



**Bericht
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

Nr. 23/2010

632.10

Auftrag Andy Kollegger und Mitunterzeichnende betreffend

Vereinfachung und Beschleunigung von Bewilligungsverfahren für energetische Gebäudesanierungen

Antrag

Der Auftrag sei abzulehnen.

Begründung

1. Rechtliche Ausgangslage

Die Stadt unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken (Art. 30 des Baugesetzes der Stadt Chur [BauG]).

Gemäss Art. 86 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) dürfen Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Gemäss Art. 86 Abs. 2 KRG können zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden. Welche Bauvorhaben von der Baubewilligungspflicht ausgenommen sind, bestimmt einzig die Regierung in der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO). Den Gemeinden kommt insofern keine Kompetenz zu und sie können daher nicht selbst festlegen, bei welchen Bauvorhaben auf ihrem Gebiet die Bewilligungspflicht aufgehoben wird. Gemäss Art. 86 Abs. 3 KRG können einzig nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben von den Gemeinden dem Meldeverfahren - einem vereinfachten Verfahren ohne Baugespann und öffentliche Auflage (Art. 50ff. KRVO) - unterstellt werden. Die Stadt hat von dieser Möglich-



keit in Art. 11 Abs. 2 BauG Gebrauch gemacht, um eine gewisse Kontrolle auch über die nicht bewilligungspflichtige Bautätigkeit beizubehalten.

Art. 40 Abs. 1 KRVO enthält die abschliessende Liste der nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben, für die in der Stadt wie erwähnt das Meldeverfahren gilt. Energetische Gebäudesanierungen an Fassaden, Fenstern und im Dachbereich, wie sie im Auftrag angesprochen werden, sind in dieser Liste nicht explizit enthalten. Sie können aber je nach Umfang des Bauvorhabens unter Art. 40 Abs. 1 Ziff. 1 KRVO (Reparatur- und Unterhaltsarbeiten), Ziff. 2 (geringfügige Änderungen im Innern wie z.B. Kellerdecken- und Estrichdämmungen), Ziff. 4 (Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial) oder Ziff. 16 (nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche von maximal 6 m² pro Fassade oder Dachseite) fallen. Nur diese Arbeiten für sich allein betrachtet sind von der Baubewilligungspflicht ausgenommen. Entsprechend wird bei umfassenden energetischen Gebäudesanierungen in aller Regel ein ordentliches Baubewilligungsverfahren erforderlich sein, wie das kantonale Recht dies vorschreibt. Dies bedeutet eine Publikation des Baugesuchs mit einer 20-tägigen Auflagefrist und allenfalls - sofern das Bauvorhaben nach aussen in Erscheinung tritt - ein Baugespann. Die Bewilligung wird durch den Stadtrat als Baubehörde erteilt.

Energetische Gebäudesanierungen wie Aussenrenovationen, Isolationen und Dachsanierungen sowie Bauvorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren werden in Chur vom zuständigen Departement 3 bewilligt und das Geschäft muss - unter Vorbehalt von Einsprachen - nicht durch den Stadtrat genehmigt werden (Art. 11 Abs. 1 lit. a und lit. i BauG). Für diese Bauvorhaben erweist sich das Entscheidungsverfahren bereits heute als besonders einfach und schnell.

Für energetische Gebäudesanierungen von Inventarbauten oder von Bauten in Schutzzonen (Altstadt und Erhaltungsbereiche Gebiete mit besonderer Wohnqualität) ist das Verfahren aufgrund des Schutzgedankens und des öffentlichen Interesses an solchen Bauten zu Recht umfassender und es sind zusätzlich die Vorschriften von Art. 75 BauG (Geschützte und schützenswerte Bauten), Art. 76 BauG (Erhaltenswerte Bauten), Art. 78 BauG (Schutzbereich Altstadt) oder Art. 79 BauG (Erhaltungsbereich Gebiete mit besonderer Wohnqualität) einzuhalten. Diese Vorhaben unterstehen meistens dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren und müssen zusätzlich der Baukommission zur Beurteilung vorgelegt werden.



2. Energienachweis

Entscheidend für die Dauer des Verfahrens sind die Vollständigkeit und die Qualität der eingereichten Unterlagen. Dazu zählt auch die Beachtung der Mindestvorschriften für Baubewilligungen gemäss Art. 13 und Art. 14 der Energieverordnung des Kantons Graubünden (BEV), wonach Baugesuchen für Neubauten und wesentlichen Umbauten nur entsprochen werden darf, wenn sie in energetischer Hinsicht dem neuesten Stand der Technik entsprechen. Die dafür nötigen Nachweise sind der zuständigen Behörde in Form eines Energie-dossiers mit dem Baugesuch einzureichen.

3. Vergleich mit der Stadt Zürich

Die Stadt Zürich nimmt bezüglich Energie und Nachhaltigkeit eine schweizweite Vorreiterrolle ein und die dortige Umsetzung energiepolitischer Massnahmen darf als vorbildlich bezeichnet werden. Das Zürcher kantonale Planungs- und Baugesetz, welches für sämtliche Gemeinden massgebend ist, bietet für zusammenhängende Solaranlagen unter 35 m² ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren ohne öffentliche Ausschreibung an. Voraussetzung ist, dass die Anlage in die Dachfläche integriert ist und nicht in einer Kernzone oder in der Altstadt liegt. Für alle weiteren, auch für Nachbarn relevanten und damit einspracheberechtigten Vorhaben gilt in der Stadt Zürich ausnahmslos das ordentliche Baubewilligungsverfahren mit öffentlicher Auflage. Gemäss Aussagen des Zürcher Amtes für Baubewilligungen dauern solche Bewilligungsverfahren zwischen zwei und vier Monaten.

4. Anzahl der Baubewilligungen für energetische Gebäudesanierungen und Dauer des Verfahrens in den Jahren 2008 und 2009

Die Anzahl der energetischen Gebäudesanierungen kann nicht lückenlos erfasst werden, da es sich, wie oben erwähnt, oft um kombinierte Vorhaben handelt. Für die Jahre 2008 und 2009 wurden diejenigen Vorhaben zusammengestellt, welche hauptsächlich energetische Gebäudesanierungen betreffen und nach aussen in Erscheinung treten. Im Jahr 2008 wurden nur vier Vorhaben eingereicht und auch bewilligt. Im Folgejahr 2009 sind 23 Bewilligungen erteilt worden. Die Dauer des Bewilligungsverfahrens betrug zwischen sechs und elf Wochen ab Gesuchseingang oder drei bis sieben Wochen seit Ablauf der öffentlichen Auflage bis zum Datum der Bewilligung.



5. Besondere Fälle

Wie erwähnt, sind für energetische Sanierungen von Inventarbauten oder von Bauten in Schutzzonen spezielle Vorschriften oder Gestaltungsgrundsätze einzuhalten. Deshalb kann die Dauer des Bewilligungsverfahrens für solche Objekte länger sein. Im Jahr 2009 wurden acht besondere Objekte behandelt. Die Dauer des Verfahrens ab Gesuchseingang bis zum Datum der Bewilligung betrug hier zwischen sechs und neun Wochen bzw. drei bis sechs Wochen nach Ablauf der öffentlichen Auflage. In zwei Fällen dauerte das Bewilligungsverfahren jedoch länger, nämlich 25 Wochen bei einem Umbauvorhaben mit zusätzlichem Dachausbau in einem Gebiet mit besonderer Wohnqualität (zweimalige Behandlung in der Baukommission und mit zwischenzeitlicher Projektanpassung) bzw. 49 Wochen bei einem Vorhaben mit weiteren Umbaumaassnahmen und Fassadenänderungen, ebenfalls in einem Gebiet mit besonderer Wohnqualität, welches durch die aufwändige Behandlung von Einsprachen verzögert wurde.

6. Fazit

Aufgrund der Förderungsmassnahmen von Bund und Kanton hat die Anzahl der Baugesuche für energetische Gebäudesanierungen und damit auch die Gesamtzahl der Baugesuche im Jahr 2009 markant zugenommen. Zu beobachten ist auch eine Zunahme der Baugesuche, die von privaten Bauherrschaften direkt eingereicht und nicht von Fachplanern vertreten werden. Wo immer möglich werden sowohl private Bauherrschaften wie auch Fachplaner vom städtischen Hochbauamt bei der raschen und unkomplizierten Durchführung der notwendigen Bewilligungsverfahren beratend unterstützt. Wo rechtlich möglich, wird das vereinfachte Meldeverfahren angewendet. Das Resultat ist in der Regel eine sehr kurze Behandlungsdauer. Die Fristen gemäss KRVO Art. 46 Abs. 3 seit Ablauf der öffentlichen Auflage können in den meisten Fällen nicht nur eingehalten, sondern in der Regel deutlich unterschritten werden. Aufgrund besonderer Umstände wie z.B. Einsprachen oder Projektanpassungen gemäss Vorgaben der Baukommission gibt es jedoch einzelne Abweichungen, die fallweise begründet werden können.



Aufgrund dieser Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, den Auftrag abzulehnen

Chur, 1. März 2010

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Christian Boner

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

Andy Kollegger, Gemeinderat
Bürgerlich Demokratische Partei (BDP)

M. Frauenfelder, Stadtschreiber



Auftrag
**betr. „Vereinfachung und Beschleunigung von Bewilligungsverfahren
für energetische Gebäudesanierungen“**

Für den Gebäudebereich werden gesamtschweizerisch rund 45 Prozent der Energie verbraucht. Mit energetischen Sanierungen von Altbauten lassen sich am einfachsten Energie sparen und die CO₂-Emissionen senken. Mit geeigneten Isolationsmassnahmen namentlich im Fassaden-, Fenster- und Dachbereich beträgt die Ersparnis an Heizenergie bis zu 70 Prozent. Die hierfür erforderlichen technischen Mittel sind vorhanden, ebenso das Bewusstsein der Hauseigentümer. Die Kosten energetischer Sanierungen ist einer der Gründe, der Hauseigentümer von der Sanierung ihrer Liegenschaften abhält. Nicht selten sind es aber auch langwierige, komplizierte und bürokratische Baubewilligungsverfahren. Wer eine Liegenschaft energetisch sanieren will, soll rasch und unbürokratisch zum Ziel kommen.

Die Stadt Chur hat sich dem rationellen Einsatz von Energie verschrieben. Ein sich in Ausarbeitung befindendes Energiekonzept soll diesbezüglich den künftigen Weg aufzeigen. Bis das Konzept vorliegt und die darin aufgezeigten Massnahmen beschlossen und eingeleitet sind, dürfte es indes noch etwas dauern. Es ist daher dafür zu sorgen, dass die bauwilligen Hauseigentümer bereits unter dem geltenden Regime, allenfalls unterstützt von bereits lancierten Förderprogrammen, die Sanierung in die Wege leiten und nicht von langwierigen Bewilligungsverfahren abgehalten werden. Von einer Realisierung solcher Massnahmen profitiert der Mieter (tiefere Nebenkosten), die Wirtschaft (Sanierungsarbeiten), die Umwelt (weniger Emissionen) und die Stadtkasse (vereinfachte und damit kostengünstigere Verfahren).

Es wird der Stadtrat daher beauftragt bis Ende März 2010 aufzuzeigen, ob und mit welchen Massnahmen unter Beachtung der geltenden eidgenössischen und kantonalen Bau- und Raumplanungsvorschriften, die Bewilligungsverfahren für energetische Gebäudesanierungen vereinfacht und beschleunigt werden kann.

Chur, 17. Dezember 2009



Andy Kollegger



T. G. H.



G. Bernetti

B. Fu



A. M. Zetola