

Beschluss des Landrats vom 16.06.2022

Nr. 1591

16. Kostentransparenz bei Baugesuchen – Wieviel Geld wird im Bewilligungsprozess blockiert?

2021/406; Protokoll: ps, ak

Landratspräsidentin **Regula Steinemann** (glp) informiert, der Regierungsrat nehme das Postulat entgegen und beantrage Abschreibung. Es liegt eine schriftliche Begründung vor.

Rolf Blatter (FDP) erwähnt, als die Pandemie vor zwei Jahren begonnen habe, hätten viele Betriebe, auch aus der Bauindustrie, ihre Mitarbeitenden ins Homeoffice geschickt. Damals hörte der Redner von vielen Architekten, Generalunternehmern und anderen Firmen, die mit dem Bauinspektorat zu tun haben, dass die BUD nicht mehr erreichbar sei. Der Redner hat in seiner Interpellation geschrieben, das Telefon klinge ins Leere. Die Behandlungsdauer von Baugesuchen erhöhte sich statistisch gesehen von 52 auf 57 Tage; das Postulat zu diesem Thema wurde abgeschrieben. Nun soll die gleiche Frage nochmals aus anderer Perspektive gestellt werden, nämlich: Wie viel Geld wird blockiert? In der Beantwortung wird die Ablehnung vornehmlich mit dem hohen administrativen Aufwand begründet, den es bräuchte, um die Zahlen zusammenzutragen. Damit ist der Redner nicht einverstanden. Mittlerweile können Baugesuche elektronisch eingegeben werden. Wie Martin Karrer hat der Redner im letzten Jahr auch einen Pool gebaut, wozu die Bewilligung übrigens sehr schnell erfolgte. Der Investor, der das Baugesuch einreicht, muss ausfüllen, wie hoch die Projektkosten sind. Es kann rasch eruiert werden, wie viele Gelder dort blockiert sind – einige Projekte blockieren einen grossen Betrag, während die übrigen, kleinen Baugesuche nur wenig Mittel blockieren. Die Begründung ist also nicht ganz richtig: Die Daten werden vom Bauinvestor erfasst. Mit einem kleinen Aufwand könnte herausgefunden werden, wie viel Geld blockiert wird. Investiert ein Investor CHF 10 Mio. für einen Landkauf und liegt dieses Land zwei Jahre brach, dient dies niemandem, am allerwenigsten der Bau- und Bauzulieferindustrie. Zur Ehrenrettung kann der Redner sagen, dass bei den zwei grossen Bauprojekten, die es in Aesch gibt, alles gut und schnell abgelaufen ist. Es gibt jedoch auch andere Beispiele. Das Postulat verlangt nur eine statistische Aufstellung, wie viel Geld blockiert wird, die nicht der Wirtschaft zugute kommen.

Felix Keller (Die Mitte) gehört seit 2009 dem Landrat und der Bau- und Planungskommission an. Dabei ist die Frage, wie (Kosten-)Transparenz bei Baugesuchsprüfungen hergestellt werden kann, ein wiederkehrendes Thema, ein eigentliches Déjà-vu. Schaut man sich den Auftrag an, der dem Regierungsrat erteilt werden soll, nämlich auf das Investitionsvolumen abzustützen, merkt man, dass das Bauinspektorat diesen Wert gar nicht genau kennt. Denn auf dem Baugesuch muss das Investitionsvolumen nicht angegeben werden.

Transparenz im Prozess herrscht bereits heute: Man reicht ein Gesuch ein, die Gemeinde hat 10 Tage Zeit für die Prüfung – und dann fängt das Problem an: die Einsprachen. Das kann man gar nicht im Griff haben, weil man nie weiss, ob es Einsprachen gibt, ob sie gleich abgeschmettert werden oder ob sie an die Baurekurskommission oder ans Kantons- oder sogar ans Bundesgericht weitergezogen werden. Transparenz im Ablauf ist gegeben. Aber den Faktor Zeit kann niemand vorhersagen, weil man nicht weiss, ob es Einsprachen gibt – Überraschungen sind immer möglich. Was nicht angehen kann, ist eine Vorzugsbehandlung für Grossinvestoren. Wer ein Baugesuch beispielsweise für ein Carport oder einen Velounterstand einreicht, soll nicht monatelang zurückstehen müssen, bloss weil gerade ein Gesuch für ein Grossprojekt hereingekommen ist. Als Kleininvestor wäre man der Lackierte – das kann nicht sein. Alle sollen genau gleich behandelt werden. Auch kleine Gesuche müssen von der Gemeinde innert 10 Tagen geprüft werden.

Aus diesen Gründen kann die Mitte/glp-Fraktion das Postulat nicht unterstützen, bzw. es muss mindestens gleich abgeschrieben werden. Mit den Ausführungen des Regierungsrats ist das Postulat eigentlich schon geprüft, und man kann es jetzt abschreiben.

Klaus Kirchmayr (Grüne) hält die Stossrichtung des Postulats für sehr bedenkenswert. Denn dass Fristen Kapital binden – zum Teil in beträchtlichem Umfang –, ist viel zu wenig im Bewusstsein der Öffentlichkeit und der Politik. Schaut man den Baubewilligungsprozess etwas tiefer an, stellt man fest, dass die initiale Behandlung durch das Bauinspektorat nicht nur gut ist, sondern dass das Feedback dazu überwiegend sehr gut ist: Es wird bis zum ersten Entscheid schnell, gut und kompetent gearbeitet. Dort ist nicht der Hund begraben. Schwierig wird es, wie von Felix Keller richtig angesprochen, erst, wenn Einsprachen kommen. Schwierig heisst in diesem Fall langwierig. Kommt eine Einsprache, muss das Bauinspektorat tief in die Gesetzesgrundlagen hinabsteigen und auf die einzelne Einsprache eine spezifische, juristisch fundierte Antwort geben. Das geht dann auf den Weg Richtung Baurekurskommission, die das Ganze anschaut, allenfalls eigene Untersuchungen vornimmt und dann zu einem Entscheid gelangt, woraufhin immer noch der Gerichtsweg beschritten werden kann. 90-95 % des Ärgers bezüglich Fristen dürfte in der Abwicklung von Einsprachen begründet sein. Nun kann man sagen, es würde vielleicht den Ärger etwas fundieren, wenn man wüsste, wie viel Geld da blockiert wird, aber damit geht es niemandem wirklich besser. Zu bevorzugen wäre, sich Gedanken zu machen über konkrete Massnahmen, wie man mit dem Einspracheprozess umgeht. Der Weg dazu scheint vorgezeichnet: Eine Gemeinde muss wie gehört innert 10 Tagen reagieren. Der Einsprecher muss seine Einsprache auch innert kürzester Frist einreichen – aber danach dauert der Prozess ewig. Konsequenterweise müsste man auch für die Behandlung von Einsprachen für jede Instanz konkrete Fristen setzen. Aber dafür braucht man 10-20 Personen mehr, was seinen Preis hat. Wer die Einsprachenabwicklung beschleunigen möchte – was grundsätzlich ein bedenkenswerter Ansatz ist –, muss verbindliche Fristen setzen, nicht nur für den Verwaltungs-, sondern auch für den Gerichtsprozess. Das kann der Gesetzgeber tun; aber wer A sagt, muss auch B sagen und die nötigen Mittel bewilligen. Die Aufstockung des Personalbestands des Bauinspektorats, nur damit es eine 30-Tage-Frist einhalten kann, dürfte einen rechten Preis haben, und es ist nicht sicher, ob jene, die heute über die langen Fristen schimpfen, dann auch bereit wären zu zahlen.

Urs Kaufmann (SP) schliesst sich Felix Kellers Ausführungen an. Das Postulat nützt nichts. Nachzufragen, welches Baugesuch mit was für Investitionen verbunden ist, bringt nichts, weil das nicht die Basis sein kann für irgend eine Art der Vorzugsbehandlung. Es müssen alle ganz genau gleich behandelt werden – kleine und grosse Baugesuche. Deshalb ist es auch nicht nötig, nur aus «Gwunder» die verlangten Informationen einzufordern. Wer ein Baugesuch einreicht, muss schon genug Angaben machen; es braucht jetzt nicht noch weitere Informationen, die das ohnehin schon überlastete Bauinspektorat dann auch noch auswerten soll. Insofern ist das Postulat völlig überflüssig. Es hat aber einen ganz anderen Hintergrund, über den noch nicht gesprochen worden ist. Es geht immer noch um die Folgen der Sparpolitik, die in den Jahren ab 2015 betrieben wurde inklusive Personalkürzungen. Die Auswirkungen sind jetzt halt auch in diesem Bereich spürbar: Das Bauinspektorat hatte zu wenig Personal, und entsprechend lange dauerte auch die Gesuchsbehandlung. Inzwischen wurde reagiert, die Stellen wurden aufgestockt. Das war eine dringend nötige Korrektur der Personalkürzungen.

Andi Trüssel (SVP) macht es kurz, denn Felix Keller hat bereits alles gesagt. Auf die von Urs Kaufmann angesprochenen «Personalkürzungen» braucht man gar nicht zu sprechen zu kommen, denn der Personalbestand hat zugenommen. Die SVP-Fraktion folgt dem Regierungsrat.

Thomas Noack (SP) prüft selber ab und zu Baugesuche; seine Abteilung ist dafür auf Gemeindeebene zuständig. Der Prozess ist, wie bereits gesagt, sehr transparent. Man kann jederzeit nachvollziehen, wo ein Gesuch liegt und wie lange es dauert, bis es geprüft ist. Die Problematik besteht nicht in der ersten Eingabefrist und in der von Klaus Kirchmayr erwähnten 10-Tage-Frist, sondern sie besteht in der Qualität der Baugesuche: Oft braucht es noch eine Zusatzrunde, weil die Gesuche nicht immer der geforderten Qualität entsprechen oder weil oft kurzfristig noch Planänderungen vorgenommen werden. Dafür ist die Bauherrschaft verantwortlich. Und selbstverständlich gibt es auch Fragen, deren Abklärung Zeit braucht – abhängig von der Komplexität der Baugesuche. Wenn etwas diskutiert werden muss, dann allenfalls das Einspracheverfahren und dessen Beschleunigung. Man kann im voraus nie abschätzen, wie viele Einsprachen es geben wird, und deshalb kann auch keine pauschale Aussage gemacht werden, wie viel Geld dadurch gebunden wird.

Karl-Heinz Zeller (Grüne) meint, das Postulat generiere nur Aufwand, aber keinen Ertrag. Felix Keller hat den wichtigsten Punkt bereits genannt. Wenn das Investitionsvolumen ein Entscheidungskriterium werden soll, ob ein Gesuch effizienter behandelt werden soll, dann kommen einem auch noch ganz andere Kriterien in den Sinn, die ebenfalls berücksichtigt werden könnten: Soll ein Haus saniert werden, könnte man es schneller behandeln, oder wenn CO₂ eingespart werden soll. Baugesuche sollen sorgfältig geprüft werden – und zwar alle gleich, und nicht nach einem bestimmten Kriterienkatalog, der die Ungleichbehandlung fördert. Insofern ist die Fraktion Grüne/EVP für Überweisen und Abschreiben.

Rolf Blatter (FDP) dankt für die Aussagen von Klaus Kirchmayr, der wohl am eigenen Leib erlebt, was es heisst, in einem Projekt blockiert zu werden. Die Behauptung hingegen, in einem Baugesuch müssten keine Baukosten angegeben werden, ist unrichtig: Man kann online das E-Baugesuch einsehen und gelangt dabei zu einem Punkt, an dem die Baukosten eingegeben werden müssen. Dafür muss die Verwaltung keinen Finger krümmen. Es gibt ebenfalls online eine Anleitung dazu, und diese besagt auf S. 12, dass die Baukosten angegeben werden müssen. Andererseits erfasst die BUD auf den Tag genau den Eingang des Gesuchs und die Erledigungszeitpunkte für die erste und die folgende Phase. Mit ganz wenig Datenbank-Knowhow lassen sich diese Daten verknüpfen, und so kann man die gewünschten Aussagen machen. Es geht im Postulat nicht um eine Zweiklassengesellschaft und den Vorzug grosser Projekte. Aber es wäre eine wertvolle Information, wenn man wüsste, wie viel Bauvolumen brachliegt. Das Thema Einsprachen ist in der Tat ein Riesenthema. Ein Vorschlag, die Baurekurskommission abzuschaffen, wurde seinerzeit abgelehnt. Es besteht aber immer noch ein grosses Potenzial, denn viele Einsprachen, gerade von Nachbarn, stellen sog. trölerisches Verhalten dar, z.B. wenn jemand einfach noch zwei Jahre lang seine schöne Aussicht schützen will und kurz vor Ablauf der Frist seine Einsprache zurückzieht; so kann ein Baugesuch lange blockiert werden. Da könnte man Abhilfe schaffen, wenn ein Einsprecher eine Gebühr bezahlen müsste.

Regierungsrat **Isaac Reber** (Grüne) möchte festhalten, dass in den letzten zwei Jahren auch beim Bauinspektorat unter besonderen Umständen gearbeitet wurde, währenddem eine Welle an Baugesuchen in bisher ungekanntem Ausmass hereinkam. Die Mitarbeitenden waren jederzeit erreichbar, und es wird zügig gearbeitet. Die genannte Gesuchswelle konnte effizient bewältigt werden.

Von ganz kleinen bis zu ganz grossen Projekten macht das Bauinspektorat, was auch Betroffene bestätigen, grundsätzlich einen guten Job. Es sorgt dafür, dass alle Baugesuche in nützlicher Frist behandelt werden und abgeschlossen werden können.

Irgendwann sollte der Landrat sich entscheiden, ob sich das Bauinspektorat vorwiegend mit Administrativem beschäftigen soll oder mit Baugesuchen. Aus Sicht des Baudirektors wären es klar die

Baugesuche. Es wird überhaupt nichts blockiert, und es ist gar nicht klar, woher dieses Bild überhaupt kommt. Ein Baugesuch unterliegt bekannten Fristen, es wird so zügig wie möglich behandelt. Ein Baugesuchsprozess dauert so lange, wie die Verfahrensbeteiligten damit beschäftigt sind. Die Beteiligten sind Gemeinden, Kanton und Gesuchsteller. Wenn alle ihren Job machen, geht es zügig.

Wen der Kanton nicht steuern kann, weil es nicht in seiner Hand liegt, sind die Einsprecher/innen als weitere Beteiligte. Man kann nicht vorgängig verfügen, ob es Einsprachen geben wird oder nicht, und auch nicht, was mit ihnen zu geschehen hat, z.B. ob sie weitergezogen werden.

Dass nun wochenweise publiziert werden soll, wie viel die Bauprojekte angeblich kosten sollen – oft sind es nur Schätzungen oder Zahlen, die nicht verifiziert sind –, bringt überhaupt nichts ausser Administrationsaufwand. Das Bauinspektorat sollte sich auf seinen Kernjob konzentrieren können, nämlich die Gesuche so zügig wie möglich zu behandeln, soweit es in seiner Hand liegt. Dazu müssen aber auch die Gesuche vollständig sein. Viele Gesuche sind nicht ganz vollständig, was – gerade bei einer privaten Bauherrschaft – an sich nicht weiter schlimm ist, aber es braucht halt Zeit.

Wo wirklich Zeit verloren geht, ist das Beschwerdeverfahren mit seinen Dauern und Fristen. Wer Beschleunigung wünscht, müsste sich dazu Gedanken machen, statt die Arbeit des Bauinspektorats zu kritisieren. Denn das leistet – abgesehen von Fehlern, die wie überall gelegentlich passieren können – insgesamt sehr gute Arbeit. Deshalb beantragt der Regierungsrat nach dem Vorliegen seiner schriftlichen Stellungnahme, das Postulat zu überweisen und abzuschreiben.

://: Mit 47:31 Stimmen bei 2 Enthaltungen wird das Postulat überwiesen und mit 62:15 Stimmen bei 1 Enthaltung abgeschrieben.
