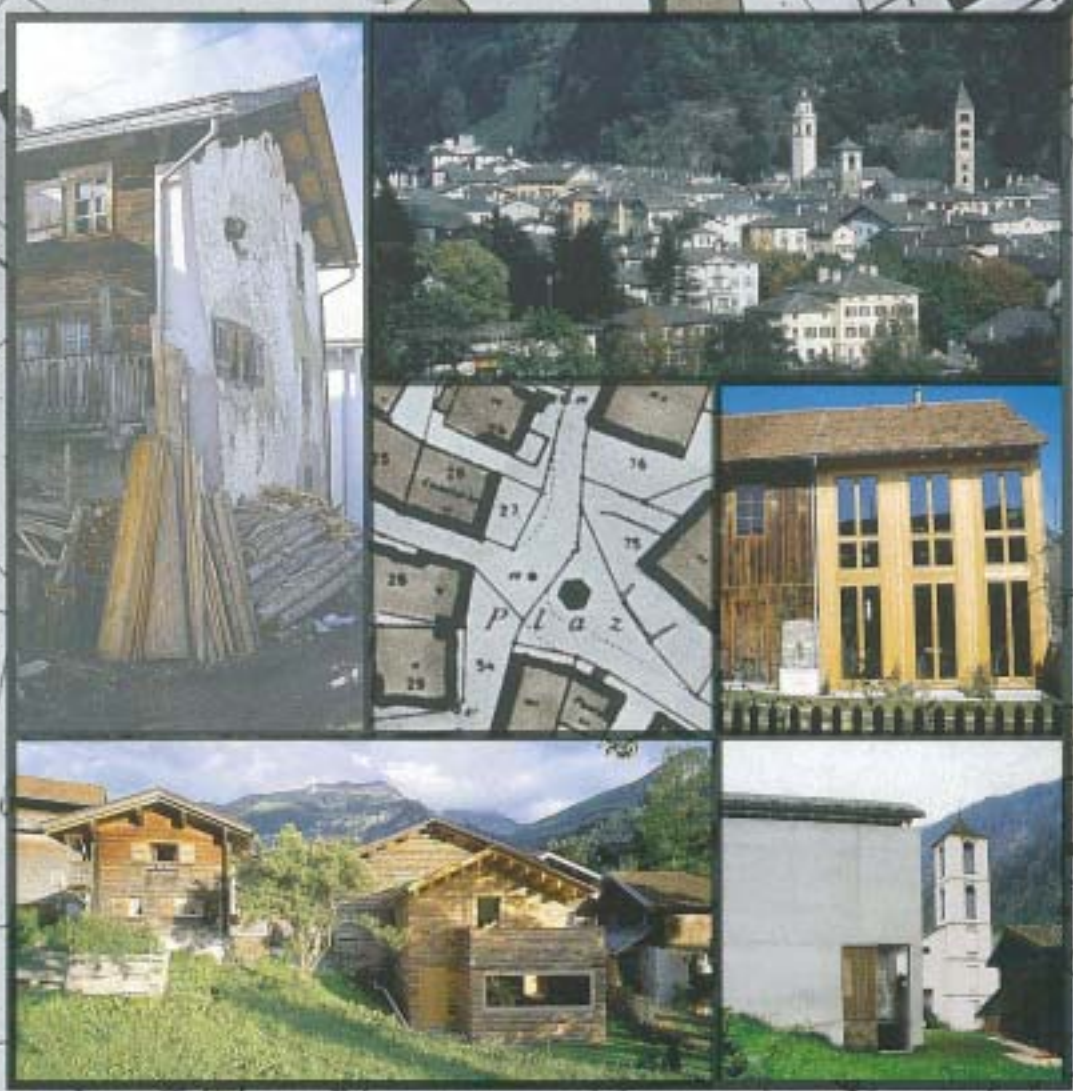




# Bauberatung in Graubünden



Kurs-Dokumentation zur Baugestaltungs-Praxis für Behörden,  
Bauherren, Projektverfasser und Bauberater

Bündner Vereinigung für Raumplanung

**Herausgeber:**

Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR)

**Projektgruppe:**

Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR)

Bündner Heimatschutz (BHS)

Bündner Planerkreis (BPK)

Schweizerischer Werkbund (SWB), Ortsgruppe Graubünden

Denkmalpflege Graubünden (DPG)

Amt für Raumplanung Graubünden (ARP)

**Sachbearbeitung:**

- Marcel Hofmann
- Pablo Horváth
- Peter Mattli
- Orlando Menghini
- Daniel Monsch
- Jürg Ragetti
- Alberto Ruggia
- Stefan Zürn

**Redaktion:**

Marco Badilatti

**Bezugsquelle:**

Bündner Vereinigung für Raumplanung, Dorfhaus, 7076 Parpan  
Tel. 081 252 92 88, Fax 081 382 23 38

**Dank:**

Die Aktion Bauberatung wurde grosszügig unterstützt durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft Graubünden, die Bündner Vereinigung für Raumplanung, den Bündner Heimatschutz, den Schweizerischen Werkbund und dessen Ortsgruppe Graubünden, den Bündner Planerkreis und die Bündner Kantonalbank.

September 1999

# Inhalt

	<b>Seite</b>
<b>Vorwort</b>	
Verantwortungsbewusst bauen	5
<b>1. Einleitung</b>	<b>6</b>
1.1 Es geht um die Qualität des Lebensraumes	6
1.2 Werte erhalten und schaffen	6
<b>2. Grundlagen der Bauberatung</b>	<b>8</b>
2.1 Das Wichtigste in Kürze	8
2.2 Abgestützt auf Bundes- und Kantonsrecht	8
2.3 Teil des Planungs- und Bauprozesses	8
2.4 Wege zur gesetzlichen Verankerung	9
2.4.1 Bewährtes Musterbaugesetz	9
2.4.2 Kommissionen als Alternativen	9
2.4.3 Problematische Modelle	10
2.5 Reglement oder Pflichtenheft?	10
2.5.1 Der Fall bestimmt die Beratungsform	11
2.5.2 Klare Rollenverteilung vermeidet Konflikte	11
2.5.3 Was Gutachten beinhalten	12
2.5.4 Die Beratungskosten tragen Gesuchsteller und Gemeinde	12
2.6 Ein Wort zur Rechtsprechung	12
2.6.1 Vom Verbot bis zur Generalklausel	12
2.6.2 Grosser Spielraum für die Gemeinden	12
2.6.3 Ästhetik-Argumente genügen selten	13
<b>3. Bauberatung aus behördlicher Sicht</b>	<b>14</b>
3.1 Das Wichtigste in Kürze	14
3.2 Gute Gestaltung schafft Identität	14
3.3 Abwägen und Ausgleichen	14
3.4 Leitfaden für die Praxis	15
3.4.1 Frühzeitig vorsorgen und motivieren	15
3.4.2 Berater(in) beiziehen und begleiten	16
3.4.3 Das Siedlungsinventar konsultieren	16
3.4.4 Den Gestaltungsplan richtig auslegen	16
3.5 Was bringt die Bauberatung der Behörde?	16
3.5.1 Vereinfachte Verfahren	16
3.5.2 Bewilligungsreife Baugesuche	16

---

3.5.3	Fundierte Entscheidungsgrundlagen	16
3.6	Worauf es sonst noch ankommt	17
3.6.1	Vertrauen aufbauen	17
3.6.2	Für Kontinuität sorgen	18
3.6.3	Die Arbeit überwachen	18
<b>4.</b>	<b>Bauberatung aus der Sicht der Bauherrschaft und Projektverfasser</b>	<b>19</b>
4.1	Das Wichtigste in Kürze	19
4.2	Projektsicherheit und Gestaltungsqualität	19
4.3	Beschleunigtes Baubewilligungsverfahren	19
4.4	Geringere Kosten nebst höherem Gebäudewert	19
<b>5.</b>	<b>Bauberatung aus der Sicht des Beraters und der Beraterin</b>	<b>21</b>
5.1	Das Wichtigste in Kürze	21
5.2	Welche Anforderungen müssen Berater(innen) erfüllen?	21
5.2.1	Ihr Fachgebiet beherrschen	21
5.2.2	Die Gemeinde gut kennen	22
5.2.3	Verhandeln, kommunizieren und überzeugen können	22
5.3	Lehren aus der Bauberatungs-Praxis	22
5.3.1	Berater(in) bei der ersten Skizze beiziehen	22
5.3.2	Beraten, nicht projektieren!	23
5.3.3	Schlimmstes verhindern, Besseres ermöglichen!	23
5.3.4	Eine harmonische Ortsgestaltung anstreben!	24
5.3.5	Mit historischen Gebäuden vorsichtig umgehen!	24
5.3.6	Auf die Stellung von Neubauten achten!	24
<b>6.</b>	<b>Anhang</b>	<b>26</b>
6.1	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden	26
6.2	Quellenangaben zur Rechtsprechung	27
6.3	Rechtliche Bestimmungen zur Strassenpolizei und Strassenreklame	28
6.4	Checkliste für Gutachten	29
6.5	Mustervertrag der BVR	30

## Vorwort

### Verantwortungsbewusst bauen

In der Schweiz ist in den letzten 40 Jahren mehr gebaut worden als je zuvor. Die architektonische und siedlungsgestalterische Qualität der Neu- und Umbauten aber ist im allgemeinen mässig. Das hängt einerseits damit zusammen, dass der Beruf des Architekten bei uns nicht geschützt ist und sich daher auf diesem Gebiet im Prinzip jeder betätigen kann. Dazu kommt, dass diese Entwerfer(innen) ihre Aufträge oft von Bauherrschaften erhalten, die nur ihre persönlichen Bedürfnisse sehen und die kulturelle und soziale Dimension des Bauens zu wenig berücksichtigen. Auch die Vertreter der Baubehörden sind häufig überfordert, müssen aber von Amtes wegen mitunter weitreichende Entscheidungen über komplexe siedlungsgestalterische und architektonische Fragen fällen.

Nicht umsonst sagte deshalb Art. 1 des Baugesetzes der Stadt Basel schon 1890: «Bauen ist anständig». Würde diese einfache Regel befolgt und nur gebaut, was dem allgemeinen Empfinden von Ordnung und Ästhetik entspricht, stünde es um unseren Lebensraum zweifellos besser. Denn Bauen ist heute wie damals auch eine Frage des Verantwortungsgefühls und des Anstandes gegenüber der Allgemeinheit.

Diese Dokumentation ist als Unterlage für die Teilnehmer(innen) der Bauberatungs-Kurse der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR) angelegt. Mehr als Gedankenstütze zum Nachschlagen, denn als einmalige Fachlektüre gedacht, will sie Baubehörden, Bauherrschaften, Architekten und Bauberatern helfen, ihre Aufgaben verantwortungsbewusster wahrzunehmen und Konflikte sachgerecht zu bewältigen. Sie möchte zu einem breiteren Verständnis der hier behandelten Themen beitragen, der Verwesentlichung von Bauprozessen dienen und die Harmonisierung der Baupraxis im Kanton fördern. Obliegt es den Stimmberechtigten, Baubehörden, Bauwilligen und Entwerfern, die Bauberatung wirksam einzusetzen, will diese Dokumentation die Beratungsarbeit optimieren.



*Verantwortungsbewusst bauen, heisst unter anderem, auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Wie seine Nachbarbauten ist zum Beispiel das Schulhaus von St. Peter als Strickbau konstruiert und richtet sich mit seiner Dachform zum Tal.*

# 1. Einleitung

## 1.1 Es geht um die Qualität des Lebensraumes

Reist man durch unseren Kanton, fällt einem auf Anhieb der Unterschied zwischen den Gemeinden auf, in denen die Ortsbildpflege eine wichtige Stellung einnimmt und solchen, deren Siedlungen von dürftigen Regeln und Einzelinteressen bestimmt wird. Und das ohne, dass man die Planungsvorschriften kennen müsste! Die ersten Ortschaften empfinden wir als schön und lebensfreundlich, weshalb man hier die Fahrt verlangsamt, in den zweiten beschleunigen wir das Tempo, weil sie keine Qualitäten bieten.

Die Siedlungspflege ist eine Aufgabe aller Stimmbürger einer Gemeinde. Und die Bauberatung dient ihnen dazu als Werkzeug. Als solches taugt sie freilich nur dann etwas, wenn sie von Behörden eingesetzt wird, die sich mit ihrem Ort beschäftigen und gewillt sind, sich um ihn zu kümmern, mithin seine Qualitäten erhalten und neue entwickeln wollen. Siedlungsqualität beginnt bei der Sensibilisierung der Bevölkerung und setzt sich fort über die Strukturanalyse und Ortsplanung bis hin zur Formulierung und Anwendung der Baunormen und Bauberatung. Gestaltungswille erfordert indessen Gestaltungskraft, denn aus dem Nichts erwächst nichts. Im Gegenteil, indem man die Sachen unkontrolliert fahren lässt und dem Zufall ausliefert, wird die Qualität des baulichen Erbes nach und nach zerstört und verliert es sich im Gestaltlosen.

Nun erscheint aber Bauberatung vielen als ein Eingriff in die persönliche Freiheit – und als teuer und kompliziert obendrein! Darin kommt ein zentraler Widerspruch zum Ausdruck. Denn einerseits ist die Bauherrschaft Ziel der Bauwirtschaft sowie der Planungs- und Baugesetzgebung und möchte er als potentieller Auftraggeber, Käufer oder Erbauer eines Hauses selbstverständlich alle Privilegien eines königlichen Kunden geniessen, ganz nach dem Motto «wer zahlt befiehlt». Als Bewohner eines Dorfes oder einer Stadt ist er andererseits aber auch «Opfer» baulicher Aktivitäten und jammert er als Stimmbürger, wenn sich die Dinge in eine falsche Richtung entwickeln, sein Wohnort unwirtlicher wird, zusehends seine Bausubstanz verliert und zur bedeutungslosen Siedlung verkommt.

Unbenutzt stellt das Werkzeug «Bauberatung» eine schlechte Investition dar. Denn nicht, wieviel das Werkzeug kostet, ist wichtig, sondern die Frage, wie lange wir es uns leisten können, unsere Siedlungen nicht zu warten, um ein Bild aus der Automobilbranche anzuwenden. Die Mehrheit der Gemeinden beschränkt sich nämlich beim Umgang mit ihrer Bausubstanz auf den «10'000-Kilometer-Service». Wer aber seinem Wagen nicht darüber hinaus Sorge trägt und ihn notfalls in Stand stellt, riskiert, dass die Reparaturen mit der Zeit immer teurer werden oder dass der Wagen vorzeitig ausgedient hat. Deshalb: obwohl die Bauberatung die Anfangskosten eines Projektes verteuern kann, trägt sie erheblich dazu bei, die Folgekosten zu vermindern, denn auch hier ist vorbeugen besser als heilen.

*Will man die aus bebauten und unbebauten Flächen bestehenden Strukturen einer Siedlung (im Bild Landarenca) erhalten und zweckmässig ergänzen, muss man sie zuvor analysieren. Nur so lassen sich folgenschwere Substanzverluste vermeiden.*



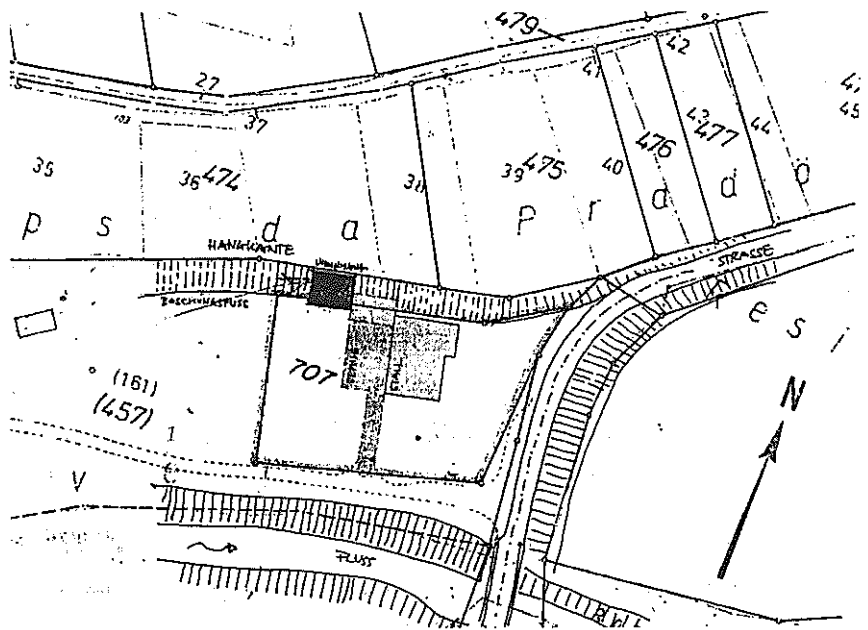
## 1.2 Werte erhalten und schaffen

Siedlungspflege und Siedlungsgestaltung sind Aufgaben von öffentlichem Interesse. Die Bauberatung ist ein Mittel, um diese wahrzunehmen. Sie will



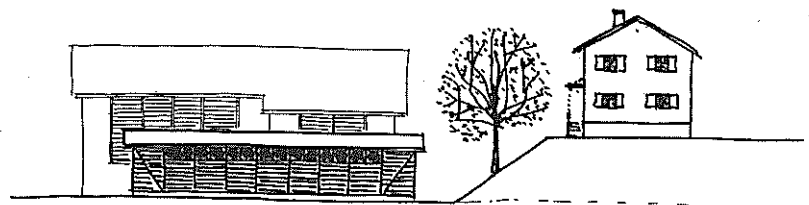
Oben: Gärten und Vorgärten gehören wie Zäune, Strassenbeläge und Pflasterungen, Bepflanzungen, Brunnen usw. zum inneren Ortsbild und bestimmen dessen Lebensqualität. (Bild: Stampfgärten in Chur)

Bauwillige, Entwerfer und Baubehörden in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben orientieren und ihnen beistehen. Zusammen mit weiteren Massnahmen erstrebt sie einen qualitativ voll bebauten Lebensraum, den sie erhalten und pflegen möchte. Dabei befasst sie sich besonders mit Fragen des räumlichen Standortes und der Ästhetik. Sie sucht weniger nach einzelnen Prunkstücken, sondern zielt darauf ab, die Siedlungsqualität als Ganzes zu pflegen und zu fördern. Denn die gute und wohnliche Gestaltung von Gebäuden, Plätzen und Strassen befriedigt funktionale und emotionale Bedürfnisse des Menschen nach vertrauten Erscheinungsbildern. Erst positive Eindrücke, die durch gute Gestaltung erzielt werden, ermöglichen die Identifikation des Einzelnen mit dem Orts- und Landschaftsbild. Befriedigt dieses, bildet es gleichsam einen «Gütesiegel» für den Gast und somit Kapital für den Fremdenverkehr von morgen.

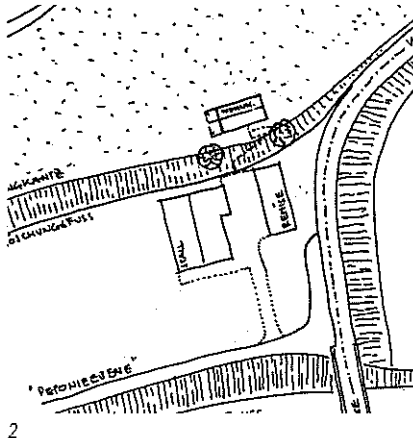
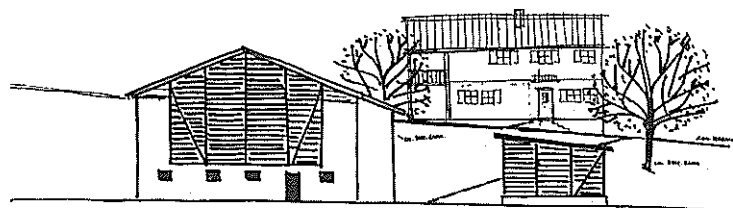


Bei diesem Projekt ging es um die Ergänzung eines Ökonomiegebäudes mit Wohnhaus und Remise. Im Gegensatz zum ursprünglichen Projekt (Skizze 1), das einen massiven Eingriff in die Topografie und eine geringe Ensemblewirkung zur Folge gehabt hätte, empfahl die Bauberatung (Skizzen 2-4), die Gebäude zu einem Hof zusammenzufassen. Zu diesem Zweck musste das Wohnhaus um 24 m verschoben, konnte auf einen Fahrweg zur Wohnhausgarage verzichtet und die empfindliche Hangkante geschont werden.

1



3



4



## 2. Grundlagen der Bauberatung

### 2.1 Das Wichtigste in Kürze

Die Bauberatung ist abgestützt auf das übergeordnete Raumplanungsrecht von Bund und Kanton und bildet im Rahmen der kommunalen Ortsplanung Teil des Planungs- und Baubewilligungsverfahrens. Dieses umfasst neben der Bauberatung die Grundlagen und Inventare sowie die Gestaltungsplanung. Als Bauberater(in) wirkt eine sachkundige Fachperson. Sie unterstützt die Baubehörde mit Empfehlungen zu Baugesuchen, informiert die Bauherrschaft und Entwerfer(innen) über die geltenden Bauvorschriften und berät sie in Gestaltungsfragen. Rechtlich ist die Bauberatung im kommunalen Baugesetz zu verankern – am besten nach dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden oder durch den Einsatz einer Fachkommission. Zudem empfiehlt es sich, ein auf die jeweilige Beratungsform zugeschnittenes Reglement zu schaffen. Darin sind die Aufgaben und Kompetenzen des Bauberaters oder der Bauberaterin und der Baukommission als beratende Organe der Baubehörde klar festzulegen. In ihrer Tätigkeit berücksichtigt die Bauberatung die Rechtsprechung, welche den Gemeinden in Baufragen einen grossen Spielraum gewährt und ästhetische Aspekte allein selten anerkennt. Die Kosten einer Bauberatung, die aus Gesprächen, Verhandlungen, Stellungnahmen und Skizzen besteht, gehen in der Regel zu Lasten der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers, sollten aber angesichts des öffentlichen Interesses an guten gestalterischen Lösungen von den Gemeinden mitgetragen werden.

### 2.2 Abgestützt auf Bundes- und Kantonsrecht

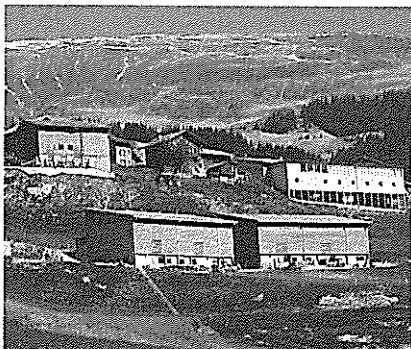
Übergeordnete gestalterische Grundlagen der Bauberatung bilden Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. In diesen sind unter anderem Ziele und Grundsätze über die Besiedlung sowie über die Schonung und den Schutz der Landschaft festgelegt. Auf der Ebene der kommunalen Nutzungsplanung (Ortsplanung) schlagen sich diese nieder in verschiedenen Instrumenten sowie in gestalterischen Vorschriften, wie sie etwa im Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden empfohlen werden.

### 2.3 Teil des Planungs- und Bauprozesses

Die Instrumente, die der Pflege des umbauten Raumes dienen, sind:

- **Grundlagen und Inventare:** Sie erfassen und bewerten die bestehende Bausubstanz und Aussenräume in Bezug auf ihre räumlichen, siedlungsbaulichen und architektonischen Werte (Landschafts- und Siedlungsinventare). Dazu gehören auch zukunftsgerichtete Gestaltungskonzepte auf Grund von Wettbewerben und Studien.
- **Gestaltungsplanung:** Sie umfasst allgemein verbindliche Massnahmen und ordnet die Gestaltung und Erhaltung von Bauten oder Baugruppen sowie der Siedlung und Landschaft (Genereller Gestaltungsplan, Quartiergestaltungsplan). Dabei handelt es sich aber nur um grobe und oft abstrakte Rahmenordnungen, die in der Praxis von Fall zu Fall interpretiert, präzisiert und umgesetzt werden müssen.

*Das äussere Ortsbild bildet die Nahtstelle zwischen Siedlung und offener Landschaft. In Vrin zum Beispiel definieren neue Stallbauten den Siedlungsrand.*





- **Bauberatung:** Sie optimiert die Umsetzung von Grundlagen und Gestaltungsinstrumenten im Rahmen der Erarbeitung von Bauprojekten und deren Beurteilung durch die Behörden (Baubewilligungsverfahren). Formell betrachtet, dient die Bauberatung der Behörde als Entscheidungsgrundlage. Sie veranlasst dazu, über Baugestaltung nachzudenken und diese zu verbessern. Denn ihre Empfehlungen können in Verfügungen einfließen und Rechtskraft erlangen.

## 2.4 Wege zur gesetzlichen Verankerung

Der(die) Bauberater(in) ist eine sachkundige Fachperson, welche die Baubehörde mit Empfehlungen unterstützt und die Bauherrschaft und Entwerfer(innen) berät. Ihre Rechtsgrundlage ist im kommunalen Baugesetz (BauG) zu schaffen. Dies kann auf sehr unterschiedliche Weise erfolgen, wie die nachstehenden Beispiele zeigen.

### 2.4.1 Bewährtes Musterbaugesetz

Bereits bewährt hat sich das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden der Bündner Vereinigung für Raumplanung (MBauG der BVR), bietet es doch eine grosse Flexibilität. So ermächtigt es die Baubehörde, bei Bedarf sachkundige Berater(innen) zu bezeichnen und die Bauberatung für ausgewählte Zonen, Bereiche oder Einzelobjekte sogar für obligatorisch zu erklären (siehe Anhang).

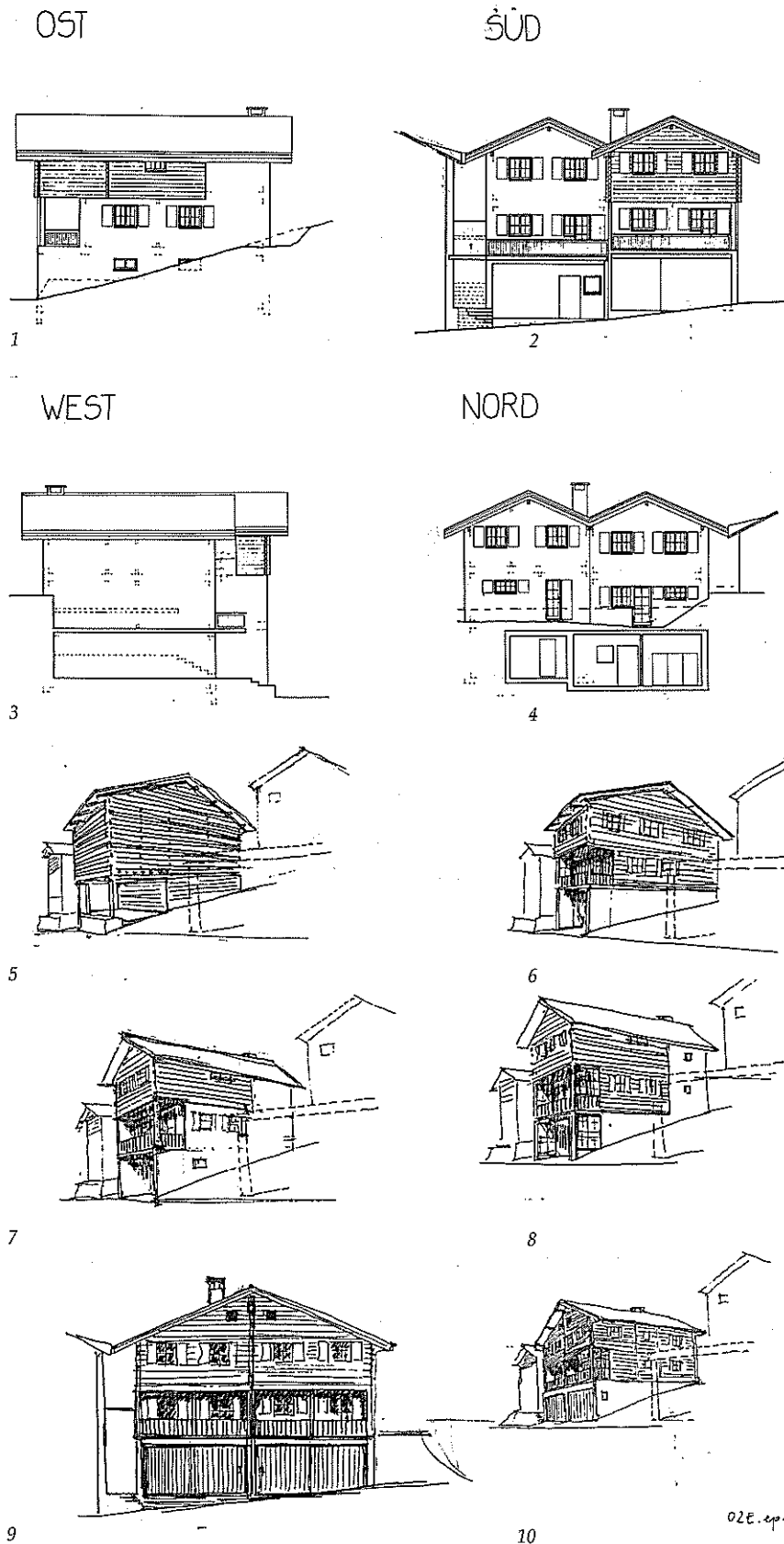
*Oben: Die klaren Siedlungsränder bestimmen in Tersnaus die Erscheinung des Dorfes in der Landschaft. Mitte: Das Dorf Sagogn besteht aus zwei getrennten Kernen; die ursprüngliche räumliche Trennung wurde durch Neubauten zerstört. Unten: In Lumbrin wird der obere Siedlungsrand durch Ställe geprägt.*



### 2.4.2 Kommissionen als Alternativen

Einzelne Gemeinden kennen andere Beratungsformen, die aus der Tradition entstanden sind oder auf verschiedenen Rechtsgrundlagen beruhen. Dazu einige Beispiele:

- Gebietsbezogen ist die **erweiterte Baukommission** der Stadt Chur; sie prüft Baueingaben unter Beizug der Denkmalpflege und zwei Gemeinderäten innerhalb der Altstadt (Gesetz über die Bauweise in der Altstadt vom 7.10.1962). Angeführt sei ferner die **Expertenkommission** der Gemeinde St. Moritz; diese berät die Baueingaben innerhalb des Geltungssperimeters der Verordnung zum Uferschutz-Zonenplan der Gemeinde vom 26.9.1954 und besteht aus drei Mitgliedern, nämlich je einem Vertreter der Politischen Gemeinde, der Bürgergemeinde und des Heimatschutzes.
- In manchen Gemeinden nimmt die **Baukommission** die Aufgaben der Bauberatung wahr, kann aber für spezielle Probleme externe Fachleute beiziehen oder von ausgewiesenen Experten Fachgutachten einholen, wie dies etwa Davos handhabt. Andere Gemeinden besetzen den Baufachchef-Posten durch eine **Fachperson**. In kleinen und mittleren Gemeinden ist indessen von einer personell von der Baubehörde abhängigen Bauberatung abzuraten, da sie meistens grösseren Kontinuitäts- und Qualitätsschwankungen unterworfen ist.
- **Weitere Bauberatungsformen** stützen sich auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung und werden durch die eidgenössische oder kantonale Natur- und Heimatschutzkommissionen sowie durch die Kantonale Denkmalpflege und den Bündner Heimatschutz wahrgenommen. In der Regel bezwecken sie den Schutz von Denkmälern.



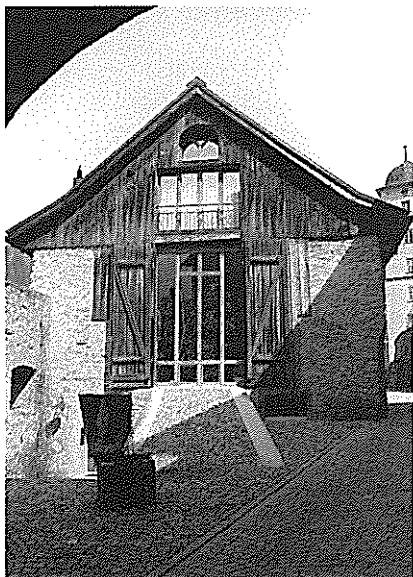
### 2.4.3 Problematische Modelle

Rigorese Modelle sind kaum durchzusetzen und bedürfen einer Rechtsgrundlage. Ein solches kannte die Stadt Salzburg; sie hatte für das Altstadtgebiet eine unabhängige Expertenkommission eingesetzt, die endgültig über Gestaltungsfragen entschied. Die Erfahrung zeigt aber, dass es schwierig ist, die Gestaltung von «oben» her vorzuschreiben. Erfolgversprechender ist, die Ortspflege und Ortsgestaltung auf einer konstruktiven Zusammenarbeit zwischen sämtlichen Beteiligten aufzubauen. Denkbar wäre auch, den(die) Bauberater(in) enger in die Behörde einzubinden, indem er(sie) etwa als stimmberechtigtes Mitglied in die Baukommission gewählt wird. Dringend abzuraten ist jedoch von schwächeren Modellen als das MBauG. Denn diese kämen einem Rückzug aus der Gestaltungsverantwortlichkeit gleich und machten die Bauberatung zur Farce.

### 2.5 Reglement oder Pflichtenheft?

Die Abläufe der Bauberatung im Baubewilligungsverfahren und die Rolle des Bauberaters oder der Bauberaterin sind im Musterbaugesetz nicht näher umschrieben. Deshalb können hier Unsicherheiten entstehen. Solche lassen sich durch ein Reglement oder ein Pflichtenheft vermeiden. Beide Instrumente unterscheiden sich lediglich in rechtlicher Hinsicht. Das Reglement ist öffentlicher Natur, da hier meistens die Stimmberechtigten den Gemeindevorstand mit einem Artikel im Baugesetz ermächtigen, ein solches zu erlassen. Demgegenüber bildet das Pflichtenheft Bestandteil eines Vertrages zwischen Auftraggeber(in) und Bauberater(in).

Ersatz eines Ökonomiegebäudes durch ein Reiheneinfamilienhaus: Das ursprüngliche Projekt (Bilder 1–4) sah ein Doppelhaus mit talseitigen Giebeln, gemeinsamer Brandmauer/Traufe und je einem Haus in Massivbau und Mischbau mit Strickbauanteilen vor. Auf Grund der ortsbaulichen Lage empfahl die Bauberatung stattdessen, die Firsrichtung zu drehen und bei beiden Gebäuden in den Obergeschossen die Strickbauweise anzuwenden (Bilder 5/6). Als Alternative wurde zudem eine vereinfachte Doppelhauskonstruktion mit gemeinsamem talseitigem Giebel und durchgehender Loggia angeregt (Bilder 7–10)



Zweierlei Umnutzungen: Während der zu einem Wohnhaus umgebaute Stall in Ilanz (Bild oben) als angemessene Lösung erscheint, sind die einstigen Strukturen beim unteren Umnutzungsbeispiel weitgehend verschwunden und wirken sie höchstens als nostalgische Erinnerung nach.

### 2.5.1 Der Fall bestimmt die Beratungsform

Je nach Sachlage, Zeitpunkt, Notwendigkeit, Standort und Nutzungsplanregelung gestaltet sich die Bauberatung verschieden. Zunächst gilt es zwischen folgenden Formen der Bauberatung zu unterscheiden:

- **Bauberatung nach Baugesetz:** Danach bestimmt die Grundordnung, nämlich das BauG oder der Generelle Gestaltungsplan (Art. 8 MBauG), die Geltungsbandbreite der Bauberatung. Für Bauvorhaben im Erhaltungsbebereich empfiehlt Art. 93 MBauG, diese «vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen und durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.» (siehe Anhang)
- **Fakultative Bauberatung:** Für bestimmte Objekte ausserhalb des Geltungsbereiches der obligatorischen Bauberatung kann die Baubehörde oder der Bauherr/Architekt, in Anlehnung an Art. 8 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG), ein Gutachten veranlassen.
- **In Sonderfällen** ist die Baubehörde befugt, die Mitwirkung von Gutachtern bei der (Um-)Projektierung des Objektes vorzuschreiben. Artikel 22 MBauG sagt dazu: «Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug der Bauberatung zu überarbeiten.»

Dann ist zwischen punktueller und laufender Bauberatung zu trennen:

- **Punktuelle Bauberatung:** Hier orientiert der(die) Bauberater(in) die Bauherrschaft und ihren Architekten vor Projektierungsbeginn über die rechtskräftigen Instrumente und über die Bewilligungspraxis der Gemeinde. Liegen fertige Projekte vor, dient die Bauberatung der Behörde dazu, die Gestaltungsverträglichkeit des Vorhabens zu beurteilen und allfällige Auflagen zu begründen, es bei Gestaltungsmängel zur Überarbeitung zurückzuweisen oder gar abzulehnen. Zudem kann der(die) Bauberater(in) der Behörde bei der Richt- und Nutzungsplanung oder bei Auflageprojekten von übergeordneter Bedeutung helfen, sich eine fundierte Meinung zu bilden und Stellungnahmen abzufassen
- **Begleitende Bauberatung:** Auf Grund von Vorprojekten oder Varianten entwickelt der(die) Bauberater(in) in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft, ihrem Architekten und Gemeindevertretern schrittweise das bestmögliche Projekt. Dieses Vorgehen ist arbeitsintensiv und lohnt sich bei komplexen Vorhaben, wie Quartierplanungen oder grösseren Bauprojekten, in heiklen Fällen (z. B. bei geschützten Objekten) sowie bei der Begleitung weniger qualifizierter Entwerfer(in). Bei Bagatellfällen und guten Projekten erübrigt sich eine Bauberatung.

### 2.5.2 Klare Rollenverteilung vermeidet Konflikte

Bauberater(in) und Baukommission (vgl. Art. 6 MBauG) sind beratende Organe der Baubehörde. Je enger sie zusammenarbeiten und je klarer die Kompetenzen geregelt werden, desto besser. Um die Gefahr potentieller Konflikte zwischen Baubehörde und Baukommission einerseits und Bauberater(in) andererseits einzudämmen, kann ein Bereinigungsverfahren vorgeschrieben werden (z. B. Anhörung der Beteiligten, Einigungsverhandlung, Entscheid durch die Baubehörde, falls innert einer festgesetzten Frist keine Einigung erzielt wird). Das Auftragsverhältnis zwischen der Gemeinde als Auftraggeberin und dem(der) Bauberater(in) als Auftragnehmer(in) ist in einem Vertrag zu regeln. Im Anhang findet sich dazu ein Mustervertrag der Bündner Vereinigung für Raumplanung. Solche Verfahren können indessen eine effiziente Zusammenarbeit und gute informelle Beziehungen nicht ersetzen.

### 2.5.3 Was Gutachten beinhalten

Beratungen erfolgen in der Regel mündlich. Wo ein schriftliches Gutachten nötig ist, soll es branchenüblich aufgebaut sein, sich mit den raumplanerischen Vorgaben sowie mit den architektonischen und städtebaulichen Prinzipien auseinandersetzen und folgende Abschnitte umfassen:

- Anlass der Begutachtung
- Grundlagen
- Ausgangslage
- Projekt
- Beurteilung
- Antrag

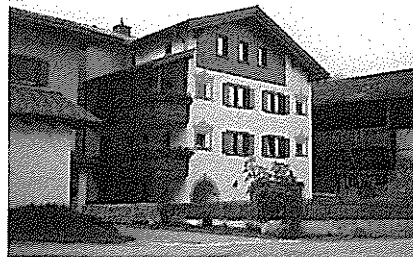
Die Teilergebnisse der begleitenden Bauberatung werden am besten in Aktennotizen festgehalten.

### 2.5.4 Die Beratungskosten tragen Gesuchsteller und Gemeinde

Die Kosten der Bauberatung gehen in der Regel zu Lasten der Gesuchsteller (Art. 147 MBauG). Da diese auch dem öffentlichen Interesse dient, können sich Bauherrschaft und Gemeinde aber auch in die Beratungskosten teilen. Der Bauberater stellt seine Rechnung an die Gemeinde, welche sie als separate Gebühr im Baubescheid aufführt. Die Tarife werden im Vertrag mit dem Bauberater festgelegt.



*Viele Gemeindebaugesetze sehen vor, dass Bauten, die im Generellen Gestaltungsplan als «erhaltenswert» eingestuft sind, abgebrochen werden können, sofern das neue Gebäude Baukörperform und Charakter des Altbaus übernimmt. – Die Erfahrung zeigt jedoch, dass Neubauten in solchen Fällen höchstens Karikaturen ihrer Vorgänger darstellen und nie deren Charakter zu ersetzen vermögen.*



## 2.6 Ein Wort zur Rechtsprechung

### 2.6.1 Vom Verbot bis zur Generalklausel

In gestalterischer Hinsicht wird in der Rechtsprechung bei den Ästhetikvorschriften regelmässig zwischen drei verschiedenen Strengegraden unterschieden. Diese reichen vom negativen Verunstaltungs- oder Beeinträchtigungsverbot bis hin zur positiven Generalklausel. Angesichts des im ganzen Verwaltungsrecht geltenden Legalitätsprinzips sind die Strengegrade in einem formellen Gesetz (kommunales Baugesetz) festzulegen. Je nach Ausgestaltung der jeweiligen Baugesetzesbestimmung kann damit dem Bauherrn eine Pflicht zur allgemeinen<sup>1</sup> (siehe Anhang 6.2), allenfalls sogar guten Einordnung von Gebäuden und Gebäudeteilen in die Umgebung auferlegt<sup>2</sup> oder es kann ihm gar positivrechtlich<sup>3</sup> die Anpassung an die bestehende traditionelle Bauweise abverlangt werden. Die Strenge der (üblicherweise) auf dem gesamten Gemeindegebiet geltenden Vorschriften<sup>4</sup> nimmt dabei in der genannten Reihenfolge zu<sup>5</sup>.

### 2.6.2 Grosser Spielraum für die Gemeinden

Nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung beinhaltet die Auslegung der von einer Gemeinde gewählten Bauästhetikbestimmung be-

reits ihrem Wesen nach (unbestimmter Rechtsbegriff) einen erheblichen Beurteilungs- und Ermessensspielraum. In der Rechtsprechung wird regelmässig die Meinung vertreten, dass es nicht Sache der kantonalen Rechtsmittelinstanz sein könne, in Ästhetikfragen das eigene Empfinden anstelle desjenigen der über bessere Ortskenntnisse verfügenden Gemeinde zu setzen. So greift das Gericht nur dann ein und hebt einen kommunalen Baubescheid auf, wenn die Gemeinde den ihr vom Baugesetz gewährten Spielraum, der vom gewählten Strengegrad abhängt, überschritten oder missbraucht hat.<sup>6</sup>

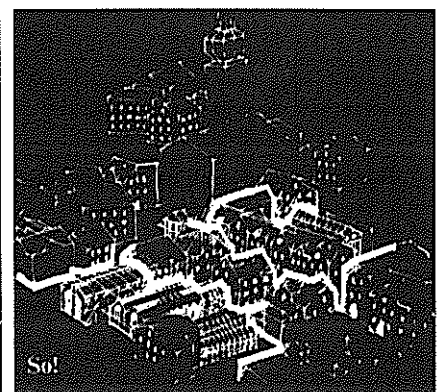
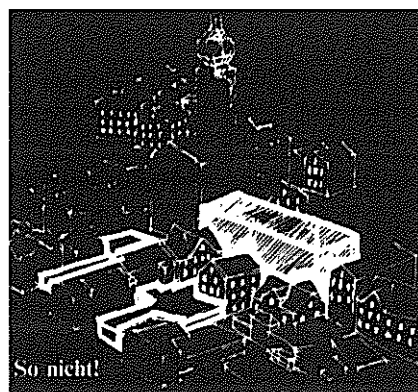
### 2.6.3 Ästhetik-Argumente genügen selten

In der neueren kantonalen Rechtsprechung gibt es nur einige wenige publizierte Entscheide zur Bauästhetik. Das Verwaltungsgericht hat darin u.a. festgehalten, dass, was ästhetisch tragbar sei, sich nicht nach dem Geschmack der Baubehörde, sondern nach allgemein gültigen architektonischen und objektivierbaren Kriterien richten müsse.<sup>7</sup>

Der Anwendungsbereich der Ästhetikbestimmungen beschränke sich dabei auf ortsplanerische Gesichtspunkte, funktionale oder nutzungsorientierte Aspekte (z.B. der Wunsch nach einer optischen Trennung der privaten von den öffentlichen Bauten) bedürften einer weitergehenden spezialplanerischen und baugesetzlichen Regelung.<sup>8</sup> Unter den Anwendungsbereich einer Ästhetikbestimmung würden sodann nur feste Bestandteile eines Gebäudes, nicht aber mobile und damit räumlich jederzeit veränderbare Gegenstände in unmittelbarer Umgebung (im konkreten Fall bemalte Steine) fallen.<sup>9</sup>

Geschützt hat das Gericht eine unter Verweis auf die kommunale Ästhetikbestimmung (mit dem Argument, eine Baute falle zu voluminös aus) begründete Ablehnung eines Baugesuches. Und dies, obwohl das Bauvorhaben die in der fraglichen Zone gültigen Längen-, Höhen- und Breitenvorschriften einhielt.<sup>10</sup> Als mit ästhetischen Gründen nur eingeschränkt begründbar erachtet, hat es aber generelle Antennenverbote<sup>11</sup> oder ein generelles Verbot für Reklametafeln für Fremdwerbung<sup>12</sup>, die nur noch zum Schutz bedeutender Orts- und Landschaftsbilder zulässig seien. Hilfsweise können aber auch noch andere Gründe (z.B. Verkehrssicherheit<sup>13</sup>) für ein Verbot herangezogen werden.

*Der Bauberater kann seine Kräfte vor allem bei Fragen des Standortes, der Stellung, Lage und Einfügung eines Gebäudes in die bestehende Siedlung wirksam einsetzen. Die ehemalige und neue Situation an der Hauptstrasse in Domat/Ems unterscheiden sich dank seines Wirkens namentlich hinsichtlich der Proportionen und Massstäblichkeit der Baukörper in Bezug auf die Siedlungsstruktur.*



### 3. Bauberatung aus behördlicher Sicht

#### 3.1 Das Wichtigste in Kürze

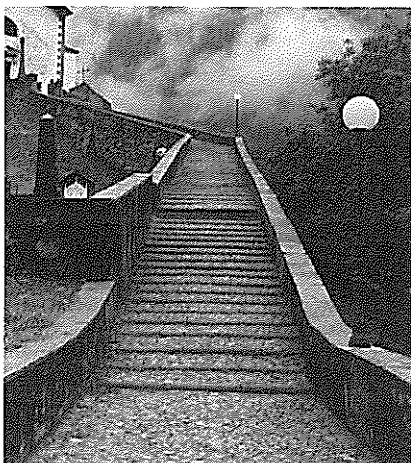
Die Erhaltung und Pflege wertvoller Bauten und Siedlungen ist für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort und von Gästen mit deren Ferienort bedeutsam - auch in wirtschaftlicher Hinsicht. Zahlreiche Vorschriften von Bund, Kanton und Gemeinde sind darauf ausgerichtet, dem Rechnung zu tragen, müssen aber von der Baubehörde der jeweiligen Gemeinden durchgesetzt werden. Oft ist diese jedoch überfordert, zwischen öffentlichen und privaten Interessen abzuwägen und einen sachgerechten Ausgleich zu finden. Der Bauberater als «Anwalt für gute Gestaltung» kann ihr dabei helfen. Vorausgesetzt, die Behörde ist selber bereit, ihre ortsplannerischen Verantwortungen wahrzunehmen, qualifizierte Fachberater beizuziehen und das Siedlungsinventar zu berücksichtigen. Der Einsatz eines Bauberaters oder einer Bauberaterin zahlt sich nämlich auch für sie aus, indem das Baubewilligungsverfahren vereinfacht wird, ihr nur noch ausgereifte Baugesuche vorgelegt werden und sie bei ihren Entscheidungen über fundierte Grundlagen verfügt. Vertrauen zwischen Behörde und Bauberater(in) sowie personelle und fachliche Kontinuität beiderseits sind ebenfalls unabdingbar für eine erfolgreiche Ortsbildpflege.

#### 3.2 Gute Gestaltung schafft Identität

Die Erhaltung von historisch, kulturell und künstlerisch wertvollen Bauten und Siedlungen ist für die Identifikation der Bewohner(innen) mit ihrem Wohn- oder Ferienort von grosser Bedeutung. Wo Neubauten gut gestaltet und sorgfältig in bestehende Siedlungen und in die Landschaft eingefügt werden, werden der einzelne Bau und die ganze Siedlung aufgewertet. Das ist gerade in touristischen Regionen von vitalem Interesse. Denn viele Gäste machen die Wahl ihres Ferienortes von einem intakten Ortsbild abhängig.

Der Wert eines gepflegten historischen Baues, öffentlichen Raumes oder Ortsbildes ist, trotz reduzierter Nutzungsmöglichkeiten, langfristig deutlich höher einzustufen als ausgekernte Gebäude, Ersatzbauten, offene Räume und gesichtslose Ortsbilder. Denn intakte Dorfkernberge bergen Qualitäten, die sich nur indirekt in Geldwert ausdrücken lassen. Einmal zerstört, sind sie durch nichts mehr zu ersetzen.

*Zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort gehören nicht nur die Häuser, sondern auch die Strassen, Plätze und Freiräume, weshalb diese durch die Behörden genauso sorgfältig gestaltet werden wollen (Bild: Kirchweg in Soazza)*



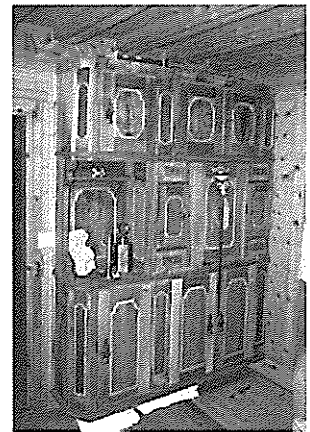
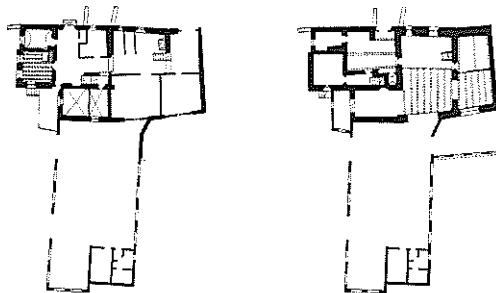
#### 3.3 Abwägen und Ausgleichen

Es empfiehlt sich, Gestaltungsfragen weniger emotional als sachlich zu behandeln. Das übergeordnete Recht von Bund und Kanton (vor allem das Planungsrecht und das Natur- und Heimatschutzrecht) sowie die Baugesetze der Gemeinden enthalten dazu verschiedene Vorschriften. Die Baubehörde hat dafür zu sorgen, dass diese eingehalten werden. Bei deren Vollzug muss sie sich indessen oft mit unbestimmten Rechtsbegriffen auseinandersetzen und diese auslegen - namentlich, wo solche einen weiten Interpretationsspielraum gewähren. Ohne Hilfsmittel, ist sie meist überfordert, um im Spannungsfeld zwischen ortsbildgestalterischen Anliegen (öffentliches Interesse) und den bauherrschafflichen Ansprüchen (private Interessen) sachgerecht zu handeln.

*Landschafts- und Siedlungsinventare bilden die Grundlage für die Bewertung der bestehenden Bausubstanz und Aussenräume. Es ist Aufgabe des Bauberaters, den Betroffenen (Bauherrschaft, Architekt, Baubehörde) Inhalt und Bedeutung des Siedlungsinventars zu erläutern.*

**Aussen:** Die Fassaden des Hauses Nr. 89 sind vom Klassizismus des 19. Jahrhunderts geprägt. Sie weisen einen unverzierten, feinen Verputz mit einem leichten Gelbton auf, der im unteren Bereich grösstenteils erneuert ist. Die Traufseite zur Strasse hin zeigt eine sehr abwechslungsreiche Flächenaufteilung. Einem monumentalen, dreiseitigen, im Korpus asymmetrischen Erker folgen in relativ unsystematischer Weise die Fensteröffnungen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts, später abgelöst durch die unterschiedlich hohen, breiten Arkaden der Scheune, die mit balusterförmig geschnittenen Brettern ausgefacht sind. Typisch für den Klassizismus sind die querrrechteckigen Fenster unter der Dachtraufe, welche die Fassade einigermassen zu einer Einheit zusammenfassen. Der Ostfassade verleiht der viereinhalb Stockwerke umfassende, vorstehende Stubentrakt, der sich nach oben allmählich verengt, eine gewisse Monumentalität. Wir finden hier Fenster aus der Zeit um 1900, aber auch zwei Rahmen mit einfacher Kerbung des frühen 17. Jahrhunderts, die zeigen, dass die Substanz weiter in die Vergangenheit zurückreicht.

**Innen:** Der Bau stellt eine Variante des Bauernhaustypus dar, bei welcher sich der Erschliessungstrakt mit Suler und Cuort zwischen Stallscheune und zweiräumige Wohnzeile schiebt. Die Chamineda schliesst dabei rückwärtig an den Suler an. Während die Stallerweiterung, die Sulerdecke mit den Kehlungen wie auch das Aussere auf die Zeit kurz vor 1808 und um 1884 (Datierung am Scheunentor) verweisen, sind die Balkendecken in der Stube, das Tonnengewölbe in der Küche und das Kreuzgratgewölbe in der heute unterteilten Chamineda wohl barocken Ursprungs. Im Kellergeschoss, wo ein interner Korridor den Zugang zu Keller und Treppenhaus von der Cuort abtrennt, scheint noch ältere Bausubstanz vorhanden zu sein. Bemerkenswert ist auf jeden Fall die fünfgeschossige Raumfolge im Stubentrakt. Über Stube und Schlafkammer, die im 20. Jahrhundert erhöht und neu gefärbt wurde, liegen zwei weitere Kammern übereinander, wobei die oberste mit Vorratsruhe, Hängevorrichtungen und Haken in der Art einer Chamineda ausgerüstet ist.



So, wie die Gestaltungsplanung von der Mehrheit der Stimmberechtigten im Mitwirkungs- und Erlassverfahren getragen werden muss, untersteht der Vollzug dem Prinzip der Interessenabwägung. Dabei gilt es, Gegensätze durch Verhandlungen zu bereinigen, indem die Bauberatung als «Anwalt für gute Gestaltung» fungiert. Sie hat vorbeugend dahin zu wirken, dass nur bewilligungsreife Projekte eingereicht werden.

### 3.4 Leitfaden für die Praxis

#### 3.4.1 Frühzeitig vorsorgen und motivieren

Die Baubehörde als Planungsinstanz bereitet Ortsplanungsvorlagen vor, welche das Instrument der Bauberatung enthalten, orientiert die Stimmberechtigten über deren Ziele und Vorteile und sensibilisiert dafür die Bevölkerung. Es ist ratsam, die Bauberatung sowohl vor Revisionen der Ortsplanung als auch vor der Eingabe von Bauprojekten so früh wie möglich zu konsultieren. Wird sie nämlich zum Beispiel bei einem Neubauvorhaben erst beigezogen, wenn die Meinungen bei der Bauherrschaft und Behörde bereits gemacht sind, oder wenn Konflikte ausgebrochen sind, verkleinern sich ihre Erfolgchancen. Ihr frühzeitiger Einsatz durch die Baubehörde dient der Orientierung aller Beteiligten sowie der Kontaktpflege zwischen diesen. Am besten beginnt sie mit einem Augenschein des künftigen Bauplatzes.

### 3.4.2 Berater(in) beiziehen und begleiten

Die Baubehörde prüft, ob die Baueingabe mit den Vorschriften des Baugesetzes übereinstimmt. In einem ersten Schritt muss sie festlegen, wo, wann, wie und für welche Zwecke der(die) Bauberater(in), eventuell die kantonale Denkmalpflege oder die zuständigen Fachgremien der privaten Organisationen (Schweizer Heimatschutz, Schweizerischer Werkbund usw.) beizuziehen sind. Bei wertvollen Bauten und Siedlungsteilen und deren Umgebung empfiehlt der Bauberater in Abstimmung mit der Baubehörde Art und Ausmass der möglichen Eingriffe. In allen andern Fällen sorgt er für einen möglichst hohen Qualitätsdurchschnitt. Für Bereiche, wo nur eine ad hoc-Bauberatung vorgeschrieben ist, soll die Baubehörde mit dem Bauberater seinen Einsatz besprechen.

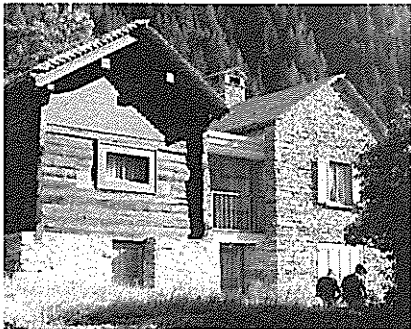


### 3.4.3 Das Siedlungsinventar konsultieren

Das Siedlungsinventar beschreibt wertvolle Bauten und Bausubstanz sowie die Struktur und aussenräumlichen Qualitäten einer Siedlung. Es ist für die Grundeigentümer unverbindlich und somit nicht direkt anwendbar. Hingegen enthält es wichtige Hinweise für die Projektierung. Es ist Aufgabe des Bauberaters oder der Bauberaterin, den Betroffenen (Bauherrschaft/Architekt/Baubehörde) Inhalt und Bedeutung des Siedlungsinventars zu erläutern.

### 3.4.4 Den Gestaltungsplan richtig auslegen

Auch die Inhalte des Generellen Gestaltungsplans lassen häufig einen gewissen Interpretationsspielraum offen. Entsprechende Massnahmen richtig zu erklären obliegt dem(der) Bauberater(in).



*Bei Anbauten an bestehende Gebäude muss von Fall zu Fall entschieden werden, ob sie in einer zeitgemässen Kontrastarchitektur oder in der aktuellen regionalen Architektursprache auszuführen sind.*

## 3.5 Was bringt die Bauberatung der Behörde?

### 3.5.1 Vereinfachte Verfahren

Der(die) Bauberater(in) ist Diskussionspartner(in) der Gemeinde und kann zur Erläuterung notwendiger Massnahmen zu den Baubehördensitzungen beigezogen werden. Umgekehrt muss sich die Baubehörde nicht mit Architekten und subjektiven architektonischen und gestalterischen Auffassungen herumschlagen. Stattdessen kann sie sich auf die Beratungsberichte einer fachlich qualifizierten Vertrauensperson stützen und Gestaltungsauflagen leichter durchsetzen.

### 3.5.2 Bewilligungsreife Baugesuche

Dank der Bauberatung gelangt die Gemeinde zu fundierten Unterlagen, um den Gesuchstellern gestaltungsbezogene Auskünfte geben zu können. Zugleich werden die Bauherrschaften ermuntert, den Behörden nur noch Baugesuche für Projekte einzureichen, deren Gestaltung dem Baugesetz entspricht und die wirklich bewilligungsreif sind. Langwierige und kostspielige Reibungsverluste lassen sich dadurch vermeiden.

### 3.5.3 Fundierte Entscheidungsgrundlagen

Die Baubehörde bekommt einwandfreie Entscheidungsunterlagen für Verhandlungen mit den Baugesuchstellern, Bedingungen und Auflagen für



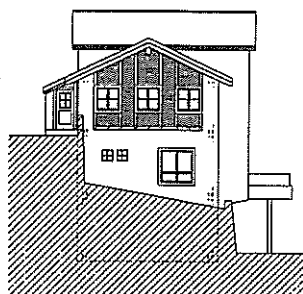
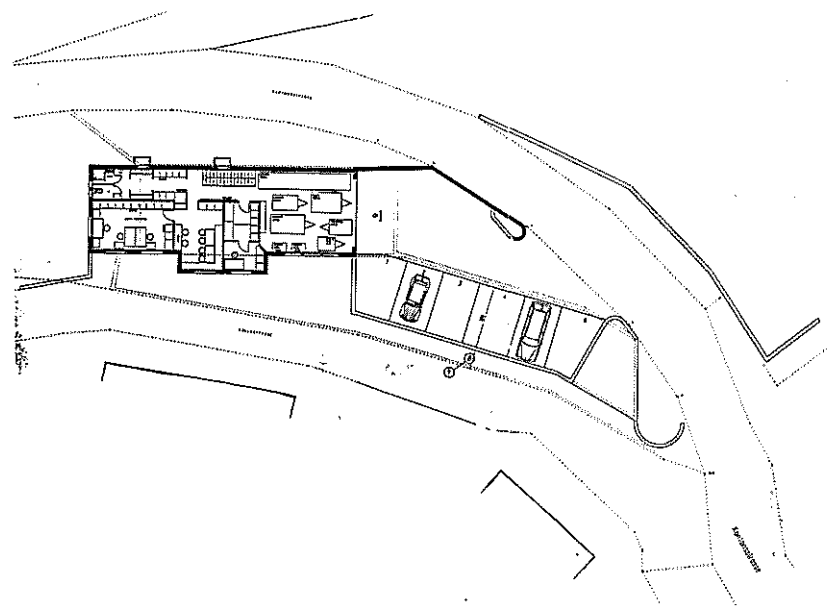
Baubewilligungen oder Argumente, wo diese nicht erteilt werden können. Wird gegen ihre Entscheidungen rekuriert, kann sie sich auf die Gutachten ihrer Bauberatung berufen.

### 3.6 Worauf es sonst noch ankommt

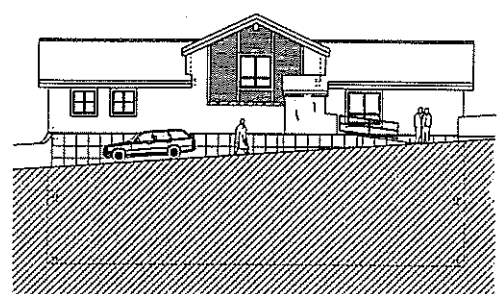
#### 3.6.1 Vertrauen aufbauen

Die Arbeit und der Erfolg der Bauberatung hängen in hohem Masse von der Bereitschaft der Baubehörde ab, diese zu unterstützen und für ein gutes Klima zu sorgen. Zumal die Gemeinden keine Angst vor mutigen

*Bei diesem Beratungsfall handelte es sich um das Projekt für ein neues Gemeindehaus mit Forstamt, Feuerwehrdepot und Parkdeck. Geplant war zunächst ein schmalrechteckiger Kubus zwischen der ansteigenden Kantonsstrasse und der horizontal verlaufenden Quartierstrasse. Dabei wurde die Symmetrie mit Quergiebel und talseitig auskragendem Vorbau betont und ein Massivbau mit teilweiser Holzverkleidung vorgesehen. Dem stellte die Bauberatung die auf der Seite 18 vorgestellte Lösung gegenüber.*



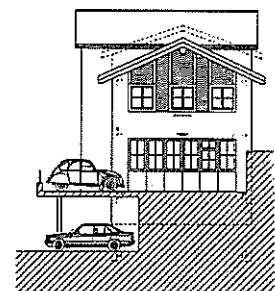
WESTFASADEN



NORDFASADEN



SÜDFASADEN



ÖSTFASADEN

Entscheidungen in Sachen Gestaltung zu haben brauchen. Denn die Gerichte messen der Gemeindeautonomie in diesem Bereich einen sehr hohen Stellenwert zu. Wird die Bauberatung jedoch als Sündenbock zur Begründung abschlägiger Baugesuche missbraucht, wird das Vertrauen in sie zerstört. Deshalb müssen deren Abweisungen und Auflagen höchsten Qualitätsanforderungen genügen und überzeugend begründet sein.

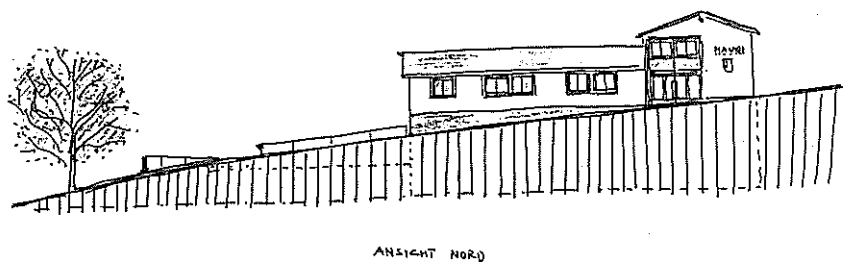
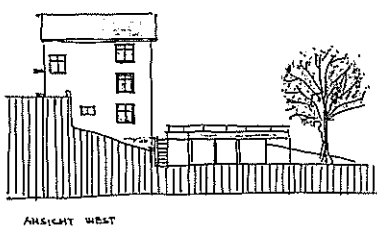
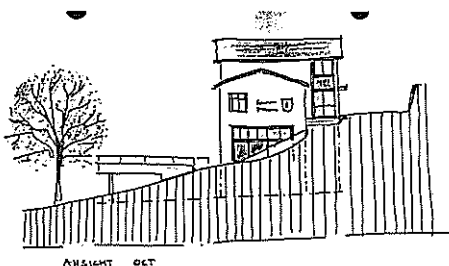
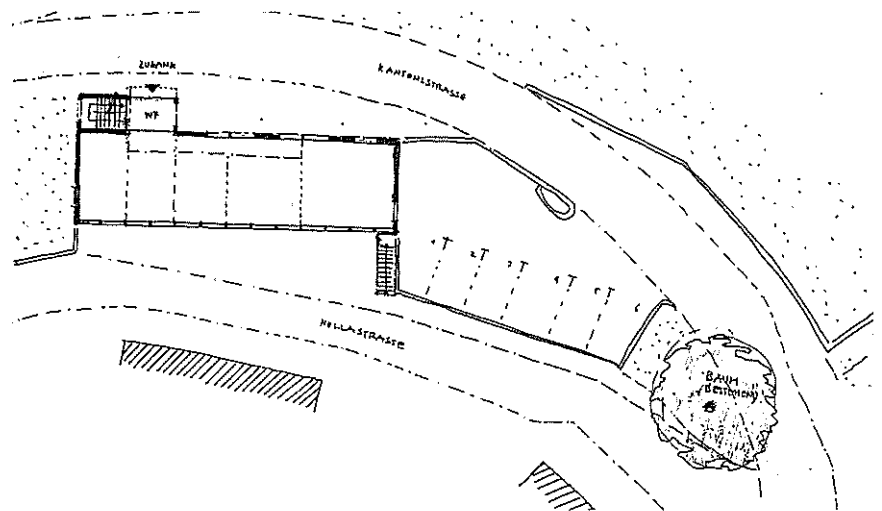
### 3.6.2 Für Kontinuität sorgen

Damit sich zwischen der Baubehörde und dem(der) Bauberater(in) ein zuverlässiges Vertrauensverhältnis entwickeln kann, sollte mindestens der Ansprechpartner des Bauberaters (meist der Bau fachchef) möglichst lange im Amt bleiben. Das selbe gilt für den(die) Bauberater(in). Personelle Stabilität gewährleistet nämlich am ehesten Kontinuität in der fachlichen Behandlung von Beratungsfällen und fördert zugleich die Rechtssicherheit. Als wichtig hat sich in der Praxis auch erwiesen, dass die Gestaltungsrichtlinien und Praxis der Gemeinde zu Händen von Amtsnachfolgern laufend dokumentiert werden.

### 3.6.3 Die Arbeit überwachen

Schliesslich sei bemerkt, dass der Bauberater unter Vertrag steht und er trotz seiner Unabhängigkeit, Beurteilungs- und Meinungsfreiheit hinsichtlich der Termine, Kosten, Arbeitsqualität usw. geführt und kontrolliert werden muss.

*Wegen der ortsbaulichen und topografischen Gegebenheiten verzichtete die Bauberatung in ihrem Gegenvorschlag zum ursprünglichen Projekt (siehe Seite 17) auf die Symmetrie. Stattdessen zog sie das Parkdeck und einen bestehenden Hochstammbaum in die Gestaltung. Indem sie ferner den hohen Gebäudeteil aus dem Zentrum verschob und einen bergseitigen «Vorbau» vorschlug, wurde der Hauptzugang deutlicher markiert und die Rampe für Behinderte überflüssig. Für die erdnahe und hangseitigen Gebäudeteile empfahl sie Massivbau und für die talseitige Fassade und die Eingangspartie eine Holz/Ständerkonstruktion. Mittels Grundriss- und Fassadenskizzen konnte die Bauberatung zudem nachweisen, dass sich das Raumprogramm des Ausgangsprojektes auch mit ihrer Lösung erfüllen lässt.*



## 4. Bauberatung aus der Sicht der Bauherrschaft und Projektverfasser

### 4.1 Das Wichtigste in Kürze

Bauherrschaften und Architekten empfinden die Bauberatung oft als zusätzliche Hürde zu den bereits bestehenden Planungs- und Bauvorschriften. In Tat und Wahrheit bietet ihnen diese aber gewichtige Vorteile, wenn sie schon zu Beginn der Projektierung Hand bieten zur Zusammenarbeit. Eine solche führt nämlich erfahrungsgemäss nicht nur rascher zu einem besseren Projekt, sondern zahlt sich für die Bauherrschaft auch materiell aus: durch ein kürzeres Baubewilligungsverfahren, niedrigere Projektierungs- und Verfahrenskosten und langfristig auch durch eine Wertsteigerung des Gebäudes.

### 4.2 Projektsicherheit und Gestaltungsqualität

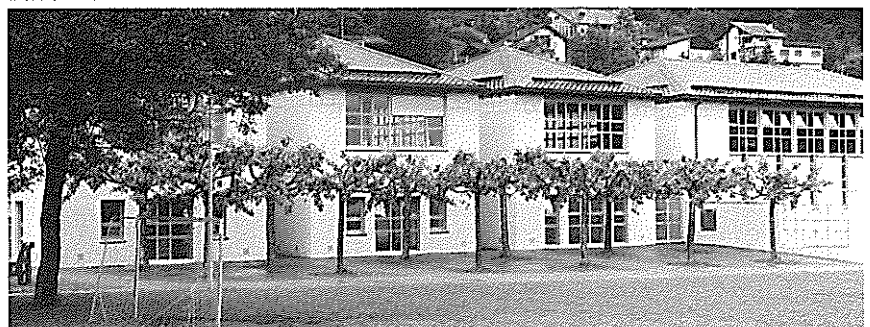
Wird der(die) Bauberater(in) vor Projektbeginn beigezogen, ist gewährleistet, dass die Gestaltungsqualität des Neu- oder Umbaues befriedigen wird. Denn der Projektverfasser nutzt die Bauberatung als Chance für eine prozesshafte Entwurfsarbeit, vielleicht sogar für seine berufliche Horizont-erweiterung. Dies ist aber nur möglich, wenn der(die) Projektentwerfer(in) gegenüber der Bauberatung positiv eingestellt ist. Dass sich das auch auf die Beziehungen zwischen Bauherrschaft und Bauberater(in) günstig auswirkt, versteht sich.

### 4.3 Beschleunigtes Baubewilligungsverfahren

Für ein Bauprojekt, bei dem ein(e) Bauberater(in) frühzeitig beigezogen wurde, verkürzt sich in der Regel das Baubewilligungsverfahren. Und Einsprachen gegen ein Baugesuch, dessen Pläne mit der Bauberatung auf die geltende Gesetzgebung abgestimmt wurden, haben keine Aussichten, gutgeheissen zu werden.

### 4.4 Geringere Kosten nebst höherem Gebäudewert

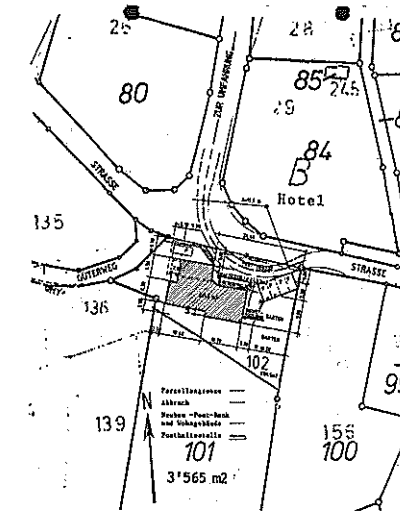
Beim Beizug eines Bauberaters reduzieren sich in der Regel die Projektierungs- und Verfahrenskosten, da das Projekt nicht mehrmals erstellt oder abgeändert und der Gemeinde neu eingereicht werden muss. Je nach Objekt und auszuführenden Arbeiten erhält die Bauherrschaft Zuschüsse von Bund und Kanton für die Renovation oder Restaurierung wertvoller Bausubstanz.



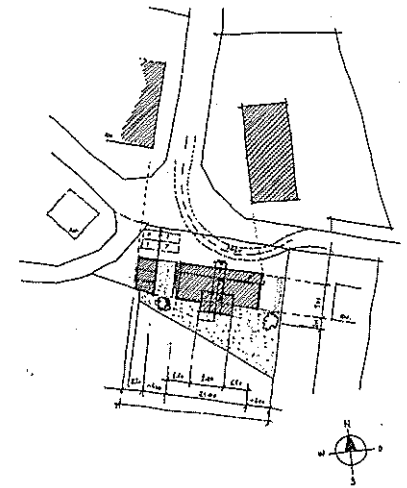
*Durch die Gliederung der Baumasse in mehrere Gebäude bewahrt das Schulhaus von Castaneda die Massstäblichkeit des Dorfes.*

Über diese Vorteile hinaus lässt sich mit einer qualifizierten Bauberatung der Wert eines Gebäudes langfristig steigern. Denn eine zeitgemäße, die historischen Elemente erhaltende Sanierung erhöht langfristig den Wert eines Gebäudes mehr als beispielsweise eine Gebäudeauskernung. Damit hilft die Bauberatung auch Geld zu sparen.

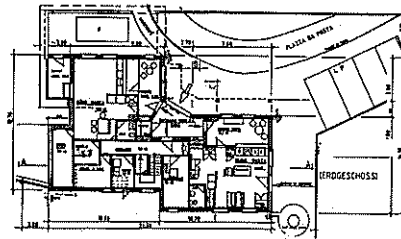
Die Bilderreihe links (1–5) zeigt das Ausgangsprojekt, die Reihe 6–10 den Lösungsansatz der Bauberatung für den Neubau eines kombinierten Post-Bank- und Wohngebäudes. Im ersten Fall ging man von einem stark gegliederten Winkelbau als Abschluss einer geradlinigen Zubringerachse aus und nahm dafür einen unklaren Zugang, eine ebenso aufwendige wie komplizierte innere Struktur und aussen zudem unschöne Rampen und Stützmauern sowie eine unruhige Kubatur mit vielfältigen Gestaltungselementen in Kauf. Die Bauberatung verzichtete demgegenüber auf den Winkelgrundriss, entflocht die innere Struktur und beruhigte die Gebäudeform. Indem sie einen separaten Garagebau vorschlug und die Gebäudestellung an die bestehende Topografie anpasste, kam sie auch ohne Abgrabungen und Aufschüttungen aus.



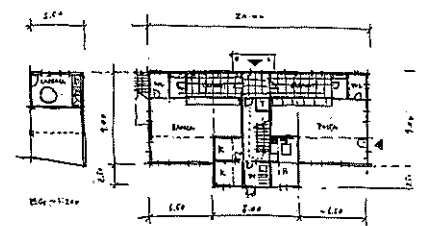
1



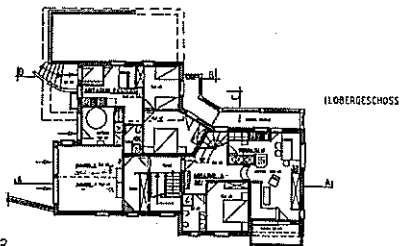
6



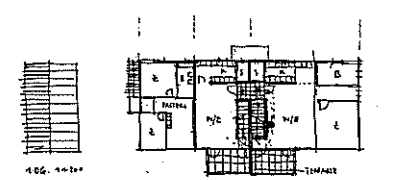
2



7



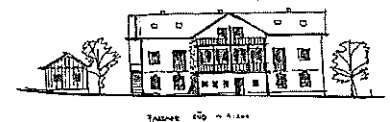
3



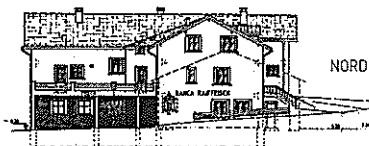
8



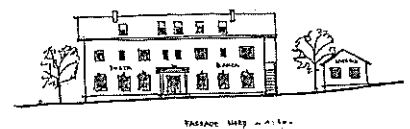
4



9



5



10

## 5. Bauberatung aus der Sicht des Beraters und der Beraterin

### 5.1 Das Wichtigste in Kürze

Bauen ist eine komplexe Aufgabe geworden, zumal sie sich in einem zusehends engmaschigeren Normenumfeld bewegt. Sie stellt deshalb auch an den Bauberater hohe Anforderungen, will er ihr auf der Grundlage der geltenden Gesetze gerecht werden und nicht einfach experimentieren. So muss er gute Kenntnisse und Fähigkeiten auf dem Gebiet der Architektur, der Raumplanung sowie des Bau-, Planungs- und Umweltschutzrechts mitbringen. Auch muss er die Gebäude- und Siedlungsstruktur seiner Gemeinde kennen und im Verkehr mit Behörden, Fachleuten, Bauherren und Laien geschickt verhandeln, kommunizieren und überzeugen können. Zudem sollte er über langjährige Bauerfahrung verfügen. Die Praxis lehrt nämlich, dass der(die) qualifizierte Berater(in) Fehlentwicklungen vorzubeugen, Schlimmes zu verhindern und Besseres zu ermöglichen vermag. Beim Umgang mit historischen Gebäuden gilt es, vor dem Umbau die Qualität des Objektes abzuklären, bei wertvollen Häusern die Bausubstanz, Typologie und charakteristische Bauteile und Ausstattungen zu erhalten und bei Anbauten von Fall zu Fall zu entscheiden, ob sich dafür eher eine zeitgemässe Kontrastarchitektur oder eine regionale Architektursprache besser eignet. Bei Neubauten ist besonders der Stellung des Gebäudes, seiner Form, seinem Zugang und seiner Zufahrt und Parkierung Beachtung zu schenken.

### 5.2 Welche Anforderungen müssen Berater(innen) erfüllen?

Die gestaltungswirksamen Planungsmittel der Gemeinde sind meistens besser als ihr Ruf. Sie enthalten jedoch oft zahlreiche abstrakte und dehnbare Gestaltungsanordnungen, die nur mit dem nötigen Fachwissen interpretiert und auf die jeweilige Situation übertragen werden können. Der Übergang zwischen den gegebenen Normen und der gestalterischen Beratung ist fließend. Dort, wo die Wirkung der Normen abnimmt, muss das Fachwissen und die Überzeugungskraft des Bauberaters oder der Bauberaterin einsetzen. Gleichwohl haben sie ihre Empfehlungen und Anordnungen weitmöglichst aus den bestehenden Grundlagen heraus zu entwickeln und darf ihre Tätigkeit nicht zum Experimentierfeld werden. Dazu muss der(die) Bauberater(in) aber verschiedene fachliche und persönliche Voraussetzungen erfüllen.

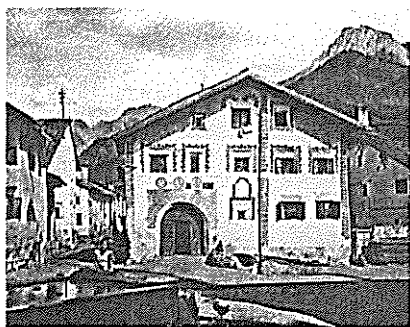
#### 5.2.1 Ihr Fachgebiet beherrschen

Von Bauberatern werden überdurchschnittliche Kenntnisse und Fähigkeiten auf dem Gebiet der Architektur, der Raumplanung sowie des Bau-, Planungs- und Umweltschutzrechts verlangt. Sie müssen namentlich die verbindlichen Grundlagen ihrer Arbeit beherrschen, so

- die geltenden Planungsmittel der Gemeinde (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan)
- die weiteren Planungsgrundlagen der Gemeinde (Leitbild, Siedlungsinventar, Planungs- und Mitwirkungsbericht)

*Bei einem Neubau in Lüen (rechts im Bild) richten sich Kubatur und Dachform nach dem historischen Dorfsensemble. Fassadenstruktur und Fensterformate sind als zeitgenössische Eingriffe zu erkennen.*



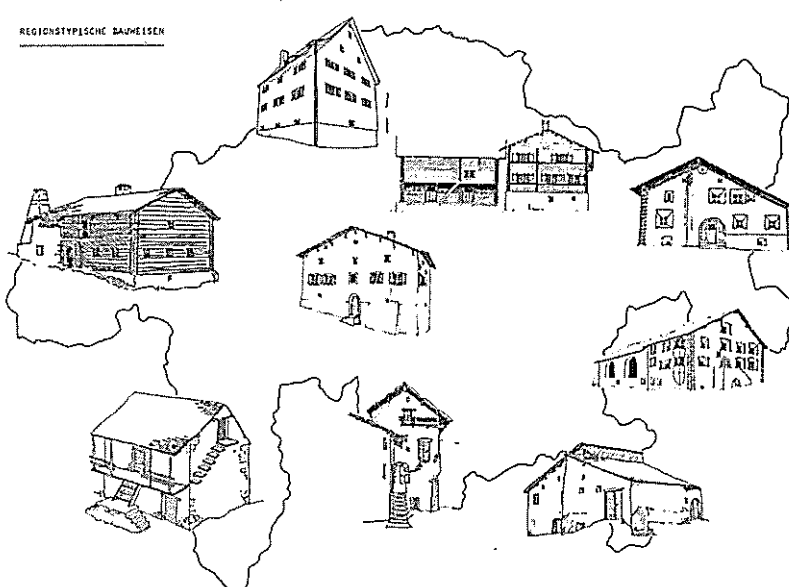


Nicht nur, weil es sich in einem ganz anderen kulturellen Umfeld befindet – siehe Übersicht über die regionaltypischen Bauweisen rechts – sind bei diesem Wohnhaus im Domleschg (oben) die Bauformen des traditionellen Engadiner Bauernhauses (unten) ad absurdum geführt – so die Toreinfahrt zum Stülter und Stall, der Erker mit Blick auf die Gasse sowie der rückwärtige Stallbau in Holz.

- die Baubewilligungspraxis der Gemeinde
- die Gewässerschutzgesetzgebung (Rahmenbedingungen)
- das Bundesgesetz über den Umweltschutz und namentlich dessen Lärmschutz-Verordnung, Luftreinhalte-Verordnung und Technische Verordnung über Abfälle; dadurch erkennt der(die) Bauberater(in) mögliche Quellen von Lärm und Luftschadstoffen, kann er Vorschläge unterbreiten, wie diesen durch planerische oder bauliche Massnahmen vorgebeugt, ausgewichen oder begegnet werden kann oder wann ein spezialisierter Gutachter beizuziehen ist

### 5.2.2 Die Gemeinde gut kennen

Bauberater(innen) müssen ferner die Siedlungsgeschichte sowie die baulichen, sozialen, kulturellen, politischen und wirtschaftlichen Eigenarten ihres Ortes genau kennen, insbesondere dessen Siedlungsstruktur und Gebäudetypologie.



### 5.2.3 Verhandeln, kommunizieren und überzeugen können

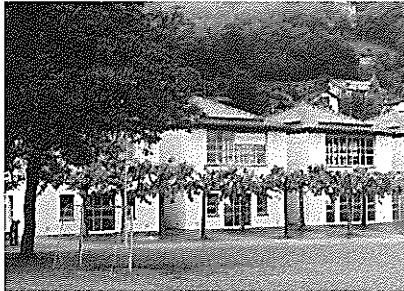
Weil Bauberater(innen) eng mit Behörden, Fachleuten und Laien zusammenarbeiten, wird von ihnen erwartet, dass sie geschickt verhandeln können und bereit sind, sich überzeugend für die ideellen Ziele einer gut gestalteten Umwelt einzusetzen. Sie müssen daher auch über verschiedene menschliche Qualitäten verfügen, wie die Fähigkeit

- mit Menschen umzugehen und sie zu motivieren
- sich leichtverständlich auszudrücken
- durch fundierte Begründungen zu überzeugen
- Vertrauen zu erwecken und zu schenken

## 5.3 Lehren aus der Bauberatungs-Praxis

### 5.3.1 Berater(in) bei der ersten Skizze beiziehen

Meist erarbeitet die Bauherrschaft ein ausführungsfertiges Projekt und reicht es der Gemeinde ein, die dann den(die) Bauberater(in) einschaltet.



Die Bauweise sollte den ortsüblichen Gepflogenheiten auf der Ebene der Siedlungsstruktur, Stellung, Dimensionen, Proportionen und Materialien angepasst werden und nicht durch die stilistische Übernahme historischer Bauformen, wie hier die kleinen Bögen über dem Erdgeschoss.

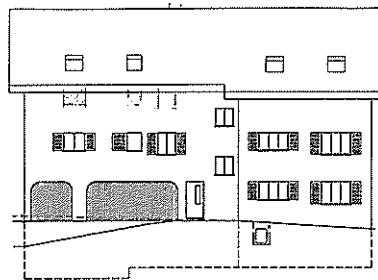
Das Problem dabei ist, dass die Vorstellungen der Bauherrschaft in dieser Phase oft festgefahren sind (psychologischer Aspekt), dass der(die) Architekt(in) sein(ihr) Honorarbudget aufgebraucht hat (wirtschaftlicher Aspekt) und dass womöglich schon in einem Monat mit dem Bau begonnen werden soll (zeitlicher Aspekt). Dafür hat die Baubehörde häufig Verständnis, sodass der(die) Bauberater(in) praktisch nichts mehr verbessern kann, oder dann nur mit grossem Aufwand. Deshalb sollten die Projekte dem(der) Bauberater(in) schon unterbreitet werden, wenn erste Skizzen vorliegen. Denn nur so können die planungsrechtlichen, siedlungsbaulichen und architektonischen Hinweise wirkungsvoll in das Projekt einfließen.

**5.3.2 Beraten, nicht projektieren!**

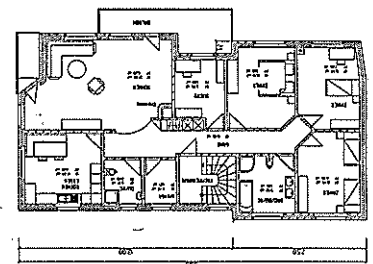
Doch aufgepasst! Der(die) Bauberater(in) ist nicht dazu da, eigene Projekte zu entwickeln. Er(sie) soll vielmehr das von der Bauherrschaft und dem Architekten entwickelte Projekt mit Ratschlägen, Skizzen und überzeugender Begründung in gute Bahnen zu lenken. Dabei hat er(sie) sich auf Wesentliches zu beschränken. Das geschieht am besten mit groben Zielsetzungen und Konzeptskizzen. Ergiebig sind oft auch «Brainstormings» unter Kollegen. Zudem sind regelmässige Kontakte zwischen dem(der) Bauberater(in), dem kommunalen Rechtsberater, den interessierten Architekten usw. zu pflegen und die Ergebnisse der Bauberatung laufend zu überprüfen und zu bewerten.

**5.3.3 Schlimmstes verhindern, Besseres ermöglichen!**

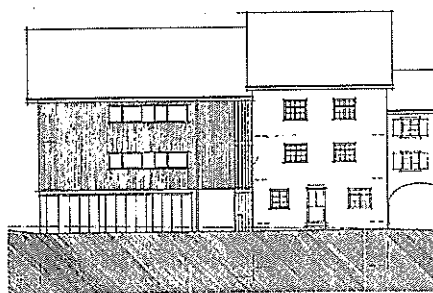
Damit ist angedeutet, dass Bauberatung nicht bezweckt «Superarchitektur» hervorzubringen. Nein, sie will das Schlimmste verhindern, das Mässige verbessern und das Gute ermöglichen. Es kommt nämlich auch vor, dass sehr gute, zeitgemässe Projekte von den Baubehörden nicht verstanden werden. In solchen Fällen muss der(die) Bauberater(in) mitunter in die umgekehrte Richtung wirken, indem er(sie) dem Bauherrn und Architekten hilft, ihr Projekt bei der Baubehörde verständlich zu machen.



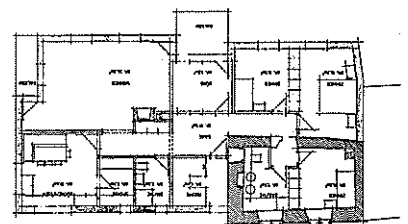
Bauprojekt



Vor jedem Umbau muss die Qualität des Objektes abgeklärt werden. Beim Abbruch dieses Hauses in Jenins zum Beispiel wurde ein vierstöckiger mittelalterlicher Wohnturm entdeckt. Deshalb unterbreitete die Denkmalpflege zum ursprünglichen Projekt (oben) eine Alternative (unten), bei welcher der alte Wohnturm erhalten werden konnte.



Alternativprojekt der Denkmalpflege mit Erhaltung des Turms





*In den Bergen zu bauen ist nicht so einfach. Wegen der Fernsicht strebt man in die Steilhänge und greift dann dort oft zu gebietsfremden Abstützungen aus Beton, Garagen und Mauerwerk. Sie sind für das Orts- und Landschaftsbild alles andere als eine Augenweide...*

### 5.3.4 Eine harmonische Ortsgestaltung anstreben!

Will man die aus bebauten und unbebauten Flächen bestehenden Strukturen einer Siedlung erhalten und zweckmässig ergänzen, muss man sie zuvor analysieren. Erst anhand dieser Grundlagen lassen sich Vorschläge für eine orts- und landschaftsgerechte Gestaltung erarbeiten. Diese ist darauf auszurichten, die Einheit der historisch gewachsenen Strukturen zu bewahren. So müssen sich Neubauten nach den bestehenden Baufluchten richten, sollen Gebäudemasse, Firsthöhe und Dachformen auf die umliegenden Bauten abgestimmt und dürfen Strassenzüge, Plätze und Hofräume nur im Rahmen von Quartiergestaltungspläne verändert werden. In diese eingegriffen werden sollte jedoch nur, wenn sich dadurch die siedlungsbau-liche Qualität insgesamt verbessern lässt oder sie der vorhandenen mindestens gleichwertig zu werden verspricht.

### 5.3.5 Mit historischen Gebäuden vorsichtig umgehen!

Vor Umbauten ist die Qualität des Objekts abzuklären. In der Regel sind im Generellen Gestaltungsplan die schützens- und erhaltenswerten Bauten bezeichnet. Dies geschieht aber oft im Schnellverfahren, wobei das Innere der Häuser meistens unberücksichtigt bleibt. Dies kann folgenschwer sein, denn schon oft lag hinter einer bescheidenen oder sogar verunstalteten Fassade eine verborgene Kostbarkeit. Deshalb ist vor aufwendigeren Umbauten, Auskernungen oder Abbrüchen der Gebäudewert sorgfältig zu erfassen. Besonders problematisch sind Übernutzungen. So vertragen Altbauten, welche in der Regel als eine einzige Wohneinheit konzipiert wurden, beispielsweise keine Zerstückelung in mehrere Wohnungen.

Sollen wertvolle Gebäude verändert werden, ist anzustreben, folgende Elemente weitestmöglich zu erhalten:

- Bausubstanz
- Typologie
- charakteristische Bauteile und Ausstattung

Bei Anbauten an erhaltenswerte Altbauten muss von Fall zu Fall entschieden werden, ob sie in einer zeitgemässen Kontrastarchitektur oder in der aktuellen regionalen Architektursprache auszuführen sind. Eine sogenannte «Anpassung» an die ortsübliche Bauweise sollte in jedem Fall auf der Ebene von Siedlungsstruktur, Stellung, Dimensionen, Proportionen, Materialien angestrebt werden und nicht durch die stilistische Übernahme historischer Bauformen.

### 5.3.6 Auf die Stellung von Neubauten achten!

Oft ist ein Neubauprojekt nur schlecht, weil das Gebäude falsch hingestellt wurde. Stimmt nämlich die Situation, dann stimmt der grundlegende Teil des Projektes. Dies gilt besonders bei Quartierplanungen. Man denke daran, dass Gebäude mit einer schlechten Architektur immer verbessert werden können, ein Standortfehler hingegen lässt sich nicht mehr korrigieren! Der(die) Bauberater(in) sollte deshalb seine(ihre) Kräfte vor allem hier einsetzen und aufgrund einer gründlichen Situationsanalyse folgende Kriterien beurteilen:

- **Stellung:** Lage und Einfügung des Gebäudes in die bestehende Siedlungsstruktur (Stellung zur Strasse und zu anderen Bauten), auf das Gelände (Höhenlinien, Geländeänderungen);



- **Form:** Proportionen und Massstäblichkeit des Baukörpers in Bezug auf die Siedlungsstruktur;
- **Zugang:** Der Zugang ist die Visitenkarte eines Gebäudes. Er muss deshalb richtigkonzipiert und angelegt werden;
- **Zufahrt/Parkierung:** Die Zufahrt für Motorfahrzeuge und die entsprechende Parkierung beanspruchen viel Fläche und Raum. Deshalb prägen sie das Gebäude und seine Umgebung oft entscheidend. Ihrer Optimierung ist deshalb oberste Priorität einzuräumen.

Im Gegensatz dazu kommt der Architektur im Sinne der äusseren Erscheinung des Gebäudes im Rahmen der Bauberatung ein geringerer Stellenwert zu. Zumal es meist schwer fällt, mit der Bauherrschaft über architektonische Fragen zu diskutieren, weil ja für viele von ihnen Architektur «Geschmackssache» ist. Deshalb genügt es hier, wenn man sich auf eine annehmbare Ordnung der Fassaden (Stellung und Proportionen von Öffnungen und Balkonen) sowie auf die Materialien und Farben beschränkt.

*Oft ist ein Neubau nur schlecht, weil das Gebäude falsch hingestellt wurde und die örtliche Situation dadurch buchstäblich aus den Fugen gerät. Hier in Selma ist das nicht der Fall, alle Gebäude wurden einheitlich ausgerichtet.*



## 6. ANHANG

### 6.1 Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden

#### Art. 4: Baubehörde

1. Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
2. Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
3. Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater bezeichnen.

#### Art. 8: Bauberatung

1. Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Bauberaterin oder Bauberater. Diese darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
2. Die Bauberatung orientiert und berät Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten in bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben in der Dorfzone (Kernzone), in der Erhaltungszone, in der Landwirtschaftszone und in der Zone Landschaft mit schützenswerter Bausubstanz. Der Bauberatung unterliegen auch Bauvorhaben an schützenswerten und erhaltenswerten Bauten sowie Quartierplanungen.
3. Die Bauberatung kann im Generellen Gestaltungsplan für weitere Bauzonen oder Teile davon als obligatorisch erklärt werden.

#### *Kommentar:*

Grundlagen: Art. 4 KRG; Art. 4 und 14 GG

Für die Beurteilung von Bauvorhaben allgemein und vor allem von Vorhaben in empfindlichen Gebieten wie Kernzonen, Dorfzonen, Erhaltungszone, Landwirtschaftszonen, Zonen Landschaft mit schützenswerter Bausubstanz und Gestaltungsbereichen gemäss Art. 92-96 MBauG empfiehlt sich der Beizug einer ausgewiesenen Fachperson als Bauberaterin oder Bauberater. Die Bauberatung hilft der Baubehörde, auch in gestalterischen Fragen glaubwürdige, sachlich abgestützte Entscheide zu treffen. Die Bauberaterin oder der Bauberater sollte auf eine bestimmte Amtsdauer gewählt werden. Dadurch kann die notwendige Kontinuität bei der Beurteilung gestalterischer Fragen gewährleistet werden.

Für die technische Überprüfung von Bauvorhaben (z.B. Kontrolle von Energienachweis, Schallschutz, Emissionserklärung) können weitere Fachleute beigezogen werden. Wertvoll ist diese technische Beratung vor allem für kleinere Gemeinden, welche über kein Bauamt verfügen.

#### Art. 147: Gebühren

1. Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.
2. Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
3. Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechenden zu überbinden.

*Kommentar*

Grundlagen: Art. 46 Abs. 2 und 3 GG

Abs. 1: Die Baubewilligungsgebühren werden mit Vorteil in einer separaten Gebührenordnung geregelt. Diese ist von der Gemeindeversammlung zu erlassen oder in einer Urnenabstimmung zu beschliessen.

## 6.2 Quellenangaben zur Rechtsprechung

<sup>1</sup> Beispiel für eine allgemeine Umschreibung (Verunstaltungsverbot, einfacher Strengegrad): «Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.»

<sup>2</sup> Beispiel für eine «mittlere» Umschreibung (Beeinträchtigungsverbot, mittlerer Strengegrad): «Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen.»

<sup>3</sup> Beispiel für eine positive Umschreibung (Einordnungsgebot, hoher Strengegrad): «Neu- und Umbauten sind in ihrer Stellung, Form und Proportion, Materialverwendung und Farbgebung in einem an die traditionelle Baugestaltung anknüpfenden Stil zu errichten» (vgl. hierzu auch Art. 22 Musterbaugesetz 88).

<sup>4</sup> so bereits publiziert in der Praxis des Verwaltungsgerichtes Graubünden (PVG) 1980 Nr. 27

<sup>5</sup> vgl. zum Ganzen PVG 1994 Nr. 20, Nr. 19 und PVG 1990 Nr. 18, jeweils mit zahlreichen Hinweisen.

<sup>6</sup> vgl. PVG 1986 Nr. 33, PVG 1984 Nr. 23,

<sup>7</sup> PVG 1994 Nr. 19 (mittlerer Strengegrad)

<sup>8</sup> PVG 1994 Nr. 20 (hoher Strengegrad)

<sup>9</sup> PVG 1995 Nr. 25

<sup>10</sup> PVG 1991 Nr. 16 (hoher Strengegrad)

<sup>11</sup> PVG 1994 Nr. 15 (anders noch PVG 1990 Nr. 46)

<sup>12</sup> PVG 1989 Nr. 22

<sup>13</sup> PVG 1996 Nr. 25

## 6.3 Rechtliche Bestimmungen zur Strassenpolizei und Strassenreklame

1. Bestimmungen über öffentliche Strassen und angrenzendes Gebiet

- Art. 70 ff. Strassengesetz (SG): Strassenanstösser
- Art. 73 ff. Strassengesetz (SG): Bauten und Anlagen an Strassen
- Art. 79 ff. Strassengesetz (SG): Anschlüsse an Strassen
- Art. 3 und 4 VVSG: Bauten und Anlagen über bzw. in Strassen
- Art. 9 ff. VVSG: Öffentliche Strassen und angrenzendes Gebiet (besonders Baulinien und Abstandsvorschriften)

2. Bestimmungen über die Strassenreklamen

- Art. 100 Eidg. Signalisationsverordnung: Bewilligungspflicht
- Art. 4 Verordnung über die Strassenreklamen: Zuständige Behörde

## 6.4 Checkliste für Gutachten

Ein Gutachten soll nach branchenüblichen Gepflogenheiten aufgebaut sein (vgl. dazu SIA-Norm Nr. 155 «Richtlinien für die Ausarbeitung von Gutachten» von 1987) und aus folgenden Kapiteln bestehen:

- Anlass der Begutachtung
- Grundlagen (Auflistung)
- Ausgangslage
- Projekt
- Beurteilung
- Antrag

Inhaltlich sind darin namentlich folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- raumplanerische Vorgaben wie Gesetze, Richtpläne, Nutzungspläne, Leitbilder und Grundlagen
- Schutzvorkehrungen zur Erhaltung wertvoller Elemente und Eigenschaften (Schutzbereiche, geschützte Bauten und Anlagen, usw.);
- kubische Eingliederung des Vorhabens innerhalb der Bau- und Siedlungsstruktur (Stellung und Massstab)
- Baustruktur und architektonische Gestaltung
- Formensprache und Stil  
(Anpassung, Kontrast usw.)
- Bauweise, Material- und Farbenwahl
- wichtige Aussenräume  
(Plätze, Höfe, Umgebungsgestaltung)
- Erschliessungselemente (Fussgänger-, Velo- und Strassenbeziehungen, Parkierungen, öffentlicher Verkehr);
- ökonomische, soziologische und ökologische Fragen
- Verhältnis zwischen gesetztem Recht und notwendigem Freiraum für zukünftige Gestaltungen  
(Verdichtungspotential, nachhaltige Entwicklung, usw.)
- Gewässerschutz (Vorgaben über Grundwasser- und Quellschutzzonen, einschliesslich Schutzmassnahmen, Spezialbewilligungen)
- Umweltschutz  
(Massnahmen gegen Lärm, Gerüche, Abgase, Staub, Rauch usw.)
- Entsorgung  
(Bauabfälle einschliesslich Aushub)
- Energiefragen

## 6.5 Mustervertrag der BVR

### VERTRAG MIT DEM(DER) BAUBERATER(IN)

zwischen

....., vertreten durch .....

und

.....

nachstehend kurz «Bauberater(in)» genannt, wird folgender Vertrag abgeschlossen:

#### **Art. 1 Gegenstand des Vertrages:**

Der(die) Auftraggeber(in) überträgt dem(der) Bauberater(in) für die Beratung von Bauwilligen und Beurteilung von Baugesuchen die folgenden Arbeiten:

- Überprüfung der Baute in bezug auf Gestaltung und Stellung.  
Die Überprüfung kann im einzelnen Stellungnahmen, Begründungen, Augenscheine, Beratungen und Vorschläge umfassen.

#### **Art. 2 Allgemeine Verpflichtungen des Bauberaters (der Bauberaterin)**

Der(die) Bauberater(in) hat den(die) Auftraggeber(in) und die Bauwilligen nach bestem Wissen und Können zu beraten und bei der Erfüllung seines (ihres) Auftrages ausschliesslich die öffentlichen Interessen zu wahren.

Er(sie) hat alles zu unterlassen, was diesen widersprechen kann. Insbesondere darf niemand persönlich begünstigt werden.

Ist der(die) Bauberater(in) nicht interessenfrei, so verzichtet er(sie) auf den Bauberatungsauftrag und leitet ihn unverzüglich an den andern beauftragten Bauberater weiter.

Auch ist der(die) Bauberater(in) zur Schweigepflicht, Geheimhaltung und Loyalität gegenüber der Gemeindebehörde verpflichtet.

#### **Art. 3 Pflichten des Bauberaters (der Bauberaterin)**

Der(die) Bauberater(in) verpflichtet sich, für die Dauer eines Jahres alle Bauabsichten und Baugesuche, mit denen der(die) Auftraggeber(in) an ihn(sie) gelangt, zu beurteilen.

Ferien und sonstige Abwesenheit, welche ihn(sie) an einer sofortigen Bearbeitung hindern würden, meldet der(die) Bauberater(in) frühzeitig dem Sekretariat des Auftraggebers.

Die anfallenden Baugesuche werden vom Bauberater (von der Bauberaterin) innert 10 Tagen nach Erhalt der Unterlagen behandelt. Erfordert die Erfüllung des Auftrages längere Fristen, so sind diese unverzüglich dem(der) Auftraggeber(in) mitzuteilen.

#### **Art. 4 Massgebende Ordnung**

Rechte und Pflichten beider Vertragsparteien richten sich nach der bei Vertragsabschluss gültigen Ordnung für Arbeiten und Honorare der

Architekten, Nr. 102, und gegebenenfalls auch nach der Ordnung Nr. 110 für Leistungen und Honorare der Raumplaner(innen) des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins. Diese Ordnungen bilden einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Vertrages.

#### **Art. 5 Honorar des Bauberater (der Bauberaterin)**

Der Stundenansatz für den(die) Bauberater(in) beträgt Fr. .... (Kat. ...., Stand 19..... ).

Die Nebenleistungen wie Reisespesen etc. werden gemäss den geltenden Ansätzen der kantonalen Personalverordnung vergütet. Materialaufwendungen sind vor der Bestellung rechtzeitig mit dem(der) Auftraggeber(in) abzusprechen.

Sobald der(die) Bauberater(in) feststellt, dass die Kosten für seine (ihre) Beratungstätigkeit mehr als 1 o/oo der Bausumme ausmachen, teilt er(sie) dies vor Erfüllung der Arbeiten dem(der) Auftraggeber(in) mit.

#### **Art. 6 Allgemeine Verpflichtungen des Auftraggebers**

Der(die) Auftraggeber(in) hat den(die) Bauberater(in) in seiner(ihrer) Arbeit zu unterstützen, ihm(ihr) die nötigen Unterlagen wie Zonenplan, Erlasse über das Bau- und Planungswesen zu beschaffen und die von ihm(ihr) gewünschten Besprechungen und Besichtigungen zu organisieren.

Der(die) Auftraggeber(in) ist darum besorgt, den(die) Bauberater(in) über Massnahmen, welche mit der Beratungstätigkeit im Zusammenhang stehen oder diese beeinflussen können, zu orientieren. Er(sie) sorgt insbesondere dafür, dass die Gemeinden die Planungsunterlagen zur Verfügung stellen.

#### **Art. 7 Beendigung des Vertrages**

Der Vertrag endet mit Ablauf einer Jahresfrist. Aus wichtigen Gründen kann er beidseitig unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten aufgelöst werden. Die Kündigung ist schriftlich und mit Angabe der Gründe mitzuteilen.

#### **Art. 8 Vertragserneuerung**

Die Zu- oder Absage für die Vertragserneuerung um eine weitere Jahresfrist erfolgt beidseitig frühzeitig, jedoch spätestens 1 Monat vor Vertragsbeendigung.

#### **Art. 9 Streitigkeiten**

Streitigkeiten über Anwendung und Auslegung dieses Vertrages werden durch ein Schiedsgericht entschieden. Die beiden Parteien bezeichnen je ein Mitglied dieses Schiedsgerichtes, die gemeinsam ihren Obmann (ihre Obfrau) wählen. Können sich die bezeichneten Vertreter nicht auf einen Obmann (eine Obfrau) einigen, so wird dieser(diese) durch den Präsidenten (die Präsidentin) des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden bestimmt.

Dreifach gleichlautend ausgestellt und unterzeichnet:

Der(die) Auftraggeber(in):

Der(die) Bauberater(in):

....., den .....

....., den .....

Bündner Vereinigung für Raumplanung  
Associazion grischuna per la planisaziun dil territori  
Associazione grigionese di pianificazione del territorio

Dorfhaus, 7076 Parpan  
Telefon 081 252 92 88 Telefax 081 382 23 38

Ehrlichkeit, Offenheit und fundiertes Fachwissen  
sind die Basis für gegenseitiges Vertrauen. Auch  
bei Bankgeschäften. Und das gibt

*«a guats Gfühl»*

Graubündner  
**Kantonalbank**

