



Einfache Anfragen

Einfache Anfrage Philip Schneider: „Umgang mit Baugesuchen“; Beantwortung

Am 29. Oktober 2007 reichte Philip Schneider die beiliegende Einfache Anfrage betreffend "Umgang mit Baugesuchen" ein (vgl. Beilage).

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1. Die neue Bauordnung ist nun seit gut einem Jahr, seit dem 1. Oktober 2006, in Kraft. Sie ist im Vergleich zur alten Regelung massiv gekürzt und gestrafft, inhaltlich vereinfacht und auf die wesentlichen, aus öffentlicher Sicht zu regelnden Themen konzentriert. Anstelle von detaillierten quantitativen Massvorschriften wurden verstärkt „offene Normen“ gesetzt – nicht nur, wie schon bisher, in der Altstadt und den „geschützten Ortsbildern“, sondern verstärkt auch in den allgemeinen Stadtgebieten. Die qualitativ umschriebenen Bestimmungen definieren die gestalterischen und städtebaulichen Anforderungen, lassen aber den nötigen Spielraum im Einzelfall.
2. Diese Konzeption der neuen Bauordnung führt in der Rechtsanwendung zu einem erhöhten Ermessensspielraum der Bewilligungsbehörden in den städtebaulich und gestalterisch relevanten Fragen. Die Anforderungen an die Bewilligungsinstanzen sind höher als im alten Recht mit den einfacher handhabbaren, „messbaren“ Regeln. In der Konsequenz ist die „Baubewilligungskommission“ als erstinstanzliche Baubewilligungsbehörde von früher drei auf fünf Mitglieder ausgebaut worden. Ihr gehören nun neben der Direktorin Bau und Planung (als Vorsitzende von Amtes wegen) vier ordentliche Mitglieder und zwei Ersatzmitglieder an, die gemäss den entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung (Art. 64 lit. b) über geeignetes Fachwissen verfügen müssen. Der Stadtrat hat für den Rest der laufenden Amtsdauer die Baubewilligungskommission - nach Anhören der Fachverbände in Architektur und Planung – erstmals gewählt und mit Architekten und einer Architektin aus St.Galler Architekturbüros besetzt. Für die nächste



Amtsdauer ab 2009 wird die neue Kommission erstmals für eine ganze Amtsdauer von vier Jahren vom Stadtrat zu wählen sein.

3. Die Baubewilligungskommission muss als erste Baubewilligungsinstanz über die wichtigeren Bauvorhaben in der Stadt St.Gallen entscheiden; konkret beschliesst sie über 20 bis 30 % der eingereichten Baugesuche. Baugesuche von weniger grosser Bedeutung, Korrekturgesuche etc. kann das Amt für Baubewilligungen direkt entscheiden. Grundlage der Entscheide der Baubewilligungskommission - wie auch des Amtes für Baubewilligungen in den anderen Fällen - bildet zunächst die Prüfung der Baugesuche auf die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben, also die übergeordnete Gesetzgebung von Bund und Kanton - dort vor allem das kantonale Baugesetz - und die Bauordnung der Stadt St.Gallen. Wenn die anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind und allen rechtlichen Anforderungen entsprochen wird, ist das Bauvorhaben zu bewilligen. In der Praxis ist die Situation, insbesondere bei bedeutenderen Neu-, Umbau- oder Sanierungsprojekten, jedoch nicht immer eindeutig. Bereits das kantonale Baugesetz, verstärkt nun aber auch die neue Bauordnung der Stadt St.Gallen, lassen für die Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug auf gestalterische Fragen einen erheblichen, unterschiedlich grossen Ermessensspielraum offen. Oft handelt es sich hier um eine Gratwanderung zwischen den rechtlichen Vorgaben einerseits und den gestalterischen und ästhetischen Zielsetzungen andererseits. Primär gilt aber der vom Recht gegebene Rahmen; das bedeutet, dass der Ermessensspielraum nicht überschritten werden darf und der Ermessensbereich sachgerecht und dem jeweils geltenden Sinn entsprechend anzuwenden ist. Die Baubewilligungskommission muss dabei unter Umständen auch in Kauf nehmen, dass das ästhetisch und gestalterisch Wünschbare hinter dem rechtlich Zulässigen zurückstehen muss.
4. Die in der Einfachen Anfrage (Frage 4) angesprochene Koordination zwischen der Bauberatung einerseits und den Entscheidungen der Baubewilligungskommission andererseits betrifft eine Thematik, die mit der neuen Bauordnung neu angegangen wurde. Ziel war es, eine Diskrepanz zwischen der vorgängigen Bauberatung und der späteren eigentlichen Baugesuchsentscheidung zu vermeiden. In der neuen Bauordnung ist deshalb – gedacht natürlich für wichtigere Fälle – vorgesehen, dass die Baubewilligungskommission auch den Inhalt der Bauberatung im Einzelfall festlegen kann (Art. 65 BO). Konkret bedeutet dies, dass die Mitarbeitenden des Amtes für Baubewilligungen, die mit der Bauberatung beauftragt sind, wichtige Themen aus der Bauberatung der Kommission vorlegen und einen informellen Vorentscheid einholen, damit eine sachliche Differenz zu den späteren formellen Verfahren vermieden werden kann. Zusätzlich wird vermehrt von der Möglichkeit des „Vorverfahrens“ gemäss kantonalem Baugesetz Gebrauch gemacht. So kann zu bestimmten Fragen frühzeitig bzw. vorgängig zum



Hauptverfahren ein auch formell verbindlicher Vorbescheid eingeholt werden. Mit diesen beiden Möglichkeiten für – formelle oder informelle – Vorentscheide durch die Kommission selbst sind gute erste Erfahrungen gemacht worden. Ergänzend wird selbstverständlich angestrebt, auch in den anderen und sehr zahlreichen Bauberatungsfragen eine möglichst enge Koordination zur Praxis der Baubewilligungskommission sicherzustellen, dies u.a. dadurch, dass die entsprechenden Fachpersonen des Amtes für Baubewilligungen auch an den Sitzungen der Baubewilligungskommission teilnehmen.

5. Die neue Bauordnung ist nun ein gutes Jahr in Anwendung, die neue Baubewilligungsbehörde ebenfalls seit einem Jahr an ihrer Arbeit. Für eine Bilanz, wie sie in den Fragen 1 und 2 verlangt wird, ist es noch zu früh. In Frage 5 wird eine statistische Aufstellung bezüglich der bewilligten und nicht bewilligten Bauvorhaben und der daraus resultierenden Rekursverfahren verlangt. Diese Aufstellung ist, aufgeschlüsselt auf die Zeit vor der neuen Bauordnung (bis 30. September 2006) und der Zeit mit der neuen Bauordnung (ab 1. Oktober 2006) in der Beilage zu dieser Antwort enthalten. Es zeigt sich, dass die heutige Baubewilligungskommission weniger Gesuche behandelt als die frühere Baupolizeikommission. Dies entspricht der Zielsetzung der neuen Bauordnung, weniger bedeutende Gesuche im direkten Verfahren durch das Amt für Baubewilligungen behandeln zu lassen. Es zeigt sich sodann auch, dass sich die Zahl der Rekursverfahren im Vergleich zur Zahl der in der Kommission behandelten Gesuche nicht grundlegend verändert hat. Insbesondere sind die gestalterisch begründeten Rekuserhebungen zahlenmässig nach wie vor eher Einzelfälle, allerdings geht es in der Regel um inhaltlich bedeutendere Fälle. Im übrigen lassen diese eher kleinen Fallzahlen und die doch geringe Zeit der Anwendung der neuen Bauordnung noch keine allgemeinen Schlüsse zu. Unabhängig von der Rekurshäufigkeit wird sich die Baubewilligungskommission bei ihrer Tätigkeit aber in jedem Falle im Rahmen der rechtlichen Grundlagen bewegen müssen, wie sie oben in Ziff. 3 dargestellt worden sind.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Einfache Anfrage vom 29. Oktober 2007
Statistische Angaben

