

Bericht

Wirtschaft
Institut für Betriebs- und
Regionalökonomie IBR

Stephan Käppeli
Sandra Bühler-Krebs
Projektleitung

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

Luzern, 26. Juni 2023

Bauberatung in Gemeinden

Stephan Käppeli
Sandra Bühler-Krebs
Stefan Kunz
Christian Wagner
Timo Walker
Mirco Blöchlinger
Julian Franke
Silke Zöllner

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	4
1. Ausgangslage	5
2. Ziele & Aufbau; Vorgehen & Methoden	6
2.1. Ziele	6
2.2. Definitionen	6
2.3. Vorgehen/Methoden.....	7
2.4. Aufbau	8
Teil A: Problemlage und Analyse.....	9
3. Problemlagen und Herausforderungen.....	10
3.1. Sicht der Gemeinden.....	10
3.2. Sicht der Expert*innen	12
4. Analyse bestehender Bauberatungen	17
4.1. Aufgaben.....	18
4.2. Rahmenbedingungen.....	20
4.3. Profil der Beratenden, Zusammensetzung	24
4.4. Funktionsweise.....	25
4.5. Prozess	28
4.6. Kosten und Finanzierung	30
Teil B: Eine Bauberatung konzipieren und einführen	31
5. Aspekte einer Bauberatung.....	32
5.1. Aufgaben der Bauberatung	32
5.2. Rahmenbedingungen.....	33
5.3. Profil der Beratenden	35
5.4. Anforderungen an die Bauberatung.....	37
6. Varianten von Bauberatungen.....	38
6.1. Grundvarianten	38
6.2. Vergleich der Grundvarianten.....	39
6.3. Kommunale, regionale, kantonale Bauberatung	41
6.4. Fazit	42
7. Prozess	43
7.1. Vorbereitungsphase/ Entscheid Prozessablauf	45
7.2. Projektierungsphase / Baueingabe	46
7.3. Baubewilligungsverfahren	47
7.4. Ausführungsplanung	48
7.5. Bauprozess / Bauabnahme.....	49
7.6. Vollzug	49
7.7. Übersicht und Adaption für regionale Bauberatung.....	50
8. Finanzierung.....	52
9. Implementierung, Einführung einer Bauberatung.....	53
Literaturverzeichnis	55
Interviewverzeichnis	57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Bauberatung in Luzerner Gemeinden	12
Abbildung 2: Aufbau der grafischen Übersichten des Prozesses	44
Abbildung 3: Prozessschritte der Vorbereitungsphase mit Entscheid zum Prozessablauf	45
Abbildung 4: Prozessschritte der Projektierungsphase bis zur Baueingabe.....	46
Abbildung 5: Prozessschritte des Baubewilligungsverfahrens	47
Abbildung 6: Prozessschritte der Ausführungsplanung.....	48
Abbildung 7: Prozessschritte des Bauprozesses inklusive Bauabnahme	49
Abbildung 8: Prozessschritte des Vollzugs	49
Abbildung 9: Gesamtübersicht der Prozessschritte über alle Phasen	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zu Problemlage und Herausforderungen befragte Gemeinden.....	10
Tabelle 2: Liste der Expert*innen-Interviews	13
Tabelle 3: Fallbeispiele bestehender Varianten einer Bauberatung	17
Tabelle 4: Personelle Besetzung der Bauberatung	25
Tabelle 5: Anzahl Projekte	27
Tabelle 6: Kosten der Bauberatung und Stundenlohn der Bauberater	30
Tabelle 7: Anforderungen an die Bauberatung	37
Tabelle 8: Keine Unterschiede zwischen den beiden Varianten.....	40
Tabelle 9: Unterschiede zwischen den beiden Varianten	40
Tabelle 10: Kommunale, regionale, kantonale Bauberatung	41
Tabelle 11: Kombination Grundvarianten und Ebenen	41
Tabelle 12: Implementierung, Schritte.....	53

Management Summary

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 verschiedenen Orts 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.

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 Expert*innen erhoben und bestehende Varianten von Bauberatungen analysiert. Die entsprechenden Erkenntnisse sind in Teil A zusammengefasst.

Basierend auf den Erkenntnissen der verschiedenen Analysen wird **in Teil B aufgezeigt, welche Aspekte bei der Konzeption beziehungsweise 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 9 auf, welche Schritte bei der Implementierung einer Bauberatung zu durchlaufen sind, und verweist auf die Kapitel, die inhaltlich als Entscheidungshilfe 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. 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 verschiedenen Orts 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, um die Landschaft zu schützen. In Verbindung mit dem bisherigen und prognostizierten Bevölkerungswachstum erhöht sich der Druck auf die bereits bebauten Siedlungsgebiete. Daneben sorgt der Strukturwandel in der Landwirtschaft für Herausforderungen ausserhalb des Siedlungsgebietes, die mit der zweiten Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes angegangen werden sollen. Die von diesen Entwicklungen ausgehenden künftigen baulichen Veränderungen greifen zwangsläufig in einen bestehenden Kontext – die lokale Baukultur – ein. Bezieht sich die bauliche Entwicklung nicht auf den Kontext, kann dies die Siedlungs- und Landschaftsqualität beeinträchtigen. Es gilt für die Zukunft, den Bestand zu respektieren, jedoch die Orts- und Landschaftsbilder nicht einzufrieren, sondern an neue Bedürfnisse anzupassen und qualitativ weiterzuentwickeln.

Mit der interdepartementalen Strategie Baukultur (BAK, 2020) will der Bund eine hohe Baukultur fördern. Die Strategie hält fest: «Die Gemeinden haben eine hohe Befugnis im Bauwesen und damit einen grossen Einfluss auf die Baukultur. Dementgegen stehen den Behörden häufig nur geringe Ressourcen und Mittel zur Verfügung. Es gilt, die Spielräume für eine hohe Baukultur zu vergrössern und auszuschöpfen» (BAK, 2020, S.75). Mit den Massnahmen 17 und 26 wird das Ziel verfolgt, ein Beratungsangebot sowohl innerhalb wie ausserhalb der Bauzone zu etablieren (BAK, 2020, S.75, S.79).

Die gestalterische Bauberatung durch ausgewiesene Fachpersonen ist ein wirkungsvolles Instrument, um eine hohe Baukultur auf Gemeindeebene zu gewährleisten. Sie unterstützt bei der Analyse und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, begleitet Bauvorhaben und beurteilt die einzelnen Bauprojekte auf ihre räumliche und gestalterische Eingliederung. Bei einem frühzeitigen Einbezug in den Planungsprozess können Zielkonflikte zwischen privaten Bedürfnissen und öffentlichen Interessen aufgezeigt, verhandelt und Planungsleerläufe vermieden werden. Die Praxis zeigt, dass eine Bauberatung jedoch meist nur in grösseren Gemeinden oder in solchen mit geschützten Ortsbildern zum Einsatz kommt. Fallweise wird sie auch bei einzelnen speziellen Bauvorhaben beigezogen. Auf die Bedeutung der Beratung weist auch der Bericht «Schweizer Ortsbilder erhalten» Erkenntnisbericht¹ hin. Er empfiehlt, das Beratungsangebot zu stärken und verbindlich zu machen (BAK & ARE, 2021).

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. Zwar bestehen zu deren Unterstützung bereits Wegleitungen, Leitfäden und Informationsmaterial sowie verschiedene Beratungsangebote¹. Diese Beratungsangebote werden jedoch meist nur fallweise beigezogen und sind nicht standardmässig in den kommunalen Baubewilligungsprozess integriert.

¹ Beratungen zur baulichen Entwicklung durch den SIA, Beratungsangebot Espace Suisse, Impuls-Landschaftsberatung des BAFU

2. Ziele & Aufbau; Vorgehen & Methoden

Dieses Kapitel erläutert die Fragestellungen und Projektziele und legt das Vorgehen, die gewählten Methoden sowie den Aufbau des Berichtes dar.

2.1. Ziele

Ziel des Projektes ist es, Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Bauberatung als Instrument, um eine hohe Baukultur in der Gemeindeentwicklung zu gewährleisten, in Gemeinden breiter verankert werden kann. Der Bericht ermöglicht es, Gemeinden und Kantonen ein auf ihre Rahmenbedingungen und Bedürfnisse abgestimmtes Beratungsangebot zusammenzustellen.

Zu diesem Zweck wurden bestehende Ausprägungen von Bauberatung reflektiert und für kleine und mittlere Gemeinden Varianten evaluiert, wie diese mit beschränkten Ressourcen eine möglichst wirkungsvolle und effiziente Bauberatung im Sinne der Ortsbildgestaltung implementieren können. Im Fokus stehen insbesondere Varianten, welche Baugesuche nicht nur prüfen und beurteilen, sondern auch Bauherrschaften und Planende individuell beraten.

Die Projektziele bzw. Fragestellungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Bestehende und neue Möglichkeiten aufzeigen, wie Bauberatung als Instrument, um eine hohe Baukultur in der Gemeindeentwicklung zu gewährleisten, in Gemeinden breiter verankert werden kann. Welche Vor- und Nachteile haben diese Möglichkeiten?
- Varianten aufzeigen, wie kleine und mittlere Gemeinden eine möglichst wirkungsvolle und effiziente Bauberatung implementieren können. Welche Rahmenbedingungen sind notwendig? Welche Strukturen und Prozesse sind sinnvoll?
- Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Varianten in der Praxis gewährleisten.
- Meinungen und Erfahrungen wichtiger Anspruchsgruppen einbeziehen.

2.2. Definitionen

Als Bauberatung wird in diesem Bericht 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% der 2163 Schweizer Gemeinden². 33% der Gemeinden haben weniger als 1'000 Einwohner*innen, weitere 23% 1'000 bis 1'999. Dies verdeutlicht, wie kleinteilig die Gemeindestruktur der Schweiz ist. Entsprechend ist dieses Faktum bei der Konzeption einer Bauberatung zu berücksichtigen.

² Stand 1.1.2021

2.3. Vorgehen/Methoden

Das Vorgehen umfasste den Einbezug wichtiger Anspruchsgruppen in einer Begleitgruppe, sodass eine möglichst breite Abstützung sowie eine möglichst grosse Akzeptanz der Ergebnisse erzielt werden konnten. In der Begleitgruppe, in der die wesentlichen Zwischenergebnisse diskutiert wurden, waren folgende Personen/Institutionen vertreten:

- Christoph Niederberger (Schweizerischer Gemeindeverband)
- Cony Grünenfelder (Konferenz der Schweizer Denkmalpflegerinnen und Denkmalpfleger KSD)
- Matthias Howald (Bundesamt für Raumentwicklung)
- Stefan Kunz (Schweizer Heimatschutz)
- Lisa Ehrensberger (BSA)
- Nina Mekacher (Bundesamt für Kultur)
- Norbert Russi (EspaceSuisse)
- Franziska Grossenbacher (Stiftung Landschaftsschutz Schweiz)

Parallel zur generellen Bearbeitung der Fragestellung wurden die gewonnenen Erkenntnisse in Zusammenarbeit mit dem Verband Luzerner Gemeinden (VLG) und dem Kanton Luzern in einen Vorschlag für eine Bauberatung im Kanton Luzern genutzt. Die konkrete Umsetzung lieferte wiederum wichtige Erkenntnisse, welche generalisiert werden konnten.

Das Projekt folgte folgenden Arbeitsschritten und Methoden:

Problemlagen in kleineren und mittleren Gemeinden exemplarisch analysieren

Die spezifischen Problemlagen in kleineren und mittleren Gemeinden wurden anhand von 5 Beispielen unterschiedlicher Gemeindetypen exemplarisch analysiert (Interviews, Dokumentenanalyse).

Analyse der Problemlage aus der Sicht von ausgewählten Expert*innen

Die Problemlage zur Ortsbildentwicklung wurden mit Expert*innen unterschiedlicher Disziplinen (Raumplanung, Bauberatung/Architektur, Kantonale Behörden/Regionale Entwicklungsträger/Gemeinden, Immobilienwirtschaft und Tourismus) analysiert. Daraus wurden zentrale Problemfelder abgeleitet, die in der folgenden Bearbeitung behandelt wurden (17 Interviews).

Bestehende Bauberatungsvarianten analysieren

Verschiedene Varianten bestehender Bauberatungen wurden als Fallbeispiele aufbereitet und daraus abgeleitet idealtypisch beschrieben (z.B. Beratung durch Bauverwaltung, externe Bauberatung durch Einzelperson, Beratung durch Fachkommission, regionale Bauberatung). (Dokumentenanalyse, Interview, Ortsbegehung).

Entwicklung von Modellvarianten

Unter Einbezug der Fallbeispiele sowie der laufenden Erkenntnisse aus dem Umsetzungsprojekt entwickelte das Projektteam Modellvarianten als Diskussionsgrundlage. Diese wurden mit der Begleitgruppe und Experten diskutiert. (Workshop).

Reflexion und Überarbeitung Modellvarianten, Bericht

Aufgrund der Diskussionen im Umsetzungsprojekt und in der Begleitgruppe sowie einer Reflexion der Diskussionen wurden die Modellvarianten überarbeitet und die Ergebnisse des Projektes im vorliegenden Bericht festgehalten.

2.4. Aufbau

Der Bericht ist in zwei Teile gegliedert:

- **Teil A** fasst die Problemlage und die Erkenntnisse aus den Analysen zusammen.
- **Teil B** zeigt auf, welche Aspekte bei der Konzeption beziehungsweise bei der Einführung einer Bauberatung beachtet werden sollten.

Leser*innen, welche insbesondere an der praktischen Umsetzung einer Bauberatung interessiert sind, haben durch die Zweiteilung die Möglichkeit, den Analyseteil auszulassen und direkt zum Teil B zu gelangen.

Teil A: Problemlage und Analyse

3. Problemlagen und Herausforderungen

Das folgende Kapitel zeigt die Problemlagen und Herausforderungen bezüglich Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sowie der Bauberatung sowohl aus Sicht der Gemeinden als auch aus Sicht von Expert*innen auf.

3.1. Sicht der Gemeinden

Zur Erhebung der Problemlagen und Herausforderungen in kleineren und mittleren Gemeinden wurden Verantwortliche von fünf Gemeinden unterschiedlichen Typs befragt.

Gemeinde	Gemeindetyp
Lachen (SZ)	Gemeinde einer städtischen Agglomeration
Hausen am Albis (ZH)	Periurbane Gemeinde
Rickenbach (LU)	Ländliche/periphere Gemeinde mit Bautätigkeit
Lumnezia (GR)	Ländliche/periphere Gemeinde ohne Bautätigkeit
Klosters (GR)	Touristische Gemeinde

Tabelle 1: Zu Problemlage und Herausforderungen befragte Gemeinden

Je nach Bautätigkeit zeigen sich unterschiedliche Herausforderungen bezüglich Raumplanung. Die Agglomerationsgemeinde Lachen mit einer hohen Bautätigkeit und einem kleinen Siedlungsgebiet muss sich der Herausforderung des Wachstums nach innen stellen, während ländlichere Gemeinden wenig Bautätigkeit aufweisen und teilweise durch Baulandrückzonungen gefordert sind. Lachen verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS national), was im beschriebenen Kontext die Gemeindeentwicklung noch herausfordernder macht.

Die Erarbeitung von Entwicklungskonzepten ohne Mitwirkung der Bevölkerung wird meist nicht mehr akzeptiert. Lachen setzt daher vermehrt partizipative Methoden ein (z.B. Werkstattgespräche) und macht bezüglich Akzeptanz der erarbeiteten Massnahmen gute Erfahrungen.

Eine Gemeinsamkeit stellt die steigende Zahl an Einsprachen dar. Sie sind eine Folge des Nutzungsdrucks auf den Parzellen und der Auswirkungen auf die Nachbarschaft beziehungsweise auf betroffene Interessengruppen. Die juristischen Verfahren führen zu inhaltlichen und organisatorischen Herausforderungen und sind für die Gemeinden aufwändig.

Die steigende Nutzungsintensität und die Verknappung des Baulands führen zudem zu steigenden Grundstücks- und Liegenschaftspreisen. Dies ist besonders in einer touristischen Gemeinde wie Klosters eine grosse Herausforderung. Die ständige Bevölkerung nimmt tendenziell ab, während die Zahl der Bewohner*innen mit Zweitwohnsitz steigt. Gleichzeitig ist eine Rückzonung von Bauland gefordert. Der Anstieg der Immobilienpreise liegt bei bis zum Zehnfachen eines Grundstücks einer durchschnittlichen Schweizer Gemeinde. Der verfügbare, erschwingliche Wohnraum für die ständige Bevölkerung nimmt kontinuierlich ab und führt zu Abwanderung.

In anderen Gemeinden ist die Bauzone bereits vollständig bebaut. Vielerorts werden neue Reserven durch Um- und Aufzonungen geschaffen. Das Wachstum wird innerhalb des Siedlungsgebiets neu geregelt, was zu entsprechenden Herausforderungen bei der Revision der Ortsplanungen führt. Jahrelange, intensive Prozesse sowie Beschwerdeverfahren belasten die Gemeinden und verursachen grossen Aufwand und Kosten. Vor allem die Reduktion der Ausnutzung beispielsweise im Dorfkern birgt Konfliktpotenzial. Die Übergangsphase zwischen bisherigen und neuen Rahmenbedingungen verursacht zudem einen erheblichen Beurteilungs- und Kommunikationsaufwand bei Bauvorhaben.

Weitere Herausforderung betreffen den Erhalt und die Entwicklung öffentlicher Infrastrukturen und Dienstleistungen (Schulen, Strassen, ÖV, Wasserversorgung, Energieparks, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten).

Die Gemeinden bestätigen, dass es im Kontext der Siedlungsentwicklung nach innen wichtig ist, den Bestand zu respektieren und qualitativ weiterzuentwickeln, jedoch ohne die Ortsbilder einzufrieren. Mit einer Ausnahme sind alle befragten Gemeinden der Auffassung, dass eine kompetente, unabhängige Bauberatung in Zusammenarbeit mit dem Bauamt dazu beitragen kann, eine hohe Baukultur in der Gemeindeentwicklung zu gewährleisten, indem sie die Gemeindebehörden in der Entscheidungsfindung und Umsetzung unterstützt. Sie darf jedoch die Prozesse nicht unnötig verkomplizieren und verlängern.

Mit Ausnahme der Gemeinde Lachen sehen die Gemeinden mit einer Bauberatung keinen Bedarf diese auszuweiten. Hausen a. A. wünscht sich einen regionalen Austausch, wohingegen der Vertreter der Gemeinde Lumnezia einer Regionalisierung skeptisch gegenübersteht, da dies die Zusammenarbeit mit der Gemeinde erschwert.

Neben den Erkenntnissen aus den Interviews geben die Ergebnisse der im Frühling 2022 durchgeführten Online-Umfrage unter allen Luzerner Gemeinden einen Überblick über die Situation und die Einschätzungen bezüglich Bauberatung³. Von den 80 Gemeinden gingen 69 Antworten ein, wobei 3 Gemeinden zweifach antworteten. Die Rücklaufquote betrug somit ohne Doppelungen hohe 82.5% (Käppeli et al., 2022).

In 62% der antwortenden Gemeinden existiert eine Beratung im Hinblick auf die Gestaltung und Einordnung von Bauvorhaben in bestehende Orts- und Landschaftsbilder. 38% geben an über keine solche zu verfügen.

95% der Gemeinden mit einer Bauberatung erachten diese als notwendiges Instrument, lediglich 5% sind gegenteiliger Meinung. 18% der Gemeinden mit einer Bauberatung sehen einen zusätzlichen Bedarf an Bauberatung, 82% nicht. Von den Gemeinden ohne Bauberatung sehen 42% einen und 58% keinen Bedarf.

Von den Gemeinden, welche über eine Bauberatung verfügen, geben 43% an, dass diese durch die Verwaltung (Bauamt), in weiteren 43% durch eine Fachkommission und in 38% durch externe Fachpersonen oder Büros wahrgenommen wird. Dabei waren Mehrfachnennungen möglich. Die übrigen Antworten entfallen auf politisch zusammengesetzte Baukommissionen, den Gemeinderat und weitere. Die folgende Abbildung zeigt einen Überblick über die entsprechenden Antworten.

³ Fragekatalog siehe Anhang 3

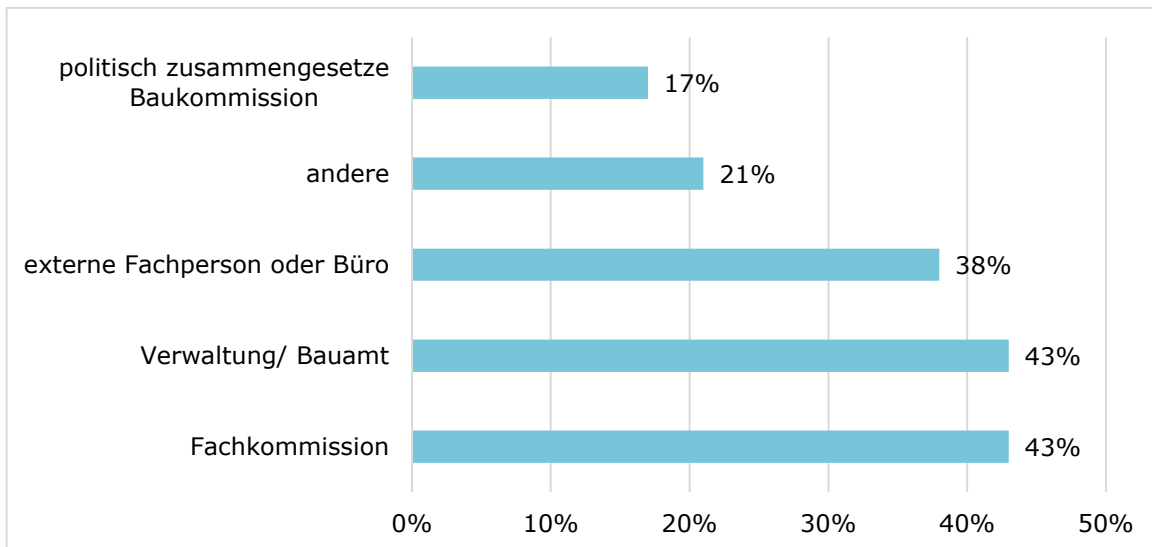


Abbildung 1: Übersicht Bauberatung in Luzerner Gemeinden

In den Fachkommissionen sind vorwiegend Mitglieder aus den Bereichen Architektur (49%) Landschaftsarchitektur (23%) und Denkmalpflege (14%) vertreten. Sie umfassen im Schnitt fünf Mitglieder.

Bezüglich der Tätigkeiten der Bauberatung entfallen 53% der Antworten auf die eigentliche Beratung, 26% auf das Vermitteln, 10% auf das Entscheiden und der Rest auf verschiedene Tätigkeiten wie hinterfragen, verfassen von Stellungnahmen oder mitwirken bei Gesamt- oder Teilrevisionen der Ortsplanung.

Die Kontaktaufnahme mit der Bauberatung erfolgt üblicherweise als Voranfrage (32% der Antworten) und in der Phase der Vorprüfung (31%). 30% der Antworten entfielen jedoch auf die Phase nach der Eingabe des Baugesuches. Die Bauberatung wird mehrheitlich innerhalb der Bauzone tätig (57%, ausserhalb der Bauzone 40%). Bezüglich der Frage durch wen die Bauberatung finanziert wird, wird am häufigsten die Bauherrschaft (54%) genannt, gefolgt von der Gemeinde (34%). Die restlichen Antworten entfielen auf spezielle Mischformen. Auch hier waren Mehrfachnennungen möglich.

3.2. Sicht der Expert*innen

In 17 Interviews mit Expert*innen konnte die Problemlage zur Ortsbildentwicklung aus einer anderen Perspektive diskutiert und grundlegende Erkenntnisse zur Bauberatung ermittelt werden. Die Expert*innen entstammen aus verschiedenen Bereichen und wurden für die Auswertung zu vier Gruppen zusammengefasst:

- Raumplanung
- Bauberatung/ Architektur
- Kantonale Behörden/ Regionale Entwicklungsträger
- Immobilienbranche/ Tourismus

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zuteilung der Expert*innen zu den vier Gruppen. Dabei wird deutlich, dass in der Gruppe Bauberatung/Architektur verhältnismässig viele Interviews geführt wurden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass unterschiedliche Arten der Bauberatung abgedeckt werden sollten und die Beratungsangebote in den verschiedenen Kantonen unterschiedlich organisiert sind.

Interessengruppe	Interviews mit folgenden Personen
Raumplanung	<ul style="list-style-type: none"> – Lukas Bühlmann (<i>Inhaber Bellaria Raumentwicklung, Bern</i>) – Esther Casanova (<i>Projektleiterin und Mitglied der Geschäftsleitung Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur</i>) – Roger Michelin (<i>Partner und Raumplaner, plan:team</i>)
Bauberatung/ Architektur	<ul style="list-style-type: none"> – Christoph Schläppi (<i>Vizepräsident und Chefbauberater des Schweizer Heimatschutzes, Sekretär der Stadtbildkommission Bern, Dozent an der ZHAW für Architekturkritik</i>) – Jean-Pierre Deville (<i>Ehem. Stadtarchitekt, BOL-Beratungen für das Orts- Landschaftsbild</i>) – Christian Wagner (<i>FHGR, diverse Bauberatungsmandate, Mitglied zahlreicher Wettbewerbsjurys</i>) – Rita Mettler (<i>Mettler Landschaftsarchitektur Gossau, Städtebauliche Kommission St. Gallen</i>) – Lando Rosssmeier (<i>Heimatschutz St. Gallen, Mitglied zahlreicher Wettbewerbsjurys, Atelier Lando Rosssmeier</i>) – Marie-Noëlle Adolf (<i>Manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Mitglied zahlreicher Wettbewerbsjurys</i>) – Dieter Geissbühler (<i>HSLU, diverse Bauberatungsmandate, Mitglied zahlreicher Wettbewerbsjurys</i>)
Kantonale Behörden/ Regionale Entwicklungsträger	<ul style="list-style-type: none"> – Conny Grünenfelder (<i>Kantonale Denkmalpflegerin Luzern</i>) – René Hutter (<i>Leiter Amt für Raum und Verkehr, Kanton Zug</i>) – Beat Lichtsteiner (<i>Geschäftsführer RET Sursee-Mittelland</i>)
Immobilienbranche/ Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> – Edi Frankhauser (<i>Geschäftsführer Leuenberger Immobilien</i>) und Christian Stofer (<i>Geschäftsleiter Leuenberger Architektur</i>) – Gian Fanzun (<i>Partner und Leiter Entwicklung, Fanzun AG</i>) – Christian Ineichen (<i>Regionalmanagement, Stv. Direktor UBE - UNESCO Biosphäre Entlebuch</i>) – Thomas Kernen (<i>Thomas Kernen AG</i>)

Tabelle 2: Liste der Expert*innen-Interviews

Im Folgenden wird zusammengefasst, welche Schwierigkeiten und Herausforderungen diese Gruppen bezüglich Bauberatung auf Gemeindeebene erfahren.

3.2.1. Sicht der kantonalen Behörden und regionalen Entwicklungsträger

Die Bauberatung wird als dauerhaftes Engagement gesehen, dessen Finanzierung eine Herausforderung für die Gemeinden darstellt. Als weitere Schwierigkeiten werden die Definition der Rahmenbedingungen, des Beurteilungsniveaus und des Informationsflusses zwischen Bauherrschaft/Planenden, Bauberatung und Gemeinde erachtet. Sind diese inhaltlichen und prozessualen Rahmenbedingungen nicht eindeutig geklärt, wird der Bauberatungsprozess aufwändig. Informationen gehen verloren und der Baubewilligungsprozess verzögert sich. In der Folge wird die Bauberatung in der Bevölkerung als Hemmnis und nicht als Hilfe empfunden und nach Möglichkeit gemieden.

3.2.2. Sicht der Raumplanung

Insbesondere in kleinen Gemeinden mit geringen finanziellen Ressourcen und einem ausgeprägten Milizsystem stellt die Einführung einer permanenten Bauberatung ein Problem dar. Gerade diese Gemeinden benötigen jedoch eine gestalterische Lenkung, da sie häufig über Baulandreserven verfügen und dadurch ein grosses Veränderungspotenzial aufweisen. Als mögliche Lösungen werden die Beschränkung der Beratung auf ein Gespräch oder auf sensible Ortsteile erachtet. Dieser Aussage steht die Forderung, die Bauberatung als Pflicht im ganzen Gemeindegebiet (inkl. Landwirtschaftszone) zu etablieren, gegenüber.

Das Bundesamt für Kultur finanziert fallweise einzelne Projekte, die wiederkehrenden Kosten der Bauberatung müssen jedoch durch die Gemeinden finanziert werden. Für die Bauberatung zuständige Personen werden daher in vielen Fällen eher schlecht entlohnt, obgleich sie einem hohen gesellschaftlichen Druck ausgesetzt sind.

Die Bauberatung fokussiert meist auf die Beurteilung und Lenkung von Projekten mit gestalterischen Defiziten. Wird die Bauberatung erst spät beigezogen – nach Baueingabe – so wird der/die Bauberater*in als ver hindernd wahrgenommen. Oftmals wird erst zu diesem Zeitpunkt durch die Bauberatung festgestellt, dass wichtige Vorschriften (z.B. Lärmschutz, Umweltvorschriften, Minergie) nicht eingehalten wurden, was zu Mehraufwand führen kann. Lange Bewilligungsprozesse und Rechtsstreitigkeiten können die Folge sein.

Die Auswahl qualifizierter Personen für die Bauberatung wird als Herausforderung für die Gemeinden erachtet. Bei etlichen Architekt*innen sind die erforderlichen Kompetenzen im Bereich der Ortsplanung und des Wettbewerbsrechts nicht vorhanden. Andererseits werden die praktischen und gestalterischen Kenntnisse im Bauwesen über die Raumplaner*innen zu wenig abgedeckt. Daneben wird moniert, dass unter den Bauberatenden kein etablierter Austausch über ein regional ähnliches Beurteilungsniveau stattfindet. Jede*r Bauberater*in ist frei in der Beurteilung und entwickelt ein eigenes Wertesystem.

3.2.3. Sicht der Bauberatung/Architektur

Finanzielle und zeitliche Schwierigkeiten stehen auch aus der Sicht dieser Gruppe im Vordergrund. Bei grösseren Bauvorhaben besteht vielfach aufgrund der Finanzierungsmodelle ein Zeitdruck im Bau bewilligungsprozess. Oftmals ist die Gemeinde auf Eingriffe in das Ortsbild zu wenig vorbereitet, da gestalterische Fragen schwer zu regeln sind und widersprüchliche Aussagen von unterschiedlichen Beurteilungsinstanzen vorliegen können. Grund dafür sind meist fehlende Grundlagen und Arbeitsinstrumente zur Ortsbildentwicklung. Daneben sind Gutachten von Einzelpersonen juristisch anfechtbarer als jene einer Fachkommission. Oftmals erfolgt jedoch die Bauberatung aufgrund der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde durch eine Einzelperson.

In vielen Gemeinden fehlt auf der Verwaltungsebene und in der Politik die Sensibilität und Kompetenz bezüglich gestalterischer Fragen. In kleinen Gemeinden ist es oft schwierig, geeignete Personen für den Gemeinderat und die Verwaltung zu finden. Es ist jedoch zentral, dass die zuständigen Personen in Behörden und Verwaltung über eine gewisse Sensibilität für Aspekte der Baukultur verfügen und in der Lage sind, Gremien und externe Experten*innen zu koordinieren und dem Druck von einflussreichen Personen und Bauherrschaften standzuhalten. Personelle Wechsel führen zu einem Mangel an Kontinuität. Gleichzeitig fehlt eine «unabhängige Aussensicht», die diese Kontinuität gewährleisten könnte.

Daneben besteht auch das Risiko, dass dominante Einzelpersonen die Bautätigkeit in der Gemeinde während ihrer Amtszeit prägen. In etlichen Gemeinden ist die Baukommission politisch zusammengesetzt, was deren Unabhängigkeit beeinträchtigen kann.

Insbesondere in Agglomerationsgemeinden mit hoher Bauaktivität ist die Verwaltung aufgrund der Vielzahl von Bauanfragen häufig stark gefordert und teilweise überfordert. Die technische und gestalterische Beurteilung von Bewilligungsgesuchen nimmt sehr viel Zeit in Anspruch, sodass die Kontrolle der entstandenen Bauten teilweise vernachlässigt wird und Abweichungen zur Baueingabe nicht erkannt werden (Problem des Vollzugs).

Grössere Bauvorhaben werden häufig durch Investorenarchitekt*innen geplant und ausgeführt. Die Einflussnahme der Gemeinde zur gestalterischen Qualitätssicherung ist in diesen Fällen sehr beschränkt. Zu Konflikten kann es auch kommen, wenn Bauherrschaften bereits vor der Baueingabe ein Gutachten durch den Heimatschutz bzw. Landschaftsschutz erstellen lassen. In solchen Fällen wird die Gemeinde vor Tatsachen gestellt und ihr Handlungsspielraum eingeschränkt. Die vorgelegten Expertisen werden teilweise ohne vertiefte Kontrolle «durchgewunken», um Konflikte zu vermeiden.

Die Triage, welche Projekte durch die Bauberatung begleitet und geprüft werden, ist häufig ein politisch gelenkter Entscheid und die Position der Bauberatung wird oftmals juristisch nicht einwandfrei dargestellt. Diese unklare Situation führt zu schwierigen Arbeitsbedingungen für die Bauberatung, sodass die an sie gestellten Erwartungen schwer zu erfüllen sind. Insbesondere bei Bauprojekten mit gestalterischen Defiziten und fehlender Kompetenz der Planenden/Eigentümer*innen führen Entscheide zu Konflikten. Externe Expert*innen sind in den Gemeinden nicht immer gern gesehen und in der Bevölkerung teilweise nicht akzeptiert. Die mangelnde Akzeptanz bei gleichzeitig hohem Erwartungsdruck und meist bescheidener Entlohnung führen zu einer geringen Motivation, solche Bauberatungsmandate anzunehmen. Nicht selten kommt es bei ortsansässigen Bauberater*innen auch zu beruflichen und privaten Anfeindungen, was für die eigene Tätigkeit als Architekt*in abträglich ist.

Daneben wird darauf hingewiesen, dass Beratung kein Ersatz für qualifizierte Verfahren ist und die Verantwortung für das Ortsbild nicht gänzlich auf die Bauberatung abgeschoben werden kann. Ebenso kann die Bauberatung auch die Baukontrolle und den Vollzug bei Zuwiderhandlungen nicht leisten.

3.2.4. Sicht der Immobilienbranche/Tourismus

Auch aus der Sicht dieser Gruppe zeigt sich ein Defizit bei den inhaltlichen und prozessualen Rahmenbedingungen. Unstimmigkeiten zwischen beratender und entscheidender Instanz führen zu Fehlinterpretationen. Der Einbezug weiterer Instanzen und Gremien kann zu komplizierten Prozessen führen, die den Baubewilligungsprozess aufwändiger werden lassen. Wichtig wäre, die Akzeptanz der Bauberatung in der Gemeinde durch proaktive Kommunikation und kompetente Beratungsgespräche zu fördern. Aufgrund der stetig wachsenden Bürokratie und komplexer Prozessabläufe werden diese direkten Gespräche allerdings vielfach nicht mehr geführt.

In einigen peripheren Gemeinden fehlen kompetente Baufachpersonen in der Verwaltung. Die Prüfung von Bauanfragen wird an externe Firmen delegiert, wodurch der Prozess nochmals komplexer wird. Ebenso besteht dadurch die Gefahr, dass sich Bauprojekte stark ähneln, weil die Baukommission eher konservativ entscheidet und die Planenden sich darauf einstellen.

Die Bauämter der Gemeinden erfahren häufig zu spät von geplanten Bauvorhaben, sodass im Bewilligungsverfahren nur noch durch Umplanungen reagiert werden kann. In diesen Fällen sind die Glaubwürdigkeit des Bauberaters und dessen diplomatische Fähigkeiten besonders wichtig, um die Eigentümer*innen und Planer*innen zu sensibilisieren und von Planungsanpassungen zu überzeugen.

3.2.5. Zusammenfassung wichtiger Aspekte

Wichtige Aspekte bezüglich einer sinnvollen Bauberatung, deren Bedarf und Chancen werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

Es ist abzuwägen, ob Bauberater*innen regional verankert sein sollen oder als ausserregionale Expert*innen hinzugezogen werden. Im einen Fall besteht die Gefahr, dass die regionale Verankerung die Unabhängigkeit beeinträchtigt, im anderen Fall, dass Kenntnisse regionaler Spezifika fehlen. Daneben ist sicherzustellen, dass die beratenden Expert*innen keine Eigeninteressen verfolgen (z.B. Folgeauftrag für das eigene Büro).

Die Expert*innenbefragung zeigt deutlich auf, dass es in allen Gemeinden einen Bedarf für Bauberatungen gibt. Mehrheitlich sind hier externe, unabhängige Fachpersonen angesprochen, die über entsprechende Kompetenzen in der Ortsbildgestaltung, dem konstruktiven Bauen und der lokalen Baukultur verfügen und dies durch ihre Arbeit in den Gemeinden glaubwürdig beweisen. Die Aufgaben reichen von der Einzelberatung von Bauvorhaben bis hin zur langfristigen Lenkung der Ortsbildgestaltung in enger Kooperation mit den Raumplanungsbüros. Hierzu zählt auch die Entwicklung eines kollektiven Qualitätsbewusstseins innerhalb der Behörden und in der Bevölkerung. Gefordert wird die Erarbeitung geeigneter Instrumente zur Ortsbildgestaltung, um eine entsprechende Planungssicherheit für Planende und Bauherrschaften zu gewährleisten.

In erster Linie sollen spezifische Lösungen für Bauvorhaben entstehen, die sowohl die Bedürfnisse der Bauherrschaften beinhalten als auch den Anforderungen an die Integration in das Ortsbild genügen. Eine frühzeitige Beratung vor dem Baubewilligungsprozess wird als sinnvoll erachtet. Entsprechende Prozesse sind zu etablieren und Bauinteressierten und Planenden bekanntzumachen. In der Wahrnehmung der Gemeinden steigt der Arbeitsaufwand im Baubereich stetig. Ein früher Einbezug der Bauberatung soll dieser Tendenz entgegenwirken und Konfliktsituationen im Baubewilligungsprozess möglichst vermeiden. Ein regelmässiger Austausch und Informationsfluss zwischen Bauberatung und Gemeinde spielt eine massgebliche Rolle, ebenso die Konstanz der Bauberatung über mehrere Amtsperioden des Gemeinderates hinweg sowie das Beurteilungsniveau. Wichtig ist auch, dass die Bauberatung keine Entscheide trifft. Der Baubewilligungsentscheid obliegt der Entscheidungsbehörde (Gemeinderat oder kantonale Fachstelle). Diese stützt ihre Entscheide auf die Einschätzung der Bauberatung. Letztlich sind auch die Finanzierungsmodelle der Bauberatung massgebend für deren Akzeptanz.

4. Analyse bestehender Bauberatungen

Bauberatungen sind in verschiedenen Gemeinden bereits seit Jahren etabliert. Die Aufgaben und Prozesse, die personellen und finanziellen Verhältnisse sowie die Zusammenarbeit mit den Behörden und das Tätigkeitsgebiet unterscheiden sich jedoch. Vor diesem Hintergrund wurden exemplarische Fallbeispiele recherchiert, die sich bezüglich personeller Verhältnisse (Einzelperson/Kommission) sowie ihrem Tätigkeitsgebiet (kommunal, regional, kantonal) unterscheiden. Die ausgewählten Fallbeispiele wurden anhand folgender Aspekte analysiert:

- Aufgaben
- Rahmenbedingungen
 - o Rechtliche Verankerung
 - o Verankerung in der Gemeinde
 - o Wirkungssperimeter
 - o Inhaltliche Grundlagen
- Profil der Beratenden
- Funktionsweise
- Prozess
- Kosten und Finanzierung

Neben der Sichtung von Dokumenten dienten auch Interviews mit Verantwortlichen der Gemeinden und Organisationen der Klärung der verschiedenen Aspekte. Es wurden folgende Varianten als Fallbeispiele analysiert.

Bauberatungsvariante	Gemeinde/Kanton	Spezifische Bezeichnung
Beratung durch Einzelperson	Fläsch	Bauberater*in
Beratung durch Kommission (Kommunale Kommission)	Sempach	Ortsbildkommission
Beratung durch Kommission (Kantonale Kommission)	Kanton St. Gallen	Fachkommission Städtebau
Beratung durch Kommission (Kantonale Kommission)	Kanton Bern	Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)
Beratung durch Einzelperson oder Beratung durch Kommission (Regionale Bauberatung)	Kanton Bern	Berner Heimatschutz (BHS)

Tabelle 3: Fallbeispiele bestehender Varianten einer Bauberatung

Im Folgenden werden Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Fallbeispiele entlang der genannten Aspekte vergleichend betrachtet und teilweise mit den Erkenntnissen aus den Interviews mit Gemeinden ergänzt, die zur Problemlage und Herausforderungen befragt wurden.

4.1. Aufgaben

Die Bauberatung ist wirkungsorientiert, indem sie folgende Aufgaben übernimmt.

Beraten/Begleiten

Die Beratung und Begleitung von Bauherrschaften und Planenden ist die Hauptaufgabe der kommunalen Bauberatungsmodelle in Fläsch sowie in Sempach. Demgegenüber stehen die kantonalen Institutionen wie die Fachkommission Städtebau in St. Gallen oder die OLK im Kanton Bern den privaten Planenden und Bauherrschaften nicht für Beratungen zur Verfügung. Sie beraten bei Bedarf die kantonalen und kommunalen Amtsstellen. Der BHS bildet als kantonale Institution eine Ausnahme. Er berät Planende und Bauherrschaften bei einzelnen Projekten und bietet gleichzeitig Beratungen für Gemeinden an (bspw. Einzelprojekte, Gebietsentwicklung/qualifizierte Verfahren, Ortszentren).

Prüfen/Beurteilen

In Fläsch hat die Bauberatung Einsitz in der Baukommission. Somit prüft und beurteilt sie in Zusammenarbeit mit der Baukommission die eingehenden Bauanfragen fortlaufend. In Sempach legt der Präsident der Ortsbildkommission gemeinsam mit dem Bauamt fest, welche Bauanfragen und Gesuche in der Kommission behandelt werden. Die ausgewählten Baugesuche werden durch die Kommission beurteilt und eine Stellungnahme an den Stadtrat weitergereicht. Ähnlich wie in Sempach beurteilt die OLK Baugesuche und verfasst einen Bericht mit Anträgen (annehmen, ablehnen und anpassen, inkl. Vorschläge). Sie wird jedoch nur auf Anfrage der Leitbehörde (kommunale/kantonale Amtsstellen) tätig. Der BHS kann auch Einzelobjekte auf Anfrage der Bauherrschaft prüfen. Zusätzlich beurteilt er Gebietsentwicklungen von privaten und öffentlichen Initiatoren. Die Fachkommission Städtebau St. Gallen beurteilt im Wesentlichen Gebietsentwicklungen. Als externe Kommission des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) übernimmt dieses Gremium die Beurteilung von Sondernutzungsplänen, die laut kantonaler Gesetzgebung kantonal beurteilt werden müssen. In der Tourismusgemeinde Klosters obliegt die formale Vorprüfung dem Bauamt. Dieses beurteilt die formale Richtigkeit der Baugesuche und verfasst erste Empfehlungen. Eine «interne Baukommission» als Fachgremium und Vertretung der Bevölkerung entscheidet, ob Gesuche weiter gestalterisch geprüft werden. Die Kommission ist zusammengesetzt aus einem Architekten, einem Holzunternehmer bzw. Schreiner und einem Bauunternehmer. Bei hoher Komplexität oder bei Projekten in besonders sensiblen Gebieten werden externe, private Beratungsfirmen hinzugezogen. Dies sind Spezialisten aus dem Kanton Graubünden, allerdings nicht aus der eigenen Gemeinde, um sowohl Neutralität als auch regionales Wissen zu gewährleisten. In Hausen am Albis prüft das Bauamt selbst rechtliche und materielle Aspekte, während eine Baukommission die Prüfung der Einordnung und Gestaltung übernimmt.

Koordinieren

Die Koordination mit kantonalen Stellen und zur Einsprache berechtigten Institutionen erfolgt bei allen Fallbeispielen nicht durch die Bauberatung. Bei den kommunalen Bauberatungsvarianten Fläsch und Sempach erfolgt sie über das Bauamt. In St. Gallen koordiniert das Amt für Raumentwicklung die unterschiedlichen Fachstellen ebenso wie die Leitbehörde dies im Kanton Bern übernimmt.

Abwägen / Vermitteln

Abwägen und Vermitteln sind zwei unterschiedliche Aufgaben, die differenziert betrachtet werden. Insbesondere ist darauf zu achten, zwischen welchen Parteien vermittelt werden soll und welche Interessen gegeneinander abgewogen werden.

Auf kommunaler Stufe zeigen sich zwei unterschiedliche Ansätze. In Fläsch sind die Vermittlung und Abwägung sehr wichtige Aspekte. Teilweise stehen Planende den Behörden voreingenommen gegenüber. Hier hilft die Kompetenz des Bauberaters als Vermittler zwischen Baukommission, Gemeinderat und Planenden. Wichtig ist die Entwicklung von ortsbildkonformen Kompromissen zur Vermeidung von

Gerichtsfällen. Teilweise verlangt dieser Anspruch auch eine Vermittlung zwischen Planenden und Bauherrschaften. In Sempach hingegen vermitteln der Stadtrat oder das Bauamt zwischen privaten, öffentlichen, politischen und fachlichen Interessen. In diesem Fall ist die zuständige Stadträtin selbst Architektin. Die Bauberatungskommission hat keine Vermittlungsaufgabe zwischen Gemeinde und Privaten. Sie vermittelt bei Bedarf zwischen kantonalen Fachstellen und Bauherrschaft/Planern.

Die kantonalen Fallbeispiele zeigen hier ebenfalls ein heterogenes Bild. Die Fachkommission Städtebau St. Gallen wägt die unterschiedlichen kantonalen Interessen gegeneinander ab, wobei die Interessen der Eigentümer*innen von untergeordneter Bedeutung sind. Die OLK hingegen fokussiert die Eingliederung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild. Die Abwägung der weiteren Interessen obliegt der kommunalen Baubewilligungsbehörde. Eine vermittelnde Rolle zwischen Gemeinde und kantonaler Amtsstelle wird nur in Ausnahmefällen eingenommen. Der BHS vollzieht hier eine spezifische Abwägung zwischen dem Orts- und Landschaftsbild und den Interessen der Bauherrschaft. Weitere öffentliche Interessen werden nicht berücksichtigt.

Sensibilisieren

In Fläsch und Sempach erfolgt die Sensibilisierung der Planenden im Zuge der Beratungen. Aufgrund der stetig wechselnden Amtsträger im Milizsystem ist in Fläsch eine Sensibilisierung der Baukommission und des Gemeindevorstands eine wichtige Voraussetzung für die Bauberatung. In kurzen Abstimmungsgesprächen wird periodisch und nach Bedarf ein interner Konsens und eine «Schmerzgrenze» für das Ortsbild festgelegt, um grundlegende Diskussionen der Bauberatung und der Gemeinde vor den Planenden zu vermeiden. Wichtig ist zudem ein respektvoller Umgang des Bauberatenden mit der Bauherrschaft. Die entsprechenden Prozesse der Bauberatung sind seit Jahren etabliert und eine Sensibilisierung der Bevölkerung für das Ortsbild fand mit der Dorfentwicklungsstrategie und dem Erhalt des Wakkerpreises bereits statt. In Sempach erfolgt die übergeordnete Sensibilisierung der Bevölkerung durch den Stadtrat, wobei die Kommission bei Bedarf eingebunden werden kann. Auch hier ist die Bauberatung bereits seit vielen Jahren etabliert und die Gemeinde ist ebenfalls Wakkerpreisträgerin.

Die Fachkommission Städtebau sowie der BHS unterstützen bei Bedarf und in Absprache mit den Leitbehörden die Regierung, die kantonale Verwaltung oder politische Gemeinden bei der Öffentlichkeitsarbeit zu allgemeinen städtebaulichen oder zu projektbezogenen Fragen. Als Heimatschutzorganisation übernimmt der BHS nach Bedarf die Sensibilisierung der Planenden im Zuge der Beratungen. Die OLK hingegen hat keine Sensibilisierungsaufgaben.

Entscheiden

Bei allen Fallbeispielen entscheidet die Bauberatung nicht über den Baubewilligungsantrag. Sie hat nur beratende Funktion. Auf kommunaler Stufe kann der Gemeindevorstand bzw. Stadtrat aufgrund der Gewichtung anderer Aspekte auch gegen die Empfehlung der kommunalen oder kantonalen Bauberatung entscheiden. So wird der Ermessensspielraum der Gemeinden in der Bewilligungspraxis bei Einzelbauten sowie bei der Ortsplanung gewahrt, es sei denn die Entscheidungskompetenz liegt auf kantonaler Ebene.

Auch in den anderen interviewten Gemeinden gehört das Entscheiden nicht zu den Aufgaben der Bauberatung. Einzig in der Gemeinde Hausen a. A. hat die Bauberatung auch abschliessende Entscheidungskompetenz.

Beratung weitere Bereiche

In allen Fallbeispielen erfolgt primär eine Beratung bezüglich der Gestaltung sowie der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild. Weitere Aspekte werden untergeordnet behandelt. In Fläsch stellen sich oftmals Fragen zum gestalterischen Umgang mit Solarfassaden. Eine technische Beratung ist hier

nicht eingeschlossen. Bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen und Grossprojekten werden in der Fachkommission Städtebau in St. Gallen nach Bedarf weitere Expert*innen (bspw. Verkehrsingenieur*in) hinzugezogen. In der Berggemeinde Lumnezia werden in wenigen Fällen externe Gestaltungsberater*innen einbezogen. Die Erfahrungen mit diesen fallweisen Beratungen sowie mit dem Beizug der kantonalen Denkmalpflege sind positiv. Die Erarbeitung individueller Lösungen funktioniert effizient, unkompliziert und zielgerichtet, u.a. weil die Personen bereits über einen langen Zeitraum zusammenarbeiten.

Integration der Bauberatung im Vollzug

Die Bauberatungen der Fallbeispiele sind nicht in den Vollzug involviert. Ist eine Baugenehmigung erteilt, obliegt es der Gemeindeverwaltung die korrekte Ausführung zu kontrollieren (Baupolizei). In Fläsch liegt hier ein Sonderfall vor. Als Teil der Baukommission ist die Bauberatung bei der Ermittlung der Verhältnismässigkeit von Übertretungen involviert. Diese werden analog zu einem Baugesuch behandelt. Ist die Übertretung bewilligungsfähig, so ist eine verhältnismässige Geldbusse möglich. Ist die Übertretung nicht bewilligungsfähig, wird ein Rückbau angeordnet.

4.2. Rahmenbedingungen

Für eine funktionierende Bauberatung sind verschiedene Rahmenbedingungen Voraussetzung. Diese beziehen sich auf die rechtliche Verankerung, die Verankerung in der Gemeinde, den Wirkungssperimeter sowie die inhaltlichen Grundlagen für die Tätigkeit. Sie werden in den folgenden Abschnitten anhand der Fallbeispiele näher beleuchtet.

4.2.1. Rechtliche Verankerung

Die Bauberatung kann sowohl auf kommunaler als auch auf kantonaler Stufe gesetzlich legitimiert sein. Anhand der Fallbeispiele wird dies dargestellt.

Die kommunalen Bauberatungen sind in der kommunalen Gesetzgebung verankert. In Fläsch ist die Bauberatungspflicht in Art. 5 BG Abs. 4 mit nachfolgendem Wortlaut festgelegt: «Für die Fachberatung zieht die Baubehörde fachkundige Spezialisten bei, die die Baukommission ergänzen. Entstehen daraus ausserordentliche Kosten, werden diese dem Interessenten überbunden». Die Ortsbildkommission in Sempach ist ebenfalls im Bau- und Zonenreglement und in der Gemeindeordnung verankert. Zudem existiert ein Pflichtenheft, welches die Aufgaben und Inhalte der Bauberatung beschreibt. In den kommunalen Dokumenten wird auf die kantonale Gesetzgebung verwiesen.

Die kantonalen Kommissionen stützen sich auf entsprechende kantonale Grundlagen. Die Tätigkeit der Fachkommission Städtebau wird durch die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz St. Gallen Art. 3 Abs. 2 legitimiert. Er sieht vor, dass die Regierung für die Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualität von Sondernutzungsplänen eine beratende Fachkommission einsetzt, deren Organisation und Aufgaben in einem Reglement geregelt sind. Die OLK ist ebenfalls im kantonalen Baugesetz verankert und ihre Zuständigkeiten in einer entsprechenden Verordnung festgehalten. Das Baubewilligungsdekret beschreibt die Aufgaben in Art. 22. Besonders zu erwähnen ist hier die formulierte Ausnahme: «Die OLK wird nicht beigezogen, wenn ein Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet wurde sowie bei Bauvorhaben, die das Ergebnis eines nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführten Projektwettbewerbs sind». Diese Ausnahme verweist darauf, dass es unterschiedliche Institutionen gibt, die ähnliche Begutachtungen vornehmen.

Eine Sonderrolle nimmt der Schweizer Heimatschutz (SHS) ein, der als Verein konstituiert ist. Der BHS ist eine Sektion des SHS. Bezüglich Bauberatung besteht ein Leistungsauftrag des Kantons Bern,

wodurch der BHS bei Anliegen des Heimatschutzes den Gemeinden und Privaten beratend zur Seite steht.

4.2.2. Verankerung in der Gemeinde

Die Verankerung innerhalb der Gemeinde hat unterschiedliche Facetten, die im Folgenden anhand der Fallbeispiele dargestellt werden.

Auf kommunaler Stufe ist die Arbeit der Bauberatung sehr eng mit den Behörden verbunden und es findet meist ein direkter Austausch zwischen Bauberater*innen und Planer*innen statt.

In Fläsch ist die Bauberatung in die Baukommission integriert. Diese besteht aus 4 Personen.⁴ Der Bauberater hat beratende Funktion innerhalb der Baukommission, die eine Empfehlung an den Gemeinderat als Entscheidungsbehörde abgibt. Der Einsitz in der Baukommission ermöglicht eine direkte Zusammenarbeit und einen intensiven Austausch zwischen der politischen Ebene, der Verwaltung und der Bauberatung. Der derzeitige Bauberater verfügt über die notwendige Fachkompetenz, ist seit mehreren Jahren in der Gemeinde tätig und auch in die Ortsplanungsrevision involviert. Da er nicht in der Gemeinde wohnhaft und nicht als Planer tätig ist, verfügt er über die notwendige Distanz. Innerhalb der Baukommission werden unterschiedliche Interessen diskutiert, um passende Lösungen zu finden. So kann in dieser Konstellation - trotz des Einzelmandats in der Bauberatung - die Meinungsvielfalt in der Interessenabwägung gewährleistet werden. Die Kommunikation über die lokale Baukultur ist ein wesentlicher Bestandteil der Baukommission und der enge Austausch während den Sitzungen erlaubt eine stetige gegenseitige Information. Meist können Gesuche im Gespräch mit der Baukommission abschliessend besprochen und im Sitzungsprotokoll festgehalten werden. Entsprechende Auszüge des Protokolls werden dem Bauentscheid beigelegt. Bei grösseren Bauvorhaben wie Um- und Neubauten finden Gespräche mit dem Bauberater vor der Baueingabe statt. Dieses Vorgehen ist im Baugesetz verankert und tabellarisch dargestellt. Die praktizierte Gesprächskultur wird von der Bevölkerung geschätzt.

Die Ortsbildkommission⁵ (OBK) in Sempach existiert seit 25 Jahren. Die Prozesse sind eingespielt. Die derzeit zuständige Stadträtin ist selbst Architektin, was einen fachlichen Diskurs auf Augenhöhe erlaubt und für ein hohes Bewusstsein und Verständnis für Baukultur in der Politik sorgt. Sowohl die Stadträtin als auch der Bauverwalter haben in beratender Funktion Einsitz in der Kommission, was kurze Kommunikationswege ermöglicht. Unstimmigkeiten können in dieser Zusammensetzung direkt diskutiert werden. Der Erstkontakt der Planenden erfolgt über das Bauamt. Hier werden die Unterlagen eingereicht und ein Beratungsgespräch im Rahmen der Kommissionssitzungen vereinbart. Das Bauamt erledigt die administrativen Arbeiten im Austausch mit dem Präsidenten der Kommission. Empfehlungen zu Bauvorhaben werden im Sitzungsprotokoll der Kommission festgehalten. Das Protokoll wird nach Durchsicht durch den Präsidenten der Kommission und dem Stadtrat zur Kenntnis gestellt. Bei Bedarf weist die zuständige Stadträtin die weiteren Mitglieder des Stadtrats mündlich auf spezielle Situationen hin, welche politische Brisanz erlangen könnten. Wird für Projekte eine zusätzliche Begleitung festgelegt, führen Mitglieder der Kommission direkte Beratungsgespräche durch.

Bei den kantonalen Kommissionen ist ein direkter Austausch zwischen Mitgliedern der Kommissionen und den Planer*innen nicht vorgesehen. Die Gemeinden des Kantons St. Gallen sind angehalten, Sondernutzungspläne durch die Kommission prüfen zu lassen. Die Koordination und Kommunikation erfolgt über das zuständige kantonale Amt (AREG). Die Fachkommission Städtebau St. Gallen ist als

⁴ Baufachchef zugleich Gemeindepräsident, zwei weitere Mitglieder Baukommission (wechselnde Kompetenzen: Architektur, Immobilienspezialist*in, Bauingenieurwesen, etc.) und Bauberater

⁵ vormals Altstadtkommission und Baukommission

Beratungsinstrument des AREG zu verstehen. Sie beurteilt als unabhängiges Sachverständigengremium städtebauliche Fragestellungen in dessen Auftrag. Etabliert ist daher eine Kommunikation zwischen den Gemeinden oder Gesuchsteller*innen und der kantonalen Amtsstelle, die die Unterlagen aufbereitet (Triage und technische Prüfung) und der Kommission zur Verfügung stellt.

Die OLK wird nur auf Anfrage der Gemeinden tätig. Die Gemeinden entscheiden, welche Projekte durch die OLK begutachtet werden. Projekte, gegen die Einsprache erhoben wurde (z.B. durch den Heimatschutz), kommen meist zwangsläufig in die OLK. Die Bauämter bzw. Gemeinderäte*innen mit Ressort Bau übernehmen die Kommunikation mit der Kommission, die wiederum Stellungnahmen zuhanden der Leitbehörde (Gemeinde/Regierungsstatthalteramt) erstellt. Die Kommunikation findet ausschliesslich über die Leitbehörde statt. Rückmeldungen bzw. Beurteilungen erfolgen in Form eines Berichts.

Der BHS ist eine Ausnahme unter den kantonalen Institutionen. Er ist keine Kommission und keinem kantonalen Amt angegliedert. Er ist ein Verein und bietet sowohl Beratung für Privatpersonen als auch Stellungnahmen für Gemeinden an. Die Gemeinden sind verpflichtet, bei schützens- und erhaltenswerten Objekten sowie bei Baugruppen eine fachliche Beurteilung sicherzustellen. In grösseren Gemeinden erfolgt dies oftmals durch eine kommunale Fachkommission. Kleinere Gemeinden stützen sich auf die Bauberatungstätigkeiten des BHS. Die Aufgabenteilung zwischen Denkmalpflege und BHS ist geregelt⁶. Erfolgt eine Kontaktaufnahme vor der Baueingabe, findet eine direkte Kommunikation in mündlicher oder schriftlicher Form mit der Bauherrschaft statt. Nach der Baueingabe verläuft die Kommunikation in Form eines Fachberichts über die Gemeinde (Bauämter bzw. Gemeinderäte*innen mit Ressort Bau).

4.2.3. Wirkungssperimeter

Bei welchen Bauvorhaben eine Bauberatung stattfindet, ist unterschiedlich geregelt. Dies kann durch Zonenbestimmungen, durch ein Erhaltungsattribut im Gestaltungsplan oder über bestimmte Verfahren geregelt werden.

In Fläsch ist die Bauberatung grundsätzlich bei Bauvorhaben innerhalb und ausserhalb der Bauzone involviert, da der Bauberater Einsitz in der Baukommission hat. Für Schutzzonen bzw. Kernzonen ist zudem der Vorprüfungsprozess im Baugesetz verankert. Als Teil der Baukommission ist die Bauberatung an der Entwicklung der Gemeinde beteiligt und wird zu weiteren Planungen hinzugezogen. Dies erfolgt bei der Erarbeitung strategischer Entwicklungsziele ebenso wie bei der vorausschauenden Planung von Schlüsselgebieten. In beratender Funktion ist die Bauberatung auch in die Begleitung der Ortsplanungsrevision involviert.

Auch in Sempach wird bei jedem grösseren Bauvorhaben geprüft, ob die Ortsbildkommission zum Einsatz kommt. Dem Präsidenten obliegt die Triage gemeinsam mit dem Bauamt. Für folgende Gebiete und Bauvorhaben gelten strengere Massstäbe: Altstadt, Weiler Kirchbühl, erhaltenswerte/ schützenswerte Bauten, Bauten ausserhalb der Bauzone, sensible Lagen (Ortseingang, Quartiereingang, Seenähe etc.). In der Gewerbezone bestehen weniger strenge Massstäbe. Es wird jedoch diskutiert, wie auch in dieser Zone in Zukunft mehr Qualität eingefordert werden kann. Bei besonders wichtigen Bauvorhaben werden qualitätssichernde Verfahren eingesetzt. Die Verfahren werden im Austausch zwischen Ortsbildkommission, Stadträtin und Bauamt festgelegt. In der Regel nimmt ein Mitglied der Kommission Einsitz in der Jury.

⁶ Die Beratung und Verfassung von Gutachten für schützenswerte Objekte erfolgten durch die Denkmalpflege. Der BHS berät und begutachtet Bauvorhaben an erhaltenswerten Objekten und erhaltenswerten Baugruppen sowie Entwicklungsgebiete im ISOS.

Die kantonalen Kommissionen beurteilen grundsätzlich nicht alle kommunalen Bauvorhaben. Auch kann der Wirkungssperimeter nicht immer eindeutig definiert werden, wie die OLK bestätigt. Das AREG legt fest, welche Geschäfte der Fachkommission Städtebau St. Gallen zur Stellungnahme vorgelegt werden. Hierzu zählen Projekte von kantonalem oder wesentlichem regionalen Interesse sowie Sondernutzungspläne, wenn diese bezüglich Auswirkung auf Orts- und Landschaftsbilder von Bedeutung sind und nach Art. 25 Bst. b PBG im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zulassen.

Den Gemeinden mit Bauberatung ist gemein, dass sie einen Fokus der Beratung auf Kernzonen und wichtige Ortsbilder legen. In Lachen und Klosters werden auch Bauvorhaben in der Gewerbezone von der Beratung begutachtet. Für das Bauen ausserhalb der Bauzone gibt es hingegen kaum Anfragen, da die Zuständigkeit beim Kanton liegt.

4.2.4. Inhaltliche Grundlagen

Um eine Beurteilung nachvollziehbar darstellen zu können, bedarf es entsprechender Grundlagen auf kommunaler, kantonaler und nationaler Stufe. Hier kann unterschieden werden zwischen gesetzlichen Vorschriften, zu berücksichtigenden Inventaren und optional erarbeiteten Gestaltungsleitlinien.

Die Nutzungsplanung sowie das kommunale räumliche Leitbild bilden die Grundlagen in Fläsch. Mit entsprechenden Beschreibungen im kommunalen Baugesetz wird die Bauberatung rechtlich abgestützt und deren Prozess zur Qualitätssicherung dargestellt. Abgestimmt ist die Siedlungsentwicklung auch auf die regionale Richtplanung und die weiteren kantonalen und nationalen Dokumente wie das Siedlungsinventar der Denkmalpflege und das ISOS. Neben diesen Grundlagen werden zur Qualitätssicherung unterschiedliche Zusammenarbeiten eingefordert. Bei Bauten ausserhalb der Bauzone gibt es eine vorgeschriebene Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung und in einem vordefinierten Rahmen ist die kantonale Denkmalpflege in die Ortsbildgestaltung involviert.

Ähnlich ist die Bauberatung in Sempach im Planungs- und Baugesetz sowie im Bau- und Zonenreglement (BZR) verankert. Das BZR definiert präzise Angaben zur baulichen Entwicklung zentraler Gebiete, beispielsweise der Altstadt, welche als Grundlage der Bauberatung dienen. Insbesondere ist auch die Möglichkeit für qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerbe und Studienaufträge) verankert. Für den Weiler Kirchbühl wurden in einem partizipativen Prozess Leitlinien für die Entwicklung erarbeitet. Daneben existiert für den Weiler ein Siedlungsinventar. Beide Dokumente stehen den Planenden bei der Projektierung zur Verfügung. Auch in Sempach bildet das ISOS eine ergänzende Grundlage.

Die kantonalen Kommissionen orientieren sich an den kantonalen und nationalen Gesetzgebungen und Inventaren. Die Fachkommission Städtebau St. Gallen beispielsweise stützt sich auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons sowie die dazugehörige Verordnung. Im Kanton Bern orientiert sich die OLK an einem kantonalen Leitfaden und den Vorgaben des Kantons, sodass die bestehenden vier OLK-Regionen die regionalen Aspekte in der jeweiligen Region gleich beurteilen. Der BHS orientiert sich ebenfalls am kantonalen Baugesetz, den Baureglementen der Gemeinden sowie dem Leitfaden des Kantons. Ausgewählte Bauvorhaben mit Präzedenzcharakter werden in regionalen Gremien besprochen. Zur Qualitätssicherung und zum Abgleich eines einheitlichen Beurteilungsniveaus tauschen sich die Leitenden der regionalen Gruppen periodisch in Konferenzen aus. In diesen Konferenzen ist die kantonale Denkmalpflege stets vertreten.

4.3. Profil der Beratenden, Zusammensetzung

Die Fachpersonen für Bauberatungen sollten neben einem vertieften Fachwissen auch über soziale Kompetenzen verfügen, um eine gute beratende Tätigkeit zu gewährleisten.

Neben den Kompetenzen im Bauwesen/Ortsbildgestaltung wird beispielsweise in Fläsch eine hohe Bereitschaft zur Auseinandersetzung mit dem Dorf und seinen Besonderheiten erwartet. Gleichzeitig soll die Person eine professionelle Distanz zur Gemeinde und der Bevölkerung aufweisen. Gewählt wurde eine kompetente und diskussionsbereite Person, die durch die Entwicklung fokussierter und schneller Prozesse sowie lösungsorientierter Vorgehensweisen eine grosse Akzeptanz in der Bevölkerung hat.

Ähnlich beschreibt das Pflichtenheft der Ortsbildkommission in Sempach die Abwägung der Interessen der Bauherrschaften und Planenden mit einer guten Eingliederung der Bauvorhaben in das Ortsbild. Die Regionalität der Bauberatung zeigt sich in Sempach sehr deutlich. Sie kennen als qualifizierte Architekt*innen mit ausgewiesener Berufserfahrung die Besonderheiten der Region, sind in diversen Gremien tätig und verfügen über entsprechende kommunikative Fähigkeiten. Die Beratungspersonen müssen die notwendigen zeitlichen Ressourcen zur Verfügung stellen, denn Konstanz und Präsenz sind wichtige Faktoren für effiziente Prozesse.

Für die kantonalen Bauberatungen, die meist in Gremien organisiert sind, ist eine hohe fachliche Kompetenz und Unabhängigkeit gefordert. Die Regionalität und die lösungsorientierte Arbeitsweise werden in der Fachkommission Städtebau St. Gallen nicht explizit erwähnt. Vielmehr ist die Unabhängigkeit thematisiert. Die Mitglieder der Fachkommission sind fünf verwaltungsexterne Personen mit entsprechenden fachlichen Kompetenzen und entsprechender Reputation in Fachkreisen. Sie unterstehen nicht dem kantonalen Personalrecht.

Die OLK stellt ebenfalls erhöhte Anforderungen an die Fachkompetenz. Die Disziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur, Kunst- und Architekturgeschichte sowie Raumplanung und Städtebau müssen stets vertreten sein. Daneben sind regionale Kenntnisse sowie eine unabhängige und neutrale Arbeitsweise von Bedeutung.

Die Bauberater*innen des BHS sind ausschliesslich regional verankert. Die Fachkompetenz bezieht sich meist auf die Architektur. Vereinzelt sind Kompetenzen in der Landschaftsarchitektur vertreten.

Gewählt werden die Personen meist durch politische Behörden (Gemeinderat/kantonale Regierung). Die Mitglieder der Stadtbildkommission St. Gallen, der Ortsbildkommission Sempach sowie der OLK werden jeweils für eine Amtszeit von 4 Jahren gewählt. Durch Amtszeitbeschränkungen wird eine gewisse Erneuerung angestrebt. In Fläsch hingegen erfolgt keine periodische Wahl. Der Bauberater ist seit vielen Jahren für die Gemeinde tätig. Der BHS hingegen ist als Verein konstituiert. Die insgesamt 55 Bauberater*innen werden in den regionalen Gruppen gewählt und durch den kantonalen Verband bestätigt.

Fallbeispiel	Personelle Besetzung	Beschreibung
Fläsch	Einzelperson	Einzelperson mit Einsitz in der Baukommission
Sempach	Gremium mit 5 Mitgliedern	3 Fachpersonen und 2 Personen mit beratender Funktion (Stadtrat und Bauverwaltung)
Kanton St. Gallen	Gremium mit 5 Expert*innen	5 Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung mit besonderer Sachkunde und Anerkennung in Fachkreisen
Kanton Bern OLK	Gremium, das in 4 regionale Gruppen aufgeteilt ist	Präsidium der OLK, Präsidien der vier Gruppen sowie weitere fünfzehn bis fünfundzwanzig Mitgliedern (mindestens drei Mitglieder aus dem Berner Jura mit französischer Muttersprache)
Kanton Bern BHS	Regionales Gremium oder Einzelpersonen, die sich regional austauschen	Die beratenden Einzelgespräche finden meist durch eine Fachperson statt. In besonderen Fällen können Baugesuche im regionalen Gremium diskutiert werden. Im Berner Jura werden die Baugesuche von einem regionalen Gremium beurteilt.

Tabelle 4: Personelle Besetzung der Bauberatung

4.4. Funktionsweise

Die Sicherung der Qualität der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung ist das Ziel einer jeden Bauberatung. Dies kann durch unterschiedliche Ausprägungen von Bauberatungen erreicht werden. Im Folgenden wird anhand ausgewählter Aspekte aufgezeigt, wie die Fallbeispiele funktionieren.

Interdisziplinarität

Die Tätigkeit einer Bauberatung erfordert Kenntnisse aus verschiedenen Disziplinen (Architektur, Landschaftsarchitektur, Raumplanung, Denkmalpflege etc.). Die Einzelperson in Fläsch ist spezialisiert auf Ortsbildpflege und Architektur. Bei Bedarf können gemäss Baugesetz weitere Spezialisten hinzugezogen werden. Ähnlich erfolgt dies in Sempach. Der Fokus liegt auf der Kompetenz in Architektur und Städtebau. Weitere Expertisen können beigezogen werden.

Die kantonalen Gremien hingegen setzen sich meist interdisziplinär zusammen. Die Fachkommission Städtebau St. Gallen arbeitet in einem interdisziplinären Gremium mit zwei Architekten*innen, einem/r Landschaftsarchitekt*in, einem/r Raumplaner*in und einer Leitungsperson. In den regionalen OLKs sind jeweils die Disziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur, Kunst- und Architekturhistorik sowie Raumplanung und Städtebau vertreten. Der BHS verfolgt ebenfalls eine Interdisziplinarität, jedoch mit einem starken Fokus auf Architektur.

Regionalität

Bei kommunalen Bauberatungen spielt die Kenntnis der regionalen Baukultur sowie der lokalen Besonderheiten im Bewilligungsprozess eine grosse Rolle. Sowohl der Bauberater in Fläsch als auch der Präsident der OBK in Sempach besitzen weitere Mandate in benachbarten Gemeinden und in der Region. Zudem stammen zwei weitere Fachpersonen der Kommission in Sempach aus der Gemeinde. Auch die OLK sowie der BHS formieren sich in regionalen Gruppen. Einsitz haben hier Personen mit Kenntnissen der regionalen Baukultur. In der Fachkommission Städtebau St. Gallen hingegen stellt die regionale Verankerung der Fachpersonen kein Auswahlkriterium dar.

Kommunikation

Die Kommunikation ist ein wesentlicher Aspekt für die Akzeptanz in der Bevölkerung und für effiziente Abläufe zwischen der Bauberatung und der Gemeinde. Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Kommunikation mit den Planenden und der internen Kommunikation mit der Gemeindeverwaltung sowie den Behörden.

Durch die Integration der Bauberatung in der Baukommission in Fläsch und der Zusammensetzung der Ortsbildkommission in Sempach ist die direkte Kommunikation mit Behörden und Verwaltung auf einfache Weise gewährleistet. In separaten Einzelgesprächen zwischen der Bauberatung und der Bauherrschaft/Architekturbüro werden spezifische Anliegen diskutiert und Lösungen entwickelt.

Die kantonalen Institutionen sind Beurteilungsgremien. Ein direkter Austausch findet nur bedingt statt und die Rückmeldungen an die Planenden erfolgen schriftlich. Eine bedingte Austauschmöglichkeit von Informationen besteht bei der Fachkommission Städtebau St. Gallen. Die Planenden stellen in der Regel ihre Projekte in der Kommission vor und beantworten Fragen. Die Besprechung des Projekts erfolgt jedoch wieder unter Ausschluss der Planenden und die Beurteilung wird schriftlich mitgeteilt.

Der BHS kann beide Rollen einnehmen. Er kann in Diskussionen mit Planenden bauberatende Funktionen einnehmen (bei Anfrage durch Privatpersonen) und in anderen Fällen eine schriftliche Stellungnahme verfassen (bei Anfrage um Beurteilung durch Gemeinde).

Transparenz, Nachvollziehbarkeit, relevante Expertisen

Soll die Bauberatung die Planung und das anschliessende Baubewilligungsverfahren verkürzen, so müssen die bestehenden gestalterischen Grundlagen vor Planungsbeginn nachvollziehbar sein und verständlich kommuniziert werden. Daneben wird oftmals eine Nachvollziehbarkeit der Beurteilung gewünscht, um dem Vorwurf der Willkür im Bewilligungsprozess entgegenzutreten. In allen untersuchten Fallbeispielen werden die Beurteilungen auf den relevanten Grundlagen der Gemeinde, des Kantons und des Bundes abgestützt.

In Fläsch und Sempach sind die kommunalen Gestaltungsgrundlagen öffentlich zugänglich und die Ergebnisse der Diskussion werden transparent als Auszug aus dem Protokoll als Teil des Bauentscheids mitgeteilt. Konflikte werden in direkten Gesprächen mit den Planenden erläutert und diskutiert.

Eine detaillierte Nachvollziehbarkeit der Beurteilung der kantonalen Kommissionen wird durch einen entsprechenden Bericht an die Gemeinden ermöglicht. Die Erklärung für die Planenden ist nicht Aufgabe der kantonalen Kommissionen (Fachkommission Städtebau St. Gallen und OLK).

Der BHS ist eine einspracheberechtigte Organisation, womit eine Vermischung zweier Rollen besteht. Dies erzeugt einen gewissen Druck auf die Eigentümer*innen, sich der Beratung zu fügen, wenn eine Einsprache vermieden werden soll. Direkte Kontaktaufnahmen finden oftmals statt, damit die Anforderungen des Heimatschutzes in die Planung integriert werden können.

Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens

Die Beschleunigung des Bewilligungsverfahrens ist ein wichtiges Kriterium für den Einsatz von kommunalen Bauberatungen.

In Fläsch können in einer Vorprüfung wichtige Informationen und Entscheide zusammen mit der Bauherrschaft und den Planenden erarbeitet werden. In Sempach erfolgt eine Kontaktaufnahme der Planenden mit der Bauberatung idealerweise vor Planungsbeginn, damit die Prozesse gemeinsam be-

sprochen und die gestalterischen Vorgaben vermittelt werden können. Der BHS bietet ebenfalls Beratungen vor der Baueingabereife an, um eine zielgerichtete Planung zu ermöglichen.

Die kantonalen Kommissionen sind fokussiert auf die gestalterische Qualität der Einzelobjekte und des Ortsbildes. Für die Beschleunigung des Bewilligungsprozesses sind auf kantonomer Stufe keine besonderen Massnahmen vorgesehen.

Argumentarium im Streitfall und rechtliche Anfechtbarkeit bei Rekurs

In allen Fallbeispielen dienen die schriftlichen Stellungnahmen der Bauberatung als Argumentarium im Streitfall. In Fläsch und Sempach kann eine vielschichtige Sichtweise durch die Diskussion mit den unterschiedlichen Vertretern*innen der Baukommission bzw. der Ortsbildkommission gewährleistet werden. Auch die Fachberichte des BHS werden als Argumentarium genutzt. Jedoch ist zu beachten, dass der BHS gleichzeitig möglicher Einsprecher sein kann.

Die kantonalen Kommissionen wurden eingerichtet, um eine möglichst hohe Rechts- und Verfahrenssicherheit herzustellen. Die Beurteilungen beinhalten vielschichtige Sichtweisen zur Ortsbildgestaltung und sind daher breit abgestützt.

Kontinuität

Eine kontinuierliche Begleitung der Ortsbildentwicklung über Amtsperioden des Gemeinderats hinweg findet in Fläsch statt. Es werden zudem alle Baugesuche mit der Bauberatung besprochen. Auch in Sempach ist die Ortsbildkommission fest verankert, sodass eine Kontinuität der Kommissionsarbeit gewährleistet ist.

Eine konstante Bauberatung durch den BHS findet bei erhaltenswerten Bauten und historischen Baugruppen statt. Die Kontinuität ist jedoch abhängig von der Form der Zusammenarbeit der Gemeinden mit dem BHS.

Die kantonalen Kommissionen beurteilen Projekte nur auf Anfrage der Leitbehörde, was zu einer punktuellen Unterstützung führt. Eine Ausnahme sind die Sondernutzungsplanungen in St. Gallen, die standardmässig durch die Fachkommission Städtebau beurteilt werden.

Regelmässigkeit, Sitzungsrhythmus

In allen Fallbeispielen finden regelmässige Sitzungen statt. In der Regel ist ein 4-wöchiger Rhythmus etabliert. Die Kontaktaufnahme der kommunalen Behörden mit der kantonalen Amtsstelle/Kommission richtet sich nach dem Bedarf, sodass eine Rückmeldung an die Gemeinden nur nach Eingabe eines Projekts, also unregelmässig, erfolgt.

Fallbeispiel	Anzahl Projekte
Fläsch	Ca. 5 Neubauten pro Jahr und mehrere Kleinprojekte und Sanierungen. Eine genaue Anzahl kann nicht genannt werden.
Sempach	Ca. 3-7 Projekte pro Jahr, die durch die Kommission enger begleitet werden und weitere, die durch die Kommission beurteilt werden (keine Anzahl genannt)
Kanton St. Gallen	40 - 70 Anfragen pro Jahr
Kanton Bern OLK	100 Anfragen pro Jahr
Kanton Bern BHS	700 Fachberichte pro Jahr

Tabelle 5: Anzahl Projekte

4.5. Prozess

Zeitpunkt der Kontaktaufnahme

Das Baugesetz Fläsch regelt eine Vorprüfungsphase für die Kernzone, die in der folgenden Revision der Nutzungsplanung auf alle Bauaktivitäten im Gemeindegebiet ausgeweitet werden soll. Vor der Eingabe eines Baubewilligungsgesuches werden die Planungsvorhaben zu einem frühen Zeitpunkt diskutiert. Dieses Vorgehen ist in der Bevölkerung etabliert und wird als Standard genutzt. Auch in Sempach ist die frühe Kontaktaufnahme mit der Gemeinde bei Bauwilligen gut verankert. In beiden Fällen kann die Projektentwicklung mit der Bauberatung als iterativer Prozess bezeichnet werden.

Ein früher Einbezug ist auch bei den kantonalen Kommissionen und dem BHS möglich. Sie werden in der Regel durch die Gemeinden aktiviert. Eine Ausnahme ist hier der BHS, der ebenfalls durch Privatpersonen angefragt werden kann. Die OLK wird jedoch meist erst nach der Eingabe des Baugesuches involviert. Eine Beteiligung der Fachkommission Städtebau St. Gallen kann in allen Phasen des Planungsprozesses stattfinden, sobald das AREG beigezogen wird. Die Stellungnahme der Fachkommission kann gemäss Reglement für die Fachkommission Städtebau Art. 6 in folgenden Verfahrensschritten erfolgen: a) im Rahmen einer Voranfrage; b) im Vorprüfungsverfahren von Planerlassen; c) im Genehmigungsverfahren von Planerlassen.

Die Beratungen aller befragten Gemeinden beginnen bereits bei möglichen Voranfragen. Wenn Planende ein Baugesuch einreichen, das die formalen und gestalterischen Kriterien nicht erfüllt, wird die Bauberatung als ver hindernd wahrgenommen. Es wird bevorzugt, die Rahmenbedingungen und Prozesse vorab zu besprechen. Eine Voranfrage wird empfohlen, um Verzögerungen und Umplanungskosten zu vermeiden. Erste Gespräche können vor Ort oder mit einer schriftlichen Stellungnahme erfolgen.

Schlanker Prozess

Beim Einbezug der kommunalen Bauberatungen in Fläsch und Sempach sowie beim Beizug des BHS kann der Prozess bei frühzeitiger Kontaktaufnahme optimiert werden. Wird eine Begleitung eingesetzt, hängt die Anzahl der Gespräche stark von den Fähigkeiten der Planenden ab. In Fläsch sind dieser Vorprüfungsprozess und die Bauberatung im Baugesetz verankert, um Leerläufe zu verhindern. Es können keine Baugesuche ohne Bauberatung in der Baukommission eingereicht werden.

Demgegenüber ist eine Optimierung des Prozesses nicht das Ziel der kantonalen Kommissionen (Fachkommission Städtebau St. Gallen und OLK). Für Vorabklärungen kann die OLK auf Anfrage hinzugezogen werden, um die inhaltliche Entwicklung von Sondernutzungsplänen kantonal abzustimmen.

Triage

In Fläsch werden alle Baugesuche in der Baukommission beurteilt. Es wird nicht triagiert.

In Sempach findet eine erste Triage bei einer frühzeitigen Kontaktaufnahme vor Planungsbeginn statt. Das Bauamt und der Präsident der Ortsbildkommission entscheiden, ob die Ortsbildkommission einzubeziehen ist. Eine zweite Triage erfolgt bei der Einreichung der Baugesuche. Hier entscheidet erneut der Präsident der Ortsbildkommission zusammen mit dem Bauamt, welche Projekte beurteilt werden.

Im Kanton St. Gallen erfolgt die Triage durch das AREG. Bei Bedarf und in Absprache mit dem AREG können deren Dienste auch freiwillig von den Gemeinden in Anspruch genommen werden.

Im Kanton Bern erfolgt die Triage der Anfragen, die durch die OLK und den BHS begutachtet werden durch die Gemeinden.

Zustellung der Unterlagen

Bei den untersuchten Fallbeispielen werden die Unterlagen vor der Sitzung zur Vorbereitung an die Kommissionsmitglieder versandt. Die Mitglieder der Ortsbildkommission Sempach haben den Auftrag gemäss Pflichtenheft sich inhaltlich auf die Sitzungen der Ortsbildkommission vorzubereiten. Der Bauverwalter versendet in der Regel eine Woche vor der Sitzung eine schriftliche Einladung zur Kommissionssitzung mit den zu behandelnden Geschäften.

Die Bauberatung des BHS ist anders organisiert. Ob die Unterlagen vor einem Gespräch mit dem Planenden zur Verfügung gestellt werden, ist abhängig von den Planenden bzw. von der Gemeinde.

Baurechtliche Aspekte

Meist werden die baurechtlichen Aspekte durch die Leitbehörde vorab geprüft. In Sempach beispielsweise ist das Bauamt gemäss Pflichtenheft für die bau- und verwaltungsrechtliche Beratung der Kommission zuständig. Diesbezüglich ist die Überprüfung der baurechtlichen Aspekte direkt durch den Einbezug des Bauverwalters in die Kommission gewährleistet.

Verhältnismässigkeit

Auf kommunaler Stufe gibt es keine Definition, welche Gesuche bzw. ab welcher Bausumme die Gesuche durch die Bauberatung begutachtet werden. Teilweise werden auch Details beurteilt. Die Berechtigung zur Prüfung wird mit der Bedeutung des Bauvorhabens für das Orts- und Landschaftsbild begründet. Dies kann beispielsweise auch in der Gewerbezone sein.

Die kantonalen Institutionen prüfen meist nur Projekte von regionalem und kantonalem Interesse. So beurteilt die OLK nur prägende Bauvorhaben. Als prägend gilt ein Bauvorhaben, das am geplanten Standort hinsichtlich der vor Ort bestehenden Baustruktur oder der umgebenden Landschaft von jedermann sofort feststellbar als dominant in Erscheinung tritt.

Vollzug

Die Umsetzung der in der Baubewilligung festgelegten Bedingungen ist eine Herausforderung und die Kontrolle ein wichtiger Aspekt.

In Fläsch werden Anmerkungen der Bauberatung ebenso wie die Beurteilung der Baukommission im Protokoll vermerkt. Die Protokollauschnitte sind Teil der Baubewilligung. Kontrolltermine für eine bewilligungskonforme Umsetzung finden standardmässig als Rohbauabnahme und Bauabnahme statt. Bei Abweichungen zur Planung kommt es sehr selten zu Ahndungen. Dabei ist die Verhältnismässigkeit zu beachten. Sind bestehende Verstösse bewilligungsfähig, kann eine Geldbusse ausgesprochen werden. Ist der bestehende Verstoss nicht bewilligungsfähig, wird ein Rückbau angeordnet.

In Sempach erfolgt eine schriftliche Stellungnahme an den Stadtrat, der den Bauentscheid fällt. Der Vollzug auf der Baustelle obliegt dem Bauamt. Bei grösseren Mängeln wird die Verhältnismässigkeit verschiedener Massnahmen durch den Stadtrat geprüft.

Auch die Fachkommission Städtebau St. Gallen sendet die schriftliche Stellungnahme an die Leitbehörde, das AREG. Dieses Amt entscheidet über die Genehmigung von Sondernutzungsplanungen. Der Vollzug obliegt hingegen den Gemeinden.

Im Kanton Bern ist dies ähnlich geregelt. Wenn Auflagen der OLK oder des BHS Bestandteil der Baubewilligung sind, erfolgt eine baupolizeiliche Abnahme durch die Gemeinde. In kleineren und mittleren Gemeinden werden diese Abnahmen jedoch teilweise vernachlässigt.

4.6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten bestehender Bauberatungen sind nur sehr schwierig zu eruieren. Meist besteht kein Überblick über die Gesamtkosten. Die folgende Tabelle zeigt die verfügbaren Werte aus den Fallbeispielen.

Fallbeispiel	Kosten	Stundenlohn der Bauberater*innen
Fläsch	Ca. CHF 1.500 pro Baugesuch, Kleine Änderungen und Fassadenauffrischungen werden hier nicht dazugezählt Jährlich belaufen sich die Kosten auf CHF 7'000 – 10'000	180 CHF/h
Sempach	Die konkreten Kosten pro Baugesuch sind nicht bekannt. Im Jahr 2021 beliefen sich die Kosten der Ortsbildkommission insgesamt auf CHF 37'702.50	180 CHF/h
Kanton St. Gallen	Jährlich belaufen sich die Kosten auf ca. CHF 60'000 – 70'000	200 CHF/h zuzüglich Spesen und Reisekosten
Kanton Bern OLK	Kosten nicht bekannt	250 CHF/h gemäss Gebührenordnung der OLK
Kanton Bern BHS	Die Kosten pro Baugesuch sind nicht bekannt. Jährlich belaufen sich die Kosten auf ca. 350'000 CHF	nicht bekannt

Tabelle 6: Kosten der Bauberatung und Stundenlohn der Bauberater

Die Finanzierung wird sehr unterschiedlich gelöst. In Fläsch werden die generellen Kosten für die Kommissionssitzungen des Bauberaters von der Gemeinde getragen. Spezielle Aufwände (komplexe Prozesse, Aufwand im Begleitungsprozess) werden nach Baugesetz der Bauherrschaft in Rechnung gestellt. Mit entsprechenden Formulierungen im neuen Bau- und Zonenreglement kann die Gemeinde Sempach die Kosten nach Aufwand direkt den Bauherrschaften verrechnen. Dies beinhaltet die Besprechung von Bauvorhaben innerhalb der Ortsbildkommission, die aktive Begleitung von Bauvorhaben, allenfalls notwendige bauhistorische Voruntersuchungen oder die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren. Da es sich um eine Kann-Formulierung handelt, muss der Stadtrat die Praxis noch bestimmen.

In Lumnezia und Klosters können die externen Beratungskosten sowie Kosten durch Baueinsprachen auf die Bauherrschaft übertragen werden. In Lachen und Hausen a. A. trägt in der Regel die Gemeinde die Kosten der Beratung, wozu es eine schriftliche Vereinbarung mit der Bauherrschaft gibt.

Die Finanzierung der Fachkommission Städtebau St. Gallen erfolgt über den Kanton, da ausschliesslich Gesuche von regionalem und kantonalem Interesse begutachtet werden. Mit monatlichen Sitzungen ist von erheblichen Kosten die Rede.

Die Kosten für eine Begutachtung durch die OLK werden teilweise von der Bauherrschaft beglichen. Da diese Beträge nicht kostendeckend sind, übernimmt der Kanton die Finanzierung des Restbetrags.

Der BHS verrechnet die Kosten im Wesentlichen der Bauherrschaft. Daneben wird er vom Kanton im Rahmen eines Leistungsauftrages mit CHF 75'000 für seine Tätigkeit entschädigt. Das verbleibende Defizit wird durch den BHS übernommen.

Teil B: Eine Bauberatung konzipieren und einführen

Basierend auf den Erkenntnissen der verschiedenen Analysen wird in Teil B aufgezeigt, welche Aspekte bei der Konzeption beziehungsweise bei der Einführung einer Bauberatung beachtet werden sollten.

In Kapitel 5 werden grundlegende Aspekte wie Aufgaben, Rahmenbedingungen, Profil der Beratenden sowie die Anforderungen an eine Bauberatung erörtert. In Kapitel 6 werden die zwei Grundvarianten einer Bauberatung miteinander verglichen. In Kapitel 7 der Beratungsprozess aufgezeigt. Kapitel 8 widmet sich der Finanzierung und in Kapitel 9 werden die Schritte bei einer Implementierung der Bauberatung aufgezeigt.

5. 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.

5.1. 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 einem Entscheid. 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 Anspruchsgruppen⁷ 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 (Energiewende, Siedlungsentwicklung nach innen, etc.).

Sensibilisieren

Die Bauberatung sensibilisiert die beteiligten Anspruchsgruppen⁸ hinsichtlich der Bedeutung eines qualitativ hochwertigen 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 zur Abweichung dieser Einschätzung im Bauentscheid. 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).

5.2. Rahmenbedingungen

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

5.2.1. 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 Baugesetz⁹ sowie ein entsprechendes Pflichtenheft vorzusehen.

⁷ Bauherrschaften, Architekt*innen, Gemeindebehörden, kantonale Stellen, einspracheberechtigte Organisationen

⁸ Bauherrschaften, Architekt*innen, Gemeindebehörden und -verwaltung

⁹ Verschiedentlich existieren in den kommunalen Baugesetzen sogenannte Gestaltungsparagrafen

5.2.2. 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 6) 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. 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.¹⁰

5.2.3. 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, welche in der Gemeindeentwicklung verfolgt werden, ist auch eine Fokussierung der Tätigkeit 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

¹⁰ Weitere Fragen der Kommunikation werden in Kapitel 7 abgehandelt

5.2.4. 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:

- Wegleitung/Leitfaden für die Gestaltung sowie Ausführungsvorschriften (des Kantons)
- Bau- und Zonenreglement
- Ortsbauliche Konzepte und Leitbilder
- Inventare (z.B. ISOS, Inventar der Denkmalpflege, BLN, Landschaftsschutzgebiete)
- Sondernutzungspläne (z.B. Gestaltungs- und Bebauungspläne)
- Planungsgrundsätze und -empfehlungen (z.B. Siedlungsinventar 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.

5.3. Profil der Beratenden

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

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 vorzuweisen, 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.

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.

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

5.4. 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 5.2.4) basieren. Dadurch liefert die Beurteilung im Streitfall ein fundiertes Argumentarium und vereinfacht so 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 den frühzeitigen Einbezug der Bauberatung trägt sie dazu bei, das Baubewilligungsverfahren zu beschleunigen, indem der Planungsaufwand und die Projektkosten reduziert werden können.
Geschwindigkeit der Bearbeitung	Der zu durchlaufende Prozess der Bearbeitung 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 von Expert*innen aus unterschiedlichen Fachbereichen und basiert auf einem interdisziplinären Diskurs.
Multiperspektivischer Diskurs/Beurteilungen und Objektivierbarkeit	Ein Diskurs, welcher 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 7: Anforderungen an die Bauberatung

6. Varianten von Bauberatungen

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

6.1. 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 Baukommission¹¹ unterstützt.

Die Bauverwaltung koordiniert sämtliche Bauanfragen im Bewilligungs- und Meldeverfahren. Sie stellt den korrekten Ablauf sowie die Kommunikation mit den involvierten Stellen sicher¹². 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 darüberhinausgehende, spezifische Fachkompetenzen. Die Auslagerung dieser Aufgabe an Expert*innen im Sinne einer Bauberatung ermöglicht eine fachlich versierte und gleichzeitig unabhängige Beurteilung¹³. Die Analyse bestehender Bauberatungen in der Schweiz ergab zwei Grundvarianten von externen Bauberatungen:

- **Beratung durch eine externe Fachperson (E)¹⁴**
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 3 -5 Mitgliedern.

Im folgenden Kapitel werden diese beiden Varianten einander gegenübergestellt.

¹¹ Baukommissionen bestehen aus gewählten Einzelpersonen als Vertreter*innen der Bevölkerung. Eine fachliche Expertise ist nicht zwingend.

¹² 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.

¹³ Vermeidung des Vorwurfes der Behördenwillkür

¹⁴ 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.

6.2. Vergleich der Grundvarianten

Die Gegenüberstellung der beiden Grundvarianten geht davon aus, dass die Bauberatung in beiden Fällen die in Kapitel 5.1 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 5.2 beschriebenen Rahmenbedingungen in beiden Grundvarianten geklärt sind:

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

Dem in Kapitel 5.3 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 5.4 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 6.3)
Unabhängige Fachinstanz entlastet 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 7) in beiden Varianten gegeben.
Geschwindigkeit der Bearbeitung	In Abhängigkeit des Prozesses (vgl. Kapitel 7) in beiden Varianten gegeben.
Persönliche Gespräche	In beiden Varianten möglich.

Tabelle 8: Keine Unterschiede zwischen den beiden Varianten

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 anfechtbarer
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 Experten 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 9: 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 beziehungsweise deren Zuordnung auf eine Staatsebene wird im folgenden Kapitel eingegangen.

6.3. Kommunale, regionale, kantonale Bauberatung

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

Kommunale Ebene	Die Bauberatung wird innerhalb der Gemeinde organisiert.
Regionale Ebene	Mehrere Gemeinden organisieren gemeinsam eine regionale Bauberatung. ¹⁵ Diese kann beispielsweise an einem regionalen Bauamt angeschlossen sein oder sie 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 10: Kommunale, regionale, kantonale Bauberatung

Die bereits diskutierten Vor- und Nachteile der beiden Varianten Beratung durch externe Einzelperson (E) beziehungsweise 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 11) für die entsprechenden Kombinationen (F1-F3) spricht.

	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 11: 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

¹⁵ z.B. Wohlen bei Bern, Bremgarten bei Bern, Kirchlindach

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 Kantonsebene 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.¹⁶ 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.

6.4. 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.

¹⁶ z.B. Kanton Luzern: Regionale Entwicklungsträger (RET)

7. 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 Expert*innen 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 7.7 eingegangen.

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

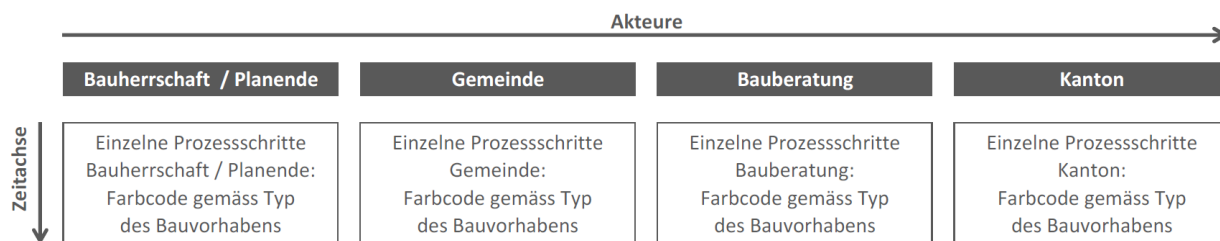


Abbildung 2: Aufbau der grafischen Übersichten des Prozesses

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 des Prozesses mag diesen auf den ersten Blick als komplex und langwierig 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 violetten Prozessschritte hinzu.

Es wird zwischen folgende 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 bei Bauvorhaben mit erhöhten Anforderungen bezüglich Gestaltung und Eingliederung. Die Gemeinde legt entsprechende Kriterien fest, wann einem Bauvorhaben erhöhte Anforderungen zugewiesen werden (siehe 5.2.3. Wirkungsperimeter). Die Bauberatung wird in diesen Fällen aktiv.

Bauvorhaben mit Betroffenheit Kanton: Zusätzliche Prozessschritte bei Bauvorhaben mit Betroffenheit einzelner oder mehrerer kantonaler Fachstellen.

7.1. Vorbereitungsphase/ Entscheid Prozessablauf

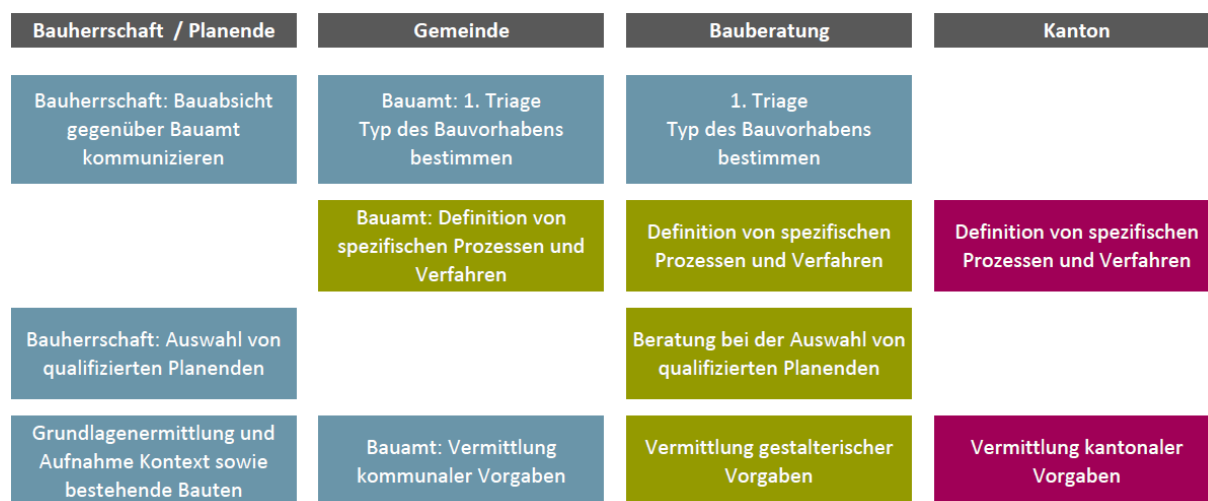


Abbildung 3: Prozessschritte der Vorbereitungsphase mit Entscheid zum Prozessablauf

Die Vorbereitungsphase ist entscheidend für das Aufgleisen von nachvollziehbaren und schlanken Prozessen. Gelingt dies, können personelle und finanzielle Ressourcen gespart und Konflikte vermieden werden. Wichtig ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme der Bauherrschaft mit dem Bauamt der Gemeinde und die Schilderung der Bauabsicht. Dadurch können gleich zu Beginn die Erwartungen der einzelnen Akteure und die entsprechenden Rahmenbedingungen geklärt werden. Dies geschieht idealerweise vor Planungsbeginn sowie vor der Auswahl der Planenden. Die Vorteile dieses frühzeitigen Austauschs sind durch die Gemeinde bei potenziellen Bauherrschaften entsprechend zu kommunizieren.

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 violette 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 (bspw. 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 (geschützten 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.¹⁷ 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.

7.2. Projektierungsphase / Baueingabe

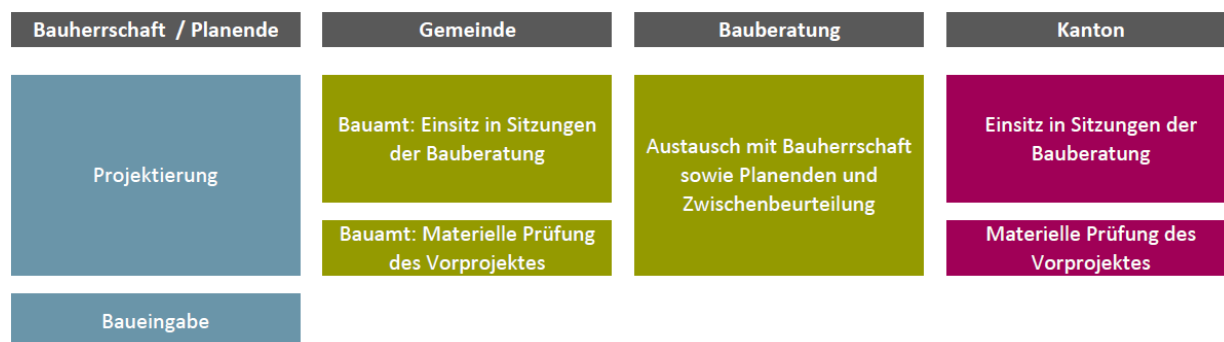


Abbildung 4: Prozessschritte der Projektierungsphase bis zur Baueingabe

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.¹⁸ 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 ¹⁹.

¹⁷ Dazu gehören die landschaftlichen sowie die baukulturellen Voraussetzungen.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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

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 geschickt.

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 Stelle²⁰. 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.

7.3. Baubewilligungsverfahren

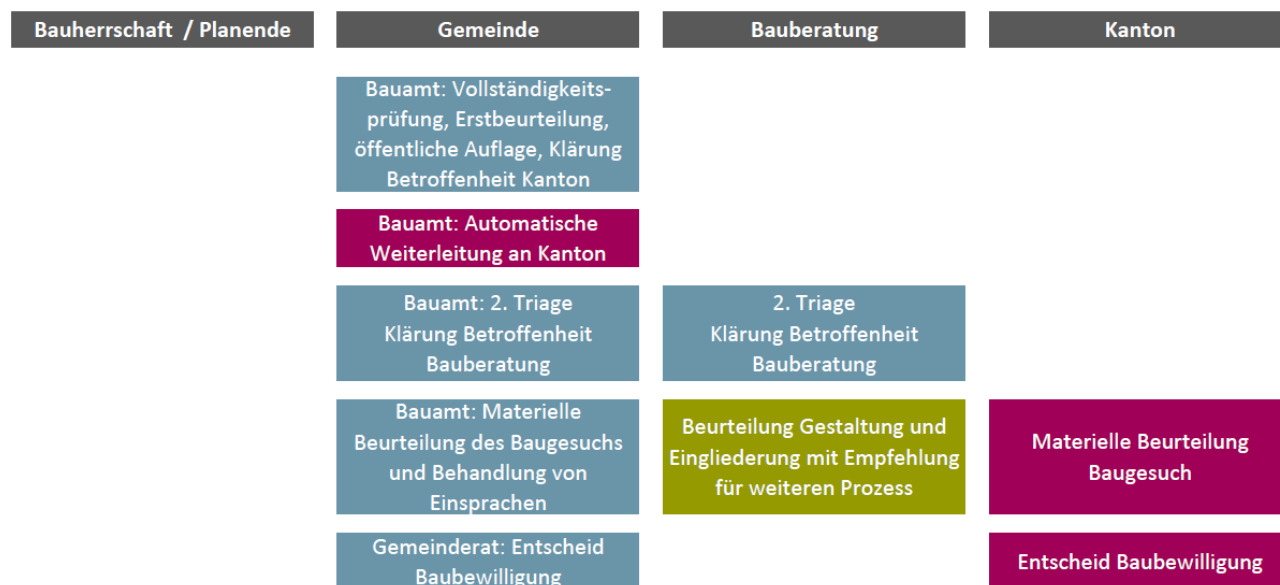


Abbildung 5: Prozessschritte des Baubewilligungsverfahrens

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 Be-

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.

²⁰ Abhängig von der Art des Bauvorhabens sind dafür das kommunale Bauamt oder bestimmte kantonale Fachstellen zuständig.

gleitung 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.

7.4. Ausführungsplanung



Abbildung 6: 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 Projektierungsphase. 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.

7.5. Bauprozess / Bauabnahme

Bauherrschaft / Planende	Gemeinde	Bauberatung	Kanton
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 7: 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.

7.6. Vollzug

Bauherrschaft / Planende	Gemeinde	Bauberatung	Kanton
	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: 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 Massnahmen²¹, 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.

²¹ Die Massnahmen können von Geldstrafen bis zu Rückbauverfügungen reichen.

7.7. Übersicht und Adaption für regionale Bauberatung

Abbildung 9 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 6.3). 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 und 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.

	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 9: Gesamtübersicht der Prozessschritte über alle Phasen

8. Finanzierung

Eine hohe Siedlungs- und Landschaftsqualität beziehungsweise 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 Kombinationen von Varianten und Ebenen (vgl. Tabelle 11) 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 aufgrund der beschriebenen Charakteristik die Öffentliche Hand?
- 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 ist²². Die Tätigkeit der kommunalen (und kantonalen) Verwaltungen in Zusammenhang mit der Bauberatung werden über deren Budgets finanziert. Bei der Frage, welche Kosten die Gemeinde beziehungsweise 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 Wirkungssperimeter²³ 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.

²² z.B. 5 Std. à CHF 180.-

²³ 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).

9. 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. Tabelle 12 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	Kapitel, Seiten
1. Ziele definieren	
2. Aktuelle rechtliche Grundlagen prüfen	Kapitel 5.2.1, S. 33
3. Entscheiden, ob innerhalb oder/und ausserhalb der Bauzone beraten werden soll	Kapitel 5.2.3, S. 34
4. Entscheiden, ob freiwillig oder verpflichtend (Kanton)	
5. Entscheiden, ob Bauberatung durch Einzelperson oder Fachkommission	Kapitel 6.2, S. 39
6. Entscheiden, ob kommunal, regional, kantonal oder Kombination	Kapitel 6.3, S. 41
7. Entscheide rechtlich verankern	Kapitel 5.2.1, S. 33
8. «Aufgabenbeschrieb/Pflichtenheft» erstellen	Kapitel 5.1, S. 32 Kapitel 5.2.3, S. 34 Kapitel 8, S. 52
9. Prozess definieren	Kapitel 7, S. 43
10. Mitglieder oder Einzelperson wählen	Kapitel 5.3, S. 35
11. Inhaltliche Grundlagen erstellen	Kapitel 5.2.4, S. 35

Tabelle 12: Implementierung, Schritte

1. Ziele definieren

In einem ersten Schritt sind die Ziele der Bauberatung aus der Sicht der Gemeinde, der Region beziehungsweise 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 beziehungsweise in Abhängigkeit der gewählten Form der Bauberatung anzupassen (vgl. weiter unten).

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 resp. 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. 5.2.3, S. 34).

4. Entscheiden, ob freiwillig oder verpflichtend (Kanton)

Die Implementierung kann freiwillig/optional oder verpflichtend/flächendeckend erfolgen. Soll die Bauberatung verpflichtend/flächendeckend eingeführt werden, ist eine kantonale Grundlage beziehungsweise 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 6.2, S. 39.

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 6.3, S. 41.

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 beziehungsweise im kommunalen Baugesetz denkbar (Kap. 5.2.1, S. 33)

8. «Aufgabenbeschrieb/Pflichtenheft» erstellen

Die Tätigkeit der Bauberatung wird in einem Aufgabenbeschrieb beziehungsweise in einem Pflichtenheft festgehalten. (vgl. Aufgaben, Kap. 5.1, S. 32; Wirkungssperimeter, Kap. 5.2.3, S. 34; Finanzierung, Kap. 8, S. 52)

9. Prozess definieren

Der Standardprozess (Kap. 7, S. 43) kann als Grundlage dienen, muss jedoch den spezifischen Verhältnissen vor Ort angepasst werden.

10. Mitglieder oder Einzelperson wählen

Je nach gewählter Variante werden die Mitglieder der Fachkommission oder eine Einzelperson bestimmt. Eine Fachkommission umfasst meist 3 – 5 Mitglieder. Als Entscheidungshilfe dienen die Ausführungen zum Profil (Kap. 5.3, S. 35).

11. Inhaltliche Grundlagen erstellen

Zusammen mit der Bauberatung werden die inhaltlichen Grundlagen für ihre Tätigkeit erstellt (Kap. 5.2.4, S. 35).

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>
- Bundesamt für Kultur BAK, Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2021). Schweizer Ortsbilder erhalten: Empfehlungen zum Umgang mit schützenswerten Ortsbildern bei der Siedlungsentwicklung nach innen. Abgerufen von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/staedte-und-agglomerationen/schweizer-ortsbilder-erhalten.html>
- Gemeinde Fläsch (2022). Baugesetz (Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 339 vom 19. April 2022).
- Gemeinde Fläsch (2014). Leitfaden für den Baubewilligungsprozess. Version 2 vom 26.05.2014. Abgerufen von <https://www.flaesch.ch/Portals/0/adam/Content/fMVqUlaPxUCyZF98TOURTw/Text/Leitfaden%20f%C3%BCr%20den%20Baubewilligungsprozess.pdf>
- Gemeinde Fläsch (2017). Verfassung der Gemeinde Fläsch. Letzte Teilrevision von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 14.11.2017. Abgerufen von <https://www.flaesch.ch/Portals/0/adam/Content/H84kIqJVyk62HRfeZZXacq/Link/011.0%20Gemeindeverfassung%2008.12.22.pdf>
- Kanton Bern (2019). Information, Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) (BSIG Nr. 7/721.0/20.1, 25. Juli 2019). Abgerufen von <https://www.bsig.jgk.be.ch/bsig-2010-web/bsig/fileDownload?fileId=3923>
- Kanton Bern (1985). Baugesetz. Stand 01.04.2023. Abgerufen von https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/721.0
- Kanton Bern (1985). Bauverordnung. Stand 01.04.2023. Abgerufen von https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/721.1
- Kanton Bern (1994). Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD). Stand 01.04.2023. Abgerufen von https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/725.1
- Kanton Bern (2010). Verordnung über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV). Stand 01.04.2023. Abgerufen von https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/426.221
- Kanton Bern (2022). Anhang 4A: Gebührentarif der Direktion für Inneres und Justiz (mit Ausnahme der Grundbuchämter). 154.21-A4A, Stand 01.01.2022. Abgerufen von https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/154.21/versions/2490/annex/04A
- Kanton Bern (o.D.) Kantonale Kommission zur Pflege von Orts- und Landschaftsbildern Abgerufen von <https://www.olk.dij.be.ch/de/start.html>
- Kanton St.Gallen (2016). Planungs- und Baugesetz (PBG). Stand 01.03.2023. Abgerufen von https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/731.1
- Kanton St.Gallen (2018). Baudepartement. Fachkommission Städtebau des Kantons St. Gallen: Anschreiben an die politischen Gemeinden im Kanton St. Gallen vom 27. August 2018. Abgerufen von https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/ortsplanung/siedlungsentwicklungnachinnen/fachkommissionstaedtebau/jcr_content/Par/sqch_downloadlist/DownloadListPar/sqch_download.ocFile/Information%20f%C3%BCber%20Fachkommission%20St%C3%A4dtebau.pdf

- Kanton St.Gallen (2022). Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation. Fachkommission Städtebau Kanton St. Gallen, Mitglieder 2020-2024. Stand April 2022. Abgerufen von https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/ortsplanung/siedlungsentwicklungsnachinnen/fachkommissionstaedtebau/jcr_content/Par/sgch_downloadlist/DownloadListPar/sgch_download_1690271921.ocFile/Mitglieder%20Fachkommission%20Staedtebau%202020-2024%20ab%2020210201.pdf
- Kanton St. Gallen (2018). Reglement für die Fachkommission Städtebau (RRB 2018/471/Beilage 2, 3. Juli 2018). Abgerufen von https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/ortsplanung/siedlungsentwicklungsnachinnen/fachkommissionstaedtebau/jcr_content/Par/sgch_downloadlist/DownloadListPar/sgch_download_162383965.ocFile/Kommission%20St%C3%A4dtebau%20I%20Reglement.pdf
- KBOB (2015). Verträge mit Architekten und Ingenieuren Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (2020): Beratungsangebot für Gemeinden und Städte im Bereich Baukultur, Analyse von Bestand und Bedarf.
- Käppeli Stephan et al. (2022). Bauberatung in Luzerner Gemeinden.
- Schweizerische Eidgenossenschaft (1979). Bundesgesetz über die Raumplanung. Stand am 1. Januar 2019. Abgerufen von https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/20190101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-1979-1573_1573_1573-20190101-de-pdf-a-1.pdf
- Schweizerische Eidgenossenschaft (2000). Raumplanungsverordnung. Stand am 1. Juli 2022. Abgerufen von <https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/2000/310/20220701/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-2000-310-20220701-de-pdf-a-1.pdf>
- Stadt Sempach (2017). Gemeindeordnung vom 13. Juni 2007. Stand 15.12.2017. Abgerufen von <https://www.sempach.ch/reglemente/81426>
- Stadt Sempach (2021). Ortsbildkommission Sempach: Pflichtenheft. Stand 22.01.2021. Abgerufen von https://www.sempach.ch/docn/3534374/Ortsbildkommission_Pflichtenheft.pdf
- Stadt Sempach (2020). Bau- und Zonenreglement vom 31. Mai 2007. Ausgabe August 2020. Abgerufen von https://www.sempach.ch/docn/3523523/Bau-und_Zonenreglement_vom_31.05.2007.pdf
- Stadt Sempach (2022). Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 10. Mai 2022. Neues BZR vorbehaltlich der Genehmigung durch den Regierungsrat. Abgerufen von https://www.sempach.ch/docn/4276066/Bau-und_Zonenreglement_BZR_2022.pdf

Interviewverzeichnis

Nachname	Vorname	Funktion	Datum
Adolf	Marie-Noëlle	Manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Mitglied zahlreicher Wettbewerbsjurys	16.03.2022
Brunner	Johannes	Mitglied der Fachkommission Städtebau Kanton St. Gallen	27.05.2022
Bühlmann	Lukas	Bellaria Raumentwicklung, Bern; ehemals EspaceSuisse	24.02.2021
Casanova	Esther	Projektleiterin und Mitglied der Geschäftsleitung Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur	14.04.2021
Cavegn	Marcus	Leiter Bauamt, Lumnezia (GR)	11.05.2022
Deville	Jean-Pierre	Ehem. Stadtarchitekt, BOL-Beratungen für das Orts-Landschaftsbild	22.02.2021
Dumermuth	Marianne	Präsidentin OLK Kanton Bern	23.06.2022
Fanzun	Gian	Partner und Leiter Entwicklung, Fanzun AG	28.04.2022
Fischer	Peter	Geschäftsführer und Bereichsleiter Bau + Infrastruktur, Rickenbach (LU)	04.05.2022
Frankhauser Stofer	Edi Christian	Geschäftsführer Leuenberger Immobilien Geschäftsleiter Leuenberger Architektur	15.03.2022
Geissbühler	Dieter	HSLU, diverse Bauberatungsmandate, Mitglied zahlreicher Wettbewerbsjurys	29.04.2022
Graf	Marcel	Leiter Hochbau, Hausen am Albis (ZH)	03.06.2022
Grünenfelder	Conny	Kantonale Denkmalpflegerin Luzern	16.04.2021
Hutter	René	Leiter Amt für Raum und Verkehr, Kanton Zug	19.04.2021
Ineichen	Christian	Regionalmanagement, Stv. Direktor UBE - UNESCO Biosphäre Entlebuch	14.03.2022
Kernen	Thomas	Thomas Kernen AG	07.04.2022
Lichtsteiner	Beat	Geschäftsführer RET Sursee-Mittelland	17.03.2021
Mentha	Luc	Präsident Berner Heimatschutz	05.07.2022
Mettler	Rita	Mettler Landschaftsarchitektur Gossau, Städtebauliche Kommission St. Gallen	16.03.2022
Michelon	Roger	Partner und Raumplaner, plan:team	25.02.2021
Pahud	Rene	Gemeindepräsident Fläsch GR	31.05.2022
Reumer	Wolfgang	Abteilungsleiter Bau und Umwelt, Lachen (SZ)	30.05.2022
Rossmeyer	Lando	Heimatschutz St. Gallen, Mitglied zahlreicher Wettbewerbsjurys, Atelier Lando Rossmeyer	11.03.2022
Roth	Hansueli	Gemeindepräsident, Klosters (GR)	11.05.2022
Schläppi	Christoph	Vizepräsident und Chefbauberater des Schweizer Heimatschutzes, Sekretär der Stadtbildkommission Bern, Dozent an der ZHAW für Architekturkritik	01.03.2021
Sidler	Mary	Stadträtin Sempach LU	07.05.2022
Wagner	Christian	FHGR, diverse Bauberatungsmandate, Mitglied zahlreicher Wettbewerbsjurys	24.03.2022