

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Beantwortung der Interpellation betreffend Baubewilligungsverfahren, eingereicht von Gemeinderat W. Langhard (SVP)

Am 25. Februar 2008 reichte Gemeinderat Walter Langhard namens der SVP-Fraktion mit 18 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

"Eine nachträglich bewilligte Solaranlage (Brünnelihöhestrasse) wirft Fragen zum Baubewilligungsverfahren auf. Die Betroffenen - sie wenden sich nicht gegen die Solaranlagen an sich, sondern gegen deren Bauweise sowie Mängel im nachträglichen Bewilligungsverfahren - sind trotz Kompromissbereitschaft abgeblitzt. Sie werfen der Baubehörde vor Gesuchsteller ungleich zu behandeln, den Ermessensspielraum willkürlich anzuwenden und gewisse Bauherren mit taktischen Schachzügen zu unterstützen.

Ich frage den Stadtrat:

1. *Wie viele nachträgliche Bewilligungsverfahren wurden 2008 und 2009 eingeleitet?*
2. *Prüft das Bauamt die Baugesuche und Baupläne aller Gesuchsteller in gleicher Art und Weise - oder sind hier vor dem Gesetz nicht alle gleich?*
3. *Weshalb wurden im vorliegenden Fall die Pläne von Sulzer und Axima nach Auskunft des Bausekretärs (Landbote vom 6. Mai) nicht geprüft?*
4. *Geht das Bauamt auf Einwände und Vorschläge von Betroffenen ein?*
5. *Versucht die Behörde Lösungen zu vermitteln?*
6. *Weshalb ging die Baubehörde im vorliegenden Fall nicht auf die Vorschläge der Nachbarn ein und weshalb suchte sie nicht nach einer Vergleichslösung?*
7. *Setzt sich der Bauausschuss sachlich mit den Argumenten auseinander oder unterschreibt er lediglich die vom Bausekretär vorgelegten Beschlüsse."*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Grundlage der Interpellation ist das nachträglich durchgeführte Baubewilligungsverfahren für eine Solaranlage auf dem Flachdach des Mehrfamilienhauses Brünnelihöhestrasse 2 – 4. Die Solaranlage wurde ohne baurechtliche Bewilligung erstellt. Dies wurde dem Bauinspektorat von Anwohnenden in der Nachbarschaft angezeigt. Hierauf erfolgte die Aufforderung zur Baueingabe, die amtliche Publikation und die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens, das mit der Erteilung einer Baubewilligung (für zwei Reihen à 6 Sonnenkollektoren, davon pro Reihe 5 bereits erstellt) abgeschlossen wurde. Während des Bewilligungsverfahrens mussten überarbeitete Pläne nachgefordert werden, da sich nach einer von der Nachbarschaft verlangten Überprüfung und Nachmessung der bereits erstellten Anlage auf dem Dach ergab, dass die eingereichten Pläne den baulichen Stand nicht korrekt wiedergegeben

hatten. Gegen die Baubewilligung hat die Nachbarschaft Rekurs erhoben. Die Bauherrschaft änderte hierauf ihr Baugesuch ab und verzichtete auf die beiden zusätzlich bewilligten Kollektoren. Der Landbote hat am 6. Mai 2010 darüber berichtet.

In materieller Hinsicht ist festzuhalten, dass durch die baurechtlich mögliche Erstellung eines Satteldaches mit einer maximalen Firsthöhe von 7 m die Aussicht der das Bauvorhaben bekämpfenden Nachbarschaft viel empfindlicher gestört worden wäre, als mit den weniger als 2 m hohen Sonnenkollektoren. Des weiteren besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Erstellung von Sonnenkollektoren; diese sollen in Zukunft nicht nur in allen Wohn- und Arbeitsplazzonen, sondern auch in den Kernzonen, inklusive Altstadt, die an die Fernwärmeversorgung angeschlossen ist, zugelassen werden.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

"Wie viele nachträgliche Bewilligungsverfahren wurden 2008 und 2009 eingeleitet?"

2008 hat die Baukontrolle 56 und 2009 69 nicht bewilligte Bauarbeiten festgestellt und für diese nachträgliche Bewilligungsverfahren eingeleitet. In der Regel handelt es sich dabei um nicht bewilligte Kleinstbauten wie Velounterstände oder Gartenschöpfe.

Zur Frage 2:

"Prüft das Bauamt die Baugesuche und Baupläne aller Gesuchsteller in gleicher Art und Weise - oder sind hier vor dem Gesetz nicht alle gleich?"

Es sind alle Bauherrschaften vor dem Gesetze gleich. Die Prüfung der Baugesuche und der Baupläne richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen Gesetze und Verordnungen. Grundsätzlich geht das Baupolizeiamt aber davon aus, dass die von der Bauherrschaft und den Planenden eingereichten Pläne stimmen. Fehler bei der Überprüfung von Eingabeplänen, wie im vorliegenden Fall, sind selten, können aber nie ganz ausgeschlossen werden.

Zur Frage 3:

"Weshalb wurden im vorliegenden Fall die Pläne von Sulzer und Axima nach Auskunft des Bausekretärs (Landbote vom 6. Mai) nicht geprüft?"

Auch im vorliegenden Fall wurden die Pläne und die übrigen Baugesuchsunterlagen, die zur Erteilung der Baubewilligung geführt haben, geprüft. Es war ein Fehler des entsprechenden Sachbearbeiters, dass er die Masse der erstellten Solaranlage und die Anzahl der Kollektoren nur aufgrund der eingereichten Pläne und nicht mit der tatsächlich erstellten Anlage vor Ort überprüft hat, wie dies in diesem Fall angezeigt gewesen wäre.

Zur Frage 4:

"Geht das Bauamt auf Einwände und Vorschläge von Betroffenen ein?"

Es ist eine wesentliche Aufgabe des Baupolizeiamts, zwischen Bauherrschaften und von Bauvorhaben betroffenen Dritten, die begründet den baurechtlichen Entscheid verlangt haben, zu vermitteln und die Projekte zu optimieren. Grundlage für solche Gespräche ist immer die objektive Rechtslage.

Zur Frage 5:

"Versucht die Behörde Lösungen zu vermitteln?"

Im vorliegenden Fall stand eine Vermittlung von Lösungen zwischen Bauherrschaft und Nachbarschaft weniger im Vordergrund. Aus Sicht der Bauherrschaft, der Planenden und des Baupolizeiamts war es falsch, dass die Solaranlage, trotz Rückfrage beim Baupolizeiamt, ohne Baubewilligung aufgestellt wurde. Grundsätzlich können Solaranlagen bis 35 m² Fläche ohne Baubewilligung aufgestellt werden. Allerdings dürfen sie sich nicht mehr als 10 Zentimeter vom Dach abheben. Die Bauherrschaft und das Baupolizeiamt haben, sich über diese Einschränkung leider nicht unterhalten, weshalb es zur unrechtmässigen Erstellung der Anlage kam.

Zur Frage 6:

"Weshalb ging die Baubehörde im vorliegenden Fall nicht auf die Vorschläge der Nachbarn ein und weshalb suchte sie nicht nach einer Vergleichslösung?"

Einerseits war das Bauvorhaben bereits ausgeführt und andererseits musste die Baubehörde aufgrund der klaren Rechtslage die Solaranlage nachträglich bewilligen. Ein Vermittlungsversuch des Baupolizeiamtes setzt Gesprächsbereitschaft auf beiden Seiten voraus. Die Nachbarschaft hat die Bewilligung der Baubehörde nicht akzeptiert und diese auf dem Rechtsweg angefochten. Die Baurekurskommission hat die erteilte Baubewilligung geschützt.

Zur Frage 7:

"Setzt sich der Bauausschuss sachlich mit den Argumenten auseinander oder unterschreibt er lediglich die vom Bausekretär vorgelegten Beschlüsse?"

Die Mitglieder des Bauausschusses setzen sich eingehend mit den in den Baubewilligungsverfahren aufgeworfenen Planungs-, Bau- und Umweltschutzrechtsfragen auseinander. Sie erhalten die Geschäfte mit allen Unterlagen auf dem Zirkulationsweg und erteilen ihre Zustimmung oder Verweigerung durch Unterschrift auf dem Zirkulationsblatt. Auf diesem Zirkulationsblatt notieren sie auch Bemerkungen, Anregungen oder Fragen, die anschliessend in der regelmässig stattfindenden Bauausschuss-Sitzung unter Einbezug der Fachleute aus der Verwaltung konferenziell geklärt werden. Grosse und rechtlich komplexe Bauvorhaben werden vor der Zirkulation der Anträge an einer Bauausschusssitzung vorgestellt und diskutiert.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder