

Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

betreffend Baugesuche: Prioritätenliste einführen

2017/218

vom 7. September 2018

1. Ausgangslage

Am 14. Januar 2016 reichte Christoph Buser das Postulat «Baugesuche: Prioritätenliste einführen» ein, welches vom Landrat am 17. März 2016 überwiesen wurde.

Das Bauinspektorat bearbeitet pro Jahr ca. 2'000 Baugesuche, die sehr unterschiedliche Vorhaben betreffen. Aufgrund der kantonalen Regelung zur Baubewilligungspflicht (§120 Raumplanungs- und Baugesetz, SGS 400) werden vom Dachflächenfenster bis zum CHF 400 Mio. Investitionsvorhaben und vom Carport bis zum komplexen Bio-Tech-Laborgebäude die unterschiedlichsten Projekte vom kantonalen Bauinspektorat entgegengenommen, geprüft und bewilligt bzw. nicht bewilligt. Das Bauinspektorat ist jedoch nicht die alleinige Bewilligungsbehörde, sondern auch Koordinations- und Leitbehörde für die anderen am Verfahren beteiligten Fach- und Prüfstellen. Ausserdem ist das Baubewilligungsverfahren durch eine spezielle Mitwirkungspflicht der Baugesuchstellenden charakterisiert. Alle Faktoren sind entscheidend für die Bearbeitungsdauer von Baugesuchen.

Eine priorisierte Behandlung von ausgewählten Baugesuchen müsste also im Idealfall bei allen am Verfahren beteiligten internen und externen Fachstellen und bei allen beteiligten Privaten durchsetzbar sein, um den grösstmöglichen Beschleunigungseffekt auszulösen.

Für Details wird auf die [Vorlage](#) verwiesen.

2. Kommissionsberatung

2.1. Organisatorisches

Die Bau- und Planungskommission hat die Vorlage an ihren Sitzungen vom 24. Mai, 7. Juni und 21. Juni 2018 in Anwesenheit von Regierungsrätin Sabine Pegoraro, Katja Jutzi, Generalsekretärin BUD (ausser 24.5.), und Andreas Weis, kantonaler Bauinspektor, beraten.

2.2. Eintreten

Eintreten war unbestritten.

2.3. Detailberatung

Die Verwaltung wies einleitend darauf hin, dass die Festlegung einer Prioritätenliste mit verschiedenen Schwierigkeiten verbunden sei. Von den Behörden wird legitimerweise Flexibilität verlangt und diesem Anspruch wird versucht, gerecht zu werden. Das Postulat möchte, dass Baugesuche von Unternehmen in spezifischen Fällen beförderlich behandelt werden. Prioritäten werden nach Anfall der Baugesuche gesetzt, dennoch muss auch eine rechtsgleiche Behandlung der Gesuchsteller eingehalten werden. Es ist unmöglich, das Gesuch eines privaten Bauherrn zurückzustellen, weil andere Gesuche als wichtiger betrachtet werden sind. Es werden aber Freiräume zur Behandlung dringender Geschäfte geschaffen.

Ein Kommissionsmitglied war der Ansicht, dass niemand dagegen sein könne, wenn Begehren von Investoren prioritär behandelt werden. Dass diese Notwendigkeit vom Bauinspektorat erkannt wird, ist erfreulich, allerdings fürchtete das Mitglied, dass sich dies bei einer anderen personellen

Zusammensetzung der Direktion wieder ändere. Es sollte eine Möglichkeit geben, diese Grundhaltung grundsätzlich sicherzustellen und nach aussen zu kommunizieren.

Die Verwaltung entgegnete, dass der Regierungsrat die Strategie vorgibt, an die sie sich zu halten hat. Zwar kommt es immer wieder zu Reklamationen, die jedoch im Verhältnis zur Gesamtanzahl Gesuche als selten zu bewerten sind. Das Nutzen der Ermessensspielräume wie auch das Zusammenspiel aller Beteiligten sind entscheidend und das funktioniert gut. Die wirtschaftliche Bedeutung eines Unternehmens ist zweifelsfrei ein wichtiger Faktor, der auch gebührend berücksichtigt wird, aber die Rechte anderer Gesuchsteller nicht beeinträchtigen darf.

Probleme tauchen erst dann auf, wenn es zu Einsprachen komme, meinte ein weiteres Kommissionsmitglied und wollte wissen, ob diese gemäss einer Priorisierung behandelt werden können. Einsprachen können erst nach einer ordentlichen und gründlichen Gesuchprüfung behandelt und der allergrösste Teil davon abgewiesen werden, so die Verwaltungsvertreter. Einsprachen vorab zu behandeln sei nicht zielführend. Beispielsweise kann ein Baugesuch nicht bewilligt werden, wenn es den Lärmschutzvorgaben nicht entspricht. Um dies festzustellen bedarf es allerdings eines Fachberichts. Die Behandlung der Einsprachen nach der Gesuchprüfung hat auch für die Bauherren Vorteile. So können diese nach der Abweisung von Einsprachen davon ausgehen, dass ihre Gesuche bewilligt werden. Würden Einsprachen hingegen vorab behandelt und abgewiesen, wäre das Risiko für Investoren erheblich grösser, sich mit zeitlich nachgelagerten Rechtstreitigkeiten auseinandersetzen zu müssen.

Ein Kommissionsmitglied interessierte, wie Baugesuche, die über die Standortförderung laufen, auf die Sachbearbeitenden aufgeteilt werden. Für solche Gesuche gibt es laut Verwaltung einen eigenen Abteilungsleiter und zwei qualifizierte Mitarbeitende. Die Flexibilität ist gegeben, um bei grossen, wichtigen Gesuchen rasch reagieren zu können. Neue gesetzliche Bestimmungen sind nicht notwendig.

In der Schlussabstimmung beschloss die Bau- und Planungskommission mit 7:6 Stimmen, das Postulat stehen zu lassen. Ein Mitglied nahm dieses Resultat zum Anlass, nach den Gründen der Abschreibungsgegner zu fragen. Diese hielten fest, dass für Investoren eine Rechtssicherheit geschaffen und dies auf irgendeine Art und Weise verbindlich verankert werden solle. Die Direktionsvorsteherin wies darauf hin, dass geprüft und umfassend berichtet worden sei. Sie bat um einen klaren Auftrag, inwiefern der Bericht ergänzt werden soll.

Ein Kommissionsmitglied stellte in der Folge einen Rückkommensantrag auf die vorherige Abstimmung. Die Mehrheit sollte so Gelegenheit erhalten, ihre konkrete Forderung zu formulieren. Dem Rückkommensantrag auf Annullierung der vorangegangenen Schlussabstimmung stimmte die Bau- und Planungskommission einstimmig mit 13:0 Stimmen zu.

Die Gegner der Postulatsabschreibung schlugen daraufhin folgende Anpassung des Raumplanungsgesetzes (RPG) vor:

§124 Gesuche

Abs. 5 (neu)

Gesuche, die ein grosses Investitionsvolumen aufweisen oder eine Ansiedelung von einer erheblichen Anzahl von Arbeitsplätzen versprechen, werden von der Baubewilligungsbehörde prioritär behandelt. Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung die Anforderungen.

Weiter wurde vorgeschlagen, auf Verordnungsstufe ein Investitionsvolumen von mindestens CHF 10 Mio. und die Schaffung von mindestens 50 Arbeitsplätzen festzuschreiben.

Die Verwaltung hielt fest, dass rein formal das vorliegende Postulat nicht für eine Gesetzesänderung genutzt werden kann. Dafür bedarf es eines neuen Vorstosses, konkret einer Motion. Inhaltlich birgt dieser Vorschlag auch Probleme. Einerseits müsste das Bauinspektorat vorab Abklärungen zum Investitionsvolumen sowie zur Anzahl der entstehenden Arbeitsplätze vornehmen. Dazu müssten belastbare Angaben von der Bauherrschaft verlangt werden. Erst wenn diese Kriterien glaubhaft gemacht wurden, könnte solch ein Vorhaben vor allen anderen behandelt werden. Zudem würde die Bewilligungspraxis insgesamt starrer und die bisher geübte individuelle Betrachtung

tungsweise könnte nicht fortgeführt werden. Ein Projekt mit weniger als CHF 10 Mio. Investitionssumme oder weniger als 50 neuen Arbeitsplätzen könnte somit auch nicht mehr prioritär behandelt werden, obwohl es aus anderen Gründen dringlich sein mag, beispielsweise aufgrund eines notwendig gewordenen Umzugs.

Die Befürworter des Vorschlags wiederholten, dass es ihnen darum gehe, die aktuell gelebte Praxis des Bauinspektorats der Priorisierung auch nach personellen Wechseln weiterhin sicherzustellen.

Mehrere Befürworter der Abschreibung des Postulats wie auch die Verwaltung betonten, dass das Postulat nur stehen gelassen werden könne, wenn ein konkreter Zusatzauftrag zur Berichterstattung gestellt werde, resp. die Kommissionsmehrheit mit der vorliegenden Berichterstattung nicht einverstanden wäre. Obiger Vorschlag könnte nur im Rahmen einer Motion weiterverfolgt werden. Die Detailberatung konnte an dieser Stelle beendet und die Schlussabstimmung durchgeführt werden.

3. Antrag an den Landrat

Die Bau- und Planungskommission beantragt dem Landrat mit 9:3 Stimmen, das Postulat 2017/218 abzuschreiben.

07.09.2018 / bw

Bau- und Planungskommission

Urs Kaufmann, Präsident