

# BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES AN DAS GEMEINDEPARLAMENT

## Stellenerhöhung Bauinspektorat/Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

**Bauherrschaften sollen in Olten eine professionelle und zeitgerechte Unterstützung im Baubewilligungsverfahren erhalten. Infolge der laufenden Ausweitung der relevanten Gesetze, hoher Bautätigkeit und erhöhter Ansprüche der Bevölkerung in Bezug auf Beratung ist dafür eine Stellenaufstockung unerlässlich. Dies ermöglicht es auch, die Stadtentwicklung und Investitionstätigkeit positiv zu beeinflussen. Ein zusätzliches Pensum hat bei Umsetzung des Kostendeckungsprinzipes bei individuellem Leistungsbezug keine Auswirkung auf die Steuerbelastung.**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

### 1. Ausgangslage

Wer bauen will, braucht eine rechtsgültige Baubewilligung. Das städtische Bauinspektorat stellt diesbezüglich sicher, dass die Bauvorhaben den bau- und umweltrechtlichen Vorschriften sowie anderen Gesetzen entsprechen und die Interessen sämtlicher Betroffenen gewahrt werden. Das Bauinspektorat ist zuständig für die Abwicklung und Koordination der Baubewilligungsverfahren sowie die Überwachung der Bauausführung bis hin zur baupolizeilichen Kontrolle bei Bauvollendung. Ein entsprechend gut funktionierendes Baubewilligungsverfahren, welches sich im Spannungsfeld unterschiedlichster Anspruchsgruppen unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegt, liegt im öffentlichen Interesse.

Bereits im Rahmen der Vorlage vom 21. November 2018 (Prot. Nr. 21) hat der Stadtrat deshalb dem Parlament aufgezeigt, dass die aktuell vorhandenen personellen Ressourcen im städtischen Bauinspektorat für eine leistungs- und kundenorientierte Erbringung dieser staatlich notwendigen Gemeindeaufgabe nicht zu genügen vermögen. Die Ausgangslage hat sich zwischenzeitlich allerdings nicht grundlegend verändert bzw. verbessert – im Gegenteil: Die prekäre Situation im Bereich des Bauinspektorats hat sich aufgrund der weiterhin in ungenügender Masse zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen noch akzentuiert.

### 2. Erwägungen

#### 2.1 *Grundsätzliches*

Es zählt zu den permanenten Aufträgen jeder Verwaltungseinheit, die Arbeitsabläufe zu optimieren und allenfalls geänderten Rahmenbedingungen zeitgemäss anzupassen. Hierbei gilt es abzuwägen zwischen Kundennutzen, Rechtssicherheit, Machbarkeit und Kosten/Nutzen-Relation. Mit dem Ziel, die Arbeitsabläufe zu optimieren und damit letztlich den Aufwand für

die Kundschaft zu verringern, die Bearbeitung zu beschleunigen oder allgemein die Effizienz zu steigern, werden denn auch die Arbeitsabläufe im Bauinspektorat laufend optimiert und angepasst. Mit den vorliegend knappen personellen Ressourcen sind die dahingehenden Handlungsspielräume aber im Wesentlichen ausgeschöpft.

## 2.2. Bearbeitungszeiten

Die Bearbeitungszeiten im Baubewilligungsverfahren sind von diversen Faktoren und einer Vielzahl beteiligter Personen sowie interner und externer Behörden abhängig. Ausserdem hat auch die Bauherrschaft selbst durch ihre aktive Mitwirkung wesentlichen Einfluss auf die Bearbeitungsdauer eines Baugesuchs. Mit den personellen Ressourcen im städtischen Bauinspektorat kann die Stadt aber einen direkten Einfluss auf die Dauer und Qualität der Baubewilligungsverfahren nehmen. Eine personelle Unterdotierung in diesem Bereich führt nicht nur zu einer längeren Bearbeitungszeit, sie führt auch zu einem Vollzugsnotstand, ausbleibender Beratung von Bauwilligen und dem Verzicht auf eine Lösungssuche bei Einsprachen. Rechtlich ist die Baubehörde gemäss § 9 Abs. 1 KBV verpflichtet, dem Bauherrn ihren Entscheid innert zwei Monaten schriftlich mitzuteilen.

## 2.3 Prüfungsaufwand / Interne und externe Leistungserbringung

Der Prüfungsaufwand bei den Baugesuchsverfahren ist aufgrund der komplexen Materie vergleichsweise hoch und die mit einer zunehmenden Dichte der einschlägigen Gesetzgebung und Rechtsprechung einhergehende Komplexität führt dazu, dass damit verbundene Aufgaben auch nicht einfach an extern mandatierte Dienstleister vergeben werden können. Hier geht es schliesslich um ein spezifisches Knowhow, welches auch innerhalb der städtischen Verwaltung stets auf dem aktuellen Stand gehalten werden muss. Bei privaten Anbietern ist eine solche Leistung dahingegen nur eine Randdisziplin. Zudem könnten von extern Mandatierten häufig nur Teilprozesse des Verfahrens, zu Ingenieur- oder gar Juristentarifen, übernommen werden. Obwohl sich also der Aufwand kaum reduzieren würde, würden gleichzeitig unverhältnismässig hohe Kosten generiert. Ein entsprechendes Outsourcing stünde zudem im Widerspruch zu einer konsolidierten Rechtspraxis. Im Ergebnis werden solche staatlichen Aufgaben auch in andern Gemeinden von vergleichbarer Grösse intern erledigt. Die internen Mitarbeiter/innen sind im Übrigen auch – im Gegensatz zu externen Auftragnehmer/innen – der Stadt und dem Gemeinwohl direkt verpflichtet. Es ist somit anzustreben, dass die ständig anfallende Aufgabenmenge durch ausreichend vorhandene interne personelle Kapazitäten verarbeitet werden kann. Externe Lösungen können bei temporär anfallenden Mehrarbeiten, bei kleinen Bedarfseinheiten oder bei fehlendem spezifischen Fachwissen in Betracht gezogen werden.

## 2.4 Baugesuchsentwicklung

Der Baubewilligungsprozess wird aufwendiger. Dies hat damit zu tun, dass laufend neue Gesetzgebungen (Baurecht, Energierecht, Umweltrecht, Immissionsrecht usw.) und Rechtsprechungen erfolgen, welche berücksichtigt werden müssen. Dabei fordert die Bevölkerung zu Recht eine Beratung ein, diese kann heute kaum gewährleistet werden. Zudem erfolgen auch vermehrt Einsprachen und Beschwerden, diese bringen einen grossen administrativen Aufwand mit sich. Wenn dann, wie Jahr 2020 erfolgt, die Anzahl der Baugesuche deutlich ansteigt, wird das Bestreben der Verwaltung, alle Baugesuche innert der rechtlich zwingenden Frist und zur Zufriedenheit der Bauwilligen bearbeiten zu können, trotz grossem persönlichem Engagement der involvierten Mitarbeiter/innen, verunmöglich:

Jahr	2018	2019	2020
Eingereichte Baugesuche	163	151	209

Im Jahr 2021 ist der Stand per Ende August bereits bei über 150 Baugesuchen und damit über dem Stand Ende August 2020. Aus diesem Grund wird im aktuellen Jahr eine Anzahl von über 209 Baugesuchen erwartet.

## 2.5 Vergleich der personellen Ressourcen im Bauinspektorat

Auch der Vergleich mit anderen Kleinstädten der Region zeigt auf, dass in Olten nachweislich ein Defizit an personellen Ressourcen im Bauinspektorat besteht:

Position	Solothurn	Grenchen	Aarau	Olten	Bemerkungen
Anzahl Baugesuche 2020	209	ca. 200	252	209	
Anzahl Voranfragen 2020	21	Nicht ausgewiesen	Nicht ausgewiesen	20	
Reklamegesuche 2020	25	Nicht ausgewiesen	30	28	
<b>Bauinspektorat</b>	<b>260%</b>	<b>190%</b> (Aufstockung in Diskussion)	<b>470%</b> (davon 40% nicht besetzt)	<b>150%</b>	
Unterstützung Stadtplanung, Stadtarchitektur, Rechtskonsulent	Ja	Ja	Ja	Ja	Bei speziellen Fällen und Rechtsmittelverfahren
Sekretariat	100%	Stellenprozent nicht separat ausgewiesen	30%	100%	Korrespondenz, Baugesuche erfassen, Archiv, Protokoll Kommissionen, Planunterlagen, Reklamebewilligung
Fachstelle Tiefbau, Stadtökologie	60%	Stellenprozent nicht separat ausgewiesen	Stellenprozent nicht separat ausgewiesen	50%	Kanalisation, Normen Zufahrt, Biodiversität

### 3. Gebühren

Der nachfolgende Vergleich zeigt, dass Olten mit dem aktuellen Gebührenreglement, vor allem durch die Deckelung der Gebühren, auf eine bessere Finanzierung des Aufwandes für das Baubewilligungsverfahren verzichtet. Eine entsprechende Angleichung der Gebühren führt zu einer (Kosten-) Deckung des beantragten zusätzlichen Pensums:

Position	Solothurn	Grenchen	Aarau	Olten
Gebühren-Grundlage (*Grundgebühr)	0.75 bis 3 ‰ der Bausumme Mindestansätze	Fr. 6.00 bis Fr. 1.00 pro m <sup>2</sup> Brutto-Nutzfläche	3 ‰ der Bausumme; ab 10 Mio. Franken 2 ‰	Fr. 200.00 bis max. 10'500.00; abgestuft nach Volumen
Beispiel EFH Fr. 600'000.00 Bausumme und 250 m <sup>2</sup> Nutzfläche, 750 m <sup>3</sup>	Fr. 1'200.00 (Mindestansatz)	Fr. 1'400.00	Fr. 1'800.00	Fr. 1'355.00
Beispiel Hochhaus 50 Mio. Franken Bausumme und 25'000 m <sup>2</sup> Nutzfläche	Fr. 37'500.00	Fr. 30'700.00	Fr. 100'000.00	Fr. 10'500.00 (maximale Gebühr)
*Zusätzliche Gebühren	Baukontrolle und Baupolizei, spez. Aufwand	Baukontrolle und Baupolizei, spez. Aufwand	Spez. Aufwand	Gestaltungsplan, spez. Aufwand

Die Anpassung der Gebühren wird mit einem Antrag zum Reglement dem Gemeindeparlament vorgelegt.

### 4. Anträge

Konkret schlägt der Stadtrat dem Gemeindeparlament die Stellenaufstockung von 150% auf 250% im städtischen Bauinspektorat per 1. Januar 2022, mit folgendem Profil, vor:

<b>Bezeichnung</b>	Bauinspektor/in
<b>Zuständige Direktion</b>	Bau
<b>Vorgesetzte Stelle</b>	Leiter/in Abteilung Hochbau
<b>Aufgaben</b>	Bearbeitung der Baugesuche und zugewiesener Spezialprojekte
<b>Anforderungen</b>	Hochschulabschluss Architektur und/oder Raumplanung evtl. Hochbautechniker/in mit Erfahrung im Baubewilligungswesen. Praktische Erfahrung im Baubewilligungsverfahren.

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Da es sich um eine individuelle Leistung handelt, kann diese entsprechend dem politischen Willen dem Verursacher überbunden werden. Es ist mit einer Anpassung des Gebührenreglements zulässig, dass die zusätzlichen Kosten ganz oder teilweise ausgeglichen werden. Im Budget 2022 sind für die Stellenaufstockung in der Lohnklasse 22 Lohnkosten von Fr. 114'200.- und Sozialleistungen von Fr. 21'400 enthalten. Die höheren Gebühreneinnahmen sind im Budget 2022 auch berücksichtigt.

## 6. Fazit

Der Stadtrat hat dafür zu sorgen, dass die Gemeindeaufgaben leistungs- und kundenorientiert erfüllt werden. Er überprüft laufend die sachgerechte und wirtschaftliche Leistungserbringung und periodisch die Notwendigkeit der Aufgabenerfüllung. Das Bauinspektorat ist von grosser Bedeutung für private Investitionen und damit ein wichtiger Hebel für die Stadtentwicklung. Bei Bauvorhaben nimmt die Komplexität zu, parallel dazu steigt der Beratungsaufwand kontinuierlich an. Eine Ressourcenknappheit wirkt sich direkt auf die Fristen und Qualitätssicherung aus und generiert infolge der rechtlichen Vorgabe einen Vollzugsnotstand. Lange Fristen wirken sich negativ für das Image bei den Investoren aus, da Verlässlichkeit ein hohes Gut ist und mit langen Fristen direkte Einnahmen nicht erwirtschaftet werden können. Die Baukontrollen sind nicht gewährleistet und werden nur stichprobenartig durchgeführt. Die Beratung von Privaten kann nicht erfolgen. Zudem steht in den nächsten Jahren in Zusammenhang mit der Ortsplanung auch die Neufassung des Bau- und Zonenreglementes an, welches auch durch das Bauinspektorat begleitet werden muss. Aufgrund der Darlegungen ist eine personelle Verstärkung im Bereich des städtischen Bauinspektorats unabdingbar.

### Beschlussesantrag:

#### I.

1. Der Aufstockung des Bauinspektorates mit 100 Stellenprozenten wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

#### II.

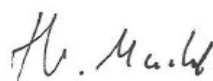
Ziff. I.1. untersteht dem fakultativem Referendum.

Olten, 30. August 2021

### **NAMENS DES STADTRATES VON OLTEN**

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber



Thomas Marbet



Markus Dietler