

Merkblatt Projektentwicklung

Zuständigkeit

Die Fachkommission Ortsplanung ist für die Begutachtung von bewilligungspflichtigen Bauvorhaben in der Dorfzone, in der Weilerzone (Nunwil), in der Zone für öffentliche Zwecke und bei Kulturdenkmälern zuständig sowie bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen, gem. BZR Art. 2 und 3.

Ziel und Zweck der Kommission ist es:

- Die Qualitäten und den Charakter des Ortsbildes von Römerswil zu erhalten.
- Den Ortskern von Römerswil aufzuwerten, rsp. Beeinträchtigungen zu vermeiden; mit Einbezug der Aussenräume.
- Erneuerungen und Umgestaltungen in zeitgemässer Architektur fördern und ermöglichen, unter Berücksichtigung einer hohen architektonischen und aussenräumlichen Qualität und Einordnung in das bestehende Ortsbild.

Die Grundeigentümer in den betroffenen Zonen können eine vorgängige Besichtigung und Beurteilung ihres Grundstückes durch die Fachkommission beantragen. Das Ziel ist, die Möglichkeiten und Qualitäten des Grundstückes aufzuzeigen.

Verfahrensschritte

Die einzelnen Schritte werden vom Bauherr/Projektverfasser der Fachkommission vorgestellt. Die verlangten Unterlagen sind 10 Tage vor dem Sitzungstermin dem Bauamt abzugeben.

Das Ziel ist es in 2 max. 3 Sitzungen das Verfahren abzuschliessen. Anschliessend erfolgt eine Empfehlung an den Gemeinderat.

Die Fachkommission behält sich vor, bei Bedarf weitere Fachpersonen oder Experten beizuziehen.

Schritt 1: Volumen / Eingliederung

Mit einer Volumenstudie wird das mögliche und verträgliche Volumen eines Baukörpers für das betroffene Grundstück hinsichtlich der Eingliederung ins Ortsbild (Körnung) beurteilt. Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Kurzer Projektbeschrieb (Konzept)
- Situationsplan 1:200/500, projektabhängig
- Variantenstudien des Volumens
- Schnitte des Volumens / bestehendes Terrain
- Gesamterschliessung und evtl. Einstellhalle UG (Konzept)
- Modell 1:200/500 (inkl. Umgebung und benachbarten Gebäuden / gewachsenes Terrain)
(Hinweis: ein Arbeitsmodell z.B. aus Karton ist ausreichend)
Zusätzlich sind ggf. Visualisierungen (z.B. bei grösseren Projekten) erwünscht.

**Schritt 2:
Architektonischer
Ausdruck /
Umgebungsgestaltung**

Anschliessend wird das architektonische Konzept mit dem Aussenraum eingehender beurteilt. Dazu sind folgende Unterlagen notwendig:

- Grobkonzept der Grundrisse 1:100/200, projektabhängig
- Gebäudefassaden / Schnitte 1:100 (inkl. massgebendem und neuem Terrain)
- Umgebungsplan 1:100 / 1:200 (Konzept für Grünfläche, Baumbestand, Bepflanzung, Weg, Spielplatz, Parkplätze usw.) für die gesamte Parzelle
- Farb- und Materialkonzept

Die Planungshilfe Umgebung ist zu beachten.

Allgemeine Hinweise

Durch die gestaffelte Vorgehensweise soll erreicht werden, dass die Inputs der Fachkommission Ortsbild phasengerecht in die Erarbeitung der Projekte einfliessen können. So entstehen keine unnötigen Planungen und Kosten für die Bauherren.

Insbesondere bei grösseren Planungen sollen keine fertig ausgearbeiteten Bauprojekte zur Beurteilung durch die Fachkommission Ortsbild eingereicht werden, sondern die Planungen schrittweise erarbeitet werden.

Kosten

Die Kosten für die Beurteilung der Fachkommission Ortsbild sind zu 80 % durch den Gesuchsteller zu bezahlen. Die restlichen 20 % der Kosten übernimmt die Gemeinde Römöerswil im Sinne des öffentlichen Interesses.

Römöerswil, 12.01.2021