



Gemeindeverwaltung
Ettenbergstrasse 1
Postfach
8907 Wettswil a.A.
www.wettswil.ch

Gemeinderat

Abteilung Präsidiales
Bereich Präsidiales
Tel. 044 700 02 88
E-Mail gemeindeverwaltung@wettswil.ch

KRS 106.1

Geschäftsordnung der Baukommission Wettswil a.A.

vom 4. April 2022

Inkraftsetzung: 1. Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	3
2.	Baukommission	3
2.1	Aufgaben und Kompetenzen der Baukommission.....	3
2.1.1	Zusammensetzung und Aufgaben.....	3
2.1.2	Anträge an den Gemeinderat.....	3
2.1.3	Denkmalpflege	3
2.1.4	Weitere Befugnisse der Kommissionsmitglieder.....	3
2.2	Aufgabendelegation.....	4
2.2.1	Anzeigeverfahren.....	4
2.2.2	Übrige Bewilligungen	4
2.2.3	Kompetenzenmatrix	4
2.3	Geschäftsführung Baukommission.....	4
2.3.1	Sitzungsintervalle und -termine	4
2.3.2	Teilnahmepflicht	5
2.3.3	Kollegialitätsprinzip	5
2.3.4	Ausstandspflicht	5
2.3.5	Beschlussfähigkeit	5
2.3.6	Einladung	5
2.3.7	Aktenauflage	5
2.3.8	Geschäftsvorbereitung und -behandlung.....	6
2.3.9	Abstimmungsprozedere und Protokollführung	6
2.3.10	Präsidialverfügungen und Zirkularbeschlüsse.....	6
2.3.11	Geschäftskontrolle	6
2.3.12	Unterschriftenberechtigung.....	6
3.	Schlussbestimmungen	7

Gestützt auf Art. 25 bis 29 der Gemeindeordnung vom 26. September 2021 erlässt die Baukommission folgende Geschäftsordnung.

1. Allgemeine Bestimmungen

Diese Geschäftsordnung der Baukommission ergänzt die Bestimmungen des Gemeindegesetzes (GG), der Gemeindeordnung (GO) und der Organisations- und Geschäftsordnung des Gemeinderates. Soweit in dieser Geschäftsordnung nichts Anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

2. Baukommission

2.1 Aufgaben und Kompetenzen der Baukommission

2.1.1 Zusammensetzung und Aufgaben

Die Zusammensetzung und Aufgaben der Baukommission richten sich nach den Bestimmungen von Art. 25 und 26 der Gemeindeordnung.

2.1.2 Anträge an den Gemeinderat

Die Baukommission beantragt dem Gemeinderat folgende Geschäfte:

- Belange der Richt- und Nutzungsplanung, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplanung, Quartierplanung, Grenzberichtigung und Gebietsanierungen, des Heimatschutzes sowie bei Bauvorhaben der öffentlichen Hand.
- Anträge, welche in die Kompetenz der Gemeindeversammlung bzw. der Urne fallen.

2.1.3 Denkmalpflege

¹ Die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur kann zur Beurteilung von Bauvorhaben in Kernzonen sowie bei Schutz- oder Inventarobjekten externe Fachleute aus dem Bereich Denkmalpflege beiziehen. Neubauten sind grundsätzlich durch einen externen Kernzonenberater zu beurteilen.

² Der Kernzonenberatung hat nur beratende Funktion. Abschliessend entscheidet die Baukommission über Bauvorhaben in Kernzonen sowie bei Schutz- oder Inventarobjekten.

2.1.4 Weitere Befugnisse der Kommissionsmitglieder

¹ Mit Ausnahme des Präsidenten bzw. der Präsidentin haben die Kommissionsmitglieder keine über die Kommissionstätigkeit gemäss Art. 26 der Gemeindeordnung hinausgehenden Entscheidungs- bzw. Weisungsbefugnisse. Namentlich stehen ihnen keine Kompetenzen in personellen Belangen und im Vollzugsbereich zu.

² Gegen aussen wird die Baukommission durch den Präsidenten bzw. die Präsidentin vertreten.

2.2 Aufgabendelegation

2.2.1 Anzeigeverfahren

¹ Die abschliessende Behandlung von Baugesuchen, welche gemäss Bauverfahrensverordnung (BVV) dem Anzeigeverfahren unterliegen, wird im Sinne von § 325 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur abschliessenden Behandlung an den Präsidenten bzw. die Präsidentin und die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur delegiert. Die Verfügungen sind vom Präsidenten bzw. der Präsidentin zu unterzeichnen.

² Kann die Bewilligung ohne Auflagen erteilt werden, genügt die Unterschrift der Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur.

2.2.2 Übrige Bewilligungen

Die abschliessende Behandlung nachstehender Gesuche wird direkt an die Abteilung Bau und Infrastruktur delegiert. Untergeordnete Bewilligungen und Verfügungen sowie die nachstehenden Verfügungen werden vom Abteilungsleiter bzw. der Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur unterzeichnet:

- Nebenbewilligungen (z.B. Umgebungsbewilligungen bis 1'000m² Fläche, Baustelleninstallationsbewilligungen, Rohbaukontrollen, Baufreigabe)
- Rohbaukontrollen, Bezugsbewilligungen, Schlussabnahmen, Zwischenkontrollen, Baufreigaben
- Bewilligungen und Anordnungen des baulichen Zivilschutzes
- Aufgrabungsbewilligungen
- Entwässerungsbewilligungen für Hausanschlüsse, Kanalisation und Wasseranschluss, Bewilligung Sanitärschema
- Bewilligungen für Aufzugsanlagen
- Bewilligungen für Grenzmutationen
- Bewilligungen für nicht leuchtende Reklamanlagen ausserhalb von Kernzonen
- Bewilligung für technische Anlagen (Feuerung, Tankanlagen etc.)
- Installationsbewilligungen während der Bauzeit
- Baubewilligungen für einfachere Farbgebungen und Umgebungsgestaltungen
- Baustopp
- Energetische- und schalltechnische Massnahmenbewilligung
- Solaranlagen im Meldeverfahren

2.2.3 Kompetenzenmatrix

Die dieser Geschäftsordnung angefügte Kompetenzenmatrix regelt die Entscheidungsabläufe der Baukommission im Detail.

2.3 Geschäftsführung Baukommission

2.3.1 Sitzungsintervalle und -termine

¹ Die Sitzungen der Baukommission sind nicht öffentlich und finden ordentlicherweise alle 14 Tage statt. Je nach Geschäftslage entscheidet der Präsident bzw. die Präsidentin über kürzere oder längere Sitzungsintervalle. Der Sitzungsbeginn wird vom Präsidenten bzw. der Präsidentin festgelegt.

² Die ordentlichen Sitzungstermine werden spätestens an der letzten Sitzung des Jahres für das folgende Kalenderjahr festgelegt.

³ Der Präsident bzw. die Präsidentin und der Abteilungsleiter bzw. die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur entscheiden, ob die Sitzung physisch oder über ein den datenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechendes, elektronisches Medium stattfindet.

2.3.2 Teilnahmepflicht

Die Mitglieder sind verpflichtet, an den Sitzungen der Baukommission teilzunehmen. Bei Verhinderung ist dies dem Präsidenten bzw. der Präsidentin und dem Abteilungsleiter bzw. der Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur so früh wie möglich mitzuteilen.

2.3.3 Kollegialitätsprinzip

¹ Die Baukommission fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich als Kollegialbehörde.

² Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften der Gesetzgebung und der Gemeindeordnung. Alle Kommissionsmitglieder sind dem Kollegialitäts- bzw. Mehrheitsbeschluss verpflichtet und dürfen in ihrer amtlichen Stellung keine diesem widersprechende persönliche Meinung vertreten. Zudem unterstehen Sie der behördlichen Schweigepflicht.

2.3.4 Ausstandspflicht

¹ Die Mitglieder der Baukommission sowie weitere an den Sitzungen mit beratender Stimme teilnehmende Personen haben in den Ausstand zu treten, wenn sie bei einem Beratungsgegenstand persönlich beteiligt oder mit einem Beteiligten in auf- oder absteigender Linie oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad verwandt oder verschwägert sind.

² Der Ausstand ist im Protokoll festzuhalten.

2.3.5 Beschlussfähigkeit

Die Baukommission ist nur beschlussfähig, wenn die Mehrheit der stimmberechtigten Mitglieder anwesend ist. Jedes Mitglied ist zur Stimmabgabe verpflichtet. Bei gleichgestellten Stimmen ist derjenige Antrag angenommen, für den der Präsident bzw. die Präsidentin gestimmt hat.

2.3.6 Einladung

Die Einladung zur Sitzung erfolgt durch Zustellung der Traktandenliste, welche durch den Abteilungsleiter bzw. die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur erstellt wird. Die Traktandenliste und Anträge werden allen Mitgliedern über eine vom Gemeinderat festgelegte elektronische Sitzungsplattform jeweils bis am Donnerstag, 18.00 Uhr vor der Sitzung zugänglich gemacht.

2.3.7 Aktenauflage

¹ Die Sitzungsakten sowie das Protokoll der letzten Sitzung liegen gemäss Ziffer 2.3.6 elektronisch auf. Es findet keine physische Aktenauflage statt. Baupläne können bei der Abteilung Bau und Infrastruktur physisch eingesehen werden.

² Die im Anzeigeverfahren erteilten Baubewilligungen werden zusammen mit den bewilligten Plänen aufgelegt.

³ Die Mitglieder der Baukommission sind verpflichtet, die Akten vor Sitzungsbeginn zu studieren. An der Sitzung wird die Dossierkenntnis vorausgesetzt.

2.3.8 Geschäftsvorbereitung und -behandlung

¹ Die durch die Baukommission zu behandelnden Geschäfte werden in Beschlussform abgefasst. Es dürfen nur Beschlüsse über Geschäfte mit vollständig vorliegenden Grundlagen gefasst werden.

² Nicht in dieser Weise vorliegende Geschäfte werden nur mit der Zustimmung aller stimmberechtigten Mitglieder behandelt.

2.3.9 Abstimmungsprozedere und Protokollführung

¹ Die vorbereitenden Beschlussanträge erübrigen eine mündliche Darstellung des Sachverhaltes. Die Sitzungsteilnehmenden haben bis 14.00 Uhr am Sitzungstag über die ordentlichen Anträge elektronisch abzustimmen. Jedes an der Sitzung anwesende Mitglied ist zur Stimmabgabe verpflichtet. Kommissionsmitglieder, die nicht an der Sitzung teilnehmen, sind nicht stimmberechtigt. Es ist ihnen aber gestattet, schriftliche Anträge zu einem Geschäft zu stellen.

² Die Diskussion ist zu jedem Geschäft offen, sofern sie gemäss Abs. 1 vorgängig verlangt wird. Bei bedeutenden Geschäften ist der Präsident bzw. die Präsidentin berechtigt, weitere Fachleute zuzuziehen.

³ Aussprachen und Anfragen werden vor der Diskussion durch den Präsidenten bzw. die Präsidentin erläutert.

2.3.10 Präsidialverfügungen und Zirkularbeschlüsse

¹ Beschlüsse und Verfügungen dringlicher Natur können in der Zeit zwischen zwei Sitzungen vom Präsidenten bzw. der Präsidentin oder auf dem Zirkularweg getroffen werden (§ 67 GG).

² Präsidialverfügungen und Zirkularbeschlüsse sind an der folgenden Sitzung von der Baukommission zu genehmigen.

2.3.11 Geschäftskontrolle

Der Abteilungsleiter bzw. die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur überwacht die Geschäfte der Baukommission.

2.3.12 Unterschriftenberechtigung

¹ Die von der Baukommission gefassten Beschlüsse sind vom Präsidenten bzw. der Präsidentin und dem Abteilungsleiter bzw. der Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur zu unterzeichnen. Im Verhinderungsfall unterzeichnen deren Stellvertreter bzw. deren Stellvertreterin.


² Der Abteilungsleiter bzw. die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur ist befugt, Schriftstücke als Folge von ergangenen Entscheiden der Kommission alleine zu unterzeichnen.

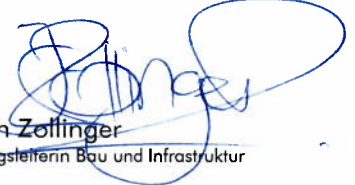
3. Schlussbestimmungen

¹ Diese Geschäftsordnung wurde mit Beschluss-Nr. 61 vom 4. April 2022 durch die Baukommission genehmigt.

² Diese Geschäftsordnung tritt rückwirkend per 1. Mai 2022 in Kraft. Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Geschäftsordnung werden frühere Ordnungen aufgehoben.

Baukommission Wettswil a.A.


Katrin Röthlisberger
Präsidentin


Jasmin Zollinger
Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur

Anhang

- A) Kompetenzmatrix nach Ziffer 2.2.3 der Geschäftsordnung der Baukommission vom 2. Mai 2022

Entscheidungsabläufe Baukommission vom 2. Mai 2022

Legende:

- 1 Entscheid
- 2 Antrag
- 3 Prüfung und Antrag
- 4 Information

	Gemeinde- ingenieur	Fachstelle extern	Abteilungs- leitung B + I	Präsi- dent/Präsid entin	BK	GR	Bemerkung
1. Verfahrensablauf							
Vorprüfung/Aktenergänzung	3		1				
Hindernisbrief	3			1			
Verfahrensentscheide	3		1				
Anzeigeverfahren/Fristerstreckung	3		3/1	1			
Meldeverfahren an Kanton	3		3/1				
Aktenergänzung aller Art	3		3/1				
2. Vorentscheid	3				1		
3. Baubewilligung							
3.1 ordentliches Verfahren							
normal/ohne Ausnahmbewilligung	3	3			1		
mit Ausnahmbewilligung	3	3			1		
Arealüberbauung	3	3			2	1	
3.2 Anzeigeverfahren							
ohne Bedingungen	3		1		4		
mit Bedingungen	3			1	4		
4. Strassenreklamen (dauernd)							
nicht leuchtend ausserhalb von Kernzonen	3		1		4		
leuchtend oder innerhalb Kernzone	3		3/1		1		
5. Erschliessungsprojekt	3				2	1	
6. Farbbemusterung			1	(1)	(1)		je nach Bedeutung

Legende: 1 Entscheid 2 Antrag 3 Prüfung und Antrag 4 Information							
	Gemeinde- ingenieur	Fachstelle extern	Abteilungs- leitung B + I	Präsi- dent/Präsid entin	BK	GR	Bemerkung
7. Rekursvernehmlassung	(3)	3	3/1	4	4/(1)	(1)	je nach Bedeutung
8. Siedlungsentwässerung Kanalisationspläne Gewässerschutz in der Landwirtschaft Meteorwasserleitung öG (bis 200 mm)	3 3 3		1	1 1			
9. Wasseranschluss			1				
10. Sanitärschema		3	1				
11. Baustelleninstallation			1				
12. Umgebungs-/Gartenplan bis 1'000m2 Fläche über 1'000 m2 Fläche	3 3		1		1		
13. Baufreigabe			1				
14. Rrambewilligung				1	4	4	
15. Schutzraumspflicht (ewp)	3/1	3		(1)	(1)	(1)	je nach Bedeutung
16. Wärmepumpen/Erdsonden		3	1				
17. Feuerpolizei (Dileca)		3	1				
18. Controlling Bau- und Umweltschutzrecht		3/1					
19. Liftanlagen (Bau und Betrieb) fiba		3	1				
20. Lärmschutznachweis mit privater Kontrolle ohne private Kontrolle	3 3		1	1			
21. Energiekonzept mit privater Kontrolle ohne private Kontrolle	3 3		1	1			
22. Kontrolle Bauabfälle	3		1				