



Merkblatt Bauberatung

Ziel

Das qualitätsvolle Weiterbauen innerhalb der bestehenden Bebauungsstrukturen ist in der Gemeinde Glarus Nord ein übergeordnetes Ziel. Um die architektonischen und räumlichen Qualitäten zu erhalten und zu pflegen, muss bei einer baulichen Veränderung Rücksicht auf den bestehenden Kontext und die Identität des jeweiligen Dorfes genommen werden. Um dies zu erreichen, unterstützt die Gemeinde Glarus Nord Bauwillige bei der Entwicklung von Bauprojekten durch das Instrument der «Bauberatung».

Nebst der Aufwertung von Einzelobjekten sowie der Ortsbilder der Gemeinde leistet die Bauberatung einen Beitrag, den Dialog über ortsbauliche, architektonische und gestalterische Themen in der Öffentlichkeit zu fördern.

Grundsatz

Die Bauberatung ist abgestützt auf das übergeordnete Raumplanungsrecht von Bund (Art 1 und 3 RPG) und Kanton (Art 67 BV, Art. 47 RBG) und bildet im Rahmen der kommunalen Ortsplanung Teil des Planungs- und Baubewilligungsverfahrens.

Grundsätzlich sind gemäss Art. 53 Abs. 2 des Baureglements der Gemeinde Glarus Nord (BauR) alle Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Gemeinde schriftlich anzumelden. Das Anmeldeformular Bauvorhaben Ortsbildschutzzone ist im Onlineschalter der Gemeinde Glarus Nord zu finden.

Die Baubehörde kann gemäss Art. 5 Abs. 1 des BauR Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Begleitung von Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einordnung von Bauten und der Gestaltung insbesondere in der Ortsbildschutzzone beiziehen.

Als Bauberatung wirken Fachpersonen. Je nach Komplexität der Fragestellung kann die Baubehörde weitere Fachpersonen oder die Gestaltungskommission beiziehen. Die Bauberatung begleitet und berät die Bauherrschaft und unterstützt die Gemeinde mit Empfehlungen zu Bauprojekten.

Die Bauberatung basiert auf einem kooperativen Vorgehen; es werden einvernehmliche Lösungen angestrebt.

Die Bauberatung unterstützt:

- Bauvorhaben in besonders empfindlichen, architektonisch - ortsbaulich wertvollen Zonen (Dorfkernzone, Ortsbildschutzzone, Zone für höhere Bauten, ISOS regional), die einen sorgfältigen und sensiblen Umgang bei baulichen Veränderungen erfordern.
- Innenentwicklung Dorfkern und Hauptstrassen
- Bauvorhaben an weiteren sensiblen Lagen

Was wird beraten

Beurteilt werden folgende Aspekte:

- Ortsbaulicher Kontext
 - Eingliederung in die Siedlungsstruktur,
 - quartiertypische Eigenschaften,
 - Körnung,
 - Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
 - Beitrag an den öffentlichen Raum.
- Baukörper, architektonischer Ausdruck
 - Gebäudetypologie,
 - Volumetrie,
 - Gliederung,
 - Proportionen,

- Fassaden-, Dach- und Detailausbildungen,
- Material- und Farbkonzept.
- Topografie, Umgebungsgestaltung
 - Setzung auf dem Grundstück,
 - natürlicher Terrainverlauf,
 - Einbettung in die Topografie,
 - Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- Erschliessung, Bezug zum Strassenraum
 - Adressbildung,
 - öffentlich, halböffentlich oder privat,
 - Anbindung an das übergeordnete Strassennetz,
 - Bezug zum Strassenraum,
 - Parkierung.

Vorteile für Bauherrschaft und Gemeinde

Durch den frühzeitigen Beizug einer Bauberatung ergeben sich für die Bauherrschaft und die Gemeinde folgende Vorteile:

- Projektsicherheit und Gestaltqualität
- geringerer Projektierungsaufwand
- Fundierte Entscheidungsgrundlage als Basis für die Baubewilligung
- Hilfe im Spannungsfeld zwischen ortsbildgestalterischen Anliegen (öffentliches Interesse) und bauherrschaftlichen Anliegen (privates Interesse)

Ablauf der Bauberatung

Die Bauberatung sollte in einem möglichst frühen Planungsstadium (Stufe Machbarkeitsstudie oder Vorprojekt) beigezogen werden, damit die planungsrechtlichen, siedlungsbaulichen und architektonischen Hinweise möglichst wirkungsvoll in das Bauvorhaben einfließen können.

Die Planunterlagen sind im Format A3 mindestens eine Woche vor dem ersten Beratungstermin (bei komplexeren Bauvorhaben möglichst früher) digital beim Ressort Bau und Umwelt, Abteilung Hochbau, bauberatung@glarus-nord.ch einzureichen. Die Planunterlagen müssen einer ganzheitlichen Beurteilung des Bauvorhabens dienen. Dazu sind in der Regel folgende Unterlagen (Detaillierungsgrad Vorprojekt) nötig:

- Situation Schwarzplan in aussagekräftigem Massstab
- ortsbauliche Absicht, architektonische Idee
- Grundrisse, Fassade und Schnitte mit Darstellung der Umgebung und der angrenzenden Bauten in den Plänen
- Modell mit umgebender Bebauung in geeignetem Massstab
- Fotos der Umgebung, Luftbilder
- schriftliche räumliche Erörterung

Bei komplexeren Bauvorhaben sollte eine vorgängige Vorankündigung erfolgen. Die Bauberatung dauert in der Regel pro Beratung zwei Stunden. Die Beratung erfolgt in der Regel mündlich. Nach Abschluss der Bauberatung wird ein schriftlicher Bericht zuhanden der Baubewilligungsbehörde verfasst. Die Stellungnahme beinhaltet eine Beurteilung in Bezug auf die Einordnung und Gestaltung des Bauprojektes.

Der Prozess zur Zuteilung Fachstelle Denkmalpflege und Ortsbildschutz, Gestaltungskommission oder Bauberatung erfolgt gemäss Schema im Anhang zu diesem Merkblatt. Das Schema Zuständigkeiten bei Bauvorhaben von FDO; Geko und Bauberatung hat den primären Fokus auf den Teil Bauberatung. Es ist aber Vorbehalten, dass gewisse Projekte doch noch der Geko unterbreitet werden.

Gebühren

Die Gebühren werden in der Gebührenordnung Bau- und Planungswesen der Gemeinde Glarus Nord geregelt. Aufgrund des öffentlichen Interesses an guten gestalterischen Lösungen, werden die Kosten für die Erstberatung von der Gemeinde übernommen. Die Kosten der weiteren Bauberatung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

CMI 2016-438, 11.11.2024



Zuständigkeiten bei Bauvorhaben von FDO, GEKO und Bauberatung nach Rechtskraft NUP II

Stand 28.06.2024, CMI 2014-438

glarusnord

Bauberatung (BB)

Einzelobjekte:

- Ortsbildschutzzone und angrenzende Gebiete
- Innenentwicklung Dorfkern und Hauptstrassen
- ISOS (regional)
- weitere sensible Lagen

Gestaltungskommission (GEKO)

Ortsbaulicher / städtebaulicher Massstab:

- Überbauungspläne
- Objekte Überbauungspläne
- Arealentwicklungen
- Innenentwicklung Dorfkern und Hauptstrassen
- Komplexe ortsbauliche Projekte mit erheblicher Auswirkung auf den Kontext

Kantonale Fachstelle Denkmalpflege / Ortsbildschutz (FDO)

ISOS / Inventare:

- Vorhaben an und im direkten Umgebungsbereich von Einzelobjekten auf Stufe Schutz, Inventar (schützenswert) und Verzeichnis (erhaltenswert) Regional
- Vorhaben in schützenswerten (ISOS) und geschützten (Zonenplan) Ortsbildern mit nationaler Einstufung
- Vorhaben ausserhalb der Bauzone in Bereich von Landschaftsschutzzonen in Zusammenarbeit mit dem hierfür zuständigen AUE (DBU)

