

Informationen der Baugesuchszentrale an die Bauverwaltungen

Inhaltsübersicht

1. Angepasste Gebührenpraxis
2. Bauabnahmen
3. Baubewilligungsverfahren
4. Einsprachen
5. Nachweis zum Schutz vor Naturgefahren
6. Kantonale Zuständigkeiten bei Baugesuchen

1. Angepasste Gebührenpraxis

- Die Gemeinden wurden mit zwei Schreiben über Anpassungen der Gebührenpraxis des ARE informiert (Schreiben vom 2. Mai 2018 und 5. Sept. 2018).
- Bezüglich Gebührenpflicht besteht im Baubewilligungsverfahren das Verursacherprinzip (VGE III 2014 192 vom 19. Februar 2015). Das ARE hat seine Gebührenpraxis entsprechend angepasst.
- Verlängerung der Zahlungsfrist von 30 auf 60 Tage.

2. Bauabnahmen

- Für Bauabnahmen sind die Gemeinden zuständig (§ 88 PBG und § 48a VVzPBG).
- Die Bauabnahmen/Baukontrollen schliessen die Prüfung kantonaler Belange mit ein (d. h. prüfen, ob auch die Auflagen und Nebenbestimmungen des Gesamtentscheids eingehalten sind).
- Bauabnahmen sind mit der nötigen Sorgfalt durchzuführen. Falls Baukontrollen z. B. an private Ingenieurbüros vergeben werden, sind diese genau zu instruieren (nicht nur bautechnische Aspekte prüfen, sondern auch formelle, juristische Bestimmungen des Baureglements).
- Es gab schon Fälle, in denen eine Gemeinde wegen mangelhafter Bauabnahme haftbar gemacht wurde (Bsp. Personenunfall infolge fehlenden Geländers).

3. Baubewilligungsverfahren

- Die Gemeinden verfügen über einen beträchtlichen Ermessensspielraum, was die Wahl des Verfahrens anbelangt.
- Die Wahl des Verfahrens sollte sich aus Standort, Art und Umfang des Bauvorhabens ergeben.
- In der Baugesetzgebung des Kantons Schwyz finden sich keine konkreten Informationen oder gar Aufzählungen, die Rückschlüsse zulassen, wann welches Verfahren anzuwenden ist. (Hinweise gibt es in der Rechtsprechung des Kantons Schwyz oder auch in Ausführungen anderer Kantone [z. B. Baubewilligungsdekret des Kantons Bern].)

3. Baubewilligungsverfahren

- Ordentliches Baubewilligungsverfahren (§ 75 ff PBG, § 38 ff VVzPBG):
 - Ordentlich meint, dass es den Normalfall darstellt.
 - Ausserhalb Bauzonen braucht es immer ein ordentliches Verfahren mit Einbezug des Kantons für die raumplanerische Beurteilung.
- Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren (§ 79 PBG):
 - Für kleinere Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben.
 - Benötigt schriftliches Einverständnis der direkten Anstösser.
 - Bewilligung muss den direkten Anstössern wieder angezeigt werden.
- Meldeverfahren (§ 75 Abs. 6 PBG):
 - Für geringfügige Projekte
 - Gemäss § 45 Abs. 1 VVzPBG sind Meldeverfahren grundsätzlich der BGZ zuzustellen.

4. Einsprachen - Ablauf

1. Einsprache wird eingereicht.
2. Nach Fristablauf (teils vorher) sind die Einsprachen umgehend an die BGZ zuzustellen und beim Gesuchsteller Vernehmlassungen einzuholen.
3. Eingegangene Vernehmlassungen an BGZ zur Kenntnisnahme und an Einsprecher zur Stellungnahme weiterleiten (Diese Stellungnahme heisst Replik.).
4. Schriftenverkehr: Replik (durch Einsprecher) – Duplik (durch Gesuchsteller)
5. Schriftenverkehr abschliessen (passiert i. d. R. nach der Duplik, ausser es ergeben sich sog. Noven)

4. Einsprachen - Verfahrensführung

- Bei Bauvorhaben ausserhalb Bauzone leitet die BGZ die Einsprachebehandlung (Augenscheine, Besprechungen), bei Bauvorhaben innerhalb Bauzone ist es die jeweilige Gemeinde.
- Einsprachen müssen formell «abgeschlossen» werden (inkl. Rechtsmittelbelehrung):
 - Bei einem Rückzug → Abschreibung (am Einfachsten in der Baubewilligung)
 - Bei einem Vergleich → Abschreibung (am Einfachsten in der Baubewilligung)
 - Ohne Einigung → Einspracheentscheid in der Baubewilligung
- Rückzüge und Vergleiche dürfen mit separaten Verfügungen beschrieben werden, im Gegensatz zu Einspracheentscheiden. Diese müssen in der Baubewilligung abgehandelt werden (§ 81 Abs. 2 PBG).

5. Nachweis zum Schutz vor Naturgefahren

- *Warum fordert die BGZ Nachweise zum Schutz vor Naturgefahren nicht direkt beim Gesuchsteller ein sondern via Gemeinde?*
- ⇒ Die formelle Zuständigkeit liegt nicht unbedingt bei derselben Behörde wie die fachliche Zuständigkeit.
- ⇒ Beispiele, bei denen die Gemeinden formell zuständig sind, aber fachlich nicht unabhängig: Naturgefahrenbereich, Denkmalpflege, Strassenreklamen an Gemeinde- resp. Bezirksstrassen, u. a.
- ⇒ AWN (Abteilung Naturgefahren) kann keine Auflagen beantragen, sondern nur eine «Empfehlung» gemäss § 40 Abs. 3 VVzPBG aussprechen. Da die formelle Zuständigkeit bei der Gemeinde liegt, muss ein Schutznachweis korrekterweise durch die Gemeinde eingefordert werden.

6. Kantonale Zuständigkeiten bei Baugesuchen

- Die gängigen Umstände, welche bei Baugesuchen eine kantonale Zuständigkeit auslösen, dürften bekannt sein.
- Aufgrund einiger Problemfälle soll daran erinnert werden, dass insbesondere in folgenden Fällen Baugesuche der BGZ zur Beurteilung zuzustellen sind:
 - Bauvorhaben im Gewässerschutzbereich A_u
 - Bauvorhaben im ISOS
 - Bauvorhaben im BLN

Schlussbemerkung

- Nächste Bauverwaltertagung vom Freitag, 18. Oktober 2019 wird durch das ARE organisiert.
- Sollen wir etwas Grundsätzliches am Konzept zur Bauverwaltertagung ändern? (ganzer Tag?, mehr in Richtung Diskussionsrunde?)

Herzlichen Dank für Eure Aufmerksamkeit.

Gibt es Fragen?