



## **Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat**

106177 / 632.00

---

### **Auftrag Jürg Kappeler und Mitunterzeichnende betreffend**

## **Verschlinkung der Baubewilligungsprozesse**

### **Antrag**

Der Auftrag sei im Sinne der Erwägungen zu überweisen.

### **Begründung**

#### **1. Ausgangslage**

Das Baubewilligungsverfahren und die damit verbundenen Prozesse sind gesetzlich geregelt. Gemäss Art. 1 Abs. 2 des Baugesetzes der Stadt Chur (BauG) sind neben den Gemeindebauvorschriften die massgebenden Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Insbesondere finden das Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG) und die darauf gestützten Erlasse Anwendung. Im Detail ist das Verfahren in der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) geregelt.

Da der Stadtrat als Baubehörde die Verfahren zwingend anwenden muss, ist der Spielraum für die Anpassung der Prozesse des Baubewilligungsverfahrens sehr gering. Im Ermessensspielraum der Baubehörde kann deshalb nicht von einer Verschlinkung der Prozesse gesprochen werden; vielmehr soll ein rasches, möglichst unkompliziertes und kundenfreundliches Verfahren angewandt werden. Da, wo dieser Spielraum gegeben ist, wurden und werden die Möglichkeiten zur Vereinfachung laufend überprüft und angepasst (z.B. bei Veränderungen der gesetzlichen Vorgaben).



## **2. Verhältnismässigkeit**

In jedem Fall wird nach bestem Wissen und Gewissen die Verhältnismässigkeit einer Anordnung oder Massnahme geprüft, z.B. die Notwendigkeit, Baugesuchsunterlagen wie Pläne oder Formulare ein- bzw. nachzureichen oder geringfügige Bauvorhaben zu profilieren.

## **3. Beratung und Unterstützung von Bauherrschaften**

Die Mitarbeitenden des Hochbauamts und insbesondere der Baupolizei bieten eine Unterstützung an. Diese kann während den Büro-Öffnungszeiten mit oder ohne Voranmeldung, telefonisch oder am Schalter im Stadthaus von jedermann in Anspruch genommen werden. Wo diese Unterstützung ein gewisses Mass überschreitet, wird der Aufwand künftig in Rechnung gestellt (vgl. Aufgaben- und Leistungsüberprüfung ALÜ 2.0)

Die Baupolizei hilft insbesondere auch Bauwilligen, welche für kleinere Vorhaben keine Fachplaner (Architekt oder Bautechniker) beauftragen können oder wollen, beim Ausfüllen von Formularen, Zusammenstellen der notwendigen Planunterlagen, Unterstützung bei der korrekten Darstellung etc.

Bei vorgesehenen Umbaumassnahmen an bestehenden Gebäuden stellt die Baupolizei auf Wunsch Planunterlagen aus dem eigenen Archiv zur Verfügung. Für kleinere Planausschnitte bis Format A3 werden kostenlos Fotokopien erstellt. Kopien von grösseren Plänen werden, gegen Rechnung, bei einer externen Kopierfirma in Auftrag gegeben.

## **4. Eingangsbestätigung und Auflistung fehlender Gesuchsunterlagen**

Nach dem Eingang von Baugesuchen werden diese innert Wochenfrist auf ihre Vollständigkeit geprüft. Der Eingang des Baugesuchs wird schriftlich bestätigt. Falls die Unterlagen nicht vollständig sind, werden die nachzureichenden Dokumente einzeln aufgelistet und angegeben, wo z.B. Gesuchsformulare im Internet heruntergeladen werden können. Die Fristen für das Nachreichen von Gesuchsunterlagen sind durch die Bestimmungen der KRVO vorgegeben, werden jedoch grosszügig gehandhabt.

## **5. Solaranlagen und Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der Raumplanungsverordnung (RPV)**

Bis 30. November 2013 lief die Vernehmlassung zur Teilrevision des RPG und der RPV. Das revidierte eidgenössische RPG soll zusammen mit der RPV im Frühjahr 2014 in Kraft treten. Darin werden für Bund, Kantone und Gemeinden die materiellen Voraussetzungen der Bewilligungsfreiheit für Solaranlagen neu geregelt. So sollen Photovoltaik-Anlagen nur



noch im Meldeverfahren bewilligt werden können (keine öffentliche Auflage und Profilierung notwendig). Für Photovoltaik-Anlagen ist eine feuerpolizeiliche Bewilligung zwingend (in den technischen Unterlagen muss die für die Feuerwehr lebenswichtige Ausschaltstelle klar bezeichnet sein), eine Stellungnahme der IBC (Anschlussbedingungen in das Stromnetz) ist ebenfalls erforderlich. Zudem ist die Bewilligungsfreiheit unter gewissen Umständen eingeschränkt: im Schutzbereich Altstadt, in Gebieten mit besonderer Wohnqualität oder bei Inventarobjekten müssen die technischen Richtlinien, zusammen mit der Revision der RPV vom Bund festgelegt, beachtet werden.

## **6. Im Auftrag Kappeler erwähntes Beispiel**

Das im Auftrag erwähnte Bauvorhaben (Wärmetechnische Dachsanierung mit integrierter PV-Anlage am Teuchelweg 59) wurde in weniger als zwei Monaten bewilligt, obwohl die Unterlagen unvollständig waren. Damit die oben erwähnten Punkte geprüft und die Sicherheitsanforderungen erfüllt werden konnten, half die Baupolizei bei der Vervollständigung tatkräftig mit und unterstützte die Bauherrschaft unter grosszügiger Auslegung der gesetzlichen Anforderungen.

## **7. Revision städtisches Baugesetz (BauG)**

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2006 dem Interkantonalen Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe beigetreten. Nachdem im 2010 der Kanton Thurgau als sechster Kanton dem Konkordat beitrug, ist die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen (IVHB) formell in Kraft getreten, worauf der Kanton den Bündner Gemeinden den Auftrag erteilte, ihre Baugesetze den gesamtschweizerisch harmonisierten Baubegriffen anzupassen. Das Churer Baugesetz wird in den nächsten Jahren grundlegend überarbeitet werden müssen, weil sehr viele Sonderregelungen nicht mit den vorgeschlagenen Begriffen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang werden auch die im BauG festgehaltenen Verfahrensabläufe hinterfragt und wo möglich optimiert.

Die städtische Baubehörde ist stets bestrebt, die administrativen Verfahren so schlank wie möglich zu halten. Sie wird auch in Zukunft den Verfahrensablauf bei veränderten Rahmenbedingungen sofort anpassen und setzt sich auch gegenüber kantonalen Fachstellen immer wieder mit hoher Sachkompetenz für die Vereinfachung der Verfahren ein (z.B. beim Amt für Raumentwicklung oder beim Amt für Natur und Umwelt).



Aufgrund dieser Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, den Auftrag im Sinne der Erwägungen zu überweisen.

Chur, 17. Dezember 2013

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident



Urs Marti

Der Stadtschreiber



Markus Frauenfelder



Auftrag

19/9.2013  
Markus Frauenfelder, Stadtschreiber

## Verschlinkung der Baubewilligungsprozesse

Viele Bauherren wollen in guter Absicht ein Bauwerk errichten oder sanieren, stossen bei der praktischen Umsetzung dann jedoch auf diverse administrative Hürden, welche in den letzten Jahren wohl tendenziell zugenommen haben. Selbst bei einem völlig unproblematischen Bauvorhaben einer wärmetechnischen Dachsanierung sind verschiedene Amtsstellen zu kontaktieren und es ist eine Vielzahl von Formularen in mehrfacher Ausführung einzureichen (Beispiel siehe unten). Und für das korrekte Ausfüllen dieser Formulare bedarf es eigentlich eines Architekten.

Diese administrativen Hürden stellen für die Bauherren unnötige Erschwernisse dar, und bedeuten wohl auch für die städtische Verwaltung einen wertschöpfungsfreien Aufwand.

Deshalb wird der Stadtrat beauftragt, geeignete Massnahmen für eine Verschlinkung sämtlicher Baubewilligungsprozesse in die Wege zu leiten und den Gemeinderat über die erreichte Optimierung zu gegebener Zeit zu orientieren.

Chur, 19.09.13

  
Jürg Kappeler

*Beispiel: Wärmetechnische Dachsanierung mit integrierter PV-Anlage (Stand August 2013)*

*Vor der Realisierung einer Verstärkung der Dachisolation von 10 cm auf 22 cm ist ein Baugesuch zu stellen. Dafür sind bei der städtischen Baupolizei in zweifacher Ausführung einzureichen: das Baugesuchsformular ([www.chur.ch](http://www.chur.ch)), ein Situationsplan (zu beziehen beim Vermessungsamt der Stadt), Baupläne mit den um 12 cm in der Höhe veränderten Fassadenansichten und mit der PV-Anlage, die Technischen Merkblätter der PV-Anlage sowie der Energienachweis Basisformular Graubünden (bestehend aus dem vierseitigen ENGR-1 und dem zweiseitigen EN2a-2; U-Wert-Berechnung für Nationales Gebäudeprogramm nicht ausreichend).*

*Zuhanden der Feuerpolizei sind die gleichen Dokumente wie für die Baupolizei, ebenfalls in zweifacher Ausführung, ergänzt mit dem vierseitigen Gesuchsformular der Feuerpolizei, abzugeben.*

*Die geplante wärmetechnische Dachsanierung, welche zu einer Erhöhung der Gebäudehöhe von 1% führt, ist zu profilieren.*



Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Auftrag

Interpellation

Titel Verschlebung der Baubewilligungsprozesse

Erstunterzeichnende/r (ankreuzen)

	Name	Partei	Unterschrift
<input type="checkbox"/>	Cahannes Romano	CVP	<i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/>	Cavegn Hänni Rita	SP	
<input type="checkbox"/>	Cortesi Mario, Ing. HTL/BWI NDS	SVP	<i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/>	Decurtins Guido	SP	
<input type="checkbox"/>	Durisch Christian	SVP	<i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/>	Gartmann-Albin Tina	SP	
<input type="checkbox"/>	Grass Stefan, Ing. HTL	SP	
<input type="checkbox"/>	Hensel Thomas	SP	
<input type="checkbox"/>	Hohl Oliver	BDP	<i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/>	Infanger Dominik, Dr. iur.	FDP	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP	<i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/>	Lurati Franco	FDP	
<input type="checkbox"/>	Maissen Carla, Dr. med.	CVP	
<input type="checkbox"/>	Mazzetta Anita	Freie Liste Verda	
<input type="checkbox"/>	Meier Adrian J.	Freie Liste Verda	<i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/>	Meuli Hans Martin, Dr.	FDP	
<input type="checkbox"/>	Nay Beath	SVP	<i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/>	Sala Giancarlo, Dr. phil.	CVP	
<input type="checkbox"/>	Trepp Michael	Freie Liste Verda	
<input type="checkbox"/>	von Rechenberg Susanne	BDP	<i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/>	Widmer-Spreiter Martha	BDP	

Datum: 10.5.13