

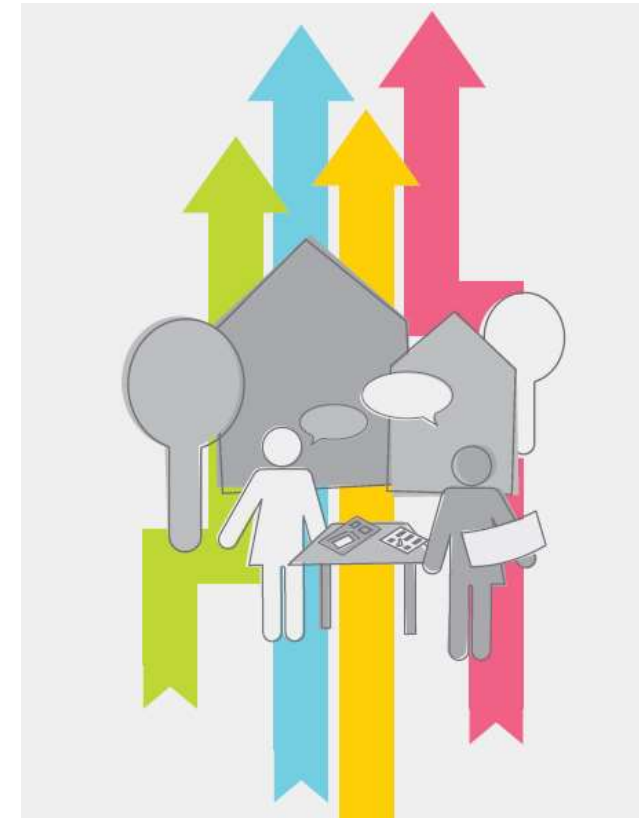
Bauberatung in Gemeinden: Modelle, Kriterien, Implementierung

EspaceSuisse Zentralschweiz-Tagung
3.11.2023

Stephan Käppeli

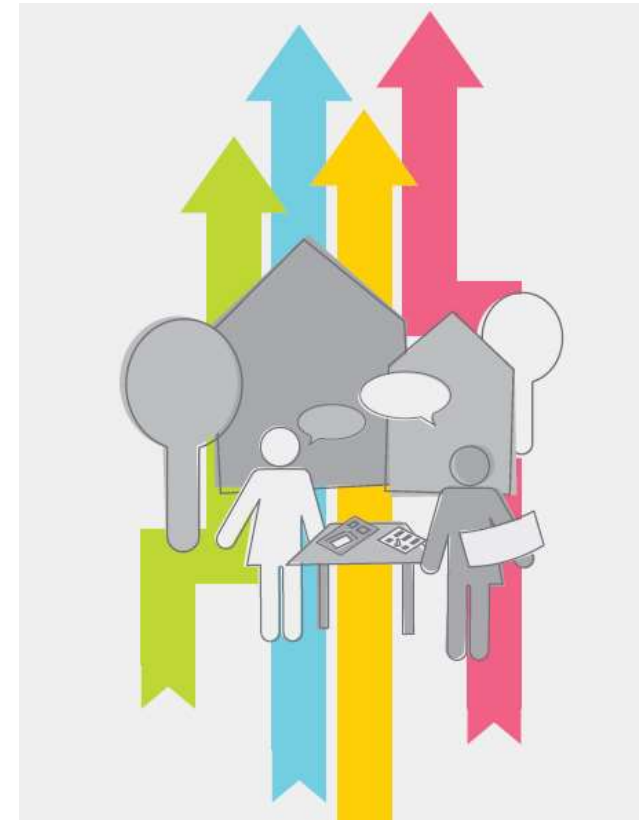
Wirtschaft

FH Zentralschweiz



Inhalt

1. Ausgangslage
2. Aufgaben einer Bauberatung
3. Rahmenbedingungen
4. Profil der Beratenden
5. Anforderungen an eine Bauberatung/Kriterien
6. Modelle
7. Implementierung



Ausgangslage

- Hohe Siedlungs- und Landschaftsqualität trägt wesentlich zur Lebensqualität in einer Gemeinde bei (wichtiger Faktor der Wohnortattraktivität)
- Grundlage für das touristische Angebot einer Region

Herausforderung

- Siedlungsentwicklung nach innen
- Strukturwandel in der Landwirtschaft
- Orts- und Landschaftsbilder nicht einfrieren, sondern an neue Bedürfnisse anpassen und qualitativ weiterentwickeln

Ausgangslage

- Erkenntnisse eines praxisorientierten Forschungsprojektes
 - Adäquate Bauberatung ist ein wirkungsvolles Instrument, sofern Rollen, Zuständigkeiten und Prozess geklärt sind.
 - Trägt dazu bei:
 - Ressourcen zu sparen
 - Konflikte zu vermeiden
 - anspruchsvolle Bauvorhaben zu beschleunigen
 - meist nur in grösseren Gemeinden oder mit geschützten Ortsbildern
-
- Wie können kleine und mittlere Gemeinden, deren personelle, fachliche und finanzielle Ressourcen beschränkt sind, eine zweckdienliche Bauberatung implementieren?
 - Auf was ist dabei zu achten?

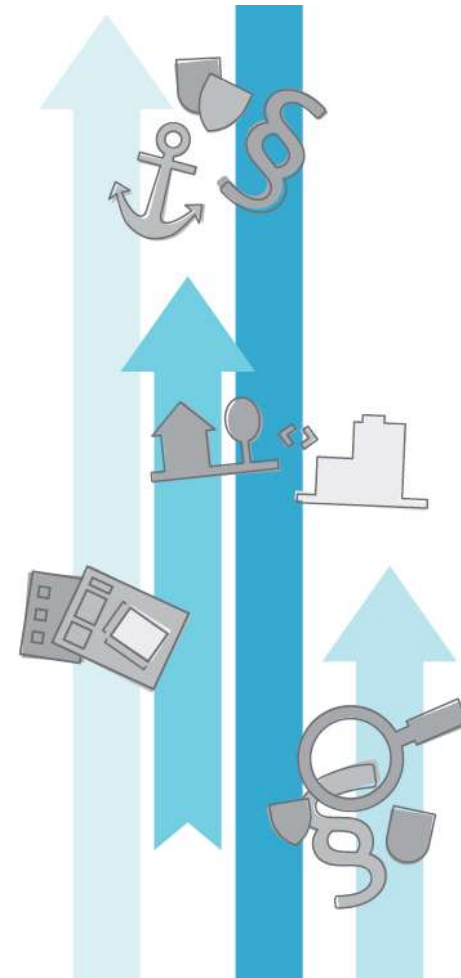
Aufgaben einer Bauberatung

- Beraten/Begleiten
- Prüfen/Beurteilen
- Vermitteln
- Beratung bei Revision Ortsplanung
- Sensibilisieren



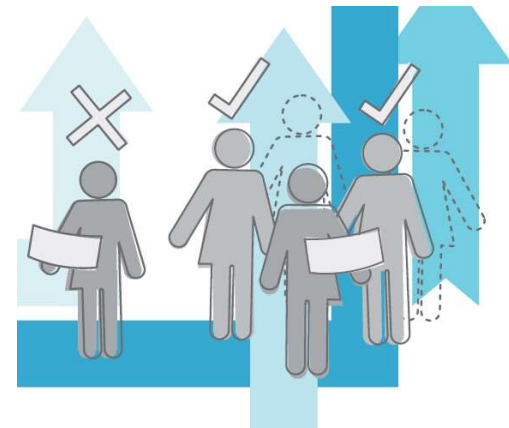
Rahmenbedingungen

- Rechtliche Verankerung
- Verankerung in der Gemeinde
- Wirkungssperimeter
- Inhaltliche Grundlagen für die Tätigkeit



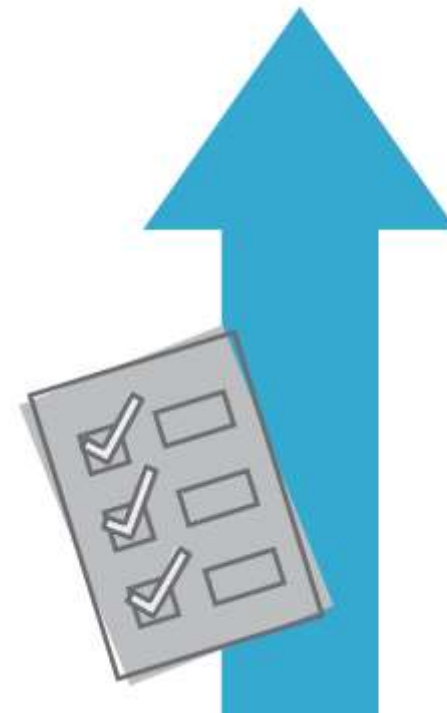
Profil der Beratenden

- 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



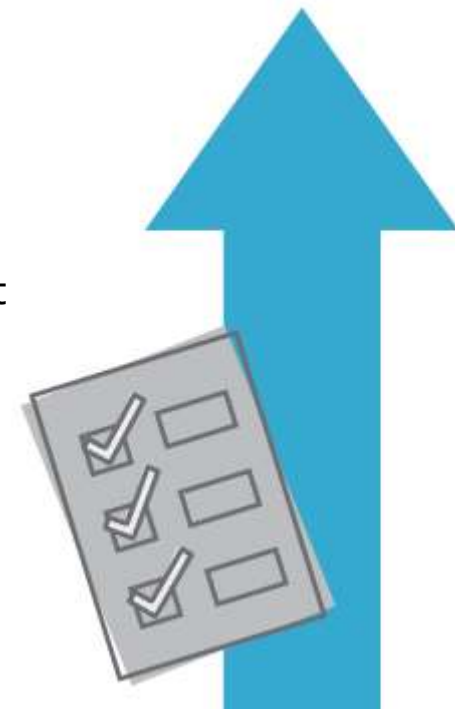
Anforderungen an eine Bauberatung/Kriterien

- Unabhängige Fachinstanz entlastet Verwaltung und Politik
- Transparenz/Nachvollziehbarkeit
- Regional vergleichbare Beurteilung
- Kontinuität und Regelmässigkeit
- Frühzeitiger Einbezug
- Geschwindigkeit der Bearbeitung
- Persönliche Gespräche



Anforderungen an eine Bauberatung/Kriterien

- Juristische Sicherheit und Verlässlichkeit
- Kapazität und Qualitätssicherung der Beratung
- Interdisziplinärer und disziplinärer Diskurs/Beurteilungen
- Multiperspektivischer Diskurs/Beurteilungen und Objektivierbarkeit
- Exponiertheit der einzelnen Personen
- Koordinationsaufwand
- Kosten



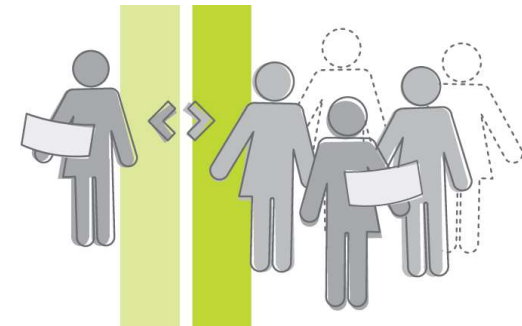
Modelle

- **Beratung durch eine externe Fachperson**

Eine Einzelperson übernimmt die Bauberatung hinsichtlich Gestaltung und Eingliederung.

- **Beratung durch eine externe Fachkommission**

Ein interdisziplinär besetztes Gremium übernimmt die Bauberatung hinsichtlich Gestaltung und Eingliederung. Die Fachkommission besteht aus drei bis fünf Mitgliedern.



Rolle der Bauverwaltung

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

Modelle

Anforderungen durch eine externe Fachkommission besser erreicht

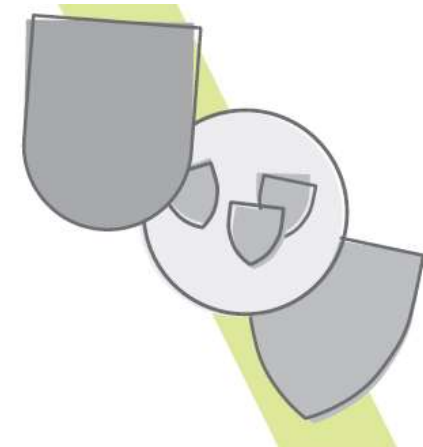
- interdisziplinäre Beratung durch eine Fachkommission ermöglicht eine validierte Beurteilung
- Bewertung als konsolidiertes Gutachten einer Expertengruppe; rechtlich weniger anfechtbar
- Arbeitsteilige Vorgehensweise zur Bearbeitung einer grösseren Anzahl Fälle möglich
- Durch Entscheide im Gremium sind die einzelnen Mitglieder weniger exponiert
- Feinabstimmung der Kommissionsmitglieder notwendig
- Vergleichsweise höhere Kosten



Modelle

Für kleine und mittlere Gemeinden ist eine regionale Bauberatung zweckmässig

- Abhängig von Anzahl Fälle pro Jahr (ev. gar kantonal)
- Regionale Vergleichbarkeit der Beratung
- Pool qualifizierter Personen beschränkt
- Koordinationsaufwand zwischen den Gemeinden grösser
- Bestehende Regionalisierungen nutzen (z.B. regionale Bauämter)



Implementierung

Keine allgemein gültige Empfehlung

Broschüre zeigt auf, welche Aspekte bei einer Einführung zu beachten sind

- **gewählte Variante soll dem Bedürfnis der jeweiligen Gemeinde(n) entsprechen**

- Prozess aufgezeigt, der sich am normalen kommunalen Baubewilligungsprozess orientiert
- Nur Bauvorhaben mit erhöhten Anforderungen (Triage)
- Finanzierung

Implementierung

Broschüre online verfügbar

www.hslu.ch/bauberatung-gemeinden

gedruckte Exemplare zum Mitnehmen liegen auf

Bauberatung in Gemeinden – eine Bauberatung konzipieren und einführen

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

