** 000.320**

**Reglement über die Bauberatung**

**I. Allgemeines**

|  |  |
| --- | --- |
| **Art. 1** Die Bauberatung hat eine gute Gestaltung einer Baute oder eines Baukomplexes zum Ziel, namentlich in Bezug auf Aussehen, Funktionalität, Eingliederung in das Ortsbild und Erschliessung sowie die Wahrung der Standort- und SiedlungsenIwicklung im öffentlichen Interesse. | **Ziel/Zweck** |
| **Art. 2** Die Baubehörde kann gestützt auf allgemeine Bestimmungen über die Gestaltung und besondere Bestimmungen zu den Kernzonen Igis und Landquart eine Bauberatung beschliessen. Das Baugesetz verlangt in den Art. 19 (Urbane Zone) und 20 (Campus Zone) obligatorisch eine Bauberatung. Der Gemeindevorstand legt Quartiergestaltungspläne dem Experten zur Be­gutachtung vor (Art. 35 BauG). Das KRG (Art. 73 Abs. 1 KRG) sieht die Bauberatung in gesetzlich vorgege­benen Fällen ausdrücklich vor.  | **Gesetzliche Grundlagen** |

**II. Inhalt und Ablauf**

|  |  |
| --- | --- |
| **Art. 3** Die Bauberatung erfolgt durch das Bauamt, die Baukommission oder einen beauftragten Bauberater. Die Bauberatung hat zur Aufgabe, die seitens der Bauherrschaft konzipierten Entwürfe auf ihre Übereinstimmung mit einer guten Gestaltung und Siedlungsentwicklung gemäss Ziffer 1 zu überprüfen und die Bau­herrschaft dahingehend zu beraten. | **Grundsatz** |
| **Art. 4** Der Bauherr kann vor Erarbeitung eines Bauvorhabens eine Beratung über die baugesetzlichen Vorgaben von Landquart in Anspruch neh­men. Die Bauberatung besteht in einer Siedlungs-, Situations-und einer Ob­jektanalyse. In der Siedlungsanalyse wird das Bauvorhaben in Bezug auf die Auswirkungen auf den Standort hinsichtlich räumlicher Gestaltung und Nutzung begutachtet. Die Situationsanalyse vergleicht das Bauvorhaben mit der näheren und weiteren Umgebung. Die Objektanalyse dient der Überprüfung der Baute als solche, insbesondere die ortstypische Bauweise. | **Vorgehensweise** |
| **Art. 5** Anhand der Analyse beurteilt der Bauberater die Kriterien gemäss Anhang 1. Er gibt zuhanden der Baubewilligungsbehörde eine Stellungnahme ab. Die Entwurfs- und Planungsarbeit verbleibt in jedem Fall bei der Bauherrschaft.  | **Kriterien** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Art. 6** Die Gemeinde kann mit der Bauherrschaft einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Dieser kann das Verfahren regeln und konkrete Aufgaben beinhalten.  | **Verwaltungs­rechtlicher Vertrag** |
| **Art. 7** Der Ablauf der Projektentwicklung folgt dem Grundsatz nach dem Schema gemäss Anhang 2.  | **Ablauf** |
| **Art. 8** Die Kosten der Bauberatung werden gemäss Baugesetz erhoben.  | **Kosten** |

**III. Schlussbestimmungen**

|  |  |
| --- | --- |
| **Art. 9** Mit Beschluss vom 13. Dezember 2012 setzt der Gemeindevorstand Inkrafttreten das Reglement auf den 1. Januar 2013 in Kraft.  | **Inkrafttreten** |

Für den Gemeindevorstand:

Der Statthalter: S. Föhn

Der Gemeindeschreiber: F. Niggli

**Anhang 1**

Liste der Anforderungen und Kriterien für die Bauberatung betreffend Siedlungs-, Situations- und Objektanalyse (Vorgehensweise).

**Kriterien zur Siedlungsanalyse:**

* -Räumliche Einbeltung in die Siedlung.
* Beitrag an den öffentlichen Raum.
* Beitrag betreffend siedlungsentwicklerische Ziele.
* Projekt soll keine unerwünschten Entwicklungen des Standortes aus­lösen.
* Einbindung in den Verkehr (öffentlicher Verkehr, Individualverkehr, Parkierung, Langsamverkehr).
* Auswirkungen auf das öffentliche Leben.

Hinweis: Die Ziele zur Entwicklung der Siedlung sind im Baugesetz, in den Richtplänen und im Leitbild enthalten. Sie werden im Rahmen der Beratung über die baugesetzlichen Vorgaben vorgestellt und erläutert.

**Kriterien zur Situationsanalyse:**

* Erkennen und Umsetzen der Charakteristik, Qualitäten und Beson­derheiten eines Standortes.
* Berücksichtigung der Umgebung und Landschaft.
* Aussagekraft eines Projektes / Quartierplans im Zusammenhang mit angrenzenden Objekten / Quartierplanungen
* Gute Einfügung der Verkehrsflächen (Strassen, Fahrwege, Fusswege, Parkplätze).
* Bei besonderen Dimensionen der Gebäude und Änderungen der Massstäblichkeiten wird die Auswirkung auf Sichtachsen, die Orts­und Landschaftssilhouelte gesondert geprüft (z.B. Hochhäuser).

Hinweis: Es wird erwartet, dass ein Projekt professionell geplant wird und in der Sorgfalt, der Darstellung, dem Massstab und der Informationstiefe dem Vorhaben adäquat ist. Die allgemeinen baugesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Ungenügende Darstellungen und unreife Projekte werden zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die Baukommission kann ergänzende Unterlagen, wie Modelle, Schnitte, Materialmuster etc. einfordern.

**Kriterien zur Objektanalyse:**

* Ein Entwurf / eine Überbauung hat zu funktionieren, wenn er/sie nur teilweise oder in Etappen ausgeführt wird.
* Gebäude sind nachhaltig zu gestalten und haben dem aktuellsten Stand der Entwicklung zur jeweiligen Nutzung zu entsprechen (Grundrisse, Fassaden, Materialisierung, Farbgebung, Energie etc.).
* Die Umgebungsgestaltung hat nach einem schlüssigen Konzept zu erfolgen.
* Bei Beanspruchung von 'Bonus' gelten die Nutzungsanforderungen als zwingend. Weiter ist mit dem Projekt ein substanzieller Beitrag zum jeweiligen Thema zu leisten; eine Aufwertung der Situation wird verlangt.

Hinweis; Eine Überbauung / ein Gebäude ist so auszuführen, wie es zur Beurteilung vorgelegt wurde.

**Stellungnahme des Bauberaters:**

Zusammenfassend nimmt der Berater in Bezug auf ein Vorhaben zu folgenden Fragen Stellung:

* Wurden die vereinbarten Ziele erreicht?
* Hat der Entwurf eine entsprechende Qualität?
* Wurde die ortstypische Bauweise qualitätsvoll interpretiert?
* Kann die Qualität am Ende umgesetzt werden?
* Kann der Gemeinde zur Bewilligung geraten werden?

**Anhang 2**



Igis, 13.12.2012 / NI