



**Bericht und Antrag  
des Gemeinderates an den Einwohnerrat  
über das Postulat "Überarbeitung Pflichtenheft Baukommission" vom 20. März  
2022**

Sehr geehrter Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Vorlage betreffend das Postulat "Überarbeitung Pflichtenheft Baukommission" von Einwohnerrat Roger Walter. Den Anträgen schickt er folgende Ausführungen voraus.

**1. Ausgangslage**

Der Einwohnerrat Beringen hat am 1. November 2022 das Postulat "Überarbeitung Pflichtenheft Baukommission" des damaligen Einwohnerratsmitgliedes Roger Walter beraten und als erheblich erklärt. Mit dem Postulat wurde der Gemeinderat beauftragt, das Pflichtenheft der Baukommission zu überarbeiten. Insbesondere soll die Einhaltung der übergeordneten Vorschriften und der Einsatz der Kommission durch den Gemeinderat anstelle des Hochbaureferats / der Abteilung Hochbau überprüft werden. Das Pflichtenheft wurde in der Folge unter Einbezug der Infrastrukturkommission Hochbau überprüft.

**2. Rechtliche Grundlagen**

Die rechtlichen Grundlagen gehen aus der nachstehenden synoptischen Darstellung hervor.

**3. Stellungnahme zu den einzelnen Punkten des Postulats**

Postulat	Vorgaben	Haltung des Gemeinderates
In Artikel 2 wird vieles sehr schwammig geregelt. Bereits im ersten Satz, wann die Baukommission eingesetzt wird, steht mit "in der Regel" so viel wie die Baukommission kann bei sämtlichen Baugesuchen hinzugezogen werden, sofern das der Bauverwalter oder die Bauverwalterin will.	<p><i>Art. 10, Abs. 2</i></p> <p><i>Unter Vorbehalt von Art. 9 Abs. 3 entscheidet das Baureferat über den Einsatz der Baukommission und den Beizug von Fachleuten.</i></p> <p><i>Art. 11 BNO, Baukommission</i></p> <p><i>Die Baukommission prüft nach den Bedürfnissen der zuständigen Baubehörde Quartierpläne und Baugesuche vor. Sie stellt der Baubehörde Antrag.</i></p> <p>Ziffer 1.3 des Pflichtenheftes der Baukommission</p> <p><i>Ziel ist die Erhaltung, Förderung und Entwicklung des Dorfes, insbesondere der architektonischen und gestalterischen Qualität.</i></p>	<p>Bereits die Bestimmung in Art. 11 Abs. 2 der Bau- und Nutzungsordnung hält fest, dass es im Ermessen der zuständigen Baubehörde, liegt, die Baukommission zur Beurteilung von Baugesuchen beizuziehen.</p> <p>Konkret entscheidet gestützt auf Art. 10, Abs. 2, das Hochbaureferat darüber, ob ein Geschäft der Baukommission unterbreitet wird oder nicht.</p> <p>Die Bestimmungen in Art. 10 und 11 BNO könnten nur im Rahmen einer Revision der BNO geändert werden. Dies wiederum ist erst <u>nach</u> Erarbeitung der Siedlungsentwicklungsstrategie möglich.</p> <p>Grundsätzlich kann dazu festgehalten werden, dass der Einbezug der Baukommission nicht immer zu einem</p>

		<p>aufwendigeren und zeitintensiveren Verfahren führt. Die Baukommission folgt primär den Zielen gemäss Ziffer 1.3 des Pflichtenhefts der Baukommission.</p> <p>Es ist nicht im Interesse der zuständigen Organe, die Verfahren komplizierter zu machen, als unbedingt notwendig.</p> <p>Es geht in erster Linie darum, dass der Bauherrn Verfahrenskosten erspart werden können, wenn ein noch nicht bewilligungsfähiges Gesuch vor Verfahrensbeginn umfassend geprüft wird.</p>
<p>Unter Punkt 2.1 geht die schwammige Formulierung weiter, denn die Baukommission wird bei Objekten, welche das Dorfbild "nachhaltig beeinflussen" hinzugezogen.</p>	<p><i>Art. 15 BNO Ensembleschutz</i></p> <p><i>1 Die Dorfkernzonen gelten als Ensemble-Schutzzonen im Sinne von Art. 7 NHG-SH.</i></p> <p><i>2 Darin sind Bauten und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten. Insbesondere haben sich Bauten und Anlagen in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung besonders gut in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen.</i></p>	<p>Die Bestimmungen in Art. 15 BNO zeigen, welche Bedeutung das Bauen in der Dorfkernzone hat.</p> <p>Dem Gemeinderat scheint es deshalb umso wichtiger, dass die Baugesuche durch ein Fachgremium geprüft werden und die Beurteilung dadurch fundierter und breit abgestützt werden kann. Indem sich der Gemeinderat auf ein Fachgremium stützt, erhalten seine Entscheide eine höhere, fachlichen Legitimität im Baubewilligungsverfahren.</p>
<p>Unter Punkt 2.2 steht schwammig formuliert, dass in den übrigen Zonen die Baukommission zum Einsatz kommt, sofern das Landschaftsbild "stark beeinflusst" wird. Der Bauverwalter hat dies per Mail auch schon so umschrieben, dass wenn ein Bauvorhaben "gut einsehbar" sei, dann werde die Baukommission hinzugezogen. Dies hat zur Folge, dass auch bei einfachen Einfamilienhäusern in der W2 Zone, aus welchen Gründen auch immer, teilweise die Baukommission aktiv wird. Das ist unnötig und generiert nebenbei zusätzliche Kosten.</p>	<p>Ziffer 1.3 des Pflichtenheftes der Baukommission</p> <p><i>Ziel ist die Erhaltung, Förderung und Entwicklung des Dorfes, insbesondere der architektonischen und gestalterischen Qualität.</i></p>	<p>Der Gemeinderat stellt fest, dass die Baukommission architektonische und gestalterische Aspekte beurteilt, welche nicht messbar sind und für deren Beurteilung ein Fachgremium notwendig ist. Die Baukommission folgt anerkannten Grundsätzen zur Einordnung und Gestaltung.</p> <p>Auch bei Einfamilienhäusern in der W2 muss auf eine architektonische und gestalterische Qualität zur Wahrung des Ortsbildes geachtet werden.</p> <p>Auch gilt es zu beachten, dass es insbesondere Bauprojekte ausserhalb der Dorfkernzone waren, welche in der Vergangenheit in der Bevölkerung als Bausünden wahrgenommen wurden und welche dazu führten, dass eine Baukommission ins Leben gerufen wurde.</p> <p>Die Bedeutung eines Bauprojektes für das Ortsbild lässt sich nicht einfach an seiner Grösse festmachen. Die Lage im Dorf, die Einsehbarkeit</p>

		<p>oder der Charakter der Umgebung sind ebenfalls Kriterien, welche den Beizung der Baukommission nötig machen oder nicht.</p> <p>Es ist somit wichtig und richtig, dass die Baukommission bei Bedarf auch bei solchen Bauvorhaben beigezogen werden könnte, obschon das in der bisherigen Praxis der Baukommission eine sehr untergeordnete Rolle gespielt hat.</p>
<p>Unter Punkt 2.3 braucht es die Baukommission überhaupt nicht, da dort zwingend die Denkmalpflege ihre Stellungnahme abgibt</p>		<p>Bauten, die den Ensemblechutz tangieren oder die im Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnet sind, haben eine Bedeutung für das Ortsbild und liegen meist in der Dorfkernzone. Dadurch ist auch der Art. 2.1 des Pflichtenhefts der Baukommission tangiert. Die Baukommission beurteilt die Projekte nicht nur streng nach denkmalpflegerischen Aspekten, sondern mit einem breiteren Fokus.</p> <p>In der Praxis hat sie schon oft eine Beurteilung nach Art. 35, Abs. 2 BNO angewendet: Projekte mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sind zulässig, auch wenn dadurch die übrigen Gestaltungsbestimmungen der Dorfkernzone nicht vollständig eingehalten werden. Für die Beurteilung solcher Bauvorhaben sind die Baukommission, die Denkmalpflege sowie allenfalls weitere Fachleute beizuziehen.</p>
<p>Unter Punkt 2.4 dürfte zwingend ein Raumplaner an der Arbeit sein, auch hier generiert der Einsatz der Baukommission nur unnütze, zusätzliche Kosten.</p>	<p>Art. 9 Abs. 3 BNO</p> <p>Der Gemeinderat überweist bei Bedarf Quartierpläne und Baugesuche zur Vorprüfung an die Baukommission.</p>	<p>Hierbei handelt es sich wiederum um eine Vorschrift der Bau- und Nutzungsordnung.</p> <p>Die Überweisung von Quartierplänen an die Baukommission entspricht einer Vorschrift aus der Bau- und Nutzungsordnung.</p> <p>Ein Raumplaner begleitet in der Regel ein Quartierplanverfahren auf Bauherrenseite. Daraus kann keine Begründung abgeleitet werden, weshalb ein Quartierplan durch die Gemeinde und ihre Organe nicht fachlich korrekt geprüft werden müsste.</p>
<p>Unter Punkt 2.5 geht es um raumplanerische Aspekte und allfällige gesetzliche Anpassungen. Auch hier dürfte zwingend ein Raumplaner und wenn nötig</p>	<p>Die Bestimmung in Punkt 2.5 des Pflichtenheftes ist eine Folge der Punkte 1, resp. 1.1 und 1.2 des Pflichtenheftes,</p>	<p>Planungszonen sind ein wichtiges Element zur Sicherung des öffentlichen Interesses und zur Klärung der räumlichen Entwicklung. Die</p>

<p>sogar die Gemeindelegislative am Werk sein, die Baukommission ist überflüssig, da es um politische resp. raumplanerische Richtungen geht und nicht um einzelne Bauvorhaben.</p>	<p>welche den Aufgabenbereich der Baukommission definieren.</p>	<p>Einbindung der verschiedenen Wissensträger ist sinnvoll.</p> <p>Der Gemeinderat sieht keine Veranlassung von den Bestimmungen in den Punkten 1, 1.1 und 1.2 des Pflichtenheftes abzuweichen. Der Gemeinderat möchte die bauliche Qualität der Ortschaften Beringen und Guntmadingen sowohl auf ortsbaulicher Ebene wie auch auf der Ebene einer einzelnen Baute sicherstellen.</p>
<p>Unter 2.6 sichert sich das Baureferat ab, dass es zum Beispiel auch bei einem Ersatz einer Hundehütte eine Handhabe hat, um die Baukommission einzusetzen. Das ist einfach unnötig, braucht Zeit und kosten Geld.</p>		<p>Es wird auf die einleitenden Ausführungen zu Punkt 2 «Zuständigkeit» gemäss Pflichtenheft der Baukommission verwiesen.</p> <p>Die Postulanten können versichert sein, dass die Baukommission nicht bei Bagatell-Gesuchen einberufen wird.</p>
<p>In Artikel 6 wird unter Punkt 6.4 und im Anhang das Ablaufprozedere geregelt. Sowohl die Formulierung und auch das Schema widersprechen dem kantonalen Baugesetz Art. 61, in welchem geregelt ist, wie der Ablauf nach einem erfolgten Baugesuch abzulaufen hat. Nebenbei ist zu erwähnen, dass mit dem gewählten Ablauf auch die im kantonalen Baugesetz in Art 64 geregelte Behandlungsfrist bei einem Bauvorhaben ohne Einsprache nicht eingehalten werden kann, da die Baukommission lediglich einmal pro Monat tagt</p>	<p>Art. 61 BauG</p> <p>1 Die örtliche Baubehörde schreibt Bau- und Ausnahme-gesuche nach der Vorprüfung unverzüglich im Amtsblatt aus und zeigt sie den Anstösserinnen und Anstössern des Baugrundstückes – soweit bekannt – schriftlich an. Bei Stockwerkeigentum genügt die Anzeige an den Verwalter. Bedarf das Vorhaben weitere Bewilligungen nach kantonalem oder eidgenössischem Recht, sind die entsprechenden Gesuche nach Möglichkeit mit dem Baugesuch bekanntzumachen und öffentlich aufzulegen.</p> <p>2 Die Bekanntmachung hat die nötigen Angaben über Ort und Art des Vorhabens sowie über die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller zu enthalten.</p> <p>3 Gleichzeitig mit der Bekanntmachung sind die Gesuchunterlagen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.</p> <p>4 Bei Baugesuchen für Bauten und Anlagen, welche sich nur unwesentlich auf Natur und Landschaft, Denkmalpflege und geschützte Ortsbilder auswirken, kann die Baubewilligungsbehörde oder bei Gemeinden das Baureferat eine Auflagefrist von 20 Tagen vorsehen. Bei Baugesuchen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sowie bei Baugesuchen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen beträgt die Auflagefrist ausnahmslos 30 Tage.</p>	<p>Der Gemeinderat Beringen hat an seiner Sitzung vom 6. Dezember 2021 (Geschäft Nr. 851) das Pflichtenheft der Baukommission in den Punkten 6 und 8 angepasst.</p> <p>Insbesondere wurde sinngemäss folgende Bestimmung neu in das Pflichtenheft aufgenommen:</p> <p><i>Nach der Beurteilung von Vorprojekten oder Bauvorhaben, welche noch nicht öffentlich ausgeschrieben worden sind, informiert die Baukommission die Bauherrschaft direkt über ihre Beurteilung und orientiert diese über die Möglichkeiten der Bauherrschaft für das weitere Vorgehen im Verfahren. Bei bereits öffentlich ausgeschrieben Bauprojekten wird eine Stellungnahme zuhanden des Gemeinderates verfasst, welche dann im Gemeinderat im Rahmen der Beschlussfassung über den baurechtlichen Entscheid behandelt wird. Die Bauherrschaft wird vom Gemeinderat mit Zustimmung des baurechtlichen Entscheides über die Beurteilung des Projektes informiert.</i></p> <p>Mit einer Beurteilung der Baugesuche vor der öffentlichen Ausschreibung erhalten die Bauherrschaften Gelegenheit, die Projekte im Sinne der gesetzlichen Anforderungen und der Erwartungen der Organe der Baubehörde anzupassen. Die Baugesuche werden erst anschliessend publiziert. In</p>

	<p>Art. 64</p> <p>1 Der Gemeinderat hat innert längstens zwei Monaten seit der Einreichung der erforderlichen Unterlagen zu entscheiden, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Im Falle von Einwendungen beträgt die Behandlungsfrist vier Monate.</p> <p>2 Ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich oder fallen einzelne Fragen nicht in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates, leitet er seinen Antrag zusammen mit allfälligen Einwendungen und Stellungnahmen an die zuständige Instanz. Deren Entscheid wird zusammen mit dem Baurechtsentscheid eröffnet. Die Behandlungsfrist verlängert sich in diesen Fällen um einen Monat.</p>	<p>dem die Bauherrschaften in einem frühen Projektstadium eine Rückmeldung der Baubehörde erhalten, können sie Kosten von teuren Projektänderungen infolge von Auflagen im baurechtlichen Entscheid sparen. Dank der Vorprüfung eines Projekts durch die Baukommission vor der Publikation können auch die gesetzlich vorgeschriebenen Fristen im anschliessend durchgeführten Baubewilligungsverfahren problemlos eingehalten werden.</p> <p>Die Fristen nach Art. 64 Abs. 1 BauG (siehe nebenstehend) können auch eingehalten werden, wenn die Baukommission involviert ist. Einerseits bemisst sich die Frist ab dem Zeitpunkt, in dem sämtliche erforderlichen Unterlagen vorliegen und andererseits werden bei umstrittenen Vorhaben oft Einwendungen eingereicht, was unmittelbar zu einer Verlängerung des Bearbeitungsprozesses führt.</p> <p>Die Baukommission tagt in der Regel einmal monatlich. In Fällen, welche die Baukommission zur Absicherung der Einschätzung der Abteilung Hochbau resp. des Hochbaureferenten beigezogen wird, erfolgen die Beurteilungen durch die Baukommission häufig auf dem Zirkulationsweg, was sich in der Vergangenheit als sehr effizient erwiesen hat.</p>
--	---	---

#### 4. Vorgeschlagene Lösung

Die Abteilung Hochbau hat das Postulat von Roger Walter der Infrastrukturkommission Hochbau zur Stellungnahme unterbreitet und die Kommission ersucht, zu einer allfälligen Ergänzung/Anpassung des Pflichtenheftes der Baukommission Stellung zu nehmen.

Die Infrastrukturkommission hat an ihrer Sitzung vom 1. Dezember 2022 festgehalten, dass sie es als schwierig erachtet das Pflichtenheft der Baukommission zu beurteilen. Sie lehnte im Vorfeld eine Stellungnahme dazu ab. Die Dokumente zum Postulat wurden dennoch den Kommissionsmitgliedern versandt, um per März oder April 2023 Anpassungsvorschläge zum Pflichtenheft vorzuschlagen.

An der Infrastruktursitzung Hochbau vom 15. Mai 2023 wurden die Anpassungsvorschläge zum Pflichtenheft der Baukommission Beringen traktandiert. Die Kommission war sich einig, dass grundsätzlich im Pflichtenheft der Baukommission Beringen keine Fehler gefunden wurden.

## **5. Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Gemeinderat hat sich mit dem Postulat und den gesetzlichen Vorgaben (BNO Beringen, NHG-SH und BauG) vertieft auseinandergesetzt. Tabellarisch ist dies unter Pkt. 3, Stellungnahme zu den einzelnen Punkten des Postulats, abgebildet.

Der Gemeinderat sieht aufgrund seiner Überprüfung keine Notwendigkeit, das Pflichtenheft erneut einer Anpassung zu unterziehen.

## **Antrag**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat, dass das als erheblich erklärte Postulat "Überarbeitung Pflichtenheft Baukommission" als erledigt abgeschrieben wird. Das gültige Pflichtenheft wird unverändert beibehalten.

**Namens des Gemeinderates Beringen**

Roger Paillard  
Präsident

Florian Casura  
Schreiber

Beilagen:

- Postulat "Überarbeitung Pflichtenheft Baukommission"
- Pflichtenheft Baukommission vom 6. Dezember 2021