



Gemeinde Villnachern

Pflichtenheft

Baukommission

Genehmigt an der Gemeinderatssitzung
vom 04.01.2021

In diesem Pflichtenheft werden soweit möglich geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Die verwendeten Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten ungeachtet der Sprachform für beide Geschlechter.

1. Allgemeines

Baukommission (BK) der Gemeinde Villnachern. Dieses Pflichtenheft regelt Organisation, Aufgaben und Kompetenzen der vom Gemeinderat gestützt auf § 49 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Villnachern vom 25. September 2020.

2. Rechtliche Stellung

Gemeinderätliche Kommission gemäss § 37, lit n und 39 Gemeindegesetz.

3. Rechtsgrundlagen

Die BK erfüllt die Aufträge unter Wahrung der gesetzlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen Aargau (Baugesetz BauG)
- Bauverordnung Kanton Aargau (BauV)
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Villnachern (BNO)
- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Abwasserreglement
- Wasserreglement
- Strassenreglement
- Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen (EFR)

Es können weitere Gesetze, Verordnungen, Reglement und so weiter zugezogen werden.

Für die Kommissionsmitglieder gilt die Schweigepflicht gegenüber Dritten. Ist ein Mitglied der BK persönlich in ein Bewilligungsverfahren involviert, gilt die Ausstandspflicht.

4. Aufgaben und Pflichten

Die Baukommission hat folgende Funktion:

- 4.1 Begutachtung und Beurteilung von privaten und öffentlichen Bauvorhaben inkl. Umgebungs- und Platzgestaltungen im Rahmen von Planungen, Projektierungen und des Baubewilligungsverfahrens
- 4.2 Die BK unterbreitet dem Gemeinderat detaillierte und begründete Stellungnahmen zu den von ihm zu beurteilenden Bauvorhaben.
- 4.3 Beratung des Gemeinderats auf dem Gebiet des Ortsbilda- und Denkmalschutzes sowie in Raumplanungsangelegenheiten
- 4.4 Begehung und Kontrolle von laufenden Baustellen anhand der Checkliste «Baustellenkontrolle Baukommission Villnachern» sowie deren Rapportierung an die Bauverwaltung
- 4.5 Beurteilung und Stellungnahme zu Einsprachen und bei Widerhandlungen gegen das Baugesetz/ BauV / BNO sowie bei Ungereimtheiten im Bauablauf und bei Bauabnahmen.

Die Aufgabenverteilung zwischen Baukommission (BK), Bauverwaltung (BV), externe Bauverwaltung (ExBV), Ortsbildschutzexperte (OS) und Gemeinderat (GR) sieht dabei wie folgt aus:

Tätigkeit/Aufgabe	BK	BV	ExBV	OS	GR
Erste Auskunftserteilung für Bevölkerung, Bauherrschaften, Architekten		D	M		
Beurteilung von Voranfragen, Studien, Vorprojekten	D	M	M	M	
Entgegennahme der Baugesuche (sichten und entscheiden über Bearbeitung)		D			
Bearbeitung kleine Baugesuche (vereinfachtes Verfahren)	P	D			
Tätigkeit/Aufgabe	BK	BV	ExBV	OS	GR
Bearbeitung grosse Baugesuche	P	D	D	M	
Beurteilung und Genehmigung von Ausnahmebewilligungen	P		M	M	E
Erteilung Baubewilligungen					E
Bewilligung von Solaranlagen	P/E	D			
Ortstermine, Besichtigungen	D	D	M	M	
Einwendungsverhandlungen		M			D ²
Baukontrollen, Abnahmen	D ¹	M	D		
Nachgehen von Meldungen über Bauen ohne Bewilligung		D	M		
Koordinationsstelle zu den kantonalen Ämtern in Bau- und Planungsfragen		D			
Führung und Archivierung der Bauakten		D			
Prüfungen von Anschlussgesuchen betreffend Wasser und Abwasser		D	M		
Anschlussbewilligung erteilen		D			E
Kontrolle Ausführung Anschlüsse Wasser und Abwasser		M	D		
Anschlussgebührenverfügung		D	M		E
Wohnbaustatistik und Erhebungen der Bautätigkeit		D			
Sonderaufträge des Gemeinderates in Hinblick auf Stellungnahmen, Beurteilungen und neuen Bauvorschriften	D	M			

Legende:

D= Durchführung E= Entscheid M=Mitwirkung P=Prüfung

¹ = Schlussabnahme Kleinbauten ² = Ressortvorsteher GR

5. Kompetenzen

Die Kommission hat gegenüber dem Gemeinderat beratende und antragsstellende Befugnisse. Sie hat keine eigene Entscheidungskompetenz.

Die Kommission ist im Einvernehmen mit dem Ressortvorsteher berechtigt, die zur Ausführung ihres Auftrags notwendigen Erhebungen zu machen und Kontakte zu pflegen.

Die BK erstellt in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung Bedingungen und Auflagen für die von ihr zu beurteilten Bauvorhaben.

6. Organisation

Der Ansprechpartner für die Baukommission ist die Bauverwaltung. Die Kommunikation intern wie extern laufen über die Bauverwaltung.

Die BK setzt sich aus mindestens 4 Mitgliedern (exkl. Ressortvorsteher) zusammen. Die BK ist beschlussfähig wenn 3 Mitgliedern anwesend sind, der Stichtscheid fällt der Vorsitzende der BK. Die Kommission untersteht dem Ressortvorsteher Planung und Bau welcher als Vorsitzender die BK führt. Die Stellvertretung des Vorstehers ist der Stellvertretende Gemeinderat.

Die Amtsdauer beträgt 4 Jahre und fällt mit der Amtsdauer des Gemeinderates zusammen. Die Mitglieder der BK werden durch den Gemeinderat gewählt. Wahlvorschläge für neue Mitglieder können durch die Bevölkerung oder durch die Kommissionsmitglieder unterbreitet werden.

Die BK tagt in der Regel einmal im Monat. Entsprechend den anfallenden Aufträgen können zusätzliche Sitzungen einberufen werden. Die Bauverwaltung lädt rechtzeitig zu den Sitzungen ein und legt die Traktandenliste fest. Der Ablauf der Aktendurchsicht wird durch die BK selbst organisiert. Die Akten werden der Baukommission am Freitag vor der Sitzung zur Einsicht aufgelegt.

Die Bauverwaltung führt das Aktuariat der BK und erstellt von jeder Sitzung ein Protokoll, welches der BK an der darauffolgenden Sitzung zur Genehmigung vorgelegt wird.

Mit der Begutachtung und Beurteilung von grösseren Bauvorhaben sowie deren Kontrolle und Abnahme kann ein externes und ausgewiesenes Fachbüro beauftragt.

7. Kommunikation

Der Gemeinderat oder die Bauverwaltung orientieren die BK frühzeitig über bevorstehende, grössere Bauvorhaben.

Der Gemeinderat orientiert die BK mittels Protokollauszügen oder über den zuständigen Gemeinderat über alle Geschäfte, welche die Kommission tangieren.

Die Bauverwaltung orientiert die BK laufend über die Erteilung von Baubewilligungen.

8. Experten / Fachberater

Erachtet die BK es als sinnvoll, weitere Experten oder Fachberater über § 11, § 12 und § 44 Abs. 2 BNO beizuziehen, hat sie dem Gemeinderat einen Antrag zu unterbreiten sollten die Kosten CHF 1'000.- übersteigen. Es können Vorschläge betreffend Experten und Fachberater gemacht werden.

Bei Bauten innerhalb der Dorfzone kann der Ortsbildschutzexperte als fachliche Beratung und Unterstützung beigezogen werden.

9. Entschädigung

Die Entschädigung für die Mitglieder der BK erfolgt nach den in der Entschädigungsverordnung der Gemeinde Villnachern festgelegten Ansätzen.

10. Schlussbestimmungen

Das vorliegende Pflichtenheft tritt nach Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft. Änderungen und Ergänzungen müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.

Genehmigt am: 04.01.2021

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann:

signiert

Die Gemeindeschreiberin:

signiert