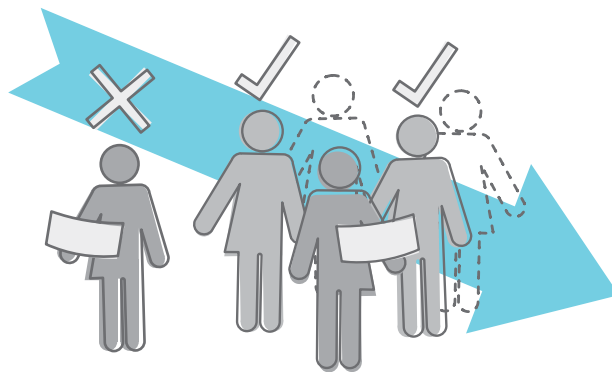
Zusammen mit der Bauberatung werden die inhaltlichen Grundlagen für ihre Tätigkeit erstellt (Kap. 2.2.4).

11. Inhaltliche Grundlagen erstellen

Kapitel 2.2.4, S. 11

10. Mitglieder oder Einzelperson wählen

Kapitel 2.3, S. 12

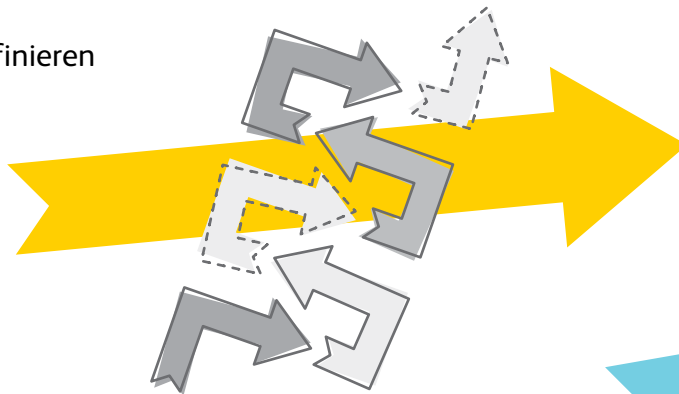


Einführung einer Bauberatung



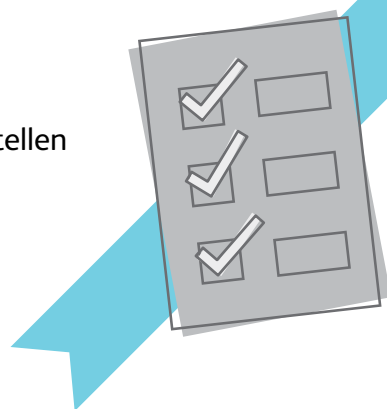
9. Prozess definieren

Kapitel 4, S. 20



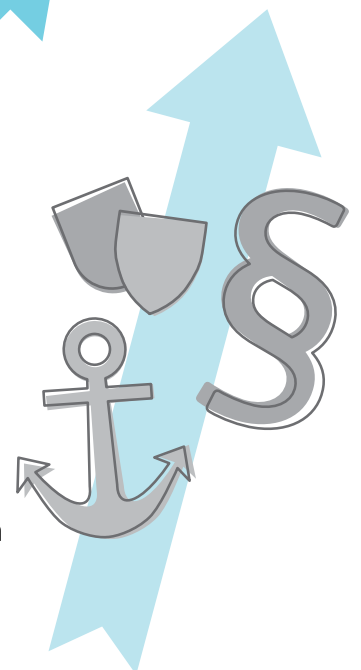
8. Aufgabenbeschreibung/Pflichtenheft erstellen

Kapitel 2.1, S. 8
Kapitel 2.2.3, S. 10
Kapitel 5, S. 28

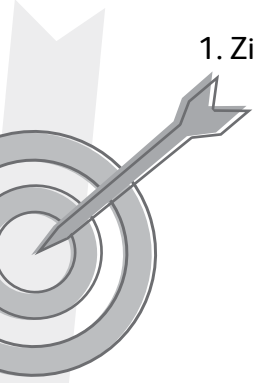


7. Entscheide rechtlich verankern

Kapitel 2.2.1, S. 10



1. Ziele definieren



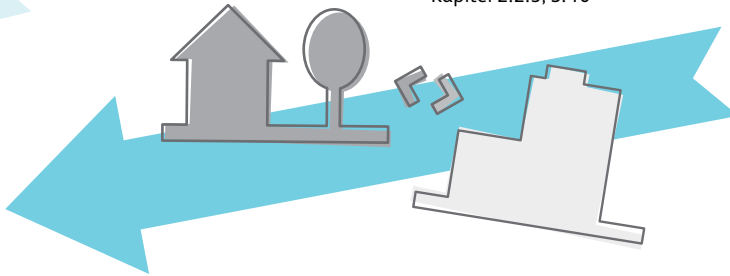
2. Aktuelle rechtliche Grundlagen prüfen

Kapitel 2.2.1, S. 10

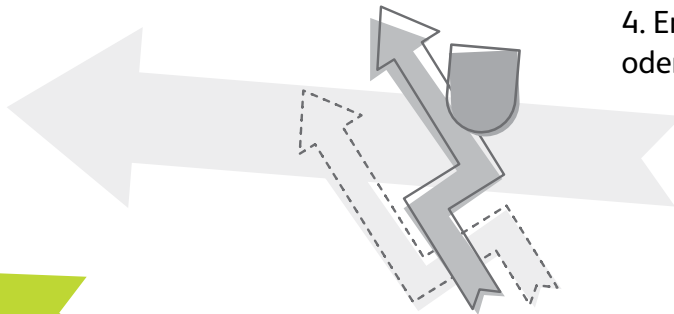


3. Entscheiden, ob innerhalb oder/und ausserhalb der Bauzone beraten werden soll

Kapitel 2.2.3, S. 10



4. Entscheiden, ob freiwillig oder verpflichtend (Kanton)



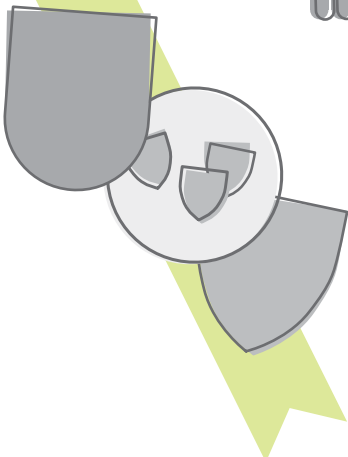
5. Entscheiden, ob Bauberatung durch Einzelperson oder Fachkommission

Kapitel 3.2, S. 14



6. Entscheiden, ob kommunal, regional, kantonal oder Kombination

Kapitel 3.3, S. 18



Verzeichnisse

Literaturverzeichnis

Bundesamt für Kultur BAK (2020). Strategie Baukultur: Die interdepartementale Strategie zur Förderung der Baukultur. Abgerufen von <https://www.bak.admin.ch/dam/bak/de/dokumente/kulturpolitik/Strategie-Baukultur.pdf.download.pdf/Strategie-Baukultur.pdf>

Käppeli Stephan et al. (2023). Bauberatung in Gemeinden. Hochschule Luzern.

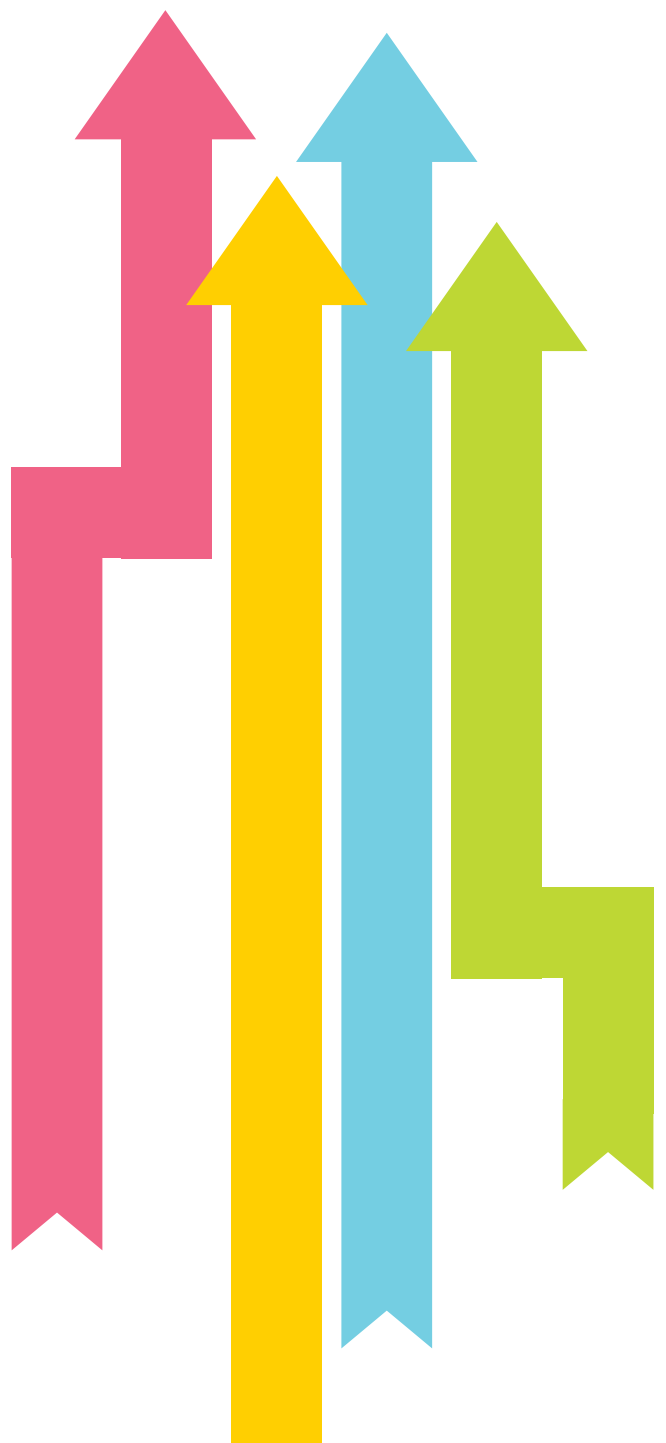
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufbau der grafischen Übersichten des Prozesses	S. 21
Abbildung 2: Prozessschritte der Vorbereitungsphase mit Entscheid zum Prozessablauf	S. 22
Abbildung 3: Prozessschritte der Projektierungsphase bis zur Baueingabe	S. 23
Abbildung 4: Prozessschritte des Baubewilligungsverfahrens	S. 24
Abbildung 5: Prozessschritte der Ausführungsplanung	S. 25
Abbildung 6: Prozessschritte des Bauprozesses inklusive Bauabnahme	S. 25
Abbildung 7: Prozessschritte des Vollzugs	S. 26
Abbildung 8: Gesamtübersicht der Prozessschritte über alle Phasen	S. 27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anforderungen an die Bauberatung	S. 13
Tabelle 2: Keine Unterschiede zwischen den beiden Varianten	S. 15
Tabelle 3: Unterschiede zwischen den beiden Varianten	S. 16
Tabelle 4: Kommunale, regionale, kantonale Bauberatung	S. 18
Tabelle 5: Kombination Grundvarianten und Ebenen	S. 18
Tabelle 6: Implementierung, Schritte	S. 30





**Hochschule Luzern
Wirtschaft**
Institut für Betriebs- und
Regionalökonomie IBR
Zentralstrasse 9
Postfach
6002 Luzern

T +41 41 228 41 50
ibr@hslu.ch
hslu.ch/ibr

**Fachhochschule
Graubünden**
Institut für Bauen im
alpinen Raum IBAR
Pulvermühlestrasse 57
7000 Chur

T +41 81 286 24 83
ibar@fhgr.ch
fhgr.ch

