

Einwohnergemeinde Muri bei Bern

Zuständigkeiten im Baubewilligungsverfahren

Ergänzung zum Kurzbericht vom 13. April 2010

Erstattet durch Dr. Daniel Arn, Rechtsanwalt, Bern

Ausgangslage

Der Gemeinderat der EG Muri bei Bern hat dem GGR im Rahmen einer Ortsplanungsrevision beantragt, die Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen dem Gemeinderat zuzuweisen, wenn die Baukosten Fr. 5 Mio. übersteigen. Das AGR hat diese Bestimmung im Rahmen der Vorprüfung nicht beanstandet. Die SVP hat eine dringliche Motion eingereicht, welche die Baukosten als ungeeignete „Messgrösse“ für die Bestimmung der Zuständigkeit bezeichnet und eine Variante verlangt.

Eignung der Baukosten zur Bestimmung der Zuständigkeit

In der SVP-Motion wird geltend gemacht, die Baukosten seien kein definierter Rechtsbegriff und liessen sich oft erst nach Vorliegen der Bauabrechnung genau feststellen.

Generelle Überlegungen zu Kosten als Bemessung der Zuständigkeit

Der Unterzeichnende hat bereits in seinem Kurzbericht vom 13. April 2010 darauf hingewiesen, dass die Baukosten als Messgrösse zur Bestimmung der Zuständigkeit nicht in jedem Fall mit der politischen Bedeutung korrelieren müssen. Gleich verhält es sich im kommunalen Alltag mit den Ausgaben, deren Höhe in aller Regel das zuständige Organ bestimmt. So wissen wir aufgrund zahlreicher Beispiele, dass Verkehrsmassnahmen (z.B. Tempo 30 im Quartier) oft innerhalb der gemeinderätlichen Ausgabenzuständigkeit vollzogen werden können, aber von der politischen Bedeutung her ein hochsensibles Geschäft darstellen können. Dies ist indessen kein Grund, um in den Bernischen Gemeinden die Aufgabenzuständigkeit nicht an der Höhe der Ausgaben zu bemessen. Das Heranziehen der Ausgabenhöhe hat den Vorteil, dass eine

ganz allgemeine Umschreibung zuständiger Tatbestände möglich wird, die namentliche Bezeichnung aller möglicherweise interessierenden Sachverhalte als zuständiger Tatbestände wäre nicht praktikabel.

Baukosten als zuständiger bestimmende Bemessungsgrundlage

Das kantonale Baurecht zieht die Baukosten ebenfalls als zuständiger begründende Bemessungsgrundlage bei, indem in Art. 9 Abs. 2 des Baubewilligungsdekretes (BewD, BSG 725.1) geregelt wird, dass die Baubewilligungskompetenz der kleinen Gemeinden entfällt, wenn die Baukosten eine Million Franken übersteigen. Angesichts der zahlreichen „kleinen“ Gemeinden wird diese Zuständigerbestimmung im Alltag oft angewendet und führt – soweit dies dem Unterzeichnenden bekannt ist – kaum je zu Abgrenzungsschwierigkeiten.

Baukosten als Grundlage der Gebührenbemessung

Auch bei der Bemessung der Baubewilligungsgebühren (Gebührenverordnung der EG Muri) oder der Brandschutzgebühren (GVB – Gebührentarif Brandschutz, Art. 1 Abs. 2) wird auf die Baukosten bzw. auf die Bausumme abgestellt, um die Gebühr korrekt bemessen zu können. Auch hier kann eine solche Pauschalierung in Einzelfällen zu Ergebnissen führen, die noch differenzierter zu bemessen wären. Die Rechtsprechung ist aber bezüglich der Pauschalierung von Gebührenbemessungen aus verwaltungsökonomischen Gründen recht grosszügig und dürfte die Baukosten als Bemessungsgrundlagen sicher als rechtmässig bezeichnen.

Pflicht zur Deklaration der Baukosten

Art. 11 Abs. 1 Bst. e BewD bestimmt, dass im Baugesuch die Baukosten einschliesslich Eigenarbeiten, aber ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzinsen zu bezeichnen sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Behörde in Zweifelsfällen die Vorlage von Kostenvoranschlägen verlangen kann. Wer unvollständige Baugesuche einreicht oder unrichtige Angaben macht, hat keinen Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung. Der Ausweis der (korrekten) Baukosten ist demnach keineswegs „freiwillig“, sondern ist Voraussetzung zum Erhalt der Baubewilligung.

Alternativen zu den Baukosten als zuständiger rechtliche Bemessungsgrundlage

Bereits im Kurzbericht vom 13. April 2010 wurde auf die Möglichkeit eines Zugrechts hingewiesen, welches in bestimmten Fällen vom Gemeinderat auszuüben wäre. Diese Möglichkeit wurde aber aufgrund rechtlicher und faktischer „Unschärfen“ nicht zur Umsetzung empfohlen und deshalb verworfen. Die SVP hat Anfang 2011 die folgenden zuständiger rechtlichen Tatbestandsmerkmale zur Bestimmung der gemeinderätlichen Zuständiger ins Spiel gebracht:

- Bauvorhaben in der Arbeits(platz)zone
- Bauvorhaben in Zone mit Planungspflicht
- Bauvorhaben in Zonen mit bestehender Überbauungsordnung
- Realisierung von 8 oder mehr Wohneinheiten

Wie im Kurzbericht vom 13. April 2010 aufgezeigt, wäre der Gemeinderat bei Baukosten von über Fr. 5 Mio. durchschnittlich ungefähr einmal pro Jahr zum Entscheid über ein Baugesuch zuständig, also nur in absoluten Ausnahmefällen. Die obenstehenden Tatbestände würden zu einer deutlich höheren Befassung des Gemeinderats mit

Bauentscheiden führen, eine Entwicklung, die angesichts der Tatsache, dass es sich bei Bauentscheiden um rechtsatzgebundene Verwaltungstätigkeit handelt, nicht wünschbar erscheint. Zudem dürfte es sich bei zahlreichen Bauvorhaben im Rahmen der obenstehenden Tatbestände um teilweise unbedeutende Vorhaben handeln, während bei Bauvorhaben mit Bausummen über Fr. 5 Mio. wohl immer von einer gewissen Bedeutung und Wahrnehmung in der Öffentlichkeit gesprochen werden darf.

Fazit

Der Unterzeichnende gelangt zum Schluss, dass das Abstellen auf die Baukosten zur Bemessung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen rechtlich haltbar und sinnvoll erscheint, soweit Bauvorhaben überhaupt durch eine politische Behörde entschieden werden sollen. Alternativen erscheinen nicht zielführend und sind zur Bemessung der Zuständigkeit nicht geeignet.

Bern, 3. Februar 2012



Dr. Daniel Arn, Rechtsanwalt