

Dringliche Motion SVP-Fraktion betr. Organisation der Baupolizei

1

TEXT

Der Gemeinderat wird beauftragt, dem GGR zur Sitzung vom 21. Februar 2012 zum Art. 623 Abs. 2 lit. g GBR eine Variante mit einem tauglichen Abgrenzungskriterium zur Definition "grosses Bauvorhaben" vorzulegen.

Begründung:

Der aktuelle Vorschlag verwendet als Kriterium für die Zuständigkeit des Gemeinderats als Baubewilligungsbehörde die "Baukosten total, inkl. Erschliessung, ohne Landerwerb".

Dieses Kriterium taugt aus folgenden Gründen nicht:

Die Baukosten sind kein definierter Rechtsbegriff der Baugesetzgebung. Es besteht auch keine Verpflichtung aus dem übergeordneten kantonalen Baurecht, die Baukosten zu deklarieren. Bisher gibt jeder Gesuchsteller auf dem Baugesuchsformular eine Schätzung ab (was aber blosser Ordnungsvorschrift sein dürfte, deren Fehlen keine Abweisung rechtfertigt).

In vielen Fällen (z.B. Eigenleistungen, generelles Baugesuch nach Art. 32d BauG können die Baukosten auch beim besten Willen nicht genau angegeben werden. In allen Fällen sind die Baukosten erst nach Vorliegen der Bauabrechnung definitiv bekannt. Es sind also ohne weiteres Fälle vorstellbar, bei welchen sich nachträglich erweisen würde, dass der Bauentscheid von der falschen Behörde gefällt wurde. Ausserdem könnte in Grenzfällen bewusst ein Wert eingesetzt werden, welcher die Zuständigkeit je nach Wunsch des Gesuchstellers in die eine oder andere Zuständigkeit verschiebt.*

Die daraus resultierenden Diskussionen sind zu vermeiden; auch hier werden durch einen ungenügend bestimmten Rechtsbegriff künftige Probleme heraufbeschworen, wie wir das mit der Revision gerade vermeiden möchten.

Es besteht ein Rechtsanspruch, dass die zuständige Baubewilligungsbehörde für jeden Gesuchsteller und für jedes Projekt im Voraus klar ersichtlich ist.

Ausserdem wird auch das angestrebte Ziel, die politisch relevanten Baugesuche herauszufiltern, nicht erreicht, sind doch beispielsweise Nutzungsänderungen u.U. nicht mit grossen Baukosten verbunden, aber politisch brisant.

Es ist klar, dass der Vorstoss nicht mehr zur Behandlung kommen wird, aber eine entsprechende Variante würde es erleichtern über das Instrument

der geteilten Zuständigkeit zu diskutieren, ohne dieses allein aufgrund der obigen Bedenken ablehnen zu müssen.

Muri, den 24. Januar 2012

D. Bärtschi

M. Kästli, R. Sigrist, U. Grütter, R. Raaflaub, M. Bärtschi, B. Eber, R. Friedli, F. Schwander, J. Aebersold, A. Kauth, A. Bärtschi (12)

* "Die generelle Baubewilligung kann die vorgesehene Nutzung, die Erschliessung des Baugrundstücks, die Lage und die äussere Gestaltung des Bauobjekts, dessen Einordnung in die Umgebung sowie ähnliche Einzelfragen zum Gegenstand haben." Ist eine generelle Baubewilligung erteilt, sind diese Fragen für die nachfolgende Konkretisierung bereits entschieden.

2

STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

1. Aufgrund einzelner Entscheide der Baukommission ist das Bedürfnis entstanden, die Bewilligungskompetenz bei bedeutenden (grossen) Vorhaben künftig dem Gemeinderat zuzuweisen. Der Gemeinderat hat zur Festlegung eines praktikablen Kriteriums zur Abgrenzung der künftigen Baubewilligungskompetenzen zwischen Gemeinderat und Baukommission Herrn Dr. Daniel Arn, Rechtsanwalt, Bern, um eine Beurteilung gebeten. In seinem Kurzbericht vom 13. April 2010 (**Beilage**) welcher dem GGR am 12. Januar 2011 zur Kenntnis gebracht worden ist, hat Herr Dr. Arn empfohlen, im künftigen Baureglement eine Bestimmung aufzunehmen, wonach Vorhaben mit einer Bausumme von über CHF 5 Mio. neu dem Gemeinderat zum Entscheid vorzulegen sind. Herr Arn hat bei dieser Gelegenheit u.a. eine Alternative verworfen, welche ein "Zugrecht" des Gemeinderats vorgesehen hätte (Kurzbericht, Seite 2 unten).
2. Der Gemeinderat hat sich den Überlegungen von Herrn Arn angeschlossen und in Art. 623 Abs. 2 Bst g) Baureglement (BR) folgende Kompetenzregelung formuliert:
²⁾Er (Anmerkung: Der Gemeinderat) beschliesst insbesondere über:
a bis f) ...
g) die Erteilung von Baubewilligungen für grosse Bauvorhaben (Baukosten total, inkl. Erschliessung, ohne Landerwerb über CHF 5 Mio.).

Der Gemeinderat hat diesen Vorschlag im Frühling 2011 in die **öffentliche Mitwirkung** zur Ortsplanungsrevision 2012 (OPR 2012) gegeben. Das Ergebnis der Mitwirkung zu dieser Frage lautet wie folgt:

ja	15	Mitwirkende
eher ja	3	Mitwirkende
eher nein	3	Mitwirkende
nein	1	Mitwirkende

Bei den politischen Parteien äusserten sich drei Parteien mit ja (FDP, forum, jungfreisinnige), eine mit eher ja (SP) und eine mit eher nein (SVP). Gestützt auf die überwiegende Zustimmung hat der Gemeinderat diesen Regelungsvorschlag unverändert beibehalten.

3. In der kantonalen **Vorprüfung** durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde diese Bestimmung weder kommentiert noch beanstandet. In der **öffentlichen Auflage** wurden gegen diese Regelung keine Einsprachen eingereicht.
4. Am 24. Januar 2012 wurde die vorliegende dringliche Motion der SVP eingereicht, welche den Gemeinderat beauftragt, eine Variante mit einem tauglichen Abgrenzungskriterium zur Definition "grosses Bauvorhaben" vorzulegen.

Zu Beginn des Jahres 2011 haben Vertreter der SVP einen provisorischen Variantenvorschlag unterbreitet, der die Kompetenz des Gemeinderats bei Bauvorhaben

- in der Arbeitszone A
- in Zonen mit bestehender Überbauungsordnung (ZüO)
- in Zonen mit Planungspflicht ZPP
- sowie generell, wenn 8 oder mehr Wohneinheiten realisiert werden vorsah.

Die Bauverwaltung hat anhand der in den letzten Jahren behandelten Baugesuche überprüft, welches die Konsequenzen bei einer Umsetzung dieser Variante wären. Dabei sind folgende Bauvorhaben, welche gemäss dieser Variante neu durch den Gemeinderat zu beurteilen wären, festgestellt worden (Aufzählung nicht vollständig):

Bauvorhaben in der Arbeits(platz)zone

- Erstellen einer Autowaschanlage neben einem bestehenden Garagenbetrieb (Volvo Garage).
- Erstellen einer Überdachung für im Freien abgestellte Fahrzeuge einer bestehenden Autogarage (Garage Kunz, Volvo Garage, Amag).
- Anbringen einer Firmenreklame an einem bestehenden Gewerbegebäude (Lückhalde, diverse Autogaragen und andere Gewerbebetriebe).
- Einrichten eines Lagerraums (Lückhalde).
- Erstellen einer Fluchttreppe und Ausführen von weiteren Sicherheitsmassnahmen an einem bestehenden Lagergebäude (Ex. Brechbühl).
- Aufstellen von Informationspylonen (HACO AG).
- Montage von Firmenanschriften (Backoffice CS).

Bauvorhaben in Zone mit Planungspflicht

- Einbau eines Automaten für die Ausgabe von digitalen Medien (Media Markt).
- Anbringen von zusätzlichen Sonnenschutzeinrichtungen (Villette).
- Vergrösserung eines Garagenbetriebs (Wittigkofen).
- Einhausung der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage (Turbenweg).
- Neubau eines Autounterstandes (Oberes Multengut, Stiftung Wartheim).
- Umgestaltung des Zugangs zum Marktplatz (Oberes Multengut).
- Einbau von Lichthöfen in einem bestehenden Dienstleistungsgebäude (Gümligenfeld).
- Aufstellen einer Tafel für den wechselnden Plakataushang (Krone).

Bauvorhaben in Zonen mit bestehender Überbauungsordnung

- Erstellen einer Sichtschutzwand zwischen zwei Grundstücken (Thoracker, Einfamilienhäuser).
- Gebäudehüllensanierung (Gümligenmoos).
- Erstellen eines Wintergartens (Tannacker, Thoracker).
- Erstellen eines Vordaches (Lehmgrube).
- Erstellen einer Balkonverglasung (Eichholz).
- Energietechnische Sanierung (Thoracker).
- Erstellen von Vordächern bei den Vereinshäusern des Ornithologischen Vereins (Tannental).

Realisierung von 8 oder mehr Wohneinheiten

- Je nach Preissegment übersteigt die Realisierung von 8 Wohnungen bereits die Grenze von CHF 5 Mio.

Bei der Analyse dieser Bauvorhaben fallen zwei Dinge auf: Zum Einen handelt es sich um politisch unbedeutende bzw. nicht um "grosse Bauvorhaben", deren Behandlung durch den Gemeinderat keinen Sinn ergeben würde. Das Kriterium der Bezeichnung von grossen Bauvorhaben aufgrund einer bestimmten Zonenzugehörigkeit liefert demzufolge keine schlüssigen Resultate. Zum Anderen würde der Gemeinderat mit relativ vielen Bauvorhaben befasst, was nicht die Zielsetzung ist und auch nie war. Es geht vielmehr darum, wenige aber bedeutende Vorhaben durch den Gemeinderat beurteilen zu lassen.

5. In Anbetracht des Umstandes, dass die in Art. 623 BR enthaltene Regelung auf einer Empfehlung von Dr. Arn basiert, wurde Letzterer gebeten, zur Kritik in der dringlichen Motion Stellung zu nehmen. In seiner Ergänzung zum Kurzbericht vom 13. April 2010 vom 3. Februar 2012 (**Beilage**) hält Herr Arn fest, "dass das Abstellen auf die Baukosten zur Bemessung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen rechtlich haltbar und sinnvoll erscheint" (a.a.O., Seite 3).

Der Gemeinderat teilt diese Einschätzung. Der Kanton selber verwendet das Kriterium der Baukosten für die Kompetenzabgrenzung im Baubewilligungsverfahren zwischen Regierungsstatthalterämtern und "kleinen" Gemeinden. Die Angabe (zutreffender) Baukosten auf dem Baugesuchformular ist explizit vorgeschrieben und basiert auf Art. 11 Abs. 1 Bst. e Baubewilligungsdekret (BSG 725.1), wo sogar statuiert ist, dass in Zweifelsfällen die Vorlage entsprechender Kostenvoranschläge verlangt werden kann. Die Baukosten sind somit ein durchaus taugliches Instrument zur Abgrenzung der Kompetenz bei "grossen Bauvorhaben". In Übereinstimmung mit Herrn Arn sieht der Gemeinderat keine taugliche Alternative zu diesem Kriterium. Er hält deshalb an der Formulierung von Art. 623 Abs. 2 Bst. g) fest.

3

ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

Beschluss

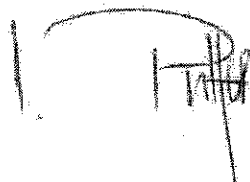
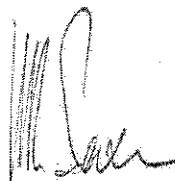
zu fassen:

1. Überweisung als Postulat.
2. Abschreibung des Postulats.

Muri bei Bern, 14. Februar 2012

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:



Hans-Rudolf Saxer Karin Pulfer

Beilagen:

- Kurzbericht "Zuständigkeiten im Baubewilligungsverfahren" von Dr. Daniel Arn vom 13. April 2010
- Ergänzung zum Kurzbericht vom 13. April 2010 von Dr. Daniel Arn vom 3. Februar 2012