



FREIENWIL

Organisationsreglement Bauwesen Freienwil

Vom Gemeinderat verabschiedet am:

06.05.2024

Inkraftsetzung per:

01.06.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Beteiligte Stellen und ihre Aufgaben	3
3. Verfahren	4
4. Sitzungen.....	5
5. Inkrafttreten	5
Anhang 1: Pflichtenheft Baukommission*¹	6
a. Organisation* ¹	6
b. Entschädigung* ¹	6
c. Schlussbestimmungen* ¹	6
Anhang 2: Verfahrensdiagramm*¹	7

1. Allgemeines

- 1.1. Dieses Reglement regelt die Organisation des Bauwesens sowie die Aufgaben und Kompetenzen der vom Gemeinderat gestützt auf § 41 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Freienwil vom 18.06.1998 eingesetzten Baukommission.
- 1.2. Das vorliegende Dokument ersetzt das Pflichtenheft der Baukommission vom 20.06.2016.

2. Beteiligte Stellen und ihre Aufgaben

- 2.1. Bauverwaltung der Gemeinde
 - Entgegennahme der Baugesuche
 - Ablage und Verwaltung der Baugesuche (unter anderem Bereitstellung der Aktenauflage)
 - Kontrolle der relevanten Termine
 - Triage der Baugesuche
 - Einberufen und Planen der Baukommissionssitzungen
 - Teilnahme an Bausitzungen und Baukommissionssitzungen
 - Protokollierung der Bausitzungen und Baukommissionssitzungen
- 2.2. Ressortvorstand Bauwesen (Gemeinderat)
 - Vorsitz an Bausitzungen und an Baukommissionssitzungen
- 2.3. Beauftragte Fachperson Baupolizei
 - Materielle Prüfung der Baugesuche
 - Verwaltung der Baugesuche im eBau (namentlich Einholen von Unterlagenergänzungen und Stellungnahmen, Anpassung des Status der Baugesuche)
 - Verfassen des Bauentscheidvorschlags zu Händen des Gemeinderats
 - Teilnahme an Bausitzungen und Baukommissionssitzungen
 - Durchführung und Kontrolle der erforderlichen Abnahmen (Profilierung, Schnurgerüst, Kanalisation, Feuerungsanlage, Rohbaukontrolle, Umgebungsgestaltung)
- 2.4. Beauftragte Fachperson Ortsbild
 - Fachgutachten bei Baugesuchen in Zonen mit erhöhten Anforderungen (z.B. Ortsbildschutzzone, Dorfzone)
 - Teilnahme an Bausitzungen (bei Bedarf) und an Baukommissionssitzungen
- 2.5. Baukommission*
 - Beratende Fachkommission des Gemeinderates, bestehend aus:
 - o Ressortvorstand Bauwesen
 - o Beauftragte Fachperson Baupolizei
 - o Beauftragte Fachperson Ortsbild
 - o Vertretung der Bauverwaltung
 - o Zwei externe Mitglieder, vorzugsweise mit baulichem oder juristischem Fachwissen, die vom Gemeinderat für die Dauer einer Legislatur gewählt werden
 - Tritt bei wichtigeren Bauprojekten zusammen, insbesondere:
 - o Bei Voranfragen zur gestalterischen Prüfung und Beurteilung der Einpassung
 - o Nach Baueingaben und vor dem Bewilligungsentscheid von Bauten, die aufgrund ihrer Grösse und Lage das Orts- oder Landschaftsbild nachhaltig beeinflussen
 - Unterstützt Meinungsbildung zu Baugesuchen

- Einberufung erfolgt fallweise und projektbezogen durch die Bauverwaltung
 - Externe Mitglieder der Baukommission können spezielle Aufgaben nach Auftrag des Ressortvorstandes übernehmen
- 2.6. Gemeinderat (Plenum)
- Entscheid über Baugesuche

3. Verfahren

- 3.1. Im Gebiet mit erhöhten Anforderungen soll die Bauherrschaft grundsätzlich jedes Bauvorhaben vor der Baueingabe im Sinn einer Vorinformation und für Vorabklärungen der beauftragten Fachperson Ortsbild unterbreiten. Bei Kleinbaugesuchen gilt die Stellungnahme der Fachperson Ortsbild als Fachgutachten. Pro Bauvorhaben übernimmt die Gemeinde die Kosten für die ersten beiden Arbeitsstunden der Fachperson Ortsbild.
- 3.2. Sämtliche Baugesuche werden über das Onlinetool eBau abgewickelt. Bei Bauprojekten im Sinne von Ziff. 2.5. sind die Baugesuchsunterlagen zudem physisch in zweifacher Ausführung einzureichen.
- 3.3. Die Bauverwaltung erfasst eingegangene Baugesuche in der Geschäftsverwaltungssoftware (Gever) und informiert im Sinne einer Erstinformation den Ressortvorstand Bauwesen, die Baupolizei und die Mitglieder der Baukommission.
- 3.4. Die Baupolizei führt eine formelle Prüfung über die eingereichten Unterlagen durch. Unvollständige und offensichtlich nicht bewilligungsfähige Baugesuche werden zurückgewiesen.
- 3.5. Die Baupolizei fordert über eBau die erforderlichen Fachgutachten und Stellungnahmen ein (z.B. Brandschutz, kantonale Abteilung für Baubewilligungen usw.).
- 3.6. Bei Baugesuchen im Sinne von Ziff. 2.5. wird die Baukommission zur Erstdiskussion einberufen.
- 3.7. Falls die formelle Prüfung erfolgreich und die Gesuchsunterlagen vollständig sind, sowie nach allfälligem Vorliegen des Fachgutachtens Ortsbild, erfolgt durch die Baupolizei in Absprache mit der Bauverwaltung und dem Ressortvorstand die Publikation.
- 3.8. Am Publikationstag legt die Bauverwaltung die Baugesuchsunterlagen (inkl. allfälligem Fachgutachten Ortsbild) in der Gemeindekanzlei auf.
- 3.9. Nach der Publikation holt die Baupolizei weitere Stellungnahmen ein, orientiert die Gesuchsteller darüber und passt den Status der Baugesuche im eBau laufend an.
- 3.10. Bei vollständigen Stellungnahmen ruft die Bauverwaltung bei Bauprojekten im Sinne von Ziff. 2.5. vor dem Gemeinderatsentscheid eine Baukommissionssitzung ein.
- 3.11. Die Baupolizei erarbeitet anhand der Stellungnahmen einen Bauentscheidsvorschlag für den Gemeinderat.
- 3.12. Der Gemeinderat entscheidet über das Baugesuch.

- 3.13. Die Gemeindekanzlei stellt der Bauherrschaft den Entscheid des Gemeinderates zu. In der Bewilligung wird die eBau-ID der bewilligten Pläne aufgeführt. Die Pläne werden weder gestempelt noch retourniert.

4. Sitzungen

- 4.1 Bausitzungen finden in der Regel monatlich statt. Sie können auch online durchgeführt werden.
- 4.2 An jeder Bausitzung nehmen der Ressortvorstand, die Vertretung der Bauverwaltung und die Fachperson Baupolizei teil.
- 4.3 Periodisch und fallbezogen nimmt die beauftragte Fachperson Ortsbild an der Bausitzung teil.
- 4.4 Baukommissionssitzungen werden bei Vorliegen grösserer Projekte im Sinne von Ziff. 2.5 von der Bauverwaltung einberufen.
- 4.5 Baukommissionssitzungen finden in der Regel vor oder nach den Bausitzungen statt.

5. Inkrafttreten

- 5.1. Der Gemeinderat hat dieses Organisationsreglement anlässlich seiner Sitzung vom 06.05.2024 genehmigt. Es wird auf den 01.06.2024 in Kraft gesetzt.

Durch den Gemeinderat geändert am:

- 10.06.2024 *I

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann


Othmar Suter

Der Gemeindeschreiber


Stephan Weibel

Anhang I: Pflichtenheft Baukommission*¹

a. Organisation*¹

- Die externen Mitglieder der Baukommission haben über Gever elektronischen Lesezugriff auf alle Baugesuche.
- Die Einladung zu Baukommissionssitzungen erfolgt eine Woche vor der Sitzung per Mail.
- Bei Nichtvorliegen von entsprechenden Baugesuchen oder Voranfragen entfällt die Sitzung. Die Absage wird eine Woche zuvor per Mail mitgeteilt.
- Die Unterlagen der traktandierten Baugesuche werden den Baukommissionsmitgliedern mit der Sitzungseinladung auf elektronischem Weg zugänglich gemacht.
- Alle Mitglieder der Baukommission studieren die Unterlagen und bereiten sich auf die Baukommissionssitzungen vor. Bei Nachlieferung von traktandierten Baugesuchsunterlagen werden diese soweit möglich ebenfalls noch studiert.
- Dem Gemeinderat sind die Protokolle zur Kenntnisnahme zu unterbreiten.

b. Entschädigung*¹

- Der Ressortvorstand Bauwesen und die externen Mitglieder der Baukommission werden nach den ordentlichen Kommissionsansätzen gemäss der Personalverordnung entschädigt.
- Zusätzlich werden sie für die Vorbereitungszeit mit einer Jahrespauschale von CHF 300.00 entschädigt.

c. Schlussbestimmungen*¹

- Alle Mitglieder der Baukommission unterstehen dem Amtsgeheimnis.
- Ist ein Mitglied der Baukommission persönlich in ein Bewilligungsverfahren involviert, gilt die Ausstandspflicht. Für die Verhandlungen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

Anhang 2: Verfahrensdiagramm*

