



Stadtverwaltung

Stadtkanzlei

Bahnhofstrasse 25

9200 Gossau

Tel. +41 71 388 41 11

www.stadtgossau.ch



Stadtkanzlei, Bahnhofstrasse 25, 9200 Gossau

A-Post

An die Mitglieder
des Stadtparlamentes
9200 Gossau

4. März 2021

2021-1379 / 01.26.840 / 249250

Einfache Anfrage Ruth Schäfler (FDP) und Stefan Harder (FLiG) "Rechtsstaat versus gesunder Menschenverstand" (Ermessensspielraum Baubewilligungsbehörde)

Sehr geehrte Damen und Herren

Ruth Schäfler (FDP) und Stefan Harder (FLiG) reichten am 12. Februar 2021 die Einfache Anfrage "Rechtsstaat versus gesunder Menschenverstand" ein (siehe Beilage). Der Titel der Einfachen Anfrage lässt keinen Rückschluss auf deren Inhalt zu. Um die Verständlichkeit zu verbessern, wird die Einfache Anfrage mit dem Kurztitel «Ermessensspielraum Baubewilligungsbehörde» ergänzt. Der Stadtrat beantwortet diese wie folgt:

Vorbemerkungen

Zum Zeitungsartikel

Die Einfache Anfrage nimmt Bezug auf einen Artikel im St.Galler Tagblatt vom 12. Februar 2021. Darin wird auf das Schicksal eines Ehepaares aufmerksam gemacht. Dieses beabsichtige leerstehende Gewerberäumlichkeiten anzumieten und als Wohnung zu nutzen. Diese Wohnung soll nach den Bedürfnissen der gesundheitlich eingeschränkten Ehefrau ausgebaut werden. Dies sei nur mit einer Ausnahmewilligung möglich. Eine solche habe die Stadt nicht erteilt.

Im Artikel wird leider ausgeblendet, dass gegen das seinerzeitige Baugesuch Rechtsmittel ergriffen wurden, welche nur dadurch beseitigt werden konnten, dass ein Teil der massgeblichen Gebäudeflächen als Gewerbeflächen ausgeschieden wurde. Mit einer nachträglichen Umwidmung dieser Gewerbe- in Wohnflächen würde die Stadt die Rechtssicherheit des Einsprechers verletzen. Dieser Sachverhalt war dem St. Galler Tagblatt deutlich gemacht worden, ohne dass dies im Artikel Erwähnung gefunden hat.

Zur Ausgangslage

Die im Artikel erwähnte Liegenschaft liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Gemäss Baureglement kann die Ausnützung bei einem Gewerbeanteil von mindestens 25 % von 0.65 auf 0.8 erhöht werden. Die Bauherrschaft hat diese erhöhte Ausnützungsziffer im Baubewilligungsverfahren 2014 für sich beansprucht, und entsprechend wurde der Bau grösser dimensioniert. Gemäss Baueingabe ist ein komplettes Stockwerk als Gewerbefläche reserviert. Im Bewilligungsverfahren 2014 war das Gebäudevolumen Gegenstand einer Einsprache.

Wenn nun ein Mietinteressent diese Gewerbefläche als Wohnfläche nutzen würde, wären die Bestimmungen der Baubewilligung nicht mehr eingehalten. Mit der Umnutzung einer leerstehenden Gewerbeeinheit in Wohnfläche würde die Rechtssicherheit des Einsprechers tangiert und die Stadt würde ihm gegenüber den Grundsatz von Treu und Glaube verletzen.

Zum Ermessensspielraum

Die Legislative setzt mit den Gesetzen die Leitplanken, innerhalb derer sich Exekutive und Verwaltung zu bewegen haben. Sie definiert, welcher Ermessensspielraum besteht und auch, wo Ausnahmen möglich sind und wo nicht. Die Exekutive gibt der Verwaltung vor, wie die Vorgaben umzusetzen sind. Und die Exekutive kontrolliert, ob diese Vorgabe eingehalten werden; deshalb gibt es eine Baukommission mit Exekutivmitgliedern. Die Verwaltung schliesslich bearbeitet die Geschäfte im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Exekutive und Verwaltung halten sich dabei an die Grundsätze des Verwaltungshandelns, in diesem Fall insbesondere Gesetzmässigkeit, Rechtsgleichheit, Willkürverbot und Treu und Glauben.

Frage 1

Hat der Stadtrat alle Möglichkeiten geprüft, d.h. hat er den Kanton und/oder Bund angefragt, ob eine befristete Ausnahmegewilligung möglich ist? Wenn nein, warum nicht?

Antwort

Für den Vollzug des Baureglementes der Stadt Gossau sind die örtlichen Behörden abschliessend zuständig. Konkret ist die Baukommission damit betraut. Eine Anfrage beim Kanton oder beim Bund ist aussichtslos, weil diese Stellen mangels Zuständigkeit eine solche Anfrage gar nicht beurteilen würden.

Frage 2

Frau Andeer rechnet nicht mit einer langen Lebensdauer. Kann sich der Stadtrat vorstellen, eine befristete Ausnahmegewilligung zu erteilen?

Antwort

Die im Zeitungsartikel erwähnte Ausgangslage der Familie ist sehr bedauerlich. Der Stadtrat hat Verständnis dafür, dass die Familie eine naheliegende Lösung für ihre Situation anstrebt. Deshalb haben im Vorfeld zu dieser Einfachen Anfrage bereits Kontakte zwischen der Familie und dem Hochbauamt stattgefunden, bei denen auch alternative Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt wurden. Insbesondere wäre denkbar, dass die Familie eine andere geeignete Wohnung mieten könnte. Der Stadtrat findet es indessen unangemessen, über den Gesundheitszustand einer Person in der Öffentlichkeit zu diskutieren, und verzichtet auf weitere Ausführungen.

Frage 3

Welche Gefahren sieht der Stadtrat, wenn er eine solche Ausnahmegewilligung erteilen würde?

Antwort

Ausnahmegewilligungen müssen immer einen ausreichenden Ausnahmetatbestand als Grundlage haben. Konkret sind die engen Bestimmungen von Art. 108 des Planungs- und Baugesetzes zu beachten. Würden Ausnahmegewilligungen ausserhalb des rechtlichen Rahmens erteilt, würde die Stadt gegen die Grundsätze der Gesetzmässigkeit verstossen und willkürlich handeln.

Frage 4

Was müsste unternommen werden, um solche Fälle zukünftig zu verhindern, damit man den gesunden Menschenverstand anwenden könnte?

Antwort

Auch künftig müssen baurechtliche Fragen an den jeweils aktuellen Bauvorschriften gemessen werden. Gesetzmässigkeit, Rechtsgleichheit, Rechtssicherheit und Rechtsbeständigkeit sind wichtige und dauernde Grundsätze, insbesondere im Baurecht. Der Stadtrat räumt der Baubewilligungsbehörde heute eine liberale Praxis bei der Ausnützung des Ermessensspielraums ein, womit der postulierte "gesunde Menschenverstand" innerhalb des zulässigen Rahmens zur Anwendung gelangen kann. Dies birgt das Risiko, dass sich andere Gesuchsteller auf entsprechende Entscheide berufen, auch wenn ihre Situation nicht identisch ist.

Stadtrat

Beilagen

Einfache Anfrage