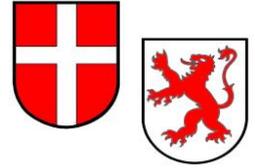


EINWOHNERGEMEINDE THUNSTETTEN



Bau und Betriebe

Flurstrasse 2
4922 Bützberg

Telefon 062 958 60 10
bauundbetriebe@thunstetten.ch
www.thunstetten.ch

MERKBLATT FÜR DIE BEVÖLKERUNG IM UMGANG MIT DEM BAUKOLLEGIUM

Vorabzug vom 6. Februar 2025

Das Baukollegium der Gemeinde Thunstetten hat den Auftrag, Bauvorhaben im Ortsbildschutz- und Ortsbildentwicklungsgebiet, entlang der wichtigen Dorfachsen und der Weilerzone auf die optische Eingliederung und ihre architektonische und siedlungsbauliche Qualität zu überprüfen. Ziel ist es Potenziale von Bauten, Anlagen, räumliche Qualitäten, Art und Mass der Nutzung und Verbindungen zur Kulturlandschaft – auch im Hinblick auf die Gesamtgemeinde – bestmöglich zu nutzen. Dabei wird die Qualität der Architektur als auch die Gestaltung der Freiräume bewertet. Rechtliche oder baupolizeiliche Fragen sind nicht Gegenstand der Bewertung durch das Baukollegium.

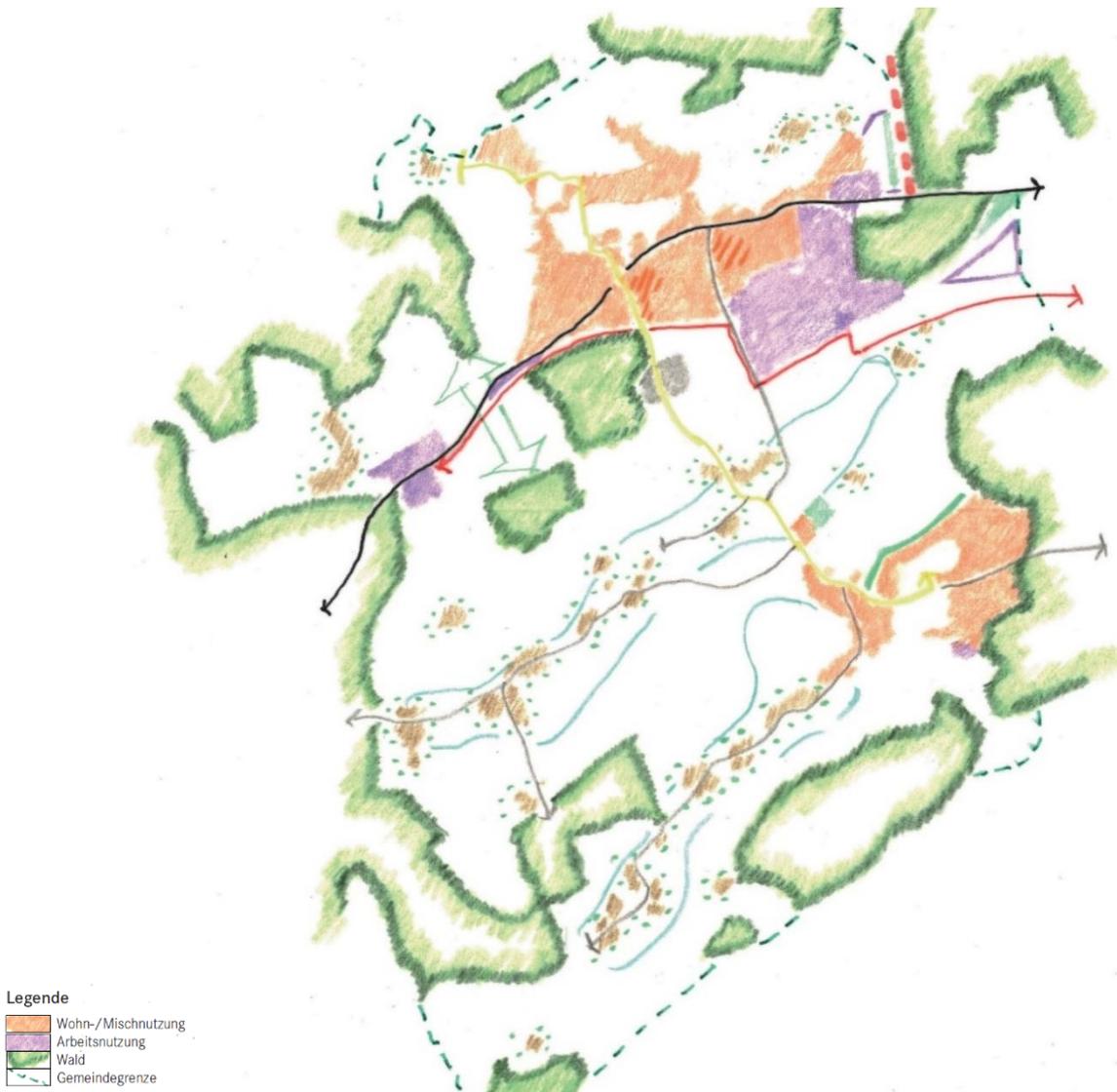


Bild: Syntheseplan Gemeinde Thunstetten (Quelle: Synthesebericht Testplanung Thunstetten-Bützberg «Zwei Dörfer, eine Gemeinde»



Organisation Baukollegium

Das Baukollegium tagt in der Regel einmal monatlich. Termine und Voranfragen werden durch die Abteilung Bau und Betriebe der Gemeinde Thunstetten koordiniert.

Das Baukollegium besteht aus drei, gegenüber der Behörde und Verwaltung unabhängigen Fachpersonen aus den Fachgebieten Architektur und Landschaft. Ebenso kann ein Mitglied des Gemeinderates im Baukollegium Einsitz nehmen, um die Interessen der Gemeinde zu vertreten. Das Baukollegium kann bei Bedarf mit weiteren Fachpersonen erweitert werden.

Einbezug Baukollegium

Das Baukollegium wird von der Baubehörde bei folgenden Projekten beigezogen:

- Bauprojekte im Ortsbildschutz- und Ortsbildentwicklungsgebiet
- Bauprojekte auf und entlang wichtigen Verkehrsrouten (Bern- Zürichstrasse, Untergasse, usw.)
- Bauprojekte in Weilerzonen
- Parzellenübergreifende Nutzung- und Bebauungskonzepte
- Bauvorhaben aus Sicht des öffentlichen Interesses
- Bei Objekten welche im Bauinventar des Kantons aufgeführt sind
- Projekte welche Landschaftsräume, die Smaragdgebiete oder wichtige Siedlungsränder betreffen

Wie gehen Sie vor:

Wenn Ihr Bauvorhaben mindestens einen der oben genannten Themenbereiche berührt, wird das Baukollegium im Rahmen des Baugesuchs zur Beurteilung Ihres Projekts hinzugezogen.

Wir empfehlen Ihnen daher, Ihr Projekt bereits frühzeitig vom Baukollegium prüfen zu lassen und durch die Unterstützung des Beirats anspruchsvolle Fragen der Baugenehmigung im Vorfeld zu klären und Aufwendungen für die Entwicklung und Genehmigung zu begrenzen.

Zielsetzung: Verfahrensabschluss nach zwei bis maximal drei Sitzungen, mit Empfehlung an die Baubehörde (Bau- und Betriebskommission)

Vorabklärung

- Ausarbeitung Studie / Vorprojekt durch Bauherrschaft
- Einreichung Studie / Vorprojekt mit massstäblichen Plänen (je nach Projektumfang mit Arbeits- oder Volumenmodell und Ortsanalyse) an Abteilung Bau und Betriebe Thunstetten
- Weiterleitung der Unterlagen durch Bau und Betriebe an das Baukollegium und ggf. weitere Fachprüfstellen zur Vorprüfung
- Präsentation Projekt durch Bauherrschaft und Projektverfasser, Beratung des Baukollegiums und anschliessende mündliche Rückmeldung zum Projekt
- Erstellung eines schriftlichen Berichts durch das Baukollegium und ggf. weiteren Fachstellen
- Abteilung Bau und Betriebe stellt die Berichte der Bauherrschaft zu
- Sofern es das Projekt erfordert, sind weitere Sitzungstermine möglich

Baugesuchseingabe

- Ausarbeitung Baugesuch durch Bauherrschaft / Projektverfasser unter Einbezug der Ergebnisse Vorabklärung
- Einreichung Baugesuch schriftlich (2-fach) und elektronisch (eBau) an Bau und Betriebe
- Zustellung einer Kopie der Baugesuchsunterlagen durch Bau und Betriebe an das Baukollegium, der übrige Ablauf bei der Baubewilligungszirkulation bleibt unverändert

- Prüfung, Erstellung und Zustellung eines Fachberichtes durch das Baukollegium an die Leitbehörde
- Erstellung Baubewilligung durch Leitbehörde unter Berücksichtigung der verschiedenen Fach- und Amtsberichte, darunter auch jener des Baukollegiums

Grundlagen zur Beurteilung [\(mit Links\)](#)

Die Beurteilung basiert auf folgenden Grundlagen:

- [Baurechtliche Grundordnung](#) (insb. Art. 16 bis und mit Art. 24 GBR)

Art. 16 Gestaltungsgrundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Beurteilungskriterien:

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen

- > die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- > die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- > Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- > die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- > die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- > die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- > Terrainveränderungen

Art. 22 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 17 - Art. 21 GBR abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Art. 23 Fachberatung

¹ Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- > Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- > Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und entwicklungsgebieten;
- > Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- > Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- > Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
- > Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

- [Synthesebericht Testplanung Thunstetten-Bützberg «Zwei Dörfer, eine Gemeinde»](#)
- [Thunstetten - Richtlinie Baukollegium in Planungs- und Baufragen](#)
- [Davos Qualitätssystem für Baukultur \(Bewertungsinstrument vom Bundesamt für Kultur\)](#)

Verrechnung Aufwände Baukollegium

Die Aufwände des Baukollegiums werden nach Aufwand abgerechnet und der Bauherrschaft des jeweiligen Projektes in Rechnung gestellt.