

Einfache Anfrage Streit (forum) betreffend Erteilen einer Baubewilligung in unserer Gemeinde

1 TEXT

1. Wie ist in unserer Gemeinde sicher gestellt, dass alle Bauvorhaben nach dem gleichen Massstab beurteilt werden?

2. Nach welchen Kriterien wird der Beizug des Gestaltungsausschusses beschlossen (da längst nicht bei allen Bauvorhaben)? Gemäss Baureglement Art. 31 geschieht das bei wichtigen Fragen, die Gestaltung und Überbauungsordnungen betreffen. Was heisst das konkret?

3. Unter welchen Voraussetzungen kann ein Gestaltungsausschuss abschliessend einen Bauabschlag beantragen, wenn im Bauvorhaben alle Vorgaben des Baureglements erfüllt sind und wenn nach der Publikation der Baueingabe keine Einsprachen gemacht werden?

4. Spielt es bei der Beurteilung eine Rolle, ob auf dem Grundstück bereits eine (unbewohnte, veraltete) Baute vorhanden ist?

25. Mai 2010

Lee Streit

2 ANTWORT DES GEMEINDERATS

Zur Beantwortung der gestellten Fragen ist nicht der Gemeinderat, sondern die Baukommission als Baupolizei- und Baubewilligungsbehörde zuständig. Der Gemeinderat forderte deshalb die Baukommission auf, sich in einer Stellungnahme zur Thematik zu äussern. Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen der Stellungnahme der Baukommission.

Zu Frage 1

"Die Instrumente für die Beurteilung von Baugesuchen sind der Zonenplan, das Gemeindebaureglement (GBR) und die Überbauungsordnungen. Zusätzlich müssen selbstverständlich die übergeordneten Gesetze, Verordnungen und anderweitigen Erlasse berücksichtigt werden. Die Baukommission (BK) beurteilt die eingehenden Baugesuche gestützt auf die erwähnten Grundlagen, nachdem die materielle und fachliche Prüfung durch die Fachpersonen der Bauverwaltung durchgeführt wurde. Damit besteht Gewähr, dass Baugesuche nach einheitlichen Kriterien beurteilt werden.

Zu Frage 2

Wie in Art. 31 GBR festgehalten, kann die Baukommission zur Beurteilung von Bauvorhaben, die wichtige Fragen der Gestaltung und Überbauungsordnungen betreffen, einen Gestaltungsausschuss einsetzen. Es obliegt somit der BK zu entscheiden, bei welchen Gesuchen sie den Gestaltungsausschuss (GA) einsetzen will. Gemäss gängiger Praxis ist dies immer dann der Fall, wenn Einsprachen gegen die Ästhetik oder die Gestaltung eines Bauvorhabens vorliegen. Seltener ist es, dass sich die BK in Bezug auf gestalterische Fragen nicht einigen kann. Jedes Mitglied hat in solchen Fällen das Recht, einen Antrag zur Einsetzung des GA zu stellen, über den abgestimmt wird.

Zu Frage 3

Gemäss Art. 31 GBR hat der GA beratende Funktion. Er kann der BK Anträge stellen. Wie die Kommission damit umgeht, bleibt ihr überlassen.

Anlass für die einfache Anfrage ist zweifelsfrei der durch die BK verfügte Bauabschlag für ein Dreifamilienhaus an der Elfenaustrasse. Bei diesem Geschäft beschloss die BK, den GA beizuziehen, weil nach Auffassung der Mehrheit der Mitglieder die in Art. 29 des GBR aufgeführten Bedingungen teilweise nicht erfüllt waren. Art. 29 GBR hat folgenden Wortlaut:

Art. 29 GBR

¹ Bauten, Anlagen und Tiefbauten sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Stellung, Proportion, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl, sowie anderen wichtigen Einzelheiten so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf schutzwürdige Bauten und Anlagen sowie auf das Landschaftsbild, insbesondere der Hänge des Aaretals und des Gümligen- und Dentenberges, ist Rücksicht zu nehmen.

² Gebäudestellung sowie Firstrichtung richten sich nach der baulichen Umgebung. Die Bauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse bzw. zur Hangrichtung zu stellen, wobei bestehende Baufluchten und eine quartierübliche Ausrichtung zu respektieren sind.

Grundsätzlich besteht, auch wenn keine Einsprachen vorliegen, keine Garantie für die vorbehaltlose Bewilligung eines Bauvorhabens.

Der GA stellte im vorliegenden Projekt nach eingehender Prüfung (auch von Details) erhebliche gestalterische Mängel fest und bat die Bauverwaltung, mit dem Gesuchsteller ein Gespräch zu führen, ihn über die Problematik zu informieren und zu einfachen Anpassungen zu bewegen. Ausser einer kleinen Änderung hielt der Gesuchsteller an seinem Projekt fest, das in der Folge gestützt auf die Empfehlung des GA von der BK mit einem Bauabschlag bedacht wurde. Die BK stützte sich bei diesem Entscheid einerseits auf das GBR und andererseits auf die übergeordneten Bestimmungen, was sie unter Ziffer 9 der Erwägungen in den Bauentscheid einfliessen liess:

9. Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Baubewilligungsdekretes (BewD; BSG 725.1) konsultiert die Bewilligungsbehörde die zuständigen Fachstellen, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände bestehen, die – unter anderem – eine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft zum Inhalt haben.

Die Baukommission sieht mit dem vorliegenden Projekt eine Beeinträchtigung des Orts- und Strassenbildes und somit einen Verstoss gegen die Bestimmung von Art. 9 Baugesetz (BauG; BSG 721.0) sowie Art. 29 GBR 94. Bestärkt wird diese Auffassung durch das Ergebnis der Beurteilung des Projekts durch den Gestaltungsausschuss der Gemeinde. Die Baukommission erkennt keinen Grund, der sie zur Abweichung vom Fachbericht des Gestaltungsausschusses veranlasst (Art. 35 Abs. 2 BewD).

Zu Frage 4
Nein"

Muri bei Bern, 16. August 2010

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident: Die Sekretärin:

Hans-Rudolf Saxer Karin Pulfer