

Reglement über die Bauberatung

I. Allgemeines

Art. 1

Die Bauberatung hat eine gute Gestaltung einer Baute oder eines Bau- **Ziel / Zweck** komplexes zum Ziel, namentlich in Bezug auf Aussehen, Funktionalität, Eingliederung in das Ortsbild und Erschliessung sowie die Wahrung der Standort- und Siedlungsentwicklung im öffentlichen Interesse.

Art. 2

Die Baubehörde kann gestützt auf allgemeine Bestimmungen über die **Gesetzliche Grund-** Gestattung und besondere Bestimmungen zu den Kernzonen Igis und **lagen** 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.

II. Inhalt und Ablauf

Art. 3

Die Bauberatung erfolgt durch das Bauamt, die Baukommission oder **Grundsatz** 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.

Art. 4***Vorgehensweise***

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.

Art. 5***Kriterien***

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.

Art. 6***Verwaltungsrechtlicher Vertrag***

Die Gemeinde kann mit der Bauherrschaft einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Dieser kann das Verfahren regeln und konkrete Aufgaben beinhalten.

Art. 7***Ablauf***

Der Ablauf der Projektentwicklung folgt dem Grundsatz nach dem Schema gemäss Anhang 2.

Art. 8***Kosten***

Die Kosten der Bauberatung werden gemäss Baugesetz erhoben.

III. Schlussbestimmungen

Art. 9

Mit Beschluss vom 13. Dezember 2012 setzt der Gemeindevorstand *Inkrafttreten* das Reglement auf den 01. Januar 2013 in Kraft.

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 Einbettung 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 Orts- und Landschaftssilhouette 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 qualitativ interpretiert?
- Kann die Qualität am Ende umgesetzt werden?
- Kann der Gemeinde zur Bewilligung geraten werden?

Igis, 13.12.2012

Gesuchsteller / Bauherrschaft

Bauamt/ Baukommission/ Bauberater

