

Beantwortung an das Stadtparlament

Einfache Anfrage "Abläufe bei Baueingaben" von Reto Gmür, BFA

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Reto Gmür, BFA, hat am 25. Juni 2024 beim Stadtparlament eine Einfache Anfrage mit folgendem Wortlaut eingereicht:

Abläufe bei Baueingaben

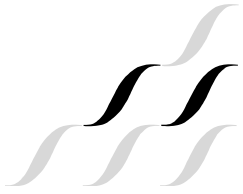
In Arbon herrscht nach wie vor rege Bautätigkeit. Für die einen ein Segen, für die anderen eher ein Fluch. Genau so verhält es sich bei den Abläufen bei Baueingaben. Die einen haben ein Bauvorhaben, sie geben das Projekt bei der Stadt ein und halten sich an die gegebenen Abläufe. Die öffentliche Auflage, die Einsprachefrist, die Städtische Bearbeitungszeit etc. alles wird bei ihnen eingehalten. Die anderen haben ein Bauprojekt, Bauen, feiern Eröffnung und am gleichen Freitag kann man im Felix unter Baueingaben die Dauer der Einsprachefrist genau dieses Projektes lesen. Immer wieder kommt das vor. Daher meine Frage an den zuständigen Stadtrat:

- 1. Gelten in Arbon bei Baueingaben für alle Bürger die selben Regeln?*
- 2. Wie kann es sein, dass in Arbon die Eröffnung eines Projekts noch vor dem Ablauf der gesetzlichen Eingabefrist statt findet?*
- 3. Wer ist in Arbon für die Einhaltung dieser Fristen verantwortlich?*
- 4. Hat die Stadt die Möglichkeit, von sich aus zu handeln wenn diese klar geregelten Abläufe nicht eingehalten werden?*
- 5. Was kann der betroffene Bürger tun, wenn seine Einsprache in angegebenen Frist stattfindet, der Bauherr jedoch sein Projekt bereits schon während dieser Frist eröffnet hat?*

Die obenerwähnte Einfache Anfrage beantwortet der Stadtrat wie folgt:

Die Abläufe eines Baubewilligungsverfahrens, der Umfang einer Baueingabe, die geltenden Fristen, Verfahrensarten, mögliche Strafen etc. sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) festgehalten. Eine willkürliche Anwendung der Verfahrensbestimmungen ist gestützt auf das Gesetz nicht zulässig.

Wesentlich für die situationsabhängige Anwendung ist das individuelle Vorgehen seitens der Bauenden. Jede Situation ist unabdingbar im Einzelfall zu betrachten und zu prüfen. So kann es beispielsweise sein, dass nach erfolgter Prüfung ein Nutzungsverbot auferlegt oder eben auf ein solches verzichtet wird. Diese Handhabung erfolgt auch im Falle eines Baustopp und/oder möglichen Strafen. Die Behörde hat sich in jedem Fall, auch bei Wiederhandlungen gegen die geltenden gesetzlichen Bestimmungen durch Bauherren, an dieses Gesetz zu halten. Demnach kann von aussen und ohne Fallkenntnis betrachtet, das Gefühl beispielsweise einer



unverhältnismässig langen Verfahrensdauer oder willkürlicher Behandlung aufkommen, was situationsbedingt jedoch nicht der Fall ist.

1. Gelten in Arbon bei Baueingaben für alle Bürger die selben Regeln?

Die gesetzlichen Bestimmungen werden für alle gleichermassen angewendet. Der Bewilligungsbehörde wird darin jedoch ein Ermessensspielraum zugesprochen. Zudem kann sie in begründeten Fällen nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen und sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, Ausnahmen von kommunalen Vorschriften gewähren.

2. Wie kann es sein, dass in Arbon die Eröffnung eines Projekts noch vor dem Ablauf der gesetzlichen Eingabefrist statt findet?

Wir gehen in der Annahme, dass mit "Eingabefrist" das Bewilligungsverfahren mit der Frist der öffentlichen Auflage gemeint ist.

Es kommt vor, dass Bauten und Anlagen ohne rechtskräftigen Bauentscheid erstellt werden. Sobald die Abteilung Bau/Umwelt davon Kenntnis hat, prüft sie den Sachverhalt. Hierbei gilt es zu unterscheiden, ob es sich um ein bewilligungsfreies oder bewilligungspflichtiges Vorhaben handelt. Wenn Anzeichen bestehen, dass ein Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist, muss nachträglich ein Baugesuchsverfahren durchgeführt werden. Dies auch, wenn es sich um eine vermeintlich bewilligungsfreie, jedoch baurechtlich strittige Sache handelt.

Es besteht die Möglichkeit, dass eine Nutzung erfolgen kann, bevor ein Entscheid Rechtskraft erlangt. Es ist auch möglich mit einem Teil der Bauarbeiten zu beginnen, wenn noch keine Baubewilligung vorliegt. Dies ist dann der Fall, wenn durch den vorzeitigen Baubeginn keine für den Rechtsmittelentscheid präjudizierenden Fakten geschaffen werden und die Bauherrschaft ein evidenten Interesse am möglichst frühzeitigen Baubeginn hat, welches den entgegenstehenden öffentlichen und nachbarlichen Interessen vorgeht. Weiter kann beispielsweise auch ein öffentliches Interesse überwiegen.

3. Wer ist in Arbon für die Einhaltung dieser Fristen verantwortlich?

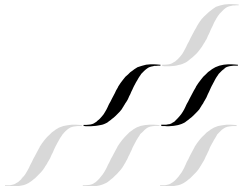
Die Kontrolle für die Einhaltung der Fristen gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz obliegt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Abteilung Bau/Umwelt.

4. Hat die Stadt die Möglichkeit, von sich aus zu handeln wenn diese klar geregelten Abläufe nicht eingehalten werden?

Die Abteilung Bau/Umwelt weist den/die betroffenen Grundeigentümer nach Kenntnisnahme der Situation auf den Umstand hin und fordert die gesetzesmässige Bereinigung. In diesem Zuge kann nach erfolgter Interessenabwägung sowie Verhältnismässigkeitsprüfung auch ein Baustopp oder Nutzungsverbot ausgesprochen werden. Dies hat jedoch in jedem Fall unter Einhaltung der rechtlichen Fristen sowie der Verhältnismässigkeit zu erfolgen.

5. Was kann der betroffene Bürger tun, wenn seine Einsprache in angegebenen Frist stattfindet, der Bauherr jedoch sein Projekt bereits schon während dieser Frist eröffnet hat?

Wer vom Bauvorhaben berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben. Die Einsprechenden haben schriftlich kundzutun, inwiefern sie vom Bauvorhaben berührt sind und



weshalb die Bewilligung aus ihrer Sicht nicht erteilt werden darf. Dieses Vorgehen ist auch bei einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren unverändert anzuwenden.

Die Abteilung Bau/Umwelt hat sodann zu prüfen, ob, analog zur Antwort zur Frage 2 respektive Frage 4, keine für den Rechtsmittelentscheid präjudizierenden Fakten geschaffen werden oder das Vorhaben respektive die Baute einem öffentlichen oder nachbarlichen Interesse entgegensteht.

René Walther
Stadtpräsident

Alexandra Wyprächtiger
Stadtschreiberin

Arbon, 19. August 2024