

Gemeinde Pfaffnau

Qualitätssicherung bei Bauvorhaben mit Einbezug der Bauberatung



Oktober 2023

Inhalt

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNGEN	3
2. WIRKUNGSBEREICH, AUFGABEN UND ARBEITSWEISE DER BAUBERATUNG	4
3. KOMMUNALE RECHTLICHE GRUNDLAGE	5
4. QUALITÄTSSICHERNDE VERFAHREN	6
5. DIE VIER VERFAHRENTYPEN	9
Typ A - Direktauftrag	9
Typ B - Workshop mit einem Team	11
Typ C - Workshop mit mehreren Teams	13
Typ D - Studienauftrag nach SIA 143 – Ideenstudie / Planungsstudie	15
6. INKRAFTTRETEN	18

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNGEN

Die Gemeinde Pfaffnau ist in den letzten Jahren stark gewachsen und umfasst heute rund 2'800 Einwohnerinnen und Einwohner. Um die Qualität der baulichen Entwicklung zu sichern und zu steigern, hat die Gemeinde in ihrer strategischen räumlichen Planung (Räumliches Entwicklungskonzept, Gemeinderatsbeschluss 2015) sowie in der revidierten Ortsplanung (Beschluss Gemeindeversammlung Juli 2022) die Grundlagen für qualitätssichernde Massnahmen beschlossen.

Mit der revidierten Bau- und Zonenordnung liegen für die Grundeigentümer ein neues verbindliches Regelwerk und angepasste bauliche Bestimmungen vor.

Bereits bisher wurde in der Dorfzone resp. der Kernzone sowie der Weilerzone Sagen (neu: Dorfzone Sagen) und der öffentlichen Zone auf eine Ausnützungsziffer verzichtet. Mit der Revision wurde in diesen Zonen auf die Festlegung einer Überbauungsziffer und teilweise auch konkreter maximaler Höhenmasse verzichtet. Für diese Zonen gelten künftig als fixe Rahmenbedingungen nur der Grenzabstand und (im Falle der Kernzone) eine Höhenbeschränkung. Auch in der Landwirtschaftszone bestehen wenige konkrete bauliche Vorgaben.

Ein wichtiger Grundsatz für Bauvorhaben ist in den erwähnten Zonen die Beurteilung, ob sich die Vorhaben gut in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern und die qualitativen Ansprüche an teils sensiblen, prominenten und exponierten Lagen erfüllt.

Zu diesen Zweck hat die Gemeinde das Fachgremium der «Bauberatung» eingeführt. In diesem besprechen VertreterInnen der Gemeinde zusammen mit erfahrenen PlanerInnen und ArchitektInnen mit der Bauherrschaft ortsbildprägende Projekte und Planungen und entwickeln diese im Dialog weiter. Damit soll sichergestellt werden, dass Vorhaben in Gebieten mit einem grossen öffentlichen Interesse an qualitätsvoller Bebauung eine gute architektonische und ortsbaulichen Qualität aufweisen.

Die Bauberatung wird auch bei der Beurteilung von Bebauungs- oder Gestaltungsplänen einbezogen. Je nach Zone sind die Vorgaben aus dem Baureglement zwar bekannt, kann aber im Rahmen des Bebauungs- oder Gestaltungsplans von diesen abgewichen werden. Mit der Bauberatung soll die Qualität dieser Sondernutzungsplanungen sichergestellt und das Mass der Abweichungen wiederum gemeinsam mit der Bauherrschaft ausgelotet werden.

Die Bauberatung gibt zu Händen der Baubewilligungsbehörde eine Beurteilungsgrundlage und Empfehlung für die Bewilligungserteilung ab. Der Entscheid über ein Baugesuch in der Bauzone liegt weiterhin bei der Gemeinde (Bewilligungsbehörde).

Um die ortsbaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Qualitäten auszuarbeiten und diese in die Planungsinstrumente einfliessen zu lassen, wurde bisher lediglich bei öffentlichen Bauten ein Wettbewerb oder ein adäquates qualitätssicherndes Verfahren vorgeschaltet. Dies wird grundsätzlich so beibehalten. Allerdings wird im revidierten Bau- und Zonenreglement nun festgehalten, dass die Gemeinde solche Verfahren für bestimmte Areale, an deren räumlicher Entwicklung ein besonderes Interesse besteht, einfordern kann. Die Anforderungen an qualitätssichernde Verfahren sind im neuen BZR beschrieben (siehe Seite 5).

Das vorliegende, am 17. Oktober 2023 vom Gemeinderat Pfaffnau verabschiedete Dokument präzisiert die grundeigentümerverbindlich festgehaltenen Vorgaben aus dem Bau- und Zonenreglement und dient GrundeigentümerInnen, Planenden und der Bauberatung als Grundlage für die Planung und Beurteilung von Vorhaben im Wirkungsbereich der Bauberatung.

2. WIRKUNGSBEREICH, AUFGABEN UND ARBEITSWEISE DER BAUBERATUNG

Wirkungsbereich

Die Bauberatung berät den Gemeinderat bei dessen Aufgaben. Sie nimmt Stellung zu:

- ortsbildrelevanten baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben, insbesondere Neubauten und wesentliche Änderungen in der Kernzone und angrenzend an diese, in der Zone für öffentliche Zwecke sowie in der Dorfzone Sagen;
- baulichen Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar
- Bebauungs- und Gestaltungsplänen;
- wichtigen weiteren ortsbaulichen Fragen inner- und ausserhalb der Bauzone

Zusammensetzung

Die Bauberatung setzt sich wie folgt zusammen:

- 2-3 verwaltungsunabhängige Fachleute (mit Wohn- und Geschäftssitz ausserhalb der Gemeinde), qualifiziert in der Architektur und/oder Raumplanung.
- Gemeinderat Ressort Bau
- Leitung Bau der Bauverwaltung

Bei Bedarf können Fachexperten, z.B. aus den Bereichen Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung, Energie oder Denkmalpflege beigezogen werden.

Ablauf, Geschäftsgang

Die Bauberatung berät die Bauherrschaft und deren Planer mit Beginn der Planung eines Bauvorhabens. Zur Klärung, welche Bauvorhaben relevant sind, ist die Bauverwaltung im Vorfeld anzufragen.

Mit Beginn der Planung ist das Vorgehen durch die Bauherrschaft mit der Bauberatung abzusprechen, damit das zu durchlaufende Verfahren festgelegt werden kann. Zur Festlegung des Verfahrens werden Standort und Vorhaben nach dem Schema auf den nachfolgenden Seiten beurteilt. Der Standardablauf innerhalb der einzelnen Verfahren wird in den Merkblättern in diesem Dokument beschrieben.

Die Bauherrschaft und/oder deren Planer werden zu den Bauberatungssitzungen durch die Bauverwaltung eingeladen. Die abschliessende Beratung erfolgt im Kreis der Mitglieder der Bauberatung, welche den betroffenen Projektbeteiligten via Protokollauszug eine Rückmeldung geben.

Grundlagen

Die Bauberatung nimmt bei seiner Beratungstätigkeit Rücksicht auf folgende Grundlagen und Inventare:

- Rechtliche Grundlagen des Bundes und des Kantons
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfaffnau
- Bundesinventar schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS
- Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Pfaffnau
- Siedlungsinventar der Gemeinde Pfaffnau
- Verkehrsrichtplan Pfaffnau/St. Urban
- Leitlinien Sagen

Beurteilungskriterien

Die Bauberatung beurteilt ein ortsbildrelevantes Bauvorhaben in seinem Wirkungsbereich nach folgenden Aspekten:

- Standort, Körnung, Dichte
- Gebäudevolumen und Bezug zum Ensemble und der Nachbarschaft
- Ausrichtung, Dach- und Fassadenbild,
- Ausstrahlung und Präsenz
- Gestaltung und Materialisierung
- Umgebungsgestaltung mit Grünflächen
- Zugänge, Erschliessung und Parkierung

3. KOMMUNALE RECHTLICHE GRUNDLAGE

Die Bauberatung und das damit verbundene Pflichtenheft stützen sich auf die Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Pfaffnau (von den Stimmberechtigten im Juli 2022 beschlossen).

Dabei sind insbesondere die folgenden Artikel des Bau- und Zonenreglements (BZR) zu beachten:

Art. 3 Bauberatung

¹ Die Bauberatung berät den Gemeinderat bei dessen Aufgaben. Sie nimmt Stellung zu:

- a) ortsbildrelevanten baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben, insbesondere Neubauten und wesentliche Änderungen in der Kernzone und angrenzend an diese, in der Zone für öffentliche Zwecke sowie in der Dorfzone Sagen;
- b) baulichen Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar
- c) Bebauungs- und Gestaltungsplänen;
- d) wichtigen weiteren ortsbaulichen Fragen inner- und ausserhalb der Bauzone.

² Die Bauberatung stellt eine Kommission im Sinn von Art. 33 der Gemeindeordnung vom 1. September 2020 dar.

³ Aufgabe, Zusammensetzung, Amtsdauer, Geschäftsgang sowie die Sekretariatsführung, die Information und die Entschädigung der Kommissionsmitglieder regelt der Gemeinderat in der Organisationsverordnung.

⁴ Der Gemeinderat führt ein Siedlungsinventar, das der Bauberatung als Grundlage für deren Stellungnahmen dient. Das Inventar zeigt Stärken und Schwächen der vorhandenen Siedlungsstruktur aus ortsbaulicher und landschaftsästhetischer Sicht auf und weist auf bestehende oder fehlende identitätsstiftende Merkmale und Strukturen hin.

Art. 4 Qualitätssicherung

Der Gemeinderat kann als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan oder in Gebieten, an deren räumlichen Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, ein qualitätssicherndes Verfahren (Testplanung, Wettbewerb, Workshopverfahren, begleitetes Verfahren etc.) verlangen.

Art. 30 Gestaltungsgrundsätze

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu beachten:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- d) die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- e) die Gestaltung der Umgebung (Aussenräume), insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
- g) die topografische Einordnung sowie
- h) in landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern die gute Einpassung in das Landschaftsbild.

4. QUALITÄTSSICHERNDE VERFAHREN

Die standardisierten qualitätssichernden Verfahren, wie sie insbesondere der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) vorschlägt, sind zwar aufwändig, aber auch zielführend und gewinnbringend: Der grosse Vorteil der beiden Verfahren ist, dass Entwürfe unterschiedlicher Architekturbüros einer Beurteilung unterzogen und über die einzelnen Projekte hinaus wichtige Erkenntnisse gewonnen werden können.

Aufgrund des Umfangs der Bauvorhaben und der Komplexität des Kontextes stellen die nachfolgend vorgeschlagenen Dialogverfahren – mit einem oder mehreren Teams – angepasste Vorgehen dar. Sie beinhalten die Erarbeitung mehrerer Varianten eines möglichen Bauprojektes. Diese werden, je nach Komplexität der Fragestellungen, durch ein oder mehrere qualifizierte Architekturbüros in kontinuierlicher Interaktion mit der Bauberatung erarbeitet. Bei geringer Komplexität kann auf die Erarbeitung von Varianten verzichtet werden.

Um die Kompetenz der Architekturbüros von Beginn an im Prozess sicherzustellen, müssen die ausgewählten Büros die nötigen Referenzen mit entsprechender Qualität in einem ähnlichen Kontext nachweisen können. Gegebenenfalls sind Experten aus den Bereichen Freiraum, Verkehrsplanung oder weiteren Fachgebieten einzubeziehen.

Begleitet und beurteilt werden die erarbeiteten Vorschläge während des gesamten Verfahrens durch die Bauberatung. Diese ist damit das qualitätssichernde Organ im Dialogverfahren und muss entsprechende Fachkompetenz aufweisen.

Der «Entscheidungsbaum» auf der nächsten Seite zeigt auf, wie die Verfahrenswahl je nach Bauvorhaben, Standort und Zonentyp erfolgt.

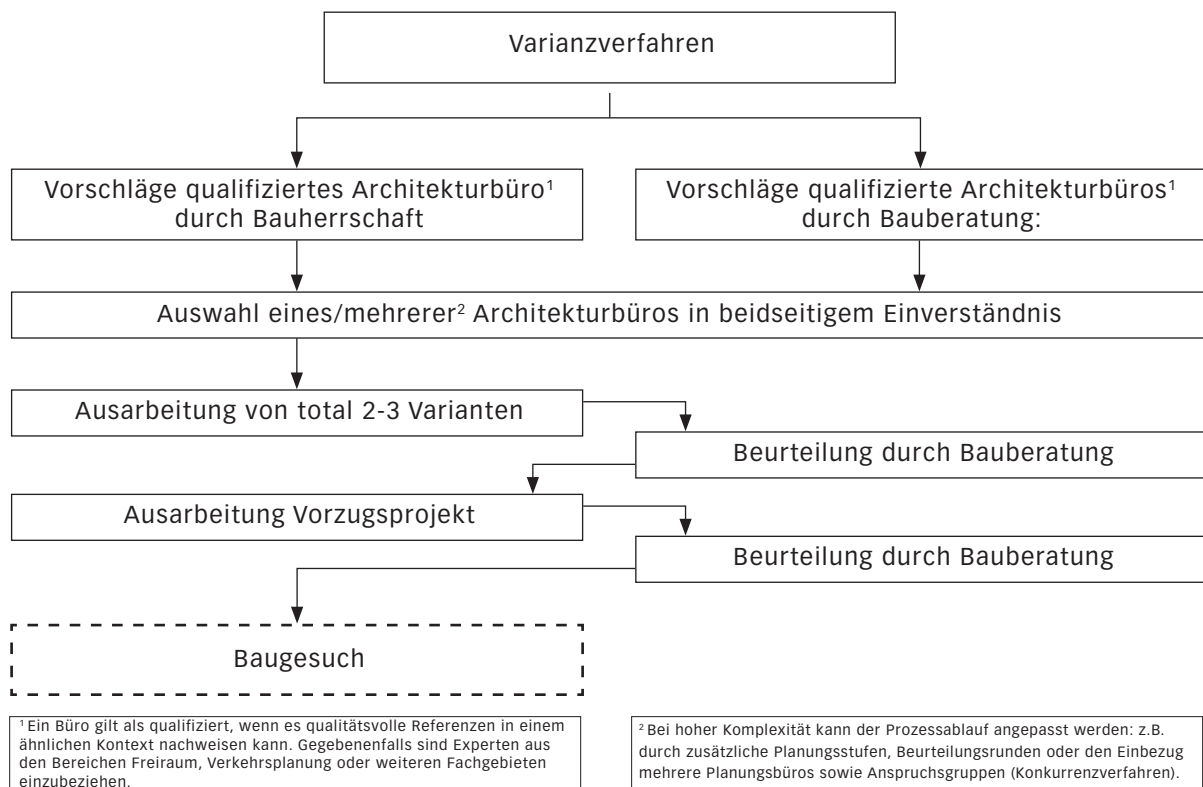
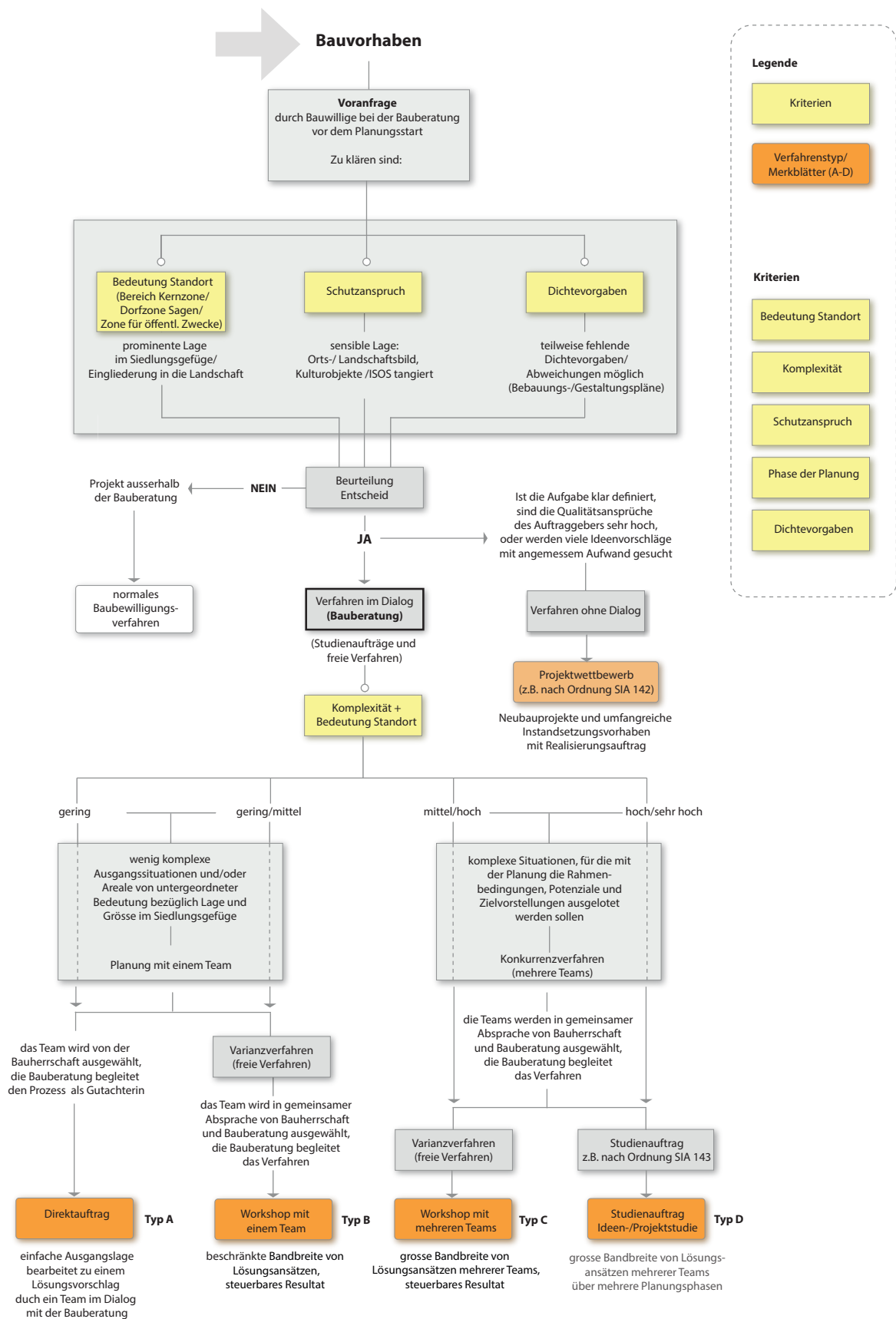


Abb. 1 Grobablauf Varianzverfahren in Pfaffnau



Legende

Kriterien

Verfahrenstyp/
Merkblätter (A-D)

Kriterien

Bedeutung Standort

Komplexität

Schutzanspruch

Phase der Planung

Dichtevorgaben

Abb. 2 Entscheidungsbaum zur Verfahrenswahl

Typ	Verfahren	Ausgangssituation / Bedeutung Areal* / Resultat
A	Direktauftrag ortsbauliche Studie mit Direktauftrag Bauprojekt	– eher einfache Ausgangssituation – Areal von untergeordneter Bedeutung bezüglich Lage + Grösse im Siedlungsgefüge – Projektoptimierung, Bauberatung als Gutachterin
B	Ortsbauliche Studie mit einem Team im Dialog	– Ausgangssituation von geringer bis mittlerer Komplexität – Areal von durchschnittlicher Bedeutung bezüglich Lage + Grösse im Siedlungsgefüge – Steurbare Resultat durch Variantenauswahl
C	Ortsbauliche Studie mit mehreren Teams	– Ausgangssituation von mittlerer bis hoher Komplexität – Areal von mittlerer bis hoher Bedeutung bezüglich Lage + Grösse im Siedlungsgefüge – Bandbreite von Lösungsansätzen
D	Ortsbauliche Studie / Studienauftrag nach SIA 143 mit mehreren Team: Ideenstudie / Projektstudie	– komplexe/sehr komplexe Ausgangssituation – Areal von hoher Bedeutung bezüglich Lage + Grösse im Siedlungsgefüge – Bandbreite von Lösungsansätzen – zweistufiger Prozess

* im Zweifelsfall ist das nächst höhere Verfahren (B statt A / C statt B usw.) zu wählen

Hinweis: Für öffentlich-rechtliche Bauvorhaben gilt das Beschaffungsgesetz

Abb. 3 Entscheidungsmatrix zur Verfahrenswahl

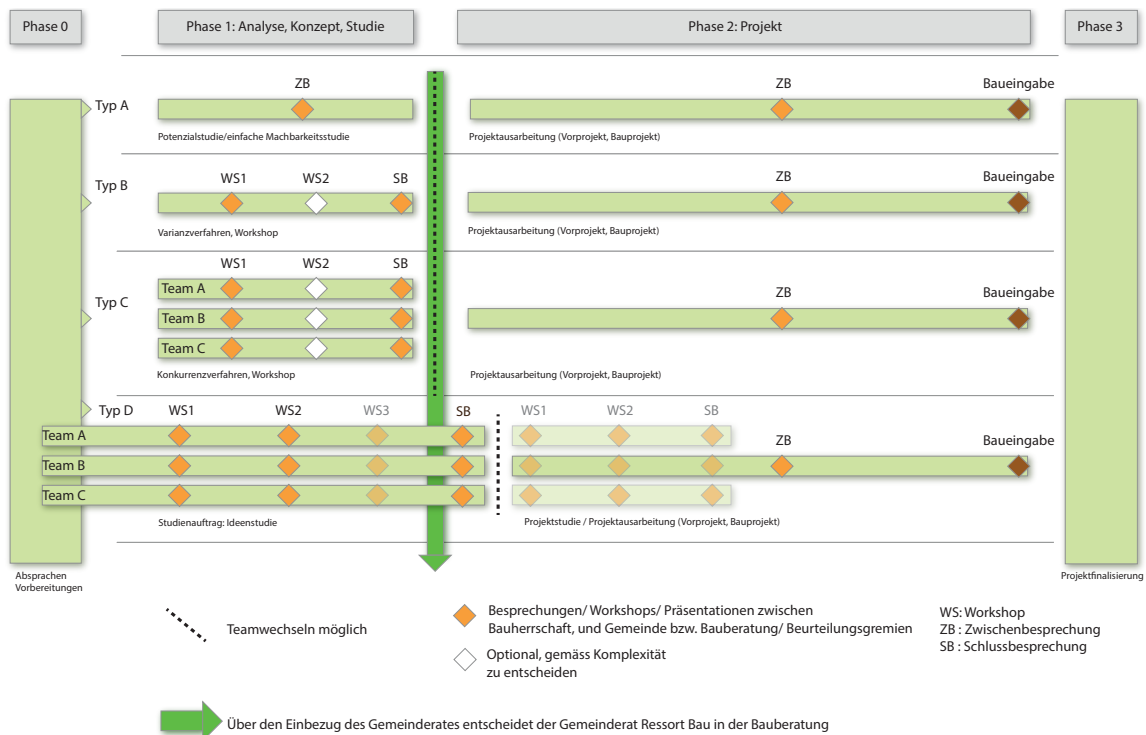


Abb. 4 Schematische Darstellung der Verfahrenstypen

5. DIE VIER VERFAHRENTYPEN

Typ A - Direktauftrag Bearbeitung des Projektes durch ein Team

Verfahren

Ausarbeitung eines Bauprojekts durch von der Bauherrschaft ausgewählte Planer / Architekten. Ob eine oder mehrere Varianten als Grundlage für das Bauprojekt auszuarbeiten sind, wird im Austausch zwischen Grundeigentümerschaft und Bauberatung entschieden.

Anwendung

Das Verfahren kommt zur Anwendung bei wenig komplexen Ausgangssituationen und/oder Arealen von untergeordneter Bedeutung bezüglich Lage und Grösse im Siedlungsgefüge.

Vorgehen, Beteiligte und Rollen

Phase	Beteiligte	Rolle/Aufgabe
Phase 0 (Vorphase mit Absprachen, Vorbereitungen)	Bauherrschaft	– Absprache Verfahrenstyp mit Bauberatung – Absprache Grundlagen/Vorgaben für Projektierung mit Bauverwaltung – Entscheid Auftragsvergabe an Planer / Architekten
	Verfahrensbegleitendes Büro	–
	Bauberatung (bei Bedarf Einbezug Fachexperte Landschaftsarchitektur/ Denkmalpflege / Andere)	– Absprache Verfahrenstyp mit Bauherrschaft – Absprache Grundlagen/Vorgaben für Projektierung mit Bauverwaltung und Bauherrschaft
	Planer / Architekten	– Offertstellung z.Hd. Bauherrschaft
	Gemeinderat	–
Phase 1 (Potenzialstudie/ einfache Machbarkeitsstudie)	Bauherrschaft	– Begleitung Studie aus Bauherrensicht
	Verfahrensbegleitendes Büro	–
	Bauberatung	– Begleitung Studie aus kommunaler Sicht, Empfehlungen
	Planer / Architekten	– Ausarbeitung Studie inkl. Zwischenpräsentation mit Bauberatung und Bauherrschaft
	Gemeinderat	–
Entscheid/Rückmeldung über zulässiges Nutzungsmass (ÜZ, Höhen, Volumen)	Bauherrschaft	–
	Verfahrensbegleitendes Büro	–
	Bauberatung	– Empfehlung Nutzungsmass
	Planer / Architekten	– Vorschlag Nutzungsmass

Phase	Beteiligte	Rolle/Aufgabe
	Gemeinderat	– bei Bedarf Verifizierung Nutzungsmass
Phase 2 (Projektausarbeitung bis Baueingabe)	Bauherrschaft	– Begleitung Projektausarbeitung aus Bauherrensicht
	Verfahrensbegleitendes Büro	–
	Bauberatung	– Begleitung Projektausarbeitung aus kommunaler Sicht
	Planer / Architekten	– Projektausarbeitung inkl. Zwischenpräsentation mit Bauberatung – Technische Überprüfung Einhaltung baurechtlicher Vorgaben bei Bedarf
	Gemeinderat	–
Phase 3 (Projektfinalisierung ab Baueingabe)	Bauherrschaft	– Begleitung Projektfinalisierung aus Bauherrensicht – Realisierung Projekt nach Erteilung Baubewilligung
	Verfahrensbegleitendes Büro	
	Bauberatung	– Begleitung / Überprüfung Finalisierung Projekt
	Planer / Architekten	– Finalisierung Projekt
	Gemeinderat	– Baubewilligung

Typ B - Workshopverfahren mit einem Team

Ortsbauliche Studie mit Lösungsansätzen und Direktauftrag Bauprojekt

Verfahren

Durchführung eines Dialogverfahrens für die ortsbauliche Studie durch ein in gemeinsamer Absprache zwischen Bauherrschaft und Bauberatung ausgewähltes Planerteam, welches die Disziplinen Städtebau (ortsbauliche Setzung) sowie bei Bedarf Freiraum- und/oder Verkehrsplanung oder weitere Fachgebiete abdeckt. Durch die Erarbeitung mehrerer Varianten und den Austausch der Ideen zwischen dem Planerteam und der Bauberatung wird Qualität der Lösung erhöht. Bauberatung und Bauherrschaft steuern und bestimmen gemeinsam die Bestvariante. Die ausgearbeitete Vorzugslösung ist die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung des Bauprojektes. Dieses wird im Direktauftrag ausgearbeitet.

Anwendung

Das Verfahren kommt zur Anwendung bei Ausgangssituationen von geringer bis mittlerer Komplexität und Arealen von durchschnittlicher Bedeutung bezüglich Lage und Grösse im Siedlungsgefüge.

Vorgehen, Beteiligte und Rollen

Phase	Beteiligte	Rolle/Aufgabe
Phase 0 (Vorphase mit Absprachen, Vorbereitungen)	Bauherrschaft	– Absprache Verfahrenstyp mit Bauberatung – ggf. Zuzug Verfahrensbegleitung mit Auftragsvergabe – Absprache Grundlagen/Vorgaben, ggf. für Offertstellung/Ausschreibung des Workshops mit Bauberatung und verfahrensbegleitendem Büro – Absprache und Auswahl einzuladendes Planerteam
	Verfahrensbegleitendes Büro	–
	Bauberatung (bei Bedarf Einbezug Fachexperte Landschaftsarchitektur/ Denkmalpflege / Andere)	– Absprache Verfahrenstyp und einzuladendes Planerteam mit Bauherrschaft – Absprache/Bereitstellung von Grundlagen/Vorgaben für Workshop mit Bauherrschaft und verfahrensbegleitendem Büro – Auswahl einzuladendes Planerteam
	Planerteam	–
	Gemeinderat	–

Phase	Beteiligte	Rolle/Aufgabe
Phase 1 (Varianzverfahren, Workshop)	Bauherrschaft	– Begleitung Workshop aus Sicht Bauherrschaft – Einsitz in Begleitgruppe Workshop
	Verfahrensbegleitendes Büro	–
	Bauberatung	– Begleitung Workshop aus kommunaler Sicht – Rolle Fachexperten in Begleitgruppe
	Planerteam	– Ausarbeitung Varianten für Workshop – Präsentation Zwischenergebnisse – Schlusspräsentation
	Gemeinderat	–
Entscheid/Rück- meldung über zu- lässiges Nutzungs- mass (ÜZ, Höhen, Volumen)	Bauherrschaft	–
	Verfahrensbegleitendes Büro	–
	Bauberatung	– Empfehlung zum zulässigen Nutzungsmass
	Planerteam	– Vorschlag Nutzungsmass
	Gemeinderat	– bei Bedarf Verifizierung Vorschlag Nutzungsmass
Phase 2 (Projektausarbei- tung bis Bauein- gabe)	Bauherrschaft	– Begleitung Projektausarbeitung aus Bauherrensicht
	Verfahrensbegleitendes Büro	–
	Bauberatung	– Begleitung Projektausarbeitung aus kommunaler Sicht
	Planerteam	– Projektausarbeitung auf Basis Workshopsergebnis – Präsentation / Besprechung in Bauberatung – Technische Überprüfung Einhaltung baurechtlicher Vorgaben bei Bedarf
	Gemeinderat	–
Phase 3 (Projektfinalisie- rung ab Bauein- gabe)	Bauherrschaft	– Begleitung Projektfinalisierung aus Bauherrensicht – Realisierung Projekt nach Erteilung Baubewilligung
	Verfahrensbegleitendes Büro	–
	Bauberatung	– Begleitung / Überprüfung Finalisierung Projekt
	Planerteam	– Finalisierung Projekt
	Gemeinderat	– Baubewilligung

Typ C - Workshop mit mehreren Teams

Ortsbauliche Studie mit Lösungsansätzen und Direktauftrag Bauprojekt

Verfahren

Durchführung einer ortsbaulichen Studie unter Konkurrenz mit möglichst drei geeigneten Planerteams, welche die Disziplinen Städtebau (ortsbauliche Setzung) sowie bei Bedarf Freiraum- und/oder Verkehrsplanung oder weitere Fachgebiete abdecken. Die Studie soll zu mehreren klar unterscheidbaren konzeptionellen Varianten führen. Dadurch werden mehrere unterschiedliche Lösungen generiert. Die ausgewählte Vorzugslösung ist die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung des Bauprojektes. Dieses wird dem im Direktauftrag ausgearbeitet, wobei ein Teamwechsel in gemeinsamer Absprache mit der Bauberatung möglich ist.

Anwendung

Das Verfahren kommt zur Anwendung bei komplexen Ausgangssituationen und Arealen von mittlerer bis hoher Bedeutung bezüglich Lage und Grösse im Siedlungsgefüge.

Vorgehen, Beteiligte und Rollen

Phase	Beteiligte	Rolle/Aufgabe
Phase 0 (Vorphase mit Absprachen, Vorbereitungen)	Bauherrschaft	– Absprache Verfahrenstyp mit Bauberatung – Absprache verfahrensbegleitendes Büros für das Workshopverfahren mit Bauberatung – Auftragsvergabe an verfahrensbegleitendes Büro – Absprache Grundlagen/Vorgaben für Offertstellung/ Ausschreibung des Workshops mit Bauberatung und verfahrensbegleitendem Büro – Absprache und Zustimmung einzuladende Planerteams
	Verfahrensbegleitendes Büro	– Offertstellung – Absprache Grundlagen/Vorgaben für Ausschreibung Workshopverfahren mit Bauberatung und Bauherrschaft – Vorbereitung Workshopverfahren – Vorschlag einzuladende Planerteams
	Bauberatung (bei Bedarf Einbezug Fachexperte Landschaftsarchitektur/ Denkmalpflege / Andere)	– Absprache Verfahrenstyp und einzuladende Planerteams mit Bauherrschaft – Entscheid über anzuwendenden Verfahrenstyp – Absprache/Bereitstellung von Grundlagen/Vorgaben für Workshop mit Bauherrschaft und verfahrensbegleitendem Büro – Zustimmung einzuladende Planerteams
	Planerteams	–
	Gemeinderat	–

Phase	Beteiligte	Rolle/Aufgabe
Phase 1 (Konkurrenzverfahren, Workshop)	Bauherrschaft	– Begleitung Workshop aus Bauherrensicht – Einsitz in Begleitgruppe – Entscheid Bestvariante im Austausch mit Bauberatung
	Verfahrensbegleitendes Büro	– Organisatorische Durchführung Workshopverfahren (Zwischenbesprechung(en) + Schlussbesprechung)
	Bauberatung	– Begleitung Workshop aus kommunaler Sicht – Entscheid Bestvariante im Austausch mit Bauherrschaft
	Planerteams	– Bearbeitung der Studie – Dialog/Austausch – Präsentationen
	Gemeinderat	–
Entscheid/Rückmeldung über zulässiges Nutzungsmass (ÜZ, Höhen, Volumen)	Bauherrschaft	–
	Verfahrensbegleitendes Büro	–
	Bauberatung	– Empfehlung Nutzungsmass
	Planerteam	– Vorschlag Nutzungsmass
	Gemeinderat	– bei Bedarf Verifizierung Nutzungsmass
Phase 2 (Projektausarbeitung bis Baueingabe)	Bauherrschaft	– Begleitung Projektausarbeitung aus Bauherrensicht
	Verfahrensbegleitendes Büro	– ggf. organisatorische Begleitung
	Bauberatung	– Begleitung Projektausarbeitung aus kommunaler Sicht
	Planerteam	– Weiterbearbeitung durch Planerteam – Projektausarbeitung auf Basis Workshopsergebnis – Präsentationen / Besprechungen in Bauberatung – Technische Überprüfung Einhaltung baurechtlicher Vorgaben bei Bedarf
	Gemeinderat	–
Phase 3 (Projektfinalisierung ab Baueingabe)	Bauherrschaft	– Begleitung Projektfinalisierung aus Bauherrensicht – Realisierung Projekt nach Erteilung Baubewilligung
	Verfahrensbegleitendes Büro	–
	Bauberatung	– Begleitung / Überprüfung Finalisierung Projekt
	Planerteam	– Finalisierung Projekt
	Gemeinderat	– Baubewilligung

Typ D - Studienauftrag nach SIA 143 – Ideenstudie / Projektstudie

Verfahren

Ideen- und Projektstudien sind ein nicht-anonymes Verfahren mit mehreren Teilnehmenden. Im Verfahren findet eine offene Diskussion zwischen Planern, Bauherrschaft, Fachleuten und Gemeindevertretern statt. Die konzeptionellen Ansätze und Lösungsvorschläge werden über mehrere Veranstaltungen diskutiert und gemeinsam weiterentwickelt. Die Bestvariante dient als verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung des Bauprojekts. Ein Folgeauftrag ist nicht zwingend.

Anwendung

Ideenstudien werden zur Erarbeitung von ersten Planungsansätzen für komplexe, konzeptionelle und planerische Fragestellungen in einer frühen Planungsphase erarbeitet. Sie soll Ziele, Bedürfnisse und Interessen frühzeitig mit architektonischen oder ortsbaulichen Konzepten verbinden.

Projektstudien werden für Aufgaben, die realisiert werden sollen, erarbeitet. Die Rahmenbedingungen für die Aufgabenstellungen können nicht abschliessend bestimmt werden, weshalb eine gemeinsame Weiterentwicklung der Ansätze und Lösungsvorschläge angestrebt wird.

Hinweise zum Vorgehen

Das Vorgehen bei komplexen konzeptionellen und planerischen Fragestellungen ist situativ mit der Bauberatung zu besprechen. Je nach Situation stehen verschiedene Verfahrensvarianten zur Auswahl. Sowohl in Phase 1 (Ausarbeitung Analyse/Konzept/Studie) als auch Phase 2 (Ausarbeitung Projekt) können die Varianten entweder durch ein qualifiziertes Planerteam (Direktauftrag) oder mehrere qualifizierte Planerteams (Konkurrenzverfahren) entworfen werden. In Phase 1 steht dabei ein Konkurrenzverfahren im Vordergrund, um einen möglichst breiten Ideenfächer zu erhalten. Falls die anschliessende Phase 2 im Direktauftrag vergeben werden soll, kann der Auftrag entweder durch ein bereits beteiligtes Team oder gegebenenfalls ein neues Team bearbeitet werden.

Vorgehen, Beteiligte und Rollen

Phase	Beteiligte	Rolle/Aufgabe
Phase 0 (Vorphase mit Absprachen, Vorbereitungen)	Bauherrschaft	– Absprache Verfahrenstyp und Verfahrensbegleitendes Büro mit Bauberatung – Absprache Grundlagen/Vorgaben für Offertstellung/Ausschreibung ortsbauliche Studie mit Bauberatung – Auftragsvergabe an verfahrensbegleitendes Büro / Planerteam(s)

Phase	Beteiligte	Rolle/Aufgabe
	Verfahrensbegleitendes Büro	– Offertstellung – Absprache Grundlagen/Vorgaben für Ausschreibung mit Bauberatung und Bauherrschaft – Vorbereitung Ausschreibung – Im Falle eines Konkurrenzverfahrens Vorschlag einzuladende Planerteams
	Bauberatung (bei Bedarf Einbezug Fachexperte Landschaftsarchitektur/ Denkmalpflege / Andere)	– Absprache Verfahrenstyp und einzuladende(s) Planerteam(s) mit Bauherrschaft – Absprache/Bereitstellung von Grundlagen/Vorgaben für ortsbauliche Studie mit Bauherrschaft – Bei Bedarf: Prüfung ortsbauliche und freiräumliche Grundlagen/Vorgaben für Verfahren
	Planerteam(s)	– Offertstellung z.Hd. Bauherrschaft
	Gemeinderat	–
Phase 1 (Potenzialstudie/-einfache Machbarkeitsstudie)	Bauherrschaft	– Begleitung Studie aus Sicht Bauherrschaft
	Verfahrensbegleitendes Büro	– Organisatorische Vorbereitung, Begleitung
	Bauberatung	– Begleitung Studie aus kommunaler Sicht
	Planerteam(s)	– Bearbeitung Studie – Zwischenpräsentation mit Bauberatung – Schlusspräsentation an Schnittstelle zu Phase 2
	Gemeinderat	–
Entscheid/Rückmeldung über zulässiges Nutzungsmass (ÜZ, Höhen, Volumen)	Bauherrschaft	–
	Verfahrensbegleitendes Büro	–
	Bauberatung	– Empfehlung Nutzungsmass
	Planerteam(s)	– Vorschlag Nutzungsmass
	Gemeinderat	– bei Bedarf Verifizierung Nutzungsmass
Phase 2 (Projektausarbeitung bis Baueingabe)	Bauherrschaft	– Absprache Verfahrenstyp Phase 2 mit Bauberatung – Im Falle einer Weiterbearbeitung mit einem Team Vorgehen gemäss Typ B/C – Im Falle eines Studienauftrags mit mehreren Teams Ausschreibung, Begleitung und Einsitz in Beurteilungsgremium, Mitentscheid Bestvariante – Begleitung Ausarbeitung (Sieger)Projekt aus Bauherrensicht
	Verfahrensbegleitendes Büro	– organisatorische Durchführung, Begleitung

Phase	Beteiligte	Rolle/Aufgabe
	Bauberatung	– Absprache Verfahrenstyp Phase 2 mit Bauherr-schaft – Im Falle einer Weiterbearbeitung mit einem Team Vorgehen gemäss Typ B/C – Im Falle eines Studienauftrags Absprache/Bereit-stellung von Grundlagen/Vorgaben für Studie mit Bauherrschaft und verfahrensbegleitendem Büro, Vorschlag Beurteilungsgremium, Begleitung aus kommunaler Sicht und Mitentscheid Bestvariante
	Planerteam(s)	– Im Falle einer Weiterbearbeitung mit einem Team Vorgehen gemäss Typ B/C – Im Falle eines Studienauftrags Ausarbeitung Studi-enauftragsinhalte, Workshops und Schlusspräsen-tation – Besprechung(en) in Bauberatung – Technische Überprüfung Einhaltung baurechtlicher Vorgaben bei Bedarf
	Gemeinderat	–
Phase 3 (Projekt-finalisierung ab Baueingabe)	Bauherrschaft	– Begleitung Projektfinalisierung aus Bauherrensicht – Realisierung Projekt nach Erteilung Baubewilligung
	Verfahrensbegleitendes Büro	–
	Bauberatung	– Begleitung / Überprüfung Finalisierung Projekt
	Planerteam(s)	– Finalisierung Projekt
	Gemeinderat	– Baubewilligung

6. INKRAFTTRETEN

Das vorliegende Dokument wurde am 17. Oktober 2023 vom Gemeinderat verabschiedet.

Pfaffnau, 17. Oktober 2023

Gemeinderat



Sandra Cellarius
Gemeindepräsidentin



Beatrice Stöckli
Gemeindeschreiberin