



**Antwort
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

Nr. 40/2008

632.10

Schriftliche Anfrage Dominik Infanger betreffend

Dauer des Baubewilligungsverfahrens

Ausgangslage

Um im Zusammenhang mit der Bearbeitung von Baugesuchen konkrete Aussagen zu Arbeitsumfang und personellen Ressourcen machen zu können, wurde bei anderen Städten eine Umfrage lanciert. Der Rücklauf war mit 16 Antworten erfreulich.

Aus dem Anhang „Benchmarking Bauinspektorate der Schweizer Städte“ können für das Jahr 2007 sowohl Aussagen zum Verhältnis zwischen der Anzahl Gesuche und der dafür benötigten personellen Ressourcen als auch zur Bewilligungsdauer gemacht werden. Bei den Zahlen handelt es sich jedoch nur um Richtwerte, da die Bewilligungsverfahren unterschiedlich sind und daraus auch ein unterschiedlicher zeitlicher Aufwand resultiert. Für die vorliegende Anfrage, die sich auf den Zeitraum seit Einführung des neuen Baugesetzes/KRG/KRVO bezieht, wurden für Chur die Anzahl der Baugesuche von 2007, für die Bearbeitungsdauer jedoch die Werte von Oktober 2007 bis Ende Mai 2008 in Betracht gezogen.

Zeitpunkt der Anfrage

Die Umsetzung der vom KRG/KRVO vorgegebenen Verfahrensschritte erfolgt seit nunmehr neun Monaten und befindet sich nach wie vor in der Erprobungsphase, in der das Verfahren sowohl auf seine Anwendbarkeit geprüft als auch optimiert wird.

Gleichzeitig wird vermehrt grossen Wert auf die Beratung und Begleitung der Bauwilligen gelegt, was schlussendlich neben zufriedenen Kunden auch zu einer Verkürzung des eigentlichen Bewilligungsverfahrens führen soll. Die Ergebnisse dieses Umstrukturierungsprozesses können deshalb erst in etwa zwei Jahren abschliessend beurteilt werden.



1. Wie lange dauern Baubewilligungsverfahren (Eingang Baugesuch bis Mitteilung Baubewilligung) in der Stadt Chur im Durchschnitt?

Für die Prüfung und Bearbeitung inklusive Bewilligung eines durchschnittlichen Baugesuchs (ohne Einsprachen) muss mit einer Dauer von zwischen 7 und 10 Wochen gerechnet werden.

2. Wie lange dauert es in der Stadt Chur im Durchschnitt vom Eingang des Baugesuchs bis zur öffentlichen Auflage? Werden in dieser Phase nicht zu übertriebene Anforderungen an das Baugesuch gestellt? Wie kann die Stadt Chur in dieser Phase dem Baugesuchsteller kundenfreundlicher zur Seite stehen, damit diese Phase verkürzt wird?

Sofern die Unterlagen vollständig sind, wird ein eingegangenes Baugesuch am nächst möglichen Publikationsdatum im Stadtamtsblatt veröffentlicht. Sehr oft werden jedoch Baugesuche unvollständig eingereicht oder aber rechtlich notwendige Anforderungen wie z.B. Unterschriften fehlen. Mit der neu eingeführten Eingangsbestätigung des Baugesuchs werden die Gesuchstellenden umgehend auf die fehlenden Unterlagen bzw. bei Vollständigkeit über das nachfolgende Verfahren (Baubewilligungs- oder Meldeverfahren) orientiert. Die Baupolizei beschränkt sich bei den Anforderungen auf die rechtlich notwendigen und für eine materielle Prüfung unabdingbaren Baugesuchsakten.

Art. 44 KRVO verpflichtet die kommunale Baubehörde zur Prüfung auf Vollständigkeit und materielle Vorprüfung. Eine öffentliche Auflage darf erst nach deren Abschluss erfolgen (Art. 45 KRVO). Erfahrungsgemäss macht es wenig Sinn, unvollständige Baugesuche öffentlich aufzulegen, da im Auflageverfahren fehlende Akten von Interessierten sofort bemängelt werden und im schlechtesten Fall zur Wiederholung der Auflage führen können. Auch die Möglichkeit gemäss Art. 44 Abs. 3 KRVO, unvollständige Baugesuche nach Ablauf von 20 Tagen als zurückgezogen zu betrachten und dem Gesuchsteller zu retournieren, wird vom Hochbauamt als nicht kundenfreundlich betrachtet und deshalb nicht in dieser konsequenten Form angewendet. Vielmehr werden die Gesuchstellenden nach Ablauf dieser Frist vorerst schriftlich gemahnt.

Es ist unbestritten, dass mit der Einführung des neuen KRG/KRVO und insbesondere der Verfahrens- und Entscheidkoordination gemäss Art. 52 ff. KRVO die Verfahrensschritte nicht einfacher, sondern deutlich komplizierter wurden. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurde die Beratungstätigkeit vor der Baueingabe deutlich intensiviert. Die (meist sehr zeitintensiven) vorläufigen Beurteilungen gemäss Art. 41 KRVO werden rege beansprucht. Zum besseren Verständnis wurden das Bewilligungsverfahren als Ablaufdiagramm dargestellt und verschiedene Checklisten erstellt, die den Bauwilligen abgegeben werden



können. Als nächster Schritt - sobald es die personellen Ressourcen erlauben - ist die Einführung eines interaktiven digitalen Baugesuchsformulars geplant, das Architekten und Bauherren durch die immer komplexer werdenden Vorschriften führen soll. Der Stadtrat ist überzeugt, dass der gegenseitige „Lernprozess“ sowohl der Gesuchsteller als auch der Verwaltung erst begonnen hat. Bereits heute zeigt sich, dass sich eine begleitende Beratung lohnt, damit anschliessend das Verfahren effizient durchgeführt werden kann.

Mit den heute in der Abteilung Baupolizei zur Verfügung stehenden 200 Stellenprozenten ist die Erfüllung dieses Dienstes am Kunden jedoch ohne markante Abstriche bei anderen baupolizeilichen Tätigkeiten nicht möglich. Aufgrund der auch im Vergleich mit anderen Städten vorhandenen Unterbesetzung der städtischen Baupolizei muss darauf hingewiesen werden, dass unter Beibehaltung dieses Kundendienstes die Baukontrolle als weitere gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe der Baupolizei nur bedingt erfüllt werden kann (Art. 44 KRVO, Prüfung Baugespann, Art. 60 Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme). Die personelle Aufstockung der Baupolizei um mindestens eine volle Stelle ist deshalb ein aktuelles und unumgängliches Anliegen.

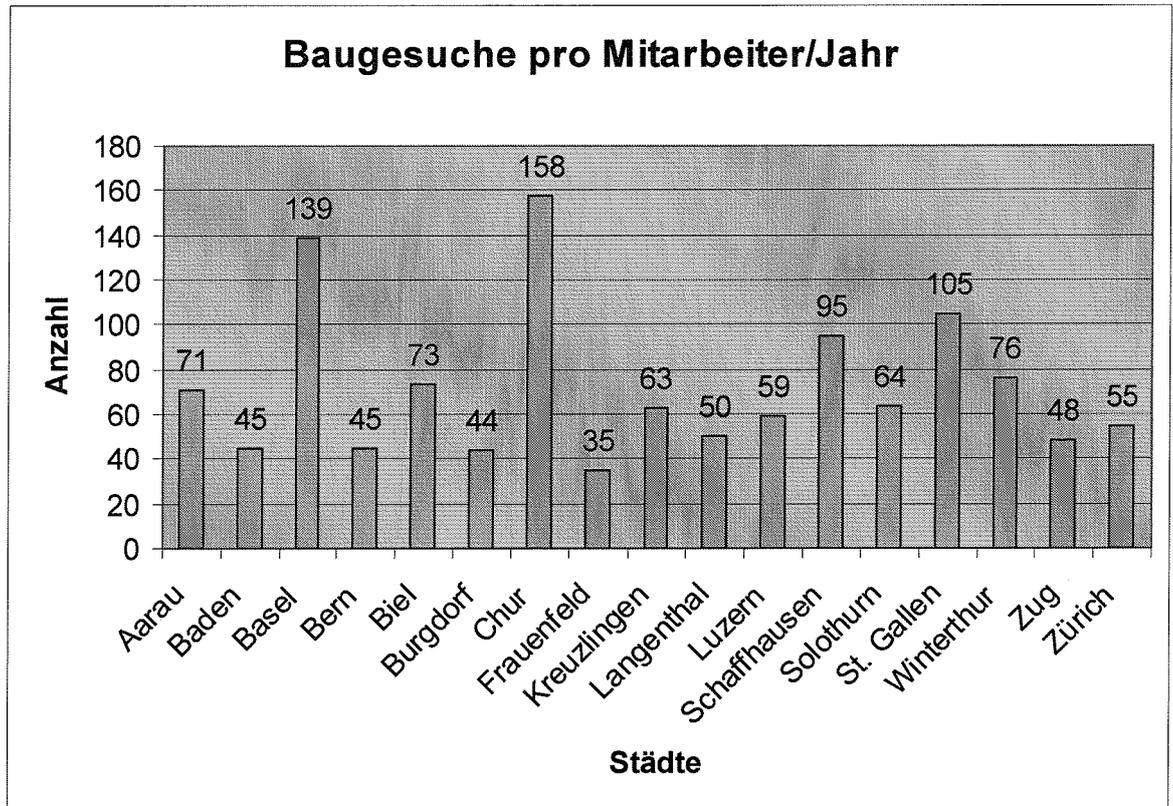
3. Werden die Fristen gemäss Art. 46 Abs. 3 KRVO in der Stadt Chur eingehalten?

Vom Moment der öffentlichen Auflage bis zum Bauentscheid durch das Departement oder den Stadtrat sind Baugesuche durchschnittlich während ca. 50 Tagen in Bearbeitung, bei Bauvorhaben mit Einsprachen während 60 - 80 Tagen. Die Fristen werden in ca. 70 - 80 % der Fälle eingehalten. Diese Aussagen beruhen auf Stichproben.

Zu Baugesuchen mit UVP kann für den Beobachtungszeitraum noch keine Aussage gemacht werden, es läuft erst ein einziges Verfahren. Dieses wurde jedoch vom Gesuchsteller selber gestoppt, da aus seiner Sicht noch vertragliche Abklärungen getroffen werden mussten.

3.1 Warum werden diese Fristen gemäss Art. 46 Abs. 3 KRVO in der Stadt Chur nicht eingehalten?

Das Benchmarking zwischen verschiedenen Schweizer Städten zeigt in der Spalte „Baugesuche pro Mitarbeitende“ sehr deutlich, dass die Churer Baupolizei markant unterbesetzt ist. Die ebenfalls hohen Werte der beiden Städte Basel und St. Gallen erklären sich durch unterschiedliche Verfahrensabläufe, die zu unterschiedlichen Verpflichtungen oder zur Auslagerung von Verfahrensschritten führen. Es ist offensichtlich, dass in Chur für eine effiziente Aufgabenerfüllung im Dienste der Kunden eine bis zwei Stellen fehlen.



Die Anforderungen an das Bewilligungsverfahren sind über einen längeren Zeitraum wesentlich gestiegen, die Anzahl der Sachbearbeiter jedoch nicht. Die Betriebsabläufe konnten über Jahre aufgrund der grossen Erfahrung der beiden langjährigen Mitarbeiter kurz gehalten werden. Nach der Pensionierung des bisherigen Abteilungsleiters wurde neu grosser Wert auf eine vermehrte Beratungstätigkeit gelegt (Antwort zu Frage 2), was einerseits zu einer deutlich besseren Akzeptanz und Kundenzufriedenheit, aber andererseits auch zu längeren Bearbeitungszeiten führte.

Zeitliche Verzögerungen entstehen zudem, wenn die Baukommission sich ebenfalls zum Baugesuch äussern muss (generelle Vorschrift bei Einsprachen, Gesuchen in der Altstadt und Inventarbauten). Da die städtische Baukommission jeweils nur einmal pro Monat tagt, entstehen je nach Auflagezeitpunkt relativ lange Wartezeiten bis zum nächsten Sitzungstermin.

3.2 Wie hoch beziffert die Stadt Chur den Schaden, der aus der Nichteinhaltung von Art. 46 Abs. 3 KRVO den Bauherren entsteht?

Ein allfällig entstehender Schaden kann aus Sicht der Stadt Chur nicht beziffert werden.



3.3 Was gedenkt die Stadt Chur zu unternehmen, damit die Fristen gemäss Art. 46 Abs. 3 KRVO künftig eingehalten werden?

- Im Personalbudget 2009 soll neben dem Abteilungsleiter Baupolizei und dem Baukontrolleur eine zusätzliche Stelle eines Sachbearbeiters Baupolizei beantragt werden. Damit können die Kundenberatung optimiert, die sich anhäufenden Gesuche schneller bearbeitet und auch die vorgeschriebenen Baukontrollen umfassender durchgeführt werden.
- Ein kundenfreundliches digitales Baugesuchsformular soll eingeführt werden.
- Die Sitzungsintervalle der Baukommission sind zu überprüfen. Die je nach Eingabezeitpunkt lange Wartezeit ist wenig kundenfreundlich. Zudem hat die Anzahl der zu beurteilenden Baugesuche zugenommen, was zu sehr langen Sitzungen führt.

Chur, 9. Juni 2008

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Auflageakten

- Benchmarking Bauinspektorate der Schweizer Städte
- Ablaufdiagramm Baubewilligungsverfahren
- Merkblatt Baugesuchsformular
- Checkliste Prüfung Vollständigkeit Baugesuch
- Checkliste für materielle Prüfung Baugesuch

Schriftliche Anfrage

von Gemeinderat Dominik Infanger, FDP

betreffend Dauer des Baubewilligungsverfahrens

Es werden immer wieder Klagen laut, dass das Baubewilligungsverfahren in der Stadt Chur zu lange dauert. Laut Art. 46 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) sind Bauentscheide innert zwei Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage zu eröffnen. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen beträgt die Erledigungsfrist maximal drei und bei Bauvorhaben mit UVP maximal fünf Monate. An diese Fristen ist auch die Stadt Chur gebunden.

Vor diesem Hintergrund stellen sich folgende Fragen:

1. Wie lange dauern Baubewilligungsverfahren (Eingang Baugesuch bis Mitteilung Baubewilligung) in der Stadt Chur im Durchschnitt?
2. Wie lange dauert es in der Stadt Chur im Durchschnitt vom Eingang des Baugesuchs bis zur öffentlichen Auflage? Werden in dieser Phase nicht zu übertriebene Anforderungen an das Baugesuch gestellt? Wie kann die Stadt Chur in dieser Phase dem Baugesuchsteller kundenfreundlicher zur Seite stehen, damit diese Phase verkürzt wird?
3. Werden die Fristen gemäss Art. 46 Abs. 3 KRVO in der Stadt Chur eingehalten?

Falls die dritte Frage verneint wird:

- 3.1. Warum werden diese Fristen gemäss Art. 46 Abs. 3 KRVO in der Stadt Chur nicht eingehalten?
 - 3.2. Wie hoch beziffert die Stadt Chur den Schaden, der aus der Nichteinhaltung von Art. 46 Abs. 3 KRVO den Bauherren entsteht?
 - 3.3. Was gedenkt die Stadt Chur zu unternehmen, damit die Fristen gemäss Art. 46 Abs. 3 KRVO künftig eingehalten werden?
4. Was unternimmt die Stadt Chur, damit das Baubewilligungsverfahren generell verkürzt und beschleunigt wird?

Chur, den 15. Mai 2008

