

# Einführung eines GIS-gestützten Grundlagenbescheides in der Stadt Thun

Die Stadt Thun modernisiert das Baubewilligungsverfahren. Künftig können Bauinteressenten beim Bauinspektorat einen Grundlagenbescheid anfordern, welcher Auskunft gibt über die wesentlichen Rahmenbedingungen für das Bauen auf der betreffenden Parzelle. Neben den grundeigentümerverbindlichen Rahmenbedingungen (Zonenplan, Baulinien, Lärmvorbelastung) enthält er behördenverbindliche Vorgaben (Inventare, Naturgefahrengebiete) sowie Hinweise auf weitere öffentliche Anliegen und Planungsabsichten. Basierend auf den Datenebenen des städtischen Geoinformationssystems soll der Grundlagenbescheid künftig automatisiert erstellt werden. Ein erster Prototyp ist seit 1. März 2004 in Betrieb.

*La Ville de Thoune est entrain de moderniser sa procédure de permis de construire. A l'avenir, les maîtres d'œuvre peuvent demander auprès de la Police des constructions une décision de base qui renseigne sur le cadre essentiel en vue de la construction de la parcelle concernée. A côté des conditions-cadre qui sont à prendre en compte par le propriétaire (plan de zone et d'alignement, cadastre du bruit) elle contient des données contraignantes pour les autorités (inventaires, zones des dangers naturels) ainsi que des indications concernant d'autres intérêts publics et projets de planification. Sur la base des couches de données du système d'information géographique de la Ville, la décision de base pourra dorénavant être élaborée de façon automatique. Un premier prototype est en fonction depuis le 1<sup>er</sup> mars 2004.*

La città di Thun modernizza la procedura di permesso di costruzione. In futuro chi vuole costruire deve solo chiedere, presso l'Ispettorato dell'edilizia, un estratto, definito «informazione basilare», che informa sulle condizioni quadro fondamentali per l'edificazione della parcella in questione. Oltre alle condizioni quadro vincolanti dalla prospettiva della proprietà fondiaria (piano delle zone, linee di arretramento e impatto acustico) tale decisione contiene anche dati vincolanti per le autorità (inventari, zone con pericoli della natura) nonché informazioni su altre specificazioni pubbliche e intenzioni progettistiche. Basandosi sui livelli di dati del sistema d'informazione geografica cittadina, in futuro la produzione dell'estratto «informazione basilare» sarà automatizzata. Il primo prototipo è in funzione dal 1° marzo 2004.

T. Jenne

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen in städtischen Verhältnissen werden zunehmend komplexer. Die gleichzeitig wachsenden Ansprüche an den knappen zur Verfügung stehenden Raum erhöhen die Forderung nach übersichtlichen Planungsinstrumenten. Die derzeit rund 400 Baugesuche pro Jahr stellen damit für das Bauinspektorat der Stadt Thun – einer Stadt mittlerer Grösse mit 40 000 Ein-

wohnern – bereits eine beachtliche Herausforderung dar. Wie können BauinteressentInnen möglichst frühzeitig, rasch und umfassend über die vielschichtigen baurechtlichen Rahmenbedingungen, welche auf ihrer Parzelle zu beachten sind, informiert werden? Eine effiziente, kundenfreundliche Bewältigung dieser Aufgabe zeichnet die moderne Verwaltung aus. Die Stadt Thun kann andererseits mit dem Grundlagenbescheid den GrundeigentümerInnen künftig auch mehr Sicherheit im Bauprozess bieten.

## Grundlagenbescheid und Baubetreuung – Elemente des modernen Baureglementes

Am 1. November 2003 wurden der revidierte Zonenplan und das neue Baureglement der Stadt Thun in Kraft gesetzt. Die Revision verfolgte neben den inhaltlichen Zielen der Stadtentwicklung auch das Teilziel, eine neue Philosophie des Bauens in Thun zu verankern. Anstelle des bisherigen, stark reglementierten, «behördlich verordneten» Bauens sollte vermehrt ein partnerschaftlicher Prozess treten, in welchem Bauherr/frau und Stadt für eine gute, situationsgerechte Lösung zusammenarbeiten. Im Sinne «weniger Vorschriften, mehr Beratung» wird mit dem neuen Baureglement nur der notwendige Rahmen flächendeckend geregelt. Lediglich in sensiblen Gebieten werden die wesentlich vereinfachten Vorschriften detailliert und präzisiert. Einen besonderen Stellenwert erhält dafür das Baugesuchsverfahren, indem bereits im frühen Stadium der Bauvoranfrage eine umfassende Baubetreuung verankert wird. Zentrales Element dieser frühzeitigen Bauberatung ist der Grundlagenbe-

### Baureglement der Stadt Thun

#### Art. 3 Grundlagenbescheid und Baubetreuung

- <sup>1</sup> Bauwillige können beim Bauinspektorat einen Grundlagenbescheid einholen; dieser gibt Aufschluss über die geltenden baurechtlichen Grundlagen und die weiteren Planungsgrundlagen für ein bestimmtes Areal.
- <sup>2</sup> Der Grundlagenbescheid stellt eine Auskunft dar und ist nicht anfechtbar.
- <sup>3</sup> Er gilt ein Jahr ab Ausstellungsdatum; vorbehalten bleiben Änderungen an den baurechtlichen Grundlagen.
- <sup>4</sup> Auf Wunsch der Bauwilligen bezeichnet das Bauinspektorat einen Baubetreuer oder eine Baubetreuerin, der oder die die Projektierenden in allen Belangen des Baubewilligungsverfahrens berät.

scheid. Er bildet die Grundlage für einen konstruktiven Bauprozess.

Bei der Ausgestaltung des neuen Arbeitsinstrumentes «Grundlagenbescheid» wurde Wert darauf gelegt, dass die wesentlichen Anforderungen bereits mit der Einführung des neuen Baureglementes erfüllt werden konnten. Dies waren insbesondere:

- Aktualität und Korrektheit der Inhalte und Aussagen
- Vollständigkeit bezüglich der baurelevanten Themenaspekte
- Kundenfreundlichkeit und Übersichtlichkeit in der Ausgestaltung
- Bedienungsfreundlichkeit und einfache Handhabbarkeit für die Baubetreuer
- Entwicklungsfähigkeit und Ausbaufähigkeit, insbesondere bezüglich der Automatisierung.

Um die angestrebte Sicherheit für den Projektierenden zu erreichen, war es nötig, alle wichtigen Grundlagen der verschiedenen im Bauzirkulationsverfahren konsultierten Amtsstellen einzubeziehen. Es galt zu verhindern, dass in einer späteren Projektierungsphase neu auftauchende Erkenntnisse zu Bauerschwerungen, empfindlichen Verzögerungen oder gar zu einem Neubeginn der Projektierungsarbeiten führen.

## Inhalte und Form des Grundlagenbescheides

Die einfachste Form eines Grundlagenbescheides besteht in einer Checkliste aller im Rahmen des Bauprozesses relevanten Grundlagen. Er könnte im Prinzip erstellt werden, indem für die Baugesuchsparzelle sämtliche thematischen Grundlagenpläne gesichtet und die zu beachtenden Themen von Hand in der Checkliste gekennzeichnet werden, z.B. unter gleichzeitiger Angabe der für das Thema zuständigen Kontaktstelle oder Kontaktperson.

In Thun bestand von Beginn weg die Absicht, die relevanten Inhalte nicht ausschliesslich als Textinformation, sondern – vor allem dort, wo die räumliche Präzisierung von Bedeutung war – auch in einem oder mehreren begleitenden Planaus-

schnitten darzustellen. Da verschiedene Grundlagen wie Zonenplan, Baulinien, Bau- und Bauminventar, bereits als digitale GIS-Ebenen vorlagen, entstand die Idee, eine Automatisierung des Grundlagenbescheides über eine räumliche Parzellenabfrage zu konzipieren. Durch die Verschneidung des Parzellenumrisses mit den baurelevanten GIS-Datenebenen sollte im Endeffekt möglichst direkt der Grundlagenbescheid als Dokumentation aus Text-Informationen und Planausschnitten zusammengestellt und ausgegeben werden.

### Die Themen des Grundlagenbescheides im Überblick

- Übersichtsplan, Lage der Parzelle, Koordinaten, Quartier\*
  - Zonenplan, Baureglement;\*
    - Nutzungszonen\*
    - Erhaltungsgebiete\*
    - besondere baurechtliche Ordnungen\*  
mit Verweisen auf die entsprechenden Artikel des Baureglementes\*
  - Lärmvorbelastung\*
  - Baulinien (genehmigte, projektierte)\*
  - Bauinventar-Objekte\*
  - Bauminventar-Objekte\*
  - Grundwasserschutzzonen
  - Gewässerschutzzone
  - Fliessgewässer und Fliessgewässerabstand
  - Naturschutzgebiete und -objekte, Lebensräume für Pflanzen und Tiere
  - Objekte Naturinventar «Schlossberg»
  - Naturgefahrengebiete
  - Altlastenverdachtsflächen
  - Archäologische Gebiete und Fundstellen
  - Historische Verkehrswege
  - Gebiete mit Schutzraumbaupflicht
- \* Ausgabe des Themas erfolgt bereits automatisiert

Im Laufe der Entwicklung wurde bewusst auf eine automatisierte Ausgabe von Bau-massen oder Wortlauten von Zonenvorschriften verzichtet, welche sehr komplexe Anforderungen an die zugrunde liegende Datenbank gestellt hätte. Statt

dessen beschränkte man sich darauf, im Dokument, neben den Planausschnitten, Verweise auf die relevanten Artikel des kommunalen Baureglementes und wo nötig auch der übergeordneten Gesetzgebung aufzuführen.

## Von der Idee einer GIS-gestützten Automatisierung zum Prototyp

Die enge Zusammenarbeit mit dem Geometerbüro Dütschler & Naegeli in Thun erwies sich bei der Umsetzung als Glücksfall. Das Büro ist seit Jahren mit der Nachführung der Amtlichen Vermessung und des Baulinienkatasters beauftragt und unterstützt die Stadt Thun in der Entwicklung des Geografischen Informationssystems. Gleichzeitig ist das Büro massgeblich im nationalen Projekt «Kataster 2014» beteiligt. Mit «Kataster 2014» soll ein Standard für die Ausgabe von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen auf Grundstücken geschaffen werden.

Die Ähnlichkeit der beiden Fragestellungen «Kataster 2014» und «Grundlagenbescheid» sowie die gute Ausgangslage – vor allem hinsichtlich der bereits vorhandenen Geodatenebenen und des in Thun bereits digital erfassten Grundbuches – führte zur Entscheidung über ein gemeinsames Projekt. Am Beispiel der Pilotgemeinde Thun sollten mit dem «Kataster 2014» konkrete Erfahrungen gesammelt werden. Andererseits sollte auf der Basis der Technologie «Kataster 2014» die konkrete Anwendung «Grundlagenbescheid» entwickelt werden.

Im Laufe eines Jahres wurde der Grundlagenbescheid in Zusammenarbeit mit dem Bauinspektorat bezüglich Form und Inhalt konzipiert sowie ein Prototyp für eine teil-automatisierte Abgabe entwickelt. Dieser steht dem Bauinspektorat seit dem 1. März 2004 zur Verfügung. Vier der fünf Seiten werden weitgehend automatisiert ausgegeben. Auf einer fünften Seite sind die noch nicht GIS-erfassten Themen als Checkliste für die Handbearbeitung enthalten.



Der Grundlagenbescheid ist ein fünfseitiges Dokument, in dem sämtliche für das Bauen relevante Grundlagen in Form von parzellenscharfen Plandarstellungen und ergänzenden Textangaben enthalten sind. Er wird den BauinteressentInnen in der Regel im Rahmen eines Gesprächs durch den Baubetreuer ausgehändigt.

## Abgabe des Grundlagenbescheides durch das Bauinspektorat

Die Abgabe des Grundlagenbescheides erfolgt im Normalfall im Rahmen eines Gesprächs durch den Baubetreuer. Dadurch wird eine korrekte Interpretation der grundlegenden Informationen sichergestellt und es findet eine erste zielgerichtete Beratung statt. Wichtige Zusatzkenntnisse aus dieser Beratung werden ebenfalls auf der Seite fünf des Grundlagenbescheides festgehalten.

Die Kosten für einen Grundlagenbescheid werden auf ca. Fr. 100.– geschätzt. Darin enthalten sind die Betriebskosten (Nachführungskosten, Druckkosten) sowie der Zeitaufwand für die Beratung im Rahmen der Abgabe durch den Baubetreuer. Darin nicht enthalten sind die einmaligen Projektkosten für die Entwicklung und Konzeption. Der Anteil der Stadt Thun an diesen Entwicklungskosten beläuft sich auf ca. Fr. 20 000.–. Da die für den Grundlagenbescheid relevanten GIS-Ebenen im Rahmen des städtischen Geoinformationssystems erfasst werden, entstehen

daraus für den Grundlagenbescheid keine zusätzlichen Kosten. Im Gegenteil führt der Grundlagenbescheid vielmehr dazu, den bereits aufgebauten städtischen GIS-Datenbestand einem konkreten Nutzen – in Form eines kundenfreundlichen Instrumentes – zuzuführen. Die Deckung der Betriebskosten für den Grundlagenbescheid erfolgt über eine Erhöhung der Baubewilligungsgebühr im Zusammenhang mit der neuen baurechtlichen Grundordnung. Die «vorgezogene» Gebühr unterstützt das Bestreben der Stadt, den Einsatz eines Grundlagenbescheides in allen wichtigen Bauprozessen aktiv anzuregen, wogegen eine kostendeckende Abgabegebühr bei BauinteressentInnen eher eine abwehrende Haltung auslösen würde.

## Ausblick

In den nächsten Jahren soll der Grundlagenbescheid der Stadt Thun sukzessive ergänzt und ausgebaut werden. Im Vordergrund steht einerseits die Verfeinerung der technischen Lösung sowie die Ergänzung von weiteren automatisierten

Themen, durch einen kontinuierlichen GIS-Datenaufbau. Mit Hilfe einer internetbasierten Lösung soll eine rasche Nachführung des Parzellennetzes und der Datenebenen erfolgen, und damit auch eine hohe Aktualität der Daten sichergestellt werden. Ferner wird eine Anbindung des digitalen Grundbuches angestrebt. Zwar soll der Grundlagenbescheid nicht gleichzeitig einen Grundbuchauszug erhalten. Hingegen soll das Bauinspektorat im Rahmen des Grundlagenbescheides bereits auf wesentliche privatrechtliche Beschränkungen, die die fragliche Bauparzelle betreffen, hinweisen können.

Thomas Jenne  
Planungsamt der Stadt Thun  
Industriestrasse 2  
CH-3602 Thun  
thomas.jenne@thun.ch