

Organisation Bauaufsicht Grundsätze

vom 14. August 1996

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgaben der Organisation Bauaufsicht	3
2. Ziele der Organisation Bauaufsicht	3
- Beratung	
- Erteilung der erforderlichen Bewilligungen	
- Kontrolle der Bauausführung	
3. Gliederung der Organisation Bauaufsicht	4
4. Kompetenzordnung	5
5. Richtlinien für die Bearbeitung der Gesuche	5
6. Administrative Weisungen	6
- Abläufe	
- Koordination der Projektbereinigung	
- Anfragen an Amtsstellen im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben	
- Beratungen, Vorabklärungen und Vorentscheide	
- Verwendung des Texthandbuches „Baubewilligungsverfahren“	

Grundsätze der Organisation Bauaufsicht

1. Aufgaben der Organisation Bauaufsicht

Der Organisation Bauaufsicht obliegt der korrekte Vollzug des materiellen und formellen Planungs-, Bau- und zu einem erheblichen Teil auch des Umweltschutzrechts durch vollständige, rechtlich einwandfreie baurechtliche Entscheide innert möglichst kurzer, längstens aber innert der vom kantonalen Recht gesetzten Fristen sowie durch eine umfassende Bau- und Sicherheitskontrolle.

Im Rahmen der kundenorientierten Verwaltung ist die fachlich kompetente Begleitung von Bauvorhaben während des ganzen Planungs-, Projektierungs- und Realisierungsprozesses durch die zuständigen Fachstellen der Verwaltung von ausschlaggebender Bedeutung. Die Bewilligungsverfahren sind auf den üblichen Planungs- und Projektierungsprozess abzustimmen. Sonderfällen ist angemessene Rechnung zu tragen.

2. Ziele der Organisation Bauaufsicht

Beratung

Die Organisation Bauaufsicht stellt sicher, dass Bauherren und Planern während der ganzen Dauer der Planung, Projektierung und Bauausführung sämtliche planungs-, bau- und umweltschutzrechtlichen Randbedingungen für ihr Bauvorhaben zugänglich sind.

Die Organisation Bauaufsicht hilft den Bauherren und Planern, ihr Bauvorhaben in bezug auf die Erfüllung der rechtlichen und tatsächlichen Randbedingungen, aber auch in bezug auf eine gute städtebauliche Einordnung und eine gute architektonische Gestaltung sowie in bezug auf ökologische Verträglichkeit zu optimieren.

Der Bausekretär und die Bauinspektoren stellen sicher, dass die Beratungen durch die einzelnen Fachstellen koordiniert erfolgen.

Erteilung der erforderlichen Bewilligungen

Die Organisation Bauaufsicht strebt an, dass die aufgrund der geltenden Gesetzgebung erforderlichen Bewilligungen mit einem minimalen Aufwand seitens des Bauherrn bzw. Planers und seitens der Verwaltung erteilt werden können, ohne dass die formellen und materiellen Vorschriften missachtet werden. Der Bausekretär und die Bauinspektoren sorgen durch eine klare und straffe Führung aller Verfahren für eine rationelle, effiziente Bearbeitung der einzelnen Gesuche.

Die Organisation Bauaufsicht sorgt dafür, dass die für ein Bauvorhaben erforderlichen Bewilligungen
- *formell und materiell richtig und vollständig*
- *umgehend* längstens innert der vom kantonalen Recht gesetzten Fristen
und
- *koordiniert*
erteilt werden.

Baurechtliche Bewilligungen haben für den Bauherrn bzw. dessen Planer, aber auch für die Verwaltung die Funktion von Checklisten, anhand derer die korrekte Detailplanung und Bauausführung überprüft werden kann. Sie sind deshalb - *im Sinne einer Dienstleistung für den Bauherrn bzw. den beauftragten Planer* - ausführlich gehalten.

Die Organisation Bauaufsicht vertritt den von den Baubehörden in baurechtlichen Entscheiden eingenommenen Rechtsstandpunkt in den Rechtsmittelverfahren.

Kontrolle der Bauausführung

Die Organisation Bauaufsicht kontrolliert - koordiniert durch die zuständigen Bauinspektoren bzw. deren Baukontrollbeamte - die Bauausführung entsprechend den bewilligten Plänen, die Erfüllung der Nebenbestimmungen und die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften .

Die Organisation Bauaufsicht sorgt dafür, dass Projektänderungen in der Bauphase umgehend baurechtlich beurteilt werden. Bauverzögerungen werden verhindert.

3. Gliederung der Organisation Bauaufsicht

Projektorganisationen

Im Rahmen der Organisation Bauaufsicht bestehen fünf einzelne Projektorganisationen:

- PO Baubewilligungen (inkl. Spezialorganisation UVP)
- PO Reklambewilligungen
- PO Mutationsbewilligungen
- PO Strassenbaubewilligungen
- PO Konzessionen (Sondernutzung des öffentlichen Grundes)

Übersicht über die beteiligten Behörden und Amtsstellen

Für die in die einzelnen Projektorganisationen einbezogenen beteiligten Behörden und Fachstellen ist das zugehörige Organigramm massgebend.

4. Kompetenzordnung

Grundsätzliches Die Kompetenz zum Erlass planungs-, bau- und umweltschutzrechtlicher Entscheide steht – vorbehältlich der Kompetenzen des Grossen Gemeinderates bzw. des Volkes (Richt- und Nutzungsplanung) - dem **Stadtrat** als **örtlicher Baubehörde** zu.

Der Stadtrat kann seine Kompetenzen an stadträtliche Ausschüsse, an einzelne Stadträte als Departementsvorsteher oder aber an bestimmte Beamte delegieren. Da das Planungs- und Baugesetz einen innerstädtischen Instanzenzug (z.B. Einsprache gegen den Entscheid eines Departementsvorstehers beim Gesamtstadtrat) ausschliesst, ist die Kompetenzdelegation im einzelnen Fall abschliessend.

Für die Kompetenzdelegation im Rahmen der Bauaufsicht gelten folgende Grundsätze:

- Der Stadtrat delegiert seine Kompetenzen, die ihm als örtlicher Baubehörde zustehen, vollumfänglich an den Bauausschuss, dies unter folgenden Vorbehalten:
- Entscheidet der Bauausschuss nicht einstimmig, steht jedem Mitglied des Bauausschusses das Recht zu, den strittigen Beschluss dem Gesamtstadtrat zum Entscheid vorzulegen.
- Alle Entscheide in Sondernutzungsplanungen (z.B. Einleitung und Festsetzung von Quartierplänen, Zustimmung zu privaten Gestaltungsplänen, Anträge an den Grossen Gemeinderat), in Natur- und Heimatschutzsachen sowie in Baubewilligungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung trifft der Gesamtstadtrat.
- Entscheide, die keine erhebliche Ermessensbetätigung erfordern und für die Stadt nicht von erheblicher Bedeutung sind, werden an die sachlich zuständigen Beamten delegiert (Kompetenzen für die Mitarbeiter an der Front).

Kompetenzdelegationsbeschluss Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 14. August 1996 die Zuständigkeiten bei der Erteilung von Bewilligungen in Bausachen neu geregelt.¹

5. Richtlinien für die Bearbeitung der Gesuche

Weisungsrecht des Bausekretärs und der Bauinspektoren Dem Bausekretär und den Bauinspektoren als Projektleitern der einzelnen Bewilligungsverfahren steht den im Rahmen der Organisation Bauaufsicht unterstellten Prüf- und Kontrollstellen gegenüber ein Weisungsrecht zu (ausgenommen gegenüber

den Fachstellen der Organisation Umweltschutz und Energie im Rahmen der Durchführung einer UVP).

Umfang der Prüf- und Kontrolltätigkeit

Das Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht basiert auf dem Grundsatz der Eigentumsgarantie bzw. der Baufreiheit des einzelnen Grundeigentümers. Der Umfang der Baufreiheit wird durch die Planungs-, Bau- und Umweltschutzgesetzgebung definiert. Im Rahmen der einzelnen Bewilligungsverfahren ist zu überprüfen, ob die geltenden Normen eingehalten werden bzw. mittels welcher Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) ein baurechtskonformer Zustand herbeigeführt werden kann.

Bei Anträgen zu Ermessensentscheiden, vor allem im Bereich Einordnung und Gestaltung, sind Lösungen zu akzeptieren, die erfahrungsgemäss innerhalb der von der örtlichen Baubehörde und den Rechtsmittelinstanzen definierten Bandbreite der befriedigenden bzw. guten Einordnung und Gestaltung liegen.

Auflagen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes dürfen ohne formelle Unterschutzstellung eines Objekts dessen bestimmungsgemässe Nutzung nicht verhindern oder auch nur übermässig erschweren. Denkmalpflegerische Massnahmen müssen in einem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Zweck stehen.

Nichtberücksichtigung von Anträgen der Fachstellen

Falls die Bauinspektoren wesentliche Anträge der Fachstellen in den baurechtlichen Entscheiden nicht berücksichtigen wollen, haben sie die entsprechende Fachstelle über dieses Vorgehen vor dem Entscheid bzw. vor der Antragstellung an den Bauausschuss zu orientieren.

6. Administrative Weisungen

Abläufe

Die Verfahrensabläufe werden in den jeweils geltenden „Administrativen Abläufen des Baupolizeiamts“ für alle Beteiligten verbindlich festgelegt (vorbehältlich der Regelungen für die Durchführung der UVP).

Daneben gelten für die Zirkulation der Gesuche innerhalb der Organisation Bauaufsicht folgende Festlegungen:

1. Die Gesuche sind von den einzelnen Amtsstellen *umgehend*, in jedem Falle innert 3 Arbeitstagen, zu bearbeiten und weiterzuleiten.
2. Die Stellvertretung ist *durchgehend* sicherzustellen. Kann die Stellvertretung (in absoluten Ausnahmefällen) für

eine längere Zeit als 3 Tage nicht sichergestellt werden, ist dies der Kanzlei BPA *mindestens 1 Woche im voraus* zu melden (zwecks Anpassung des Zirkulationsweges).

Koordination der
Projektbereini-
gung

Tauchen für die Fachstellen bei der Bearbeitung von Gesuchen Fragen auf, ist der Kontakt zur Bauherrschaft bzw. zum beauftragten Planer über den zuständigen Bauinspektor bzw. deren Sachbearbeiter herzustellen. Nur so kann die allenfalls erforderliche Projektbereinigung koordiniert erfolgen.

Wenn eine einzelne Fachstelle im Rahmen der Bearbeitung eines Gesuches zum Schluss kommen sollte, dieses könne unmöglich bewilligt werden, muss dieses weiter zirkulieren. Der Projektleiter ist über eine solche Beurteilung durch Zustellung einer Kopie der Vernehmlassung umgehend zu orientieren. Diese Regelung gilt insbesondere für die Überprüfung der Nutzungsziffern.

Der Stadtarchitekt (und die ihm unterstellte Denkmalpflege) sind berechtigt, Gesuche, die wegen mangelnder Einordnung und Gestaltung bzw. wegen fehlender Rücksichtnahme auf Schutzobjekte nicht bewilligungsfähig erscheinen bzw. *grund- legend überarbeitet werden müssen*, den Zirkulationsmappen zu entnehmen und zusammen mit der Vernehmlassung über die Kanzlei Baupolizeiamt dem zuständigen Projektleiter zurückzusenden. Dieser beruft, sofern mit grosser Wahrscheinlichkeit keine anderen Probleme anstehen, umgehend eine Sitzung zwecks Projektbereinigung mit dem Bauherrn und dessen Planer sowie der Stadtgestaltung ein. Der Stadtarchitekt und die Denkmalpflege dürfen keine Projektüberarbeitungen direkt anordnen.

Anfragen an
Amtsstellen in
Zusammenhang
mit neuen
Grossbauvorhaben
und Planungen

Anfragen von Grundeigentümern bzw. Planern an einzelne Fachstellen der Organisation Bauaufsicht im Zusammenhang mit grösseren Planungen und grossen Bauprojekten sind *unverzüglich* dem Bausekretär zu melden, der für die erforderliche Koordination auf der Ebene Sondernutzungsplanung (Bausekretär TM Stadtplanung) oder auf der Ebene Bewilligungsverfahren (Bausekretär TM Organisation Bauaufsicht) besorgt ist.

Beratungen,
Vorabklärungen
und Vorentscheide

Jede Fachstelle ist berechtigt, in ihrem Fachbereich Dritte zu beraten. Sobald ersichtlich ist, dass ein grösseres Neubau- oder Umbauvorhaben geplant wird, ist der zuständige Bauinspektor ins Bild zu setzen, der für die erforderliche verwaltungsinterne Koordination zuständig ist.

Das Baupolizeiamt klärt vor der Inangriffnahme neuer städtischer Planungen die rechtlichen Rahmenbedingungen ab und stellt, falls erforderlich, die Koordination sicher.

Es werden folgende Stufen unterschieden:

Beratung

Es werden Dritten allgemeine rechtliche oder fachliche Auskünfte *aus dem eigenen Arbeits- bzw. Verantwortungsbereich* erteilt. Sofern nicht vorsätzlich oder grobfahrlässig falsche Auskünfte erteilt werden, besteht keine Haftung. Die das übliche Mass übersteigende Beratung ist *gebührenpflichtig*.

Vorabklärung

Es werden aus dem eigenen Arbeits- bzw. Verantwortungsbereich *projektbezogen* fachliche oder rechtliche Auskünfte erteilt. Diese sind für die Baubehörden nicht bindend, worauf jeweils ausdrücklich hinzuweisen ist. Eine Haftung besteht nur, wenn vorsätzlich oder grobfahrlässig falsche Auskünfte erteilt werden.

Bei komplexeren Anfragen, die über den Arbeits- bzw. Verantwortungsbereich einer Fachstelle hinausgehen, übernimmt das Baupolizeiamt die Koordination der Vorabklärung. Das übliche Mass übersteigende Bemühungen der Verwaltung im Rahmen von Vorabklärungen sind gebührenpflichtig

Vorentscheid

Über eine Rechtsfrage wird, entweder mit oder ohne Verbindlichkeit gegenüber Dritten, ein rekursfähiger (Vor-) Entscheid der Baubehörden erlassen. Das Verfahren entspricht dem Baubewilligungsverfahren.

Verwendung des
Texthandbuches
„Baubewilligungsverfahren“

Soweit möglich ist für die Bearbeitung aller Gesuche das Texthandbuch zu verwenden.

Sämtliche Fachstellen sind gehalten, festgestellte Fehler im Texthandbuch, aber auch Änderungen, die sich aus Gesetzes- oder Praxisänderungen im eigenen Arbeits- bzw. Verantwortungsbereich ergeben, *umgehend dem Bauinspektorat Ost*, zu melden. Dieses ist für die allfällige Übernahme ins Texthandbuch besorgt.

Winterthur, den 14. August 1996

Im Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident: Dr. M. Haas

Der Stadtschreiber: Dr. P. Saile

¹ Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20. November 2013 einen 1. Nachtrag zur «Zuständigkeitsordnung für die Erteilung von Bewilligungen in Bausachen und für die Zusprechung von Natur- und Heimatschutzbeiträgen» vom 14. August 1996 erlassen (SR.13.1269-1). Mit diesem Beschluss wurde der Kompetenzdelegationsbeschluss vom 14. August 1996 ergänzt.