



Einwohnergemeinde  
Ballwil

---

## **Richtlinien für das Fachgremium (Bauberatung) Ballwil**

vom 29. Oktober 2019

---

Der Gemeinderat Ballwil erlässt gestützt auf Art. 3 des Bau- und Zonenreglementes (BZR) vom 24. Juni 2019 folgende Richtlinien für das Fachgremium (Bauberatung) in der Gemeinde Ballwil.

### 1. Zweck

- a) Beurteilung und Beratung von baulichen Massnahmen mit ortsbildprägender Wirkung in den Dorfzonen, der Schutzzone Margrethenhof und Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen; umfassend planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes.
- b) Sofern Bauvorhaben im Grenzbereich der genannten Zonen auf diese Auswirkungen haben, unterliegen sie ebenfalls den Richtlinien. In den übrigen Zonen und bei im Bauinventar enthaltenen Objekten zieht der Gemeinderat das Gremium bei Bedarf bei.

### 2. Zusammensetzung, Wahl und Amtsdauer

- a) Das Fachgremium besteht aus fünf Mitgliedern. Davon sind drei mit den Fragestellungen vertraute Personen oder qualifizierten Fachpersonen (z.B. Architektur, Städtebau) vom Gemeinderat zu bestimmen. Von Amtes wegen dabei sind die Leitung des Regionalen Bauamt Oberseetal (RBO) und das zuständige Mitglied des Gemeinderates.
- b) Der Gemeinderat ernennt die Mitglieder und den Vorsitzenden. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 25.10.2016 folgende Personen ernannt:
  - Hansjörg Emmenegger, Dipl. Architekt ETH SIA BSA, Luzern, Vorsitz
  - Lukas Bucher, Dipl. Architekt FH, MAS HSLU Bauökonom, Hochdorf
  - Beat Zurkirchen, Eidg. dipl. Bauleiter, Ballwil
- c) Das Fachgremium kann je nach Fragestellung weitere Fachpersonen (z.B. Denkmalpflege) mit beratender Stimme beiziehen.
- d) Das Fachgremium konstituiert sich im Übrigen selber.
- e) Die Amtsdauer fällt mit derjenigen des Gemeinderates zusammen.

### 3. Aufgaben

Das Fachgremium soll bei ihren Beurteilungen und Beratungen:

- a) bei Bauvorhaben in den Dorfzonen und der Schutzzone Margrethenhof:
  1. auf Ortsbild- und Siedlungsqualitäten hinweisen, deren Umsetzung fördern;
  2. eine gute gestalterische Einordnung und Eingliederung sicherstellen;
  3. Erneuerungen und Umgestaltungen in zeitgemässer Architektur mit hohen Qualitätsansprüchen, die dem Ortsbild gerecht werden, fördern und ermöglichen.
- b) bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen:
  1. eine gute gestalterische Eingliederung in den Zonen- und Umgebungscharakter bezüglich siedlungsbaulicher und architektonischer Qualität sicherstellen;
  2. die Qualitäten des Landschaftsbildes erhalten;
  3. eine angemessene Dichte anstreben.
- c) auf folgende Aspekte Rücksicht nehmen:
  1. Eingliederung in die Siedlungsstruktur, das Gesamtbild und die Umgebung
  2. Freiraumgestaltung
  3. Baumassenverteilung
  4. kubische Gliederung
  5. Fassaden-, Dach- und Detailausbildungen
  6. Materialien- und Farbenwahl
  7. Zugänge, Erschliessung und Parkierung

#### **4. Sitzungen, Protokoll**

- a) In Absprache mit dem Präsidenten lädt die Leitung Bauamt das Fachgremium zu Sitzungen und/oder Augenscheine ein.
- b) Das Protokoll wird durch das Bauamt geführt. Es ist durch die Mitglieder in einem kurzen Genehmigungsverfahren zu verabschieden.

#### **5. Geschäftserledigung**

- a) Die Leitung Bauamt nimmt die Projekteingaben entgegen und legt zusammen mit dem Präsidenten des Fachgremiums fest, ob das Geschäft an der Sitzung durch die Bauherrschaft präsentiert werden soll.
- b) Ein Geschäft wird in der Regel maximal zwei Mal im Fachgremium behandelt. Bei weiteren Besprechungen kann dies an eine Delegation übergeben werden.
- c) Den Mitgliedern des Fachgremiums werden alle Projektunterlagen zugestellt. Die traktandierten Geschäfte werden durch die Mitglieder des Fachgremiums vorbereitet.
- d) Über die Geschäfte des Fachgremiums inklusive der Delegationen wird eine Geschäftskontrollliste geführt.
- e) Die Arbeiten des Fachgremiums müssen zeitnah erfolgen, damit Bauvorhaben nicht verzögert werden. Die Bearbeitungsfristen nach Baugesuchseingabe richten sich nach den Bestimmungen des PBG.
- f) Bauberatung vor Projekteingabe  
Der Bauwillige hat das Fachgremium rechtzeitig zu konsultieren, damit massgebliche Vorgaben schon in einer frühen Projektierungsphase einfließen können.
- g) Vorgehen bei Vorprojekt, Vorentscheid  
Für Projekte grösseren Ausmasses (Neubauten, Abbrüche, Um- und Anbauten etc.) kann während der Projektierungsphase ein Vorentscheid eingeholt werden. Dazu sind dem Bauamt Projektierungsskizzen und weitere zur Beurteilung notwendige Unterlagen in dreifacher Ausführung und elektronisch einzureichen.
- h) Baugesuchsverfahren  
Der Bauwillige hat dem Bauamt zusätzlich die Unterlagen in dreifacher Ausführung und elektronisch einzureichen. Das Fachgremium stellt dem Bauamt Antrag.
- i) Bei Bauvorhaben, die offensichtlich nicht unter die gemäss Ziff. 1 zu prüfenden Gesuche fallen (z.B. keine ortsbildprägende Wirkung), kann vom ordentlichen Verfahren im Sinne einer Vereinfachung abgewichen werden (Präsidialentscheid, Korrespondenzverfahren, etc.), oder der Vorsitzende und das Bauamt können einen Triage- oder Vorentscheid fällen.

#### **6. Informationen**

- a) Die Mitglieder des Fachgremiums sind der Verschwiegenheit verpflichtet.
- b) Die Orientierung der Gesuchstellenden erfolgt über die Leitung Bauamt mittels Zustellung der Protokollauszüge innert 14 Arbeitstagen.
- c) Der zuständige Gemeinderat orientiert die Mitglieder des Gemeinderates nach Bedarf mündlich. Falls der Gemeinderat bewilligende Instanz ist, erfolgt die Orientierung schriftlich im Rahmen der Baubewilligungsunterlagen.
- d) Die Kommunikation nach aussen (Öffentlichkeit, Medien) erfolgt ausschliesslich über die Leitung Bauamt.

**4. Entschädigung und Verrechnung**

- a) Das Fachgremium wird nach Zeitaufwand zu einem Ansatz von CHF 150.00 (exkl. MwSt) pro Person/Stunde entschädigt.
- b) Entschädigt werden die Sitzungszeit sowie die Sitzungsvorbereitung und –nachbearbeitung.
- b) Der Aufwand je Projekt wird dem RBO zusammen mit dem Bewilligungsantrag mitgeteilt. Die Kosten werden den Gesuchstellenden weiterverrechnet.

**5. Ausstandsgründe**

- a) Mitglieder des Fachgremiums, die selbst am Geschäft beteiligt sind, treten in den Ausstand.
- b) Zusätzlich gelten die Ausstandsbestimmungen gemäss § 14 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.
- c) Den Mitgliedern des Fachgremiums ist es nicht erlaubt, Aufträge aus einem Beratungsmandat aktiv zu akquirieren.

**6. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien wurden an der Sitzung vom 29. Oktober 2019 beschlossen und treten sofort in Kraft.

6275 Ballwil, 29. Oktober 2019

**GEMEINDERAT BALLWIL**

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber