Richtlinien Fachgremium Ortsbild

der Gemeinde Geuensee

vom 1. Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines ... 3

Art. 1 Zweck ... 3
Art. 2 Zusammensetzung ... 3
Art. 3 Wahl und Amtsdauer ... 3
Art. 4 Aufgaben ... 3
Art. 5 Beurteilungsaspekte ... 4
Art. 6 Sitzungen, Protokoll ... 4
Art. 7 Geschäftserledigung ... 4
Art. 8 Informationen ... 5
Art. 9 Entschädigung und Verrechnung ... 5
Art. 10 Ausstandsgründe ... 5

II. Schlussbestimmungen ... 6

Art. 11 Inkrafttreten, Aufhebung bisheriges Recht ... 6

Gestützt auf Art. 3 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Geuensee erlässt die Einwohnergemeinde Geuensee folgende Richtlinien:

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

[1] Beurteilung und Beratung von baulichen Massnahmen mit ortsbildprägender Wirkung in der Gemeinde Geuensee und die Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen; umfassende planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes.

[2] Es berät den Gemeinderat in Planungs- und Baufragen.

Art. 2 Zusammensetzung

[1] Das Fachgremium besteht aus maximal fünf Mitgliedern. Davon sind drei verwaltungsunabhängige Fachpersonen (Architekt/in, Landschaftsarchitekt/in, Ortsplaner/in) ohne Wohnsitz in der Gemeinde Geuensee vom Gemeinderat zu bestimmen. Von Amtes wegen dabei ist der Leiter/die Leiterin des Regionalen Bauamts RBS und der Gemeinderat/die Gemeinderätin Ressort Bau und Infrastruktur.

[2] Der Gemeinderat ernennt die Mitglieder und den Vorsitzenden. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 21. Mai 2025 folgende Personen ernannt:

- Dieter Geissbühler, Dipl. Architekt ETH SIA BSA, Vorsitz
- Lukas Spälti, Techniker Garten- und Landschaftsbau HF, Mitglied
- Romeo Venetz, Dipl. Kulturingenieur ETH, Mitglied
- Daniel Cardoso, Leiter Regionales Bauamt RBS, Mitglied
- Adrian Ruch, Gemeinderat Ressort Bau und Infrastruktur, Mitglied

[3] Das Fachgremium kann je nach Fragestellung weitere Fachpersonen (z. B. Denkmalpflege) mit beratender Stimme beiziehen.

[4] Das Fachgremium konstituiert sich im Übrigen selber.

Art. 3 Wahl und Amtsdauer

[1] Der Gemeinderat wählt den Vorsitzenden/die Vorsitzende und die Mitglieder des Fachgremiums.

[2] Die Amtsdauer des Fachgremiums fällt mit der ordentlichen Amtsdauer des Gemeinderats zusammen.

[3] Eine Wiederwahl ist möglich.

Art. 4 Aufgaben

Das Fachgremium hat gemäss Art. 3 ff. des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Geuensee den Auftrag, den Gemeinderat bei seinen Planungs- und Baufragen zu beraten. Dies insbesondere in folgenden Aufgaben:

- Bebauungs- und Gestaltungsplänen
- baulichen Massnahmen in der Dorfzone, der Kernzone sowie der Weilerzone
- wichtigen Fragen der Eingliederung von Bauten und Anlagen sowie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde

- der Festlegung der Überbauungsziffer und von baulichen Höchst- und Mindestmassen in der Dorfzone, der Kernzone, Sonderbauzone und in der Arbeitszone A
- Bauten ausserhalb der Bauzone
- Der Gemeinderat kann situativ das Fachgremium beiziehen.

Art. 5 Beurteilungsaspekte

Das Fachgremium Ortsbild Geuensee nimmt in seiner Beratungstätigkeit und Beurteilungen Rücksicht auf:

- die baupolizeilichen Vorschriften
- die Eingliederung in die Siedlungskultur, das Gesamtbild und die Umgebung
- die Freiraumgestaltung
- die Baumassenverteilung
- die kubische Gliederung
- die Fassaden-, Dach- und Detailausbildungen
- die Material- und Farbenwahl
- die Zugänge, Erschliessung und Parkierung.

Art. 6 Sitzungen, Protokoll

[1] In Absprache mit dem Vorsitzenden/der Vorsitzenden lädt der Leiter/die Leiterin des Regionalen Bauamts RBS das Fachgremium zu Sitzungen und/oder Augenscheine ein.

[2] Das Protokoll wird durch das Regionale Bauamt RBS geführt. Es ist durch die Mitglieder in einem kurzen Genehmigungsprotokoll zu verabschieden.

Art. 7 Geschäftserledigung

[1] Der Leiter/die Leiterin des Regionalen Bauamts RBS nimmt die Projekteingaben entgegen und legt zusammen mit dem Vorsitzenden/der Vorsitzenden des Fachgremiums fest, ob das Geschäft an der Sitzung durch die Bauherrschaft präsentiert werden soll.

[2] Ein Geschäft wird in der Regel maximal zwei Mal im Fachgremium behandelt. Bei weiteren Besprechungen kann dies an eine Delegation übergeben werden.

[3] Den Mitgliedern des Fachgremiums werden alle Projektunterlagen im Voraus zugestellt. Die traktandierten Geschäfte werden durch die Mitglieder des Fachgremiums vorbereitet.

[4] Über die Geschäfte des Fachgremiums inklusive der Delegationen wird vom Leiter/von der Leiterin des Regionalen Bauamts RBS eine Geschäftskontrollliste geführt.

[5] Die Arbeiten des Fachgremiums müssen zeitnah erfolgen, damit Bauvorhaben nicht verzögert werden. Die Bearbeitungsfristen nach Baugesuchseingabe richten sich nach den Bestimmungen des PBG.

[6] Bauberatung vor Projekteingabe:
Die bauwillige Person hat das Fachgremium rechtzeitig zu konsultieren, damit massgebliche Vorgaben schon in einer früheren Projektierungsphase einfliessen können.

[7] Vorgehen bei Vorprojekt, Vorentscheid:
Für Projekte grösseren Ausmasses kann während der Projektierungsphase ein Vorentscheid eingeholt werden. Dazu sind dem Regionalen Bauamt RBS Projektierungsskizzen und weitere zu Beurteilung notwendige Unterlagen in dreifacher Ausführung und elektronisch einzureichen.

[8] Baugesuchsverfahren:
Die bauwillige Person hat dem Regionalen Bauamt RBS zusätzlich die Unterlagen in dreifacher Ausführung und elektronisch einzureichen. Das Fachgremium stellt dem Regionalen Bauamt RBS Antrag.

[9] Bei Bauvorhaben, die offensichtlich nicht unter die gemäss Art. 1 zu prüfenden Gesuche fallen (z. B. keine ortsbildprägende Wirkung), kann vom ordentlichen Verfahren im Sinne einer Vereinfachung abgewichen werden (Präsidialentscheid, Korrespondenzverfahren, etc.), oder die vorsitzende Person und das Regionale Bauamt RBS können eine Triage oder einen Vorentscheid fällen.

Art. 8 Informationen

[1] Die Mitglieder des Fachgremiums sind der Verschwiegenheit verpflichtet.

[2] Die Orientierung der Gesuchstellenden erfolgt über den Leiter/die Leiterin des Regionalen Bauamts RBS mittels Zustellung Protokollauszüge innert 14 Arbeitstagen.

[3] Der Gemeinderat/die Gemeinderätin Ressort Bau und Infrastruktur orientiert die Mitglieder des Gemeinderats nach Bedarf mündlich. Falls der Gemeinderat bewilligende Instanz ist, erfolgt die Orientierung schriftlich im Rahmen der Baubewilligungsunterlagen.

[4] Die Kommunikation nach aussen (Öffentlichkeit, Medien) erfolgt ausschliesslich über den Leiter/ die Leiterin des Regionalen Bauamts RBS.

Art. 9 Entschädigung und Verrechnung

[1] Das Fachgremium wird nach Zeitaufwand zu einem Ansatz von CHF 150.00 (exkl. MWST) pro Person/Stunde entschädigt.

[2] Entschädigt werden die Sitzungszeit, sowie die Sitzungsvorbereitung- und nachbearbeitung.

[3] Der Aufwand je Projekt wird dem Regionalen Bauamt RBS zusammen mit dem Bewilligungsantrag mitgeteilt. Die Kosten werden den Gesuchstellenden weiterverrechnet.

Art. 10 Ausstandsgründe

[1] Mitglieder des Fachgremiums, die selbst am Geschäft beteiligt sind, treten in den Ausstand.

[2] Zusätzlich gelten die Ausstandsbestimmungen gemäss §14 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

[3] Den Mitgliedern des Fachgremiums ist es nicht erlaubt, Aufträge aus einem Beratungsmandat aktiv zu akquirieren.

II. Schlussbestimmungen

Art. 11 Inkrafttreten, Aufhebung bisheriges Recht

[1] Die Richtlinien treten per 1. Juli 2025 in Kraft.

[2] Alle bisherigen Bestimmungen der Gemeinde Geuensee über das Fachgremium Ortsbild sind mit Inkrafttreten dieser Richtlinien aufgehoben.

Geuensee, 18. Juni 2025

Genehmigt an der Gemeinderatssitzung vom 18. Juni 2025.