

## **Bericht und Antrag 12 an den Grossen Stadtrat von Luzern**

### **Baubewilligungsverfahren beschleunigen. 1. Controllingbericht**

- Sonderkredit für Massnahmenkatalog
- Teilrevision des Baugebührenreglements
- Abrechnung Sonderkredit B+A 33/2020: «Baubewilligungsverfahren beschleunigen»

**Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet  
mit StB 175 vom 6. März 2024**

**Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 13. Juni 2024**

## Politische und strategische Referenz

### Politischer Auftrag

B+A 33/2020 «Baubewilligungsverfahren beschleunigen»

### In Kürze

Die Dauer des Baubewilligungsverfahrens steht in der Stadt Luzern seit mehreren Jahren in der Kritik. Mit dem [Bericht und Antrag \(B+A\) 33 vom 14. Oktober 2020](#): «Baubewilligungsverfahren beschleunigen» bewilligte der Grosse Stadtrat ein Paket von 15 Massnahmen, um die unbefriedigende Situation zu verbessern. Es wurde u. a. eine Aufstockung um 410 unbefristete sowie 100 befristete Stellenprozent beschlossen. Mit dem vorliegenden Controllingbericht erläutert der Stadtrat die Umsetzung der Massnahmen und unterbreitet Vorschläge für die nächste Berichtsperiode bis Ende 2027.

Kurz nach der Verabschiedung des [B+A 33/2020](#) kam es zu zahlreichen Führungswechseln in der Dienstabteilung Städtebau (DA SBA). Das neue Leitungsteam war im Herbst 2021 wieder komplett und startete mit der Umsetzung der Massnahmen. Rund die Hälfte der Massnahmen ist in der Zwischenzeit umgesetzt. So wurde beispielsweise die Fristenberechnung an die kantonalen Vorgaben angepasst, rund 680 pendente Geschäfte abgearbeitet, die neuen Teams Bauberatungen und Baubewilligungen etabliert sowie das Nadelöhr bei der Dienstabteilung Umweltschutz entschärft. Auch verschiedene kleinere Projekte (z. B. Erreichbarkeit und Infrastruktur anpassen, Webauftritt überarbeiten) sind umgesetzt. Eine Herausforderung bleibt weiterhin die Bestrebung, den gesamten Prozess medienbruchfrei zu gestalten. Die Funktionen der einzelnen Systeme und die Schnittstellen untereinander funktionieren noch nicht optimal. Die zusätzlichen personellen Ressourcen führten dazu, dass im Jahr 2023 trotz neuer Vorgaben und erschwerter Umstände 530 Baugesuche mit einem Bauvolumen von 860 Mio. Franken erledigt wurden. Die Kundschaft schätzt die Dienstleistung der neu eingesetzten Bauberatung. Verschiedene Massnahmen wurden anders als geplant umgesetzt. Dies führt dazu, dass der Sonderkredit aus dem B+A 33/2020 nicht vollständig ausgeschöpft und um rund Fr. 460'000.– unterschritten wird.

Die Analyse der Kennzahlen, die Erkenntnisse aus der externen Begleitung und die Evaluation der Massnahmen zeigen, dass die Situation weiterhin unbefriedigend und der Handlungsbedarf hoch bleibt. Der Einsatz der einzelnen Mitarbeitenden ist enorm und bringt viele an ihre Belastungsgrenze. Die Führung sowie die Prozesse und Strukturen bieten jedoch nicht die optimalen Rahmenbedingungen, um den Prozess zu beschleunigen. Der Stadtrat schlägt deshalb für die nächste Controllingperiode sieben Massnahmen vor und beantragt dafür einen Sonderkredit von 4,158 Mio. Franken. Neben technischen und organisatorischen Massnahmen werden 250 unbefristete und 100 befristete Stellenprozent beantragt. Ziel ist, dass die durchschnittliche Bearbeitungszeit schrittweise reduziert wird und bis Ende 2027 160 Kalendertage beträgt. Damit soll der Fokus der Diskussion wegkommen von der Einhaltung der kantonalen Fristen; vielmehr sollen die effektive Bearbeitungszeit eines Gesuchs, die Qualität der Bauentscheide, die Verlässlichkeit der Auskünfte und somit die Kundenfreundlichkeit bewertet werden.

Aufgrund einer Protokollbemerkung zum [B+A 33/2020](#) prüfte der Stadtrat zudem, für Beratungsdienstleistungen ab einem gewissen Mass Gebühren zu erheben. Mit einer Teilrevision des Baugebührenreglements ist ab 1. Oktober 2024 eine Gebührenerhebung nach Zeitaufwand vorgesehen. Bei einfachen Auskünften sowie in begründeten Fällen, in denen die Bauberatung aufgrund öffentlicher Interessen (z. B. Denkmalschutz, Umweltschutz) besonders aufwendig ist, soll ganz oder teilweise auf eine Gebührenerhebung verzichtet werden können.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, den Controllingbericht zur Kenntnis zu nehmen, den Sonderkredit von 4,158 Mio. Franken zu genehmigen, das Reglement über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben (Baugebührenreglement) vom 12. September 1991 zu ändern sowie die Abrechnung über den Sonderkredit [B+A 33/2020](#) zu genehmigen.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>6</b>
<b>2 Zielsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>3 Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen .....	7
3.2 Politische Rahmenbedingungen .....	7
<b>4 Vorgehen</b>	<b>8</b>
4.1 Umsetzung der Massnahmen.....	8
4.2 Beurteilung der Massnahmen.....	9
<b>5 Dienstabteilung Städtebau</b>	<b>10</b>
<b>6 Kennzahlen</b>	<b>11</b>
6.1 Übersicht .....	11
6.2 Externe Einschätzung .....	12
6.3 Bearbeitungszeit und hängige Geschäfte .....	12
6.3.1 Bearbeitungszeit .....	12
6.3.2 Hängige Geschäfte.....	13
6.4 Künftige Kennzahlen .....	14
<b>7 Handlungsfelder und Ziele</b>	<b>14</b>
<b>8 Massnahmen</b>	<b>15</b>
8.1 Bisherige Massnahmen .....	15
8.1.1 M1 Fristenberechnung und Anwendung anpassen .....	15
8.1.2 M2 Anpassung Controllingmöglichkeiten GemDat/Rubin .....	16
8.1.3 M3 Schulung Mitarbeitende: GemDat/Rubin .....	17
8.1.4 M4 Neue Schnittstelle GemDat/Rubin/eBAGE .....	17
8.1.5 M5 Pendente Geschäfte abbauen .....	18
8.1.6 M6 Schulung Führungskräfte: Mitarbeiterführung, Zielsetzung, Controlling .....	19
8.1.7 M7 Schulung Mitarbeitende: aktives Prozessmanagement.....	20
8.1.8 M8 Neuorganisation Erreichbarkeit.....	21
8.1.9 M9 Webauftritt überarbeiten und Planaufgabe online .....	21
8.1.10 M10 Ressourcen Team Zentrale Dienste.....	22
8.1.11 M11 Infrastruktur .....	23
8.1.12 M12 Spezialistenteams Beratung/Auskunft und Bewilligung/Kontrolle .....	23
8.1.13 M13 Ressourcen neues Spezialistenteam Bewilligung/Kontrolle .....	24
8.1.14 M14 Ressourcen Rechtsdienst für Baubewilligungsverfahren .....	25
8.1.15 M15 Ressourcen Dienstabteilung Umweltschutz.....	26

8.2	Neue Massnahmen .....	27
8.2.1	Einführung der Plattform cymo ebau .....	27
8.2.2	Teamentwicklung und Führung .....	27
<b>9</b>	<b>Neue Ziele und Massnahmen</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Aussensicht</b>	<b>29</b>
10.1	Prof. Sebastian Huber, Hochschule Luzern .....	29
10.2	Andreas Moser, TGS Architekten AG .....	29
<b>11</b>	<b>Politische Würdigung</b>	<b>30</b>
<b>12</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>31</b>
<b>13</b>	<b>Teilrevision Baugebührenreglement</b>	<b>31</b>
13.1	Grundsätzliches .....	31
13.2	Bauberatungen und Vorabklärungen .....	32
13.2.1	Bauberatungen und Vorabklärungen: Übrige Gebühren .....	32
13.2.2	Keine Anrechenbarkeit an Baubewilligungsgebühr .....	32
13.2.3	Umsetzung: Anpassung Baugebührenreglement .....	33
13.3	Gebühr nach Zeitaufwand .....	33
<b>14</b>	<b>Ressourcenbedarf</b>	<b>34</b>
14.1	Sachaufwand .....	34
14.2	Personalaufwand .....	34
14.3	Gesamtkosten .....	36
14.4	Ausgabenrechtliche Zuständigkeit, Finanzierung und zu belastendes Konto .....	36
<b>15</b>	<b>Abrechnung Sonderkredit B+A 33/2020: «Baubewilligungsverfahren beschleunigen»</b>	<b>36</b>
15.1	Ausgabenbewilligung .....	37
15.2	Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben .....	37
15.3	Begründung von wesentlichen Abweichungen .....	38
15.4	Abschlusskommentar .....	38
15.5	Revisionsbericht Finanzinspektorat .....	38
<b>16</b>	<b>Antrag</b>	<b>38</b>

## Anhang

- 1 Auszug aus B+A 33/2020, Handlungsfelder und Ziele
- 2 Stellenbeschriebe der neu beantragten Funktionen
- 3 Teilrevision Baugebührenreglement, synoptische Darstellung der Änderungen

## Beilagen

- 1 Ergebnisbericht fachliche Begleitung und Durchführung von Schulungsmassnahmen im Bereich kundenorientierter Serviceprozesse der Dienstabteilung Städtebau vom 29. Juli 2023. Prof. Anja Zimmermann, Kompetenzzentrum Service & Operations Management, Hochschule Luzern – Wirtschaft
- 2 Projektbericht fachliche Begleitung und Beratung für eine Prozessoptimierung von Baubewilligungsverfahren vom 30. Juni 2023. Prof. Sebastian Huber und Fabienne Hämmerle. Hochschule Luzern – Wirtschaft
- 3 Aussensicht vom 9. Februar 2024. Prof. Sebastian Huber. Hochschule Luzern – Wirtschaft
- 4 Aussensicht vom 15. Februar 2024. Andreas Moser. TGS Architekten AG

# Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1 Ausgangslage

Seit Jahren werden in der Stadt Luzern die kantonal vorgegebenen Fristen gemäss Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 ([PBV; SRL Nr. 736](#)) für das Baubewilligungsverfahren nicht eingehalten. Mit dem [B+A 33 vom 14. Oktober 2020](#): «Baubewilligungsverfahren beschleunigen» zeigte der Stadtrat auf, wie er diese unbefriedigende Situation lösen und das Baubewilligungsverfahren dauerhaft und essenziell beschleunigen will. Die vollständige Erreichung der kantonal vorgegebenen Fristen schien bereits damals unrealistisch. Trotzdem sollte die Gesamtperformance nachhaltig und massgeblich gesteigert werden, ohne dass sich wiederum viele pendente Geschäfte anhäuferten oder die inhaltliche Qualität leiden sollte. Um diese Ziele zu erreichen, schlug der Stadtrat nach einer umfangreichen Analyse mit internen und externen Anspruchsgruppen 15 Massnahmen vor. Der Grosse Stadtrat bewilligte die vorgeschlagenen Massnahmen und damit verbunden einen Sonderkredit von 4,696 Mio. Franken sowie einen Nachtragskredit von Fr. 413'400.– zum Budget 2021. Wie im B+A 33/2020 angekündigt, werden mit dem vorliegenden Controllingbericht die Umsetzung der Massnahmen sowie deren Wirksamkeit dargelegt sowie neue Massnahmen vorgeschlagen. Gleichzeitig wird der Umgang mit der Protokollbemerkung zum B+A 33/2020 beschrieben, wonach der Stadtrat prüfen soll, die Beratungsdienstleistungen ab einem gewissen Mass gebührenpflichtig zu machen (vgl. Kapitel 13).

## 2 Zielsetzungen

Mit dem Controllingbericht will der Stadtrat aufzeigen, inwiefern das im [B+A 33/2020](#) festgelegte übergeordnete Ziel einer substanziellen Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens mit den 15 Massnahmen in der Berichtsperiode 2021–2023 erreicht wurde. Die Massnahmenliste soll so aktualisiert werden, dass die organisatorischen, personellen und prozessualen Rahmenbedingungen für die Dienstabteilung Städtebau (DA SBA) optimal gesetzt sind, um weiterhin an diesem übergeordneten Ziel zu arbeiten.

Im [B+A 33/2020](#) legte der Stadtrat folgende Ziele fest:

- Die Bearbeitungsfristen sollen generell – und besonders bei den vereinfachten Verfahren – substanziell beschleunigt werden. In Zukunft sollen die gemäss PBV definierten Fristen besser erreicht werden.
- Konkret sollen 90 Prozent der Baugesuche im vereinfachten Verfahren innerhalb der vorgegebenen 25 Arbeitstage abgeschlossen werden und mindestens 60 Prozent der Baugesuche im ordentlichen Verfahren innerhalb von 40 Arbeitstagen.
- Die pendente Geschäfte sollen innerhalb eines Jahres abgebaut werden.
- Die hohe Qualität im Baubewilligungsverfahren soll erhalten bleiben. Dies bedeute, dass jedes Gesuch im Vollzug den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und mit der gebotenen Sorgfalt bearbeitet werden soll. Die Expertise unterschiedlicher Fachstellen soll adäquat berücksichtigt werden.
- Gerichtliche Entscheide sollen zu 90 Prozent zugunsten der Baubewilligungsbehörde erfolgen.

Die bessere Einhaltung der kantonalen Fristen gemäss [B+A 33/2020](#) konnte in der Berichtsperiode nicht erreicht werden. Erfreulich ist jedoch, dass mit einem besonderen Effort rund 680 pendente Geschäfte (mehrerheitlich Schlusskontrollen) abgearbeitet werden konnten. Wie die Zahlen zu den gewonnenen Beschwerdeverfahren zeigen, wird die Arbeit weiterhin qualitativ sehr sorgfältig erledigt. Das Ziel wurde erreicht, dass gerichtliche Entscheide zu 90 Prozent zugunsten der Baubewilligungsbehörde erfolgen.

## 3 Rahmenbedingungen

### 3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Auf Basis des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 ([Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700](#)) sind das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vom 7. März 1989 ([PBG; SRL Nr. 735](#)) und die Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern vom 29. Oktober 2013 ([PBV; SRL Nr. 736](#)) für die kommunalen Behörden relevant. Sie definieren die Baubewilligungspflicht (§ 184 PBG, §§ 53 und 54 PBV), geben den formellen Rahmen für das Baubewilligungsverfahren vor (§§ 188–198 PBG, §§ 55 bis 63 PBV) und bestimmen die Gemeinde als Leitbehörde (§ 192 PBG). Die Verordnung zum Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung Luzern ([Organisationsverordnung; sRSL 0.5.1.1.2](#)) delegiert die Entscheide über Baugesuche im ordentlichen und vereinfachten Verfahren an die Baudirektion (Art. 40).

Der Kanton Luzern (§ 188 sowie § 198 [PBV](#)) kennt ein vereinfachtes Verfahren (VV) und ein ordentliches Verfahren (OV) im Baubewilligungsprozess. Der Unterschied liegt dabei zur Hauptsache in der Bekanntmachung der Gesuche. Im VV werden nur die betroffenen Grundeigentümerschaften über das Baugesuch informiert und darauf hingewiesen, dass sie innert 10 Tagen Einsprache erheben können. Im OV werden die Baugesuche öffentlich ausgeschrieben und liegen während 20 Tagen zur Einsicht auf.

Gemäss § 63 [PBV](#) sind im vereinfachten Baubewilligungsverfahren 80 Prozent der Fälle im Jahr innert 25 Arbeitstagen nach Eingang des Baugesuchs mit Entscheid abzuschliessen. Im ordentlichen Baubewilligungsverfahren sind 80 Prozent der Fälle im Jahr innert 40 Arbeitstagen nach Eingang des Baugesuchs mit Entscheid abzuschliessen.

### 3.2 Politische Rahmenbedingungen

Die Dauer des Baubewilligungsverfahrens und damit verbunden die Beurteilung der Kunden- und Wirtschaftsfreundlichkeit einzelner Gemeinden sind schweizweit ein Thema. Verschiedene Studien beleuchten das Thema regelmässig und vergleichen die Bearbeitungszeiten einzelner Städte. Wegen unterschiedlicher Verfahren, Messweisen und Fristvorgaben ist der Städtevergleich jeweils mit Vorsicht zu geniessen (vgl. beispielsweise Städtemonitoring<sup>1</sup> 2018 von Avenir Suisse, [B+A 33/2020](#), S. 23). Unumstritten ist jedoch, dass die Bearbeitungsdauer in den letzten Jahren allgemein länger wurde und durch die Verdichtung tendenziell weiter steigen wird (vgl. ZKB Immobilien aktuell<sup>2</sup>).

Politische Vorstösse auf Bundes- und Kantonsebene zeigen, dass auf verschiedenen politischen Ebenen nach Lösungen zur Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens gesucht wird. Eine Auswahl aktueller Vorstösse auf Bundesebene:

- [Parlamentarische Initiative 19.409](#) vom 14.3.2019. Bregy Philipp Matthias. Kein «David gegen Goliath» beim Verbandsbeschwerderecht. Forderung: Es sei das Verbandsbeschwerderecht gemäss Artikel 12 ff. NHG – im Sinne der Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) – bei kleineren Einzelprojekten innerhalb der Bauzone einzuschränken. Stand: In Kommission des Nationalrates.
- [Motion 22.4282](#) vom 28.11.2022. De Quattro Jacqueline. Änderung des Raumplanungsgesetzes zur Förderung der Energieeffizienz. Forderung: Für energetische Sanierungen in Bau- und Landwirtschaftszonen soll keine Baubewilligung mehr nötig sein; ein Anzeigeverfahren soll genügen. Stand: Erledigt.
- [Postulat 23.3640](#) vom 12.6.2023. Gmür-Schönenberger Andrea. Massvolle Kostenaufgabe bei Einsprachen in Baubewilligungs- und Nutzungsplanverfahren. Forderung: Der Bundesrat wird beauftragt zu prüfen, ob durch eine entsprechende Anpassung von Artikel 33 RPG die gesetzliche Grundlage für ein

<sup>1</sup> Avenir Suisse, Zürich. Fabian Schnell, Lukas Rühli, Daniel Müller-Jentsch in Zusammenarbeit mit Natanael Rother und Julian Kamasa, Oktober 2018. URL: [www.avenir-suisse.ch/publication/20-jahre-schweizer-stadtpolitik](http://www.avenir-suisse.ch/publication/20-jahre-schweizer-stadtpolitik). Abruf am 3.1.2024.

<sup>2</sup> Zürcher Kantonalbank, Immobilien aktuell: Seit 2010 wurde in der Schweiz trotz Baubewilligung jede zehnte Wohnung wegen Einsprachen nicht realisiert, April 2023. URL: <https://www.zkb.ch/de/ueber-uns/medien/medienmitteilungen/2023/immobilien-aktuell-april-2023.html>. Abruf am 3.1.2024.

massvolles Kostenrisiko bei Einsprachen geschaffen werden kann. Stand: Überwiesen an den Bundesrat.

Im Luzerner Kantonsrat sind aktuell folgende Vorstösse hängig (Stand: 1. März 2024):

- [Postulat 23](#) vom 11.9.2023. Boos-Braun Sibylle und Mit. über Massnahmen zur Beschleunigung des Einsprache- und Beschwerdewesens bei Baubewilligungsverfahren. Forderung: Der Regierungsrat wird aufgefordert zu prüfen, wie die inzwischen häufig langen Baubewilligungsverfahren bei Einsprachen und Beschwerden mit geeigneten Massnahmen beschleunigt werden können. Stand: Hängig.
- [Postulat 112](#) vom 4.12.2023. Kurmann Michael und Mit. über die Förderung regionaler Baubewilligungszentren. Forderung: Die Regierung wird beauftragt aufzuzeigen, wie im Kanton Luzern die Einführung weiterer regionaler Baubewilligungszentren (RBZ) gefördert werden kann, sodass diese mittelfristig zum Standard werden. Stand: Hängig.
- [Postulat 114](#) vom 4.12.2023. Gfeller Thomas über die Optimierung der Arbeit von Fachkommissionen und Expertengruppen im Rahmen von Baubewilligungen. Forderung: Die Regierung wird beauftragt aufzuzeigen, wie im Kanton Luzern die Arbeit und die Prozesse von Fachkommissionen und Expertengruppen im Rahmen von Baubewilligungen optimiert werden können. Stand: Hängig.
- [Postulat 117](#) vom 4.12.2023. Zemp Gaudenz und Mit. über die Anpassung des Baubewilligungsverfahrens. Forderung: Die Regierung wird beauftragt aufzuzeigen, wie im Kanton Luzern das Baubewilligungsverfahren so angepasst werden kann, dass es zu weniger unerwünschten Verzögerungen durch ungerechtfertigte Einsprachen kommt. Stand: Hängig.

Die Auflistung macht deutlich, dass die Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens keineswegs nur in der Stadt Luzern ein Thema ist, sondern kantonal und gar schweizweit diskutiert wird.

## 4 Vorgehen

### 4.1 Umsetzung der Massnahmen

Bei der Umsetzung der Massnahmen aus dem [B+A 33/2020](#) waren verschiedene Personen und Gremien beteiligt.

#### **Neues Leitungsteam und Team DA SBA**

Im Frühling 2021 verliessen der Dienstchef sowie dessen Stellvertreter die DA SBA. Interimistisch führte der Stabschef die DA SBA. Ab Herbst 2021 wurde sie in einer Co-Leitung durch eine Juristin und den Stadtarchitekten geführt, und auch die Leitung des Bereichs Baugesuche konnte in dieser Zeit neu besetzt werden. Der Bereichsleiter Baugesuche koordinierte die Umsetzung der Massnahmen aus dem [B+A 33/2020](#), stiess die einzelnen Entwicklungsprozesse an und steuerte diese gemäss den Vorgaben. Die Massnahmen wurden von den Teamleitenden und verschiedenen Mitarbeitenden in Teilgruppen besprochen und anschliessend umgesetzt.

#### **Externe Begleitung**

Bei der Umsetzung der Massnahmen M6 «Schulung Führungskräfte: Mitarbeiterführung, Zielsetzung, Controlling» sowie M7 «Schulung Mitarbeitende: aktives Prozessmanagement» wurde das Leitungsteam durch Prof. Anja Zimmermann von der Hochschule Luzern – Wirtschaft begleitet. Der Fokus lag dabei auf dem Bereich kundenorientierter Serviceprozesse der Dienstabteilung Städtebau (vgl. Beilage 1). Es wurden insgesamt drei Workshops durchgeführt: Der erste Termin mit dem Führungskreis der DA SBA am 28. Juni 2022 diente der Bestandsaufnahme und Definition der Inhalte der Schulungen für das Gesamtteam. An zwei Workshops mit allen Mitarbeitenden der DA SBA am 20. September 2022 und am 30. November 2022 wurde die Stärkung kundenorientierter Serviceprozesse von Baubewilligungsverfahren diskutiert.



An diesen Workshops zeigte sich der Bedarf an einer systematischen Analyse und Optimierung des Gesamtprozesses des Baubewilligungsverfahrens. Diese Arbeiten wurden zwischen Ende März und Juni 2023 durch Prof. Sebastian Huber und Fabienne Hämmerle von der Hochschule Luzern – Wirtschaft durchgeführt (vgl. Beilage 2). Die externen Fachleute nahmen eine objektive Bestandsaufnahme des Baubewilligungsverfahrens vor und suchten mit den Prozessverantwortlichen nach Verbesserungsvorschlägen. Es wurden insgesamt 29 Massnahmen entwickelt, um den Prozess Baubewilligungsverfahren zu optimieren.

Verbesserungsmassnahmen, die sich aus der externen Begleitung zu M6 und M7 ergaben, wurden einerseits direkt umgesetzt und flossen andererseits in die Definition der neuen Massnahmen des vorliegenden Controllingberichtes.

## 4.2 Beurteilung der Massnahmen

Die Arbeiten zum Controllingbericht starteten im Juni 2023. Der Bereichsleiter Baugesuche leitete das Projekt, und die Arbeiten wurden von einer Projektsteuerung begleitet. Durch die Kündigung des Bereichsleiters Baugesuche per Ende Februar 2024 sowie den krankheitsbedingten Ausfall bzw. die spätere Kündigung von dessen direkter Vorgesetzter per Ende März 2024 übernahm der Stab Baudirektion Ende 2023 die weitere Erarbeitung des Controllingberichtes.

Zur Beurteilung der Massnahmen wurde folgendes Vorgehen gewählt:

- Kennzahlenberechnung und Vergleich: Zuerst wurden die Fakten bzw. Kennzahlen (vgl. Kapitel 6) neu aufgearbeitet und in einer Reihe verglichen.
- Interne Workshops: Die Umsetzung und Wirkung der bewilligten Massnahmen sowie die neuen Massnahmen wurden an zwei Workshops mit einem erweiterten Leitungsteam der DA SBA diskutiert.
- Resultate der Personalumfrage: Im September 2023 wurde eine umfassende Personalbefragung für die gesamte Stadtverwaltung zur Arbeitszufriedenheit und zu den Arbeitsbedingungen durchgeführt. Die Ergebnisse der DA SBA wurden zwischen der Leitung sowie der Baudirektorin vertieft analysiert, und Erkenntnisse sind in die Definition neuer Massnahmen eingeflossen.
- Aussensicht: Der Entwurf des Controllingberichtes und insbesondere die neu vorgeschlagenen Massnahmen und Ziele wurden im Februar 2024 kritisch extern beurteilt. Die Erkenntnisse der Aussensicht von Prof. Sebastian Huber (HSLU Wirtschaft) sowie Andreas Moser (TGS Architekten AG) sind im Kapitel 10 dargestellt und sind teilweise in den Controllingbericht eingeflossen.

## 5 Dienstabteilung Städtebau

Zur DA SBA gehören die beiden Bereiche Baugesuche sowie Städtebauliche Qualität (aufgeteilt in die Themen Gestaltungspläne / Denkmalpflege und Kulturgüterschutz). Im vorliegenden B+A wird nur der Bereich Baugesuche thematisiert:

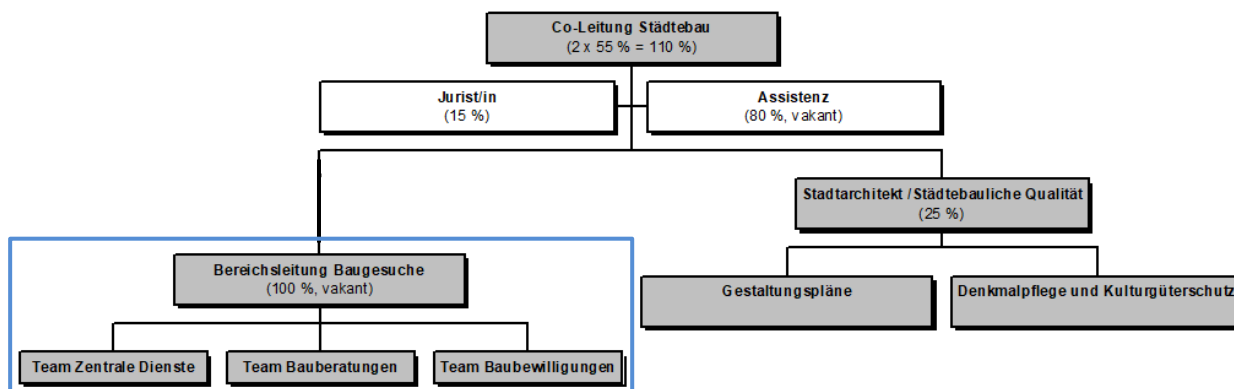


Abb. 1: Organigramm Dienstabteilung Städtebau mit dem Bereich Baugesuche markiert (Stand 31.1.2024)

Die aktuelle personelle Situation in der DA SBA gibt Anlass zur Sorge. Nach dem Weggang des Dienstchefs und dessen Stellvertreters im Jahr 2021 und der späteren Kündigung von zwei Teamleitern spitzt sich die Situation aktuell wieder zu. Per Ende November 2023 hat die Assistentin (Pensum 80 %) die DA SBA verlassen. Seit Anfang Dezember ist die Co-Leiterin SBA (Pensum 70 %) krankgeschrieben, und per Ende März 2024 wird sie die DA SBA verlassen. Der Bereichsleiter Baugesuche (Pensum 100 %) kündigte sein Arbeitsverhältnis per Ende Februar 2024. Per Ende März 2024 wird zudem eine Lektorin (Pensum 40 %) die DA SBA verlassen. Die Ergebnisse der im September 2023 durchgeführten Personalbefragung durch die intervista AG unterstreichen, dass Grund zur Sorge besteht. Die Werte zur zeitlichen Belastung, zum Arbeitsumfang, zur Erschöpfung nach der Arbeit und somit auch zur Life-Domain-Balance sind deutlich schlechter als der städtische Schnitt.

Die zahlreichen personellen Wechsel in der Berichtsperiode brachten Unruhe ins Team und führten durch Einarbeitungen und Wissensverlust bei allen Mitarbeitenden zu Mehraufwand. In der externen Begleitung durch Prof. Zimmermann sowie in der Personalumfrage zeigte sich, dass der Zusammenhalt innerhalb der einzelnen Teams weiterhin positiv ist und dass sich die Mitarbeitenden gegenseitig unterstützen. Dieser Identifikation mit dem Team und der psychischen Gesundheit der Mitarbeitenden gilt es Sorge zu tragen.

## 6 Kennzahlen

### 6.1 Übersicht

Im Folgenden sind die wichtigsten Kennzahlen des Bereichs Baugesuche der letzten elf Jahre dokumentiert:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Baugesuche eingegangen	535	464	487	487	504	506	524	549	524	576	541
Baugesuche erledigt	547	456	511	499	473	520	495	476	465	522	531
- davon mit Einsprachen (in Prozent / total)	6 % 33	9 % 41	12 % 61	10 % 50	11 % 52	11 % 57	11 % 55	9 % 43	15 % 70	18 % 94	14 % 74
- davon in Schutzzonen und/oder im Bauinventar (in Prozent / total)	33 % 181	46 % 210	52 % 266	48 % 240	40 % 189	46 % 239	50 % 248	50 % 238	47 % 219	40 % 209	40 % 212
Bewilligtes Bauvolumen (in Mio. Franken)	289	373	690	400	406	506	524	400	452	650	860
Gebührenertrag (in Mio. Franken)	2.12	1.69	3.31	2.68	2.29	2.93	2.9	2.99	3.02	2.75	3.057
Bauentscheide: ordentliches Verfahren innert 40 Arbeitstagen (Vorgabe = 80 %)	49 %	56 %	45 %	43 %	40 %	25 %	28 %	24 %	24 %	19 %	21 %
Bauentscheide: vereinfachtes Verfahren innert 25 Arbeitstagen (Vorgabe = 80 %)	49 %	48 %	51 %	55 %	62 %	60 %	49 %	38 %	54 %	39 %	33 %
Personalbestand in %	1'070	1'070	1'070	1'100	1'100	1'120	1'120	1'130 <sup>3</sup>	1'510 <sup>4</sup>	1'410	1'410
Beschwerdeverfahren								9	10	26	7
- davon zugunsten der Stadt Luzern								5	8	24	7

Tab. 1: Kennzahlen Bereich Baugesuche 2013–2023. Die kursiv gesetzten Angaben zur Einhaltung der kantonalen Fristen zwischen 2013 und 2021 sind wegen einer Änderung in der Erhebungsmethode nicht mit den Zahlen 2022/2023 vergleichbar.

Besonders hervorzuheben sind folgende Entwicklungen in der Berichtsperiode 2021–2023:

- Im ersten Jahr der Berichtsperiode, 2021, bewegten sich die Zahlen der eingegangenen und der erledigten Baugesuche in einem ähnlichen Rahmen wie im Vorjahr. Im Jahr 2022 stiegen die Zahl der eingegangenen Baugesuche (+10 %), die Zahl der erledigten Baugesuche (+12 %) sowie das bewilligte Bauvolumen (+43 %) gegenüber dem Vorjahr deutlich. Im Jahr 2023 blieb die Zahl der eingegangenen und der erledigten Baugesuche auf konstant hohem Niveau. Das Total der erledigten Baugesuche im Jahr 2023 setzt sich aus klassischen Baugesuchen (444), Reklamen (38), Verlängerungen (9), Planbegutachtungen (32), Vorprojekten (7) und Abbruchmeldungen (1) zusammen.
- Die Zahl der Einsprachen ist in der Berichtsperiode weiter gestiegen.
- Das bewilligte Bauvolumen erreichte 2023 einen absoluten Höchststand.
- Der Gebührenertrag bewegte sich in den letzten Jahren immer um rund 3 Mio. Franken.
- Die kantonal vorgegebenen Fristen werden weiterhin nicht eingehalten. Zu beachten ist dabei, dass die Werte in der Zeitreihe nicht eins zu eins vergleichbar sind. Die Entwicklung in der Fristenerreichung ist in der Controllingperiode deshalb nur beschränkt aussagekräftig. Bis 2021 entsprach die Praxis der Fristenberechnung nicht in allen Teilen den gesetzlichen Vorgaben (vgl. Kapitel 5.5.2 im [B+A 33/2020](#)). Das Berechnungssystem wurde per Januar 2022 an die gesetzlichen Vorgaben angepasst und bei

<sup>3</sup> Davon 10 Prozent befristet.

<sup>4</sup> Davon 100 Prozent befristet.

- allen neu eingehenden Baugesuchen angewendet. Im Jahr 2021 konnte bei den vereinfachten Verfahren kurzzeitig eine markante Verbesserung erreicht werden, da der Fokus bewusst auf diese Geschäfte gelegt wurde. Im darauffolgenden Jahr erreichte die Prozentzahl bei den ordentlichen Verfahren einen Tiefstand, da in diesem Jahr besonders intensiv an den pendenten Geschäften gearbeitet wurde.
- Seit 2021 sind die meisten bewilligten Stellen aus dem [B+A 33/2020](#) besetzt, und der Personalbestand im gesamten Bereich Baugesuche beträgt per Ende 2023 1'410 Stellenprozent. Im Jahr 2020 wurden 476 Baubewilligungen mit 11,3 Vollzeitstellen erlassen (= 42 Baugesuche pro Vollzeitstelle). In den Folgejahren wurden 31 (2021), 37 (2022) bzw. 38 (2023) Baugesuche pro Vollzeitstelle erlassen. Der tiefe Wert 2021 lässt sich u. a. durch die zahlreichen personellen Wechsel und die entsprechende Einarbeitungszeit der neuen Mitarbeitenden erklären; im Herbst 2022 kam die Besonderheit hinzu, dass ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der neuen Bau- und Zonenordnung (24. Oktober 2022) bis zum Zeitpunkt der Genehmigung sowohl die aktuelle wie die neue BZO Gültigkeit haben bzw. die jeweils strengeren Vorgaben eingehalten werden müssen. Zudem steigt der Arbeitsaufwand durch Energiemeldungen (Meldungen zu Photovoltaikanlagen und Ersatz des Wärmereizers) und die Hinweise zum Bauen ohne Baubewilligung. Diese Aufgaben erscheinen nicht in der Statistik, bedeuten für die Mitarbeitenden aber einen enormen Zeitaufwand.
  - Gemäss [B+A 33/2020](#) bestand der Anspruch, dass gerichtliche Entscheide zu 90 Prozent zugunsten der Baubewilligungsbehörde erfolgten. Dieses Ziel wurde in der Berichtsperiode erreicht, da 91 Prozent zugunsten der Stadt Luzern entschieden wurden (Total: 43 Gerichtsfälle, 39 zugunsten der Stadt Luzern). Die hohen Zahlen im Jahr 2022 lassen sich einerseits mit der Berücksichtigung der alten und neuen BZO erklären, und andererseits lässt sich beobachten, dass die Beschwerdebereitschaft an bevorzugten Wohnlagen tendenziell zunimmt.

## 6.2 Externe Einschätzung

Gemäss Auswertung der Fachpersonen der HSLU ergab die vertiefte Auseinandersetzung mit den Themen kundenorientierte Serviceprozesse und Prozessoptimierung zwei zentrale Ergebnisse:

- In den Workshops mit Prof. Zimmermann zeigte sich, dass die Fokussierung auf die Bearbeitungszeit der Komplexität und dem Qualitätsanspruch der Arbeit nicht gerecht werde. Mit dieser Fokussierung auf die Einhaltung von Fristen bestehe die Gefahr negativer Effekte bezüglich Motivation und Bindung der Mitarbeitenden. In diesem Sinne war in den Workshops das Spannungsfeld zwischen Termintreue und dem, auch subjektiven, Anspruch auf Qualität der Bearbeitung der Gesuche ein dominantes Thema (vgl. Beilage 1).
- In der vertieften Auseinandersetzung mit der Prozessoptimierung mit Prof. Sebastian Huber und Fabienne Hämmerle wurde zudem ersichtlich, dass die Fokussierung auf die prozentuale Erreichung der Erledigungsvorgabe auch sachlich nicht zielführend ist. Aussagekräftiger sei vielmehr die effektive Bearbeitungszeit eines Baugesuchs (vgl. Beilage 2).

## 6.3 Bearbeitungszeit und hängige Geschäfte

Es zeigte sich in der externen Begleitung und in der internen vertieften Auseinandersetzung, dass für eine gesamtheitliche und aussagekräftige Beurteilung der Dauer des Baubewilligungsverfahrens zwei Kennzahlen genauer betrachtet werden müssen: die Bearbeitungszeit und die Zahl der hängigen Geschäfte.

### 6.3.1 Bearbeitungszeit

Die Bearbeitungszeit eines Baugesuchs dauert vom Tag des Eingangs des Gesuchs bis zum Versand des Bauentscheids und wird in Kalendertagen angegeben. Sistierungen werden in der Bearbeitungszeit konsequent berücksichtigt bzw. abgezogen. Die Bearbeitungszeit ist aussagekräftiger als die kantonal vorgegebenen Fristen, da mit diesem Wert auch kleinere Verbesserungen oder Verschlechterungen in der Leistung ablesbar sind.

Die aktuell durchschnittliche Bearbeitungszeit lässt sich nicht automatisiert berechnen. Es lässt sich jedoch sagen, dass die durchschnittliche Bearbeitungszeit im Jahr 2022 bei knapp sieben Monaten lag. Im Jahr 2024 wird die Berechnung der Bearbeitungszeit intern bereinigt und entsprechend in der Bauverwaltungssoftware GemDat programmiert. Ab 2025 werden belastbare und möglichst automatisiert aufbereitete Zahlen zur durchschnittlichen Bearbeitungszeit vorliegen. Damit wird ein besseres Führungsinstrument verfügbar sein und Vergleiche mit den Vorjahren möglich.

**6.3.2 Hängige Geschäfte**

Die Kennzahlen des Jahres 2023 zeigen, dass die Zahlen der eingegangenen und der abgeschlossenen Baugesuche sehr hoch sind. Annähernd verdoppelt hat sich in den letzten Jahren das bewilligte Bauvolumen auf rund 860 Mio. Franken. Das impliziert, dass die Behandlung der Baugesuche aufwendiger geworden ist. Im Jahr 2023 sind zehn Baugesuche mehr eingegangen, als abgeschlossen werden konnten. Damit ist die Zahl der hängigen Geschäfte gestiegen. Wird die Baubewilligung nach Rechtskraft baulich umgesetzt, ist eine Baukontrolle oder Schlusskontrolle vorgeschrieben. Ist die Baute baubewilligungskonform, wird das Verfahren abgeschlossen und die Schlussrechnung gestellt. Im Jahr 2021 wurden mit einem ausserordentlichen Effort rund 680 ausstehende Schlusskontrollen durchgeführt.

Soll ein Baubewilligungsverfahren zügig durchgeführt werden, bedingt dies, dass im Prozess keine Staus von hängigen Geschäften den Ablauf des Prozesses behindern und verzögern (Eingang von Gesuchen und Erledigung von Bewilligungen gleich gross). Solche Staus oder Bugwellen sind zum einen bei den hängigen Baugesuchen und zum anderen bei den Schlusskontrollen möglich. Um einen Überblick zu schaffen und allfällige Bugwellen zu erkennen und zu quantifizieren, sind die Zahlen per Ende 2023 zu interpretieren, also 405 hängige Bewilligungsgesuche und 693 ausstehende Schlusskontrollen.

**Hängige Baugesuche**

Wie ist die Zahl von 405 hängigen Bewilligungsgesuchen einzuordnen? Ist diese Menge an Bewilligungsgesuchen unproblematisch, oder behindert sie einen reibungslosen Bearbeitungsprozess? Aktuell ist jährlich mit rund 550 Baugesuchen zu rechnen. Da permanent Bewilligungsgesuche eingehen, wird die Zahl der hängigen Bewilligungsgesuche nicht auf null sinken. Bei einem reibungslosen Prozess gehen in einem halben Jahr 275 Bewilligungsgesuche ein, und es werden gleich viele Bewilligungsgesuche abgeschlossen. Wird die Bearbeitungszeit kürzer, sinkt diese Menge. Wird die Bearbeitungszeit länger, steigt sie. Aktuell liegt die durchschnittliche Bearbeitungszeit bei knapp sieben Monaten, was mindestens 320 hängigen Bewilligungsgesuchen entspricht. Bei der aktuellen Performance werden also diese 320 hängigen Bewilligungsgesuche einen reibungslosen Prozess nicht behindern. Es darf demnach davon ausgegangen werden, dass bis zu 320 hängige Bewilligungsgesuche im Prozess unproblematisch sind, solange die Bearbeitungsdauer nicht abnimmt.

Ø Bearbeitungszeit	Mindestanzahl hängige Baugesuche
7 Monate / 210 Tage	320
6 Monate / 180 Tage	275
5 Monate / 150 Tage	230

Tab. 2: Mindestanzahl hängiger Baugesuche bei entsprechender durchschnittlicher Bearbeitungszeit

Die Rückmeldungen des Teams Baubewilligungen zeigen klar auf, dass die aktuell 405 hängigen Bewilligungsgesuche einen reibungslosen Prozess behindern. Es ist demzufolge angezeigt, die Anzahl der hängigen Bewilligungsgesuche und somit die hinderliche Bugwelle zu reduzieren. In einem ersten Schritt soll eine Zielgrösse von maximal 350 hängigen Bewilligungsgesuchen angestrebt werden. Wird in einem weiteren Schritt eine kürzere durchschnittliche Bearbeitungszeit angestrebt, wären die hängigen Bewilligungsgesuche weiter zu reduzieren, wobei die Erfahrungen aus dem ersten Schritt mitzubersichtigen wären.

## Hängige Schlusskontrollen

Auch die Zahl der hängigen Schlusskontrollen wird nie null betragen. Die Anzahl hängiger Schlusskontrollen bei einem staufreien Prozess hängt von der Anzahl der bewilligten Baugesuche und der durchschnittlichen Zeit für deren bauliche Realisierung ab. Analog den Ausführungen zu den hängigen Bewilligungsgesuchen wird auch hier mit jährlich rund 550 Baubewilligungen gerechnet.

Realisierungszeit im Schnitt	Anzahl hängige Schlusskontrollen
2 Jahre	1'100
1,5 Jahre	825
1,25 Jahre	688
1 Jahr	550

Tab. 3: Anzahl hängiger Schlusskontrollen bei entsprechender Realisierungszeit

Die aktuell ausstehenden Schlusskontrollen entsprechen einer durchschnittlichen Realisierungszeit von rund 15 Monaten. Eine durchschnittliche Realisierungszeit von 15 Monaten scheint plausibel und realistisch. Es darf demzufolge davon ausgegangen werden, dass die 693 ausstehenden Schlusskontrollen nicht zu einem Stau führen und den Arbeitsprozess nicht unnötig belasten. Es ist daher nicht auf eine eigentliche Bugwelle zu schliessen. Die Massnahme im Jahr 2021 zur Reduktion der ausstehenden Schlusskontrollen darf als Erfolg verzeichnet werden. Zu beachten ist indessen, dass der Aufwand für die Schlusskontrollen tendenziell zunimmt, was sich aus der Verdoppelung des Bauvolumens in Franken ablesen lässt.

## 6.4 Künftige Kennzahlen

Um das Controlling noch aussagekräftiger zu machen und um die Erkenntnisse aus der externen Begleitung umzusetzen, sollen die Kennzahlen der DA SBA angepasst werden. Mit den neuen Kennzahlen wird auch der Aufwand ausserhalb des eigentlichen Baubewilligungsverfahrens sichtbar, der durch dieselben Personen erledigt wird.

Folgende neue Kennzahlen werden mit dem Geschäftsbericht 2024 erstmals ausgewiesen:

- Anzahl Beratungsgespräche des Teams Bauberaterungen (2023 wurden 2'619 Beratungen durchgeführt)
- Durchschnittliche Bearbeitungszeit und Median der Bearbeitungszeit in Kalendertagen
- Anzahl hängige Geschäfte
- Beschwerdeverfahren / zugunsten der Stadt Luzern
- Energiemeldungen (2023 wurden 216 Energiemeldungen behandelt)
- Bauen ohne Baubewilligung (2023 wurden 60 Geschäfte «Bauen ohne Baubewilligung» behandelt)

## 7 Handlungsfelder und Ziele

Im [B+A 33/2020](#) wurden die 15 Massnahmen insgesamt sieben Handlungsfeldern zugeordnet. Pro Handlungsfeld wurde eine Zielsetzung definiert (vgl. Anhang 1). Bei der Bewertung der Massnahmen im folgenden Kapitel wird jeweils auf die entsprechende Zielsetzung eingegangen. Aufgrund der besseren Lesbarkeit und des geringen Mehrwerts wird auf die Erwähnung der im B+A 33/2020 erwähnten Handlungsfelder verzichtet. Bei neuen Massnahmen werden konkrete neue Ziele definiert. Die Handlungsbereiche Systemanpassung und digitaler Workflow, Organisation und Ressourcen, Führungs- und Arbeitsverhalten sowie Kommunikation werden auch in der nächsten Periode wesentlich sein.

## 8 Massnahmen

Mit [B+A 33/2020](#) wurden 15 Massnahmen definiert, um das übergeordnete Ziel der Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens zu erreichen. In den nachfolgenden Kapiteln wird pro Massnahme der Umsetzungsstand beschrieben, die allfällige Fortführung der Massnahme aufgezeigt sowie neue Massnahmen aufgeführt. Dabei gilt es zu beachten, dass aufgrund personeller Wechsel einige Massnahmen erst ab Sommer 2022 umgesetzt wurden mit entsprechend begrenzter Wirkung im Berichtszeitraum.

### 8.1 Bisherige Massnahmen

H	Nr.	Massnahme	Status	Fortführung
H1	M1	Fristenberechnung und Anwendung anpassen	Umgesetzt	Daueraufgabe (DA)
H2	M2	Anpassung Controllingmöglichkeiten GemDat/Rubin <sup>5</sup>	Laufend	Ja
H4	M3	Schulung Mitarbeitende: GemDat/Rubin	Laufend	DA
H2	M4	Neue Schnittstelle GemDat/Rubin/eBAGE <sup>6</sup>	Nicht umgesetzt	Ja
H6	M5	Pendente Geschäfte abbauen	Umgesetzt	DA
H4	M6	Schulung Führungskräfte: Mitarbeiterführung, Zielsetzung, Controlling	Laufend	Ja
H4	M7	Schulung Mitarbeitende: aktives Prozessmanagement	Laufend	Ja
H3	M8	Neuorganisation Erreichbarkeit	Umgesetzt	DA
H5	M9	Webauftritt überarbeiten und Planaufgabe online	Umgesetzt	DA
H3	M10	Ressourcen Team Zentrale Dienste	Laufend	Ja
H7	M11	Infrastruktur	Umgesetzt	Nein
H3	M12	Spezialistenteams Beratung/Auskunft und Bewilligung/Kontrolle	Umgesetzt	DA
H3	M13	Ressourcen neues Spezialistenteam Bewilligung/Kontrolle	Umgesetzt	Ja
H3	M14	Ressourcen Rechtsdienst für Baubewilligungsverfahren	Nicht umgesetzt	Ja
H3	M15	Ressourcen Dienstabteilung Umweltschutz	Umgesetzt	DA

Tab. 4: Handlungsfeld (H) und Massnahme (M) aus dem [B+A 33/2020](#). Status: umgesetzt, laufend, nicht umgesetzt. Fortführung: Ja, Nein, Daueraufgabe (DA, die Massnahme wird weitergeführt, aber ohne erneute Erwähnung bei den neuen Massnahmen.)

#### 8.1.1 M1 Fristenberechnung und Anwendung anpassen

Handlungsfeld	H1 Fristenberechnung		
Ziel	Die Fristenberechnung ist angepasst und wird angewendet. Die Fristenberechnung erfolgt nach den kantonalen Vorgaben (Basis für die Berechnung der Performance).		
Massnahme	Anpassung der Zähl- und Messweise für die Erledigung der Baugesuche auf der Grundlage der kantonalen Vorgabe. Konsequente und einheitliche Anwendung der Unterbrechung der Frist.		
Status	<input checked="" type="checkbox"/> Umgesetzt	<input type="checkbox"/> Laufend	<input type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	Im Januar 2022 wurde das System der Fristenberechnung angepasst und auf alle neu eingehenden Gesuche angewendet. Die Frist startet beim Eingang des Baugesuchs und endet mit dem Versand		

<sup>5</sup> GemDat/Rubin: Bauverwaltungssoftware.

<sup>6</sup> eBAGE: Baugesuchsverwaltung des Kantons Luzern.



	<p>des Bauentscheids. Gemäss § 63 Abs. 3 PBV wird die Frist in verschiedenen Fällen unterbrochen (z. B. bei unvollständigen Unterlagen, Sistierungen oder Einsprachen).</p> <p>Die Fristen wurden zu Beginn manuell berechnet. Seit Mitte 2022 werden die Fristen automatisch über GemDat berechnet (siehe dazu M2). Die Mitarbeitenden sind geschult, um die Fristen konsequent und einheitlich zu berechnen. Ein entsprechendes Merkblatt wurde erarbeitet.</p>		
Getätigte und bewilligte Ausgaben (B+A 33/2020)	Keine zusätzlichen Kosten (bewilligt Fr. 0.–)		
Fortführung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe

**8.1.2 M2 Anpassung Controllingmöglichkeiten GemDat/Rubin**

Handlungsfeld	H2 Systemanpassungen und digitaler Workflow		
Ziel	Der Workflow zwischen Stadt und Kanton erfolgt digital. Die Fristen werden überwacht. Implementierung eines Reportingsystems.		
Massnahme	<p>Technische Anpassungen GemDat/Rubin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Voraussetzungen im System schaffen für einfache Unterbrechung der Frist</li> <li>– Möglichkeit Reportings zu generieren</li> <li>– Verbesserung Übersichtlichkeit Aufgabenbereiche</li> </ul>		
Status	<input type="checkbox"/> Umgesetzt	<input checked="" type="checkbox"/> Laufend	<input type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Seit Mitte 2022 werden die Fristen zwar automatisch über die Bauverwaltungssoftware GemDat berechnet, und Unterbrechungen werden berücksichtigt. Eine Optimierung der Software ist jedoch nötig, weil das Programm aktuell bei einer Fristunterbrechung nur eine zeitnahe Eingabe des entsprechenden Datums akzeptiert. Liegt ein Datum mehrere Tage zurück, kann das Datum nicht mehr eingegeben werden. Die berechneten Fristen aus GemDat sind deshalb aktuell nicht absolut korrekt berechnet.</p> <p>Auf die Erweiterung von GemDat für Reportings, eine Erinnerungsliste und eine Verbesserung der Übersichtlichkeit der Aufgabenbereiche wurde wegen anderer Priorisierung verzichtet.</p>		
Getätigte und bewilligte Ausgaben (B+A 33/2020)	Fr. 5'422.70 (bewilligt Fr. 10'000.–)		
Fortführung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf und Massnahmen	<p>Zusammen mit der Anpassung der Fristenberechnung, damit nicht nur zeitnahe Eingaben möglich sind, soll die Chance genutzt werden, um weitere Optimierungen in GemDat umzusetzen. Folgende Ideen stehen im Raum und werden im Frühling 2024 konkretisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anpassung Fristenberechnung</li> <li>– Automatisch generiertes Reporting zu den wichtigsten Kennzahlen (insb. zur durchschnittlichen Bearbeitungszeit)</li> <li>– Erinnerungsliste</li> <li>– Verbesserung der Übersichtlichkeit der Aufgabenbereiche</li> <li>– Einführung von Gemdat dms &amp; archiv Dokumentenmanagement zur Ablage und zum einfacheren Austausch von Dokumenten</li> <li>– Entsprechende Schulung der Mitarbeitenden</li> </ul> <p>Durch die Anpassung der Software und automatisierte Prozesse können verschiedene manuelle Zwischenschritte und Fehlerquellen eliminiert werden.</p>		
Federführung	Leitung SBA		
Hauptbeteiligte	Teamleitungen SBA, Sachbearbeitung ZD		
Zeitraum	Initialisierung: Frühling 2024, Umsetzung: bis Frühling 2025		



Finanzbedarf	Es liegt noch keine Offerte vor. Aufgrund der Erfahrungswerte aus den letzten Anpassungen in GemDat wird von einmaligen Kosten von Fr. 65'000.– sowie jährlichen Kosten für die Softwarepflege von Fr. 6'000.– ausgegangen.
--------------	---

**8.1.3 M3 Schulung Mitarbeitende: GemDat/Rubin**

Handlungsfeld	H4 Führungs- und Arbeitsverhalten, Schulung		
Ziel	Klare Zielsetzung, effektives Controlling und aktives Prozessmanagement sind eingeführt und etabliert. Entscheidungskompetenzen sind stufengerecht festgelegt (mit Fokus auf die Fristerfüllung).		
Massnahme	Konkrete Handlungsanweisungen in der Anwendung von GemDat im Umgang mit der Fristenberechnung erarbeiten. Mitarbeitende in der Anwendung von GemDat bzw. der Umsetzung der Handlungsanweisungen schulen.		
Status	<input type="checkbox"/> Umgesetzt	<input checked="" type="checkbox"/> Laufend	<input type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Im Juli 2022 wurden die Mitarbeitenden in den neuen Möglichkeiten von GemDat geschult. Für die exakte Handhabung der Fristenkontrolle und deren Unterbrüche wurde ein Merkblatt erstellt. Ermessensfragen bei der Ansetzung bzw. Unterbrechung der Frist werden im Team diskutiert, sodass eine einheitliche Handhabung gewährleistet ist. Zu einzelnen Fragen gibt es Merkblätter.</p> <p>Die Schulung neuer Mitarbeitenden ist im Einführungsprogramm vorgesehen und wird von den Teamleitenden individuell gehandhabt. Schulungen für neue Anwendungen in GemDat sind eine Daueraufgabe und werden in Zukunft als Bestandteil von M2 verstanden.</p> <p>Durch die konsequente Schulung der Mitarbeitenden und die entsprechende Umsetzung sinkt der administrative Aufwand für manuelle Eingaben in verschiedenen anderen Programmen.</p>		
Getätigte und bewilligte Ausgaben (B+A 33/2020)	Keine zusätzlichen Kosten (bewilligt Fr. 0.–)		
Fortführung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf und Massnahme	Die Schulung der Mitarbeitenden soll in Zukunft über die zusätzliche Fachspezialistin / den zusätzlichen Fachspezialisten im Team Baubewilligungen erfolgen (vgl. M13).		

**8.1.4 M4 Neue Schnittstelle GemDat/Rubin/eBAGE**

Handlungsfeld	H2 Systemanpassungen und digitaler Workflow		
Ziel	Der Workflow zwischen Stadt und Kanton erfolgt digital. Das digitale Arbeiten (Schnittstelle zu eBAGE Kanton) muss durchgehend umgesetzt werden. Einhaltung des Schnittstellenstandards Baugesuch eCH-0211.		
Massnahme	Die Schnittstelle zwischen GemDat/Rubin und eBAGE Kanton fehlt. Dies bedingt die manuelle Erfassung der Daten aus dem kantonalen Baugesuchsformular, was für das Team Zentrale Dienste grossen Aufwand bedeutet und Fehlerpotenzial beinhaltet.		
Status	<input type="checkbox"/> Umgesetzt	<input type="checkbox"/> Laufend	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Die Schnittstelle von der in der Stadtverwaltung eingesetzten Software GemDat zum kantonalen System eBAGE ist nicht umgesetzt.</p> <p><b>Aktueller Ablauf</b>                  Die Stadtverwaltung arbeitet mit der schweizweit anerkannten Bauverwaltungssoftware GemDat. Die Kundschaft reicht das Baugesuch via Baugesuchsformular des Kantons digital wie auch in der entsprechenden Anzahl in Papierform ein. Die Daten werden manuell vom Team Zentrale Dienste in GemDat erfasst. Die materielle Prüfung wie auch der Austausch mit den städtischen Fachstellen geschieht über GemDat. Für die kantonalen Fachstellen werden die Unterlagen ent-</p>		

	<p>weder per E-Mail oder via CargoLink zur Beurteilung weitergeleitet. Die vielen Schnittstellen führen zu zeitaufwendigen manuellen Arbeitsschritten (vgl. Bericht Huber, S. 3).</p> <p><b>Schnittstelle GemDat/eBAGE</b>                  Im Jahr 2022 wurde eine neue Schnittstelle zum kantonalen Portal intensiv konzipiert. Die Lösung wäre ein webbasiertes E-Formular gewesen (Projekt «eBAGE+»). Im Februar 2023 wurde vonseiten Stadt entschieden, dieses weit fortgeschrittene Konzept nicht weiterzuverfolgen, weil grundlegende technische Anforderungen vonseiten Kanton nicht angeboten werden konnten (z. B. keine Authentifizierung möglich, keine Vernehmlassung bei verschiedenen Stellen möglich, weiterhin Austausch per E-Mail). Der Schnittstellenstandard eCH-0211 wurde gemäss städtischer Ansicht nicht eingehalten.</p> <p>Im Juli 2023 führte der Kanton ein E-Formular für die Eingabe von Baugesuchen ein. Die Umsetzung des E-Formulars führte zu Unmut bei verschiedenen Gemeinden und bei der Vereinigung Luzernerischer Gemeindeingenieure (vligi). Weiter sind Abklärungen zur Einbindung des Baubewilligungsverfahrens ins Projekt «Serviceportal Kanton Luzern und aller Gemeinden für alle Online-Services» momentan noch nicht spruchreif. Diese Möglichkeit wird zu einem späteren Zeitpunkt wieder geprüft.</p> <p>Um rasch eine kundenfreundliche Lösung umzusetzen, wird in einem ersten Schritt die Plattform cymo ebau umgesetzt (vgl. neu M2). Langfristiges Ziel bleibt eine Schnittstelle zwischen GemDat/cymo ebau und eBAGE. Das Vorgehen sowie die finanzielle Beteiligung von Kanton und Stadt werden zurzeit konkretisiert. Der Kanton hat seine Zustimmung zum Vorgehen signalisiert.</p>		
Getätigte und bewilligte Ausgaben ( <a href="#">B+A 33/2020</a> )	Keine zusätzlichen Kosten (bewilligt Fr. 30'000.–)		
Fortführung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf und Massnahmen	Das Ziel, der Handlungsbedarf und die Massnahmen entsprechen weiterhin den Infos aus dem <a href="#">B+A 33/2020</a> .		
Federführung	Leitung SBA		
Hauptbeteiligte	Kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi), Zentrale Informatikdienste (FD)		
Zeitraum	Initialisierung: bis Sommer 2024, Umsetzung: bis Frühling 2025		
Finanzbedarf	Es liegt noch keine Offerte vor. Aufgrund der Erfahrungswerte wird von Kosten von Fr. 40'000.– ausgegangen.		

### 8.1.5 M5 Pendente Geschäfte abbauen

Handlungsfeld	H6 Pendente Geschäfte		
Ziel	Die pendenten Geschäfte (mehrheitlich Schlusskontrollen) sind erledigt. Einsatz von befristeten Ressourcen.		
Massnahme	Mit einer befristeten Ressourcenaufstockung werden die aufgestauten pendenten Geschäfte, insbesondere Schlusskontrollen, erledigt.		
Status	<input checked="" type="checkbox"/> Umgesetzt	<input type="checkbox"/> Laufend	<input type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Bei der Vorlage des <a href="#">B+A 33/2020</a> waren zirka 800 Geschäfte aus dem Zeitraum 2017 und älter pendent. Es handelte sich mehrheitlich um Schlusskontrollen. In der Zwischenzeit konnten rund 680 Geschäfte abgeschlossen werden. Ein von 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 zu 100 Prozent befristet angestellter Mitarbeiter arbeitete über 600 Schlusskontrollen ab. Die restlichen damals pendenten Geschäfte konnten aufgrund des Geschäftsstandes noch nicht abgearbeitet werden.</p> <p>Die sukzessive Erledigung der alten, längst überfälligen Geschäfte entlastete die Teams in ihrer täglichen Arbeit und wird auch mental als grosse Erleichterung wahrgenommen.</p>		

Getätigte und bewilligte Ausgaben ( <a href="#">B+A 33/2020</a> )	Fr. 113'210.75 (bewilligt Fr. 103'500.–)		
Fortführung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf und Massnahmen	Seit März 2023, aktuell befristet bis Ende 2024, arbeitet eine Baukontrolleurin mit einem 50-Prozent-Pensum die noch pendenten und laufenden Geschäfte ab. Diese Stelle ist nicht im Stellenplan abgebildet. Um die Geschäfte laufend zu bearbeiten und den steigenden Anforderungen im bau-, planungs- und umweltrechtlichen Vollzug gerecht zu werden, ist die Funktion der Baukontrolle dauerhaft zu besetzen (vgl. M13).		

**8.1.6 M6 Schulung Führungskräfte: Mitarbeiterführung, Zielsetzung, Controlling**

Handlungsfeld	H4 Führungs- und Arbeitsverhalten, Schulung		
Ziel	Klare Zielsetzung, effektives Controlling und aktives Prozessmanagement sind eingeführt und etabliert. Entscheidungskompetenzen sind stufengerecht festgelegt (mit Fokus auf die Fristerfüllung).		
Massnahme	Führungsentwicklung und Schulung in den Themen Zielsetzung und Controlling im Baugesuchsprozess		
Status	<input type="checkbox"/> Umgesetzt	<input checked="" type="checkbox"/> Laufend	<input type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Die Schulung der Führungskräfte (M6) sowie der Mitarbeitenden (M7) wurde von Juni bis November 2022 durch Prof. Anja Zimmermann der Hochschule Luzern – Wirtschaft durchgeführt (vgl. Beilage 1). Der Fokus lag auf dem Thema der kundenorientierten Serviceprozesse der DA. Der erste Workshop mit dem Leitungsteam diente der Bestandsaufnahme sowie der Definition der Inhalte für die anschliessenden Workshops mit den Mitarbeitenden (vgl. M7). Folgende Themen aus dem <a href="#">B+A 33/2020</a> wurden an diesen Workshops diskutiert bzw. intern in der Berichtsperiode angegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vom Problemdenken zur Lösungsorientierung: Die Zusammenarbeit mit der HSLU im Bereich kundenorientierter Serviceprozesse mit Führungskräften und Mitarbeitenden hat zu einem diesbezüglichen Umdenken geführt.</li> <li>– Rollenverständnis klären und erweitern – Experte, Manager, Leader und Entwickler: Aufgrund der hohen Belastung aller Mitarbeitenden ist eine permanente Flexibilität gefordert. Die gleichzeitige Optimierung des Prozesses fordert eine zusätzliche Flexibilität. Dies führt zu einer Vermischung oben genannter Rollen. So nehmen alle Leitenden auch einen grossen Teil an Expertenaufgaben wahr. Mit der Etablierung des Teams Bauberatung wird die knappe Resource der Fachspezialisten bestmöglich eingesetzt.</li> <li>– Aktives Prozessmanagement im Leitungsteam verankern: Die Prozesse und Kennzahlen des Bereichs Baugesuche werden in der Geschäftsleitung der DA SBA diskutiert und im Teamleiterrapport vertieft. Es wurde ein monatliches Controlling mit den wichtigsten Kennzahlen zuhanden der Baudirektorin eingeführt. Der Bereichsleiter Baugesuche führt seit 2023 eine Liste der offenen internen Vernehmlassungen. So konnte beispielsweise das Nadelöhr bei der DA UWS entschärft werden (vgl. M15). Dienstabteilungsinterne Vernehmlassungen zu städtebauliche Themen werden seit zwei Jahren fristgerecht erledigt.</li> </ul> <p>Folgende Themen wurden nicht konkret angegangen bzw. sind im Alltag der Mitarbeitenden noch keine Selbstverständlichkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Auseinandersetzung mit der Methodik «Führen mit Zielen»</li> <li>– Aktive Führungsarbeit in Form von Kontrolle</li> <li>– Erarbeiten eines effektiven Steuerungs- und Controllinginstruments für den Baubewilligungsprozess</li> <li>– Überprüfung Entscheidungskompetenzen</li> </ul>		
Getätigte und bewilligte Ausgaben ( <a href="#">B+A 33/2020</a> )	Fr. 16'747.38 (bewilligt Fr. 7'500.–, gemeinsame Abrechnung mit M7)		
Fortführung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf und Massnahmen	In der Diskussion mit dem Leitungsteam zeigte sich, dass die Ergebnisse aus den extern begleiteten Workshops der HSLU nicht konsequent umgesetzt oder weiterverfolgt wurden. Es braucht eine erneute Auslegeordnung mit dem Team und eine aktive und starke Führung, um die guten Ideen tatsächlich umzusetzen. Stellenbeschriebe und Kompetenzregelungen müssen aktualisiert		

	und gelebt werden. Die Mitarbeitendengespräche müssen sorgfältig durchgeführt werden. Diese Punkte werden im Rahmen der Neubesetzung der Leitungsstellen berücksichtigt. Da die Führungskräfte und die Mitarbeitenden gleichermaßen betroffen sind, wird das weitere Vorgehen zu M6 und M7 in einer neuen Massnahme M7 Teamentwicklung und Führung definiert.
--	---

**8.1.7 M7 Schulung Mitarbeitende: aktives Prozessmanagement**

Handlungsfeld	H4 Führungs- und Arbeitsverhalten, Schulung		
Ziel	Klare Zielsetzung, effektives Controlling und aktives Prozessmanagement sind eingeführt und etabliert. Entscheidungskompetenzen sind stufengerecht festgelegt (mit Fokus auf die Fristerfüllung).		
Massnahme	Mitarbeiterentwicklung und Schulung zur Befähigung zu aktiverem Prozessmanagement, Termine setzen, Fristen kontrollieren / mahnen, Zeit- und Aufgabenmanagement		
Status	<input type="checkbox"/> Umgesetzt	<input checked="" type="checkbox"/> Laufend	<input type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Themen gemäss <a href="#">B+A 33/2020</a>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesamtverständnis für Prozessführung und Controlling</li> <li>– Aktive Prozessführung im Baugesuchsprozess verankern</li> <li>– Kommunikation mit Kunden</li> <li>– Initiative und Eigenverantwortung der Mitarbeitenden stärken</li> <li>– Entscheidungskompetenzen aktiv wahrnehmen</li> </ul> <p>Im Herbst 2022 fanden zwei Workshops mit allen Mitarbeitenden im Bereich kundenorientierte Serviceprozesse durch Prof. Anja Zimmermann, Hochschule Luzern – Wirtschaft, statt. In diesen Workshops zeigte sich, dass eine weitere externe Unterstützung als fachliche Begleitung und Beratung für eine Prozessoptimierung von Baubewilligungsverfahren sinnvoll ist. Diese Begleitung übernahmen Prof. Sebastian Huber sowie Fabienne Hämmerle der Hochschule Luzern – Wirtschaft. Der Workshop umfasste eine differenzierte Bestandsaufnahme des Baubewilligungsprozesses, eine Ableitung von Verbesserungspotenzialen sowie die Entwicklung konkreter Massnahmen zur Prozessoptimierung (siehe Beilage 2). Einzelne Massnahmen wie ein neues Infoblatt, das bei Eingang eines Baugesuchs verschickt wird, wurden umgesetzt. Andere Massnahmen wurden andiskutiert (z. B. gemeinsame Vision, Merkblatt «schwierige Kundeninteraktionen», Qualitäts-Charta), aber werden im Alltag der Mitarbeitenden nicht gelebt.</p>		
Getätigte und bewilligte Ausgaben ( <a href="#">B+A 33/2020</a> )	Keine zusätzlichen Kosten, vgl. M6 (bewilligt Fr. 15'000.–)		
Fortführung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf und Massnahmen	Die Themen aus dem <a href="#">B+A 33/2020</a> wurden an Workshops teilweise angesprochen. In der Diskussion mit dem Leitungsteam zeigte sich, analog zu M6, dass die Ergebnisse nicht konsequent umgesetzt oder weiterverfolgt wurden. Auch diese offenen Punkte und neuen Ziele werden in einer neuen Massnahme M7 Teamentwicklung und Führung definiert.		

### 8.1.8 M8 Neuorganisation Erreichbarkeit

Handlungsfeld	H3 Organisation und Ressourcen		
Ziel	Die Phase Baubewilligungsprozess ist essenziell beschleunigt. Den Mitarbeitenden steht geregelte Zeit für ungestörtes Arbeiten zur Verfügung. Die Verfügbarkeiten sind geregelt.		
Massnahme	Die Erreichbarkeit der Mitarbeitenden (Öffnungszeiten, Telefondienst, Auskünfte usw.) wird aufgabengerecht reduziert.		
Status	<input checked="" type="checkbox"/> Umgesetzt	<input type="checkbox"/> Laufend	<input type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Die Öffnungszeiten wurden Mitte 2022 wie folgt angepasst:</p> <p><b>Telefonische Erreichbarkeit</b>                      Team Bauberatungen Montag–Donnerstag: 9.00–11.00 Uhr                      Dienstag und Mittwoch: 13.30–15.00 Uhr</p> <p>Planaufgabe Montag–Freitag: 9.00–11.00 Uhr / 14.00–16.00 Uhr</p> <p>Die Einschränkungen bei der telefonischen Erreichbarkeit gelten nur für Anrufe auf die allgemeine Teamnummer. Mit der Direktnummer sind alle Mitarbeitenden während der üblichen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung erreichbar.</p> <p><b>Schalteröffnungszeiten</b>                      Planaufgabe Montag–Freitag: 9.00–11.00 Uhr / 14.00–16.00 Uhr</p> <p>Mit vorgängiger Terminvereinbarung können auch Besuche ausserhalb dieser Öffnungszeiten vereinbart werden.</p> <p>Dank der angepassten Telefonzeiten bzw. Schalteröffnungszeiten spüren die Mitarbeitenden eine Entlastung, und es ist neu eher möglich, sich Zeitinseln für ungestörtes Arbeiten zu schaffen.</p>		
Getätigte und bewilligte Ausgaben ( <a href="#">B+A 33/2020</a> )	Keine zusätzlichen Kosten (bewilligt Fr. 0.–)		
Fortführung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe

### 8.1.9 M9 Webauftritt überarbeiten und Planaufgabe online

Handlungsfeld	H5 Kommunikation		
Ziel	Neuer Webauftritt ist online, Bauausschreibungen für sämtliche Anspruchsgruppen sind online verfügbar. Verbesserte Kundenführung und Kommunikation.		
Massnahme	Der Webauftritt wird neu aufgesetzt und zu einem zeitgemässen und informativen Kommunikationsmittel zwischen der Kundschaft und der Dienstabteilung Städtebau ausgebaut. Die Baugesuche werden nur noch online aufgelegt.		
Status	<input checked="" type="checkbox"/> Umgesetzt	<input type="checkbox"/> Laufend	<input type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Seit April 2020 ist die öffentliche Planaufgabe online umgesetzt. Ab Mitte März 2024 ist der Zugriff nur noch mit einem Passwort und vorgängiger Registrierung möglich.</p> <p>Der Webauftritt wurde im Juli 2022 optimiert, sprachlich überarbeitet und allgemein kundenfreundlicher gestaltet. Um Standardfragen effizient beantworten zu können, wurde am 1. Mai 2022 ein Chatbot eingeführt. Über den Chatbot gelangen die Besucherinnen und Besucher durch gezielt hinterlegte Fragen/Antworten (stories) zu den gewünschten Dokumenten oder Ansprechpersonen. Im Jahr 2023 besuchten rund 2'000 Interessierte den Webauftritt. Der Chatbot wurde 220 Mal geöffnet und in 176 Fällen auch bis ans Ende durchgeklickt.</p> <p>Die Ziele der Installation des Chatbots waren die Reduktion von Anfragen per Telefon und E-Mail sowie eine bessere Kundenführung durch die Webseite. Diese Ziele wurden erreicht, und das Tool hat sich bewährt.</p> <p>Weitere Verbesserungen und Anpassungen werden laufend umgesetzt.</p>		

Getätigte und bewilligte Ausgaben ( <a href="#">B+A 33/2020</a> )	Fr. 8'738.55 (bewilligt Fr. 70'000.–) Die grosse Differenz zur bewilligten Summe ist darauf zurückzuführen, dass ursprünglich angedacht war, durch eine Werbeagentur einen Film realisieren zu lassen, der den richtigen Weg zu einem Baugesuch darstellen sollte. Bei der Detailplanung zeigte sich, dass dieses Vorgehen nicht zielführend ist.		
Fortführung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe

**8.1.10 M10 Ressourcen Team Zentrale Dienste**

Handlungsfeld	H3 Organisation und Ressourcen		
Ziel	Die Phase Baubewilligungsprozess ist essenziell beschleunigt. Das Team Zentrale Dienste wird besser organisiert mit dem Ziel, die Sachbearbeitenden von administrativen Arbeiten zu entlasten und klare Stellvertretungsregelungen zu definieren. Die Ressourcen im Team Zentrale Dienste und für die laufende und zukünftige Bewirtschaftung der Objektdaten (GWR) werden erhöht und die Stellenprofile angepasst.		
Massnahme	Das Team Zentrale Dienste wird mit folgenden Ressourcen ergänzt: – Mitarbeiterin/Mitarbeiter Zentrale Dienste, Administration, 100 Prozent, neu – Mitarbeiterin Zentrale Dienste, Objektdaten GWR, Aufstockung bestehende Stelle um 30 Prozent – Praktikantin/Praktikant, 50 Prozent, neu		
Status	<input type="checkbox"/> Umgesetzt	<input checked="" type="checkbox"/> Laufend	<input type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Seit dem 1. April 2021 arbeitet ein Sachbearbeiter Administration in einem 100-Prozent-Pensum im Team. Neben der Entlastung des Teams in kaufmännischen Arbeiten erledigt die Person auch diverse Aufgaben, die durch die verschiedenen personellen Wechsel dazugekommen sind. Das Pensum der Sachbearbeiterin GWR (Gebäude- und Wohnungsregister) konnte per 1. Juli 2021 von 20 auf 50 Prozent erhöht werden. Die Praktikumsstelle konnte nicht wie angedacht besetzt werden. Im Team Zentrale Dienste wird zwar ein Praktikum für Absolvierende der Wirtschaftsmittelschule (WMS) angeboten. Dieses Praktikum mit Ausbildungscharakter ist jedoch nicht mit der angedachten 50-Prozent-Praktikumsstelle zu verwechseln, ist im Stellenplan nicht enthalten und wird über die DA Personal finanziert. Die ursprünglich als Praktikantenstelle ausgewiesenen 50 Stellenprozent aus dem <a href="#">B+A 33/2020</a> konnten nie besetzt werden. Diese Pendenz ist im Team seit Jahren spürbar und führt zu einer dauerhaften Überlastung der Mitarbeitenden. So bleibt es beispielsweise wöchentlich eine Herausforderung, die öffentliche Planaufträge und Publikation innert nützlicher Frist bekannt zu geben. Weiterhin besteht u. a. bei der Archivierung Handlungsbedarf, da diese Arbeiten zugunsten des Tagesgeschäfts sehr oft zurückgestellt werden.</p> <p>Die Stellvertretungsregelungen sind eingeführt und implementiert. Bei den Mitarbeitenden ist zwar eine gewisse Entlastung zu spüren, die Menge an Aufgaben bringt das Team aber regelmässig an die Kapazitätsgrenze.</p>		
Getätigte und bewilligte Ausgaben ( <a href="#">B+A 33/2020</a> )	Fr. 1'056'269.90 (bewilligt Fr. 1'495'000.–)		
Fortführung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf und Massnahmen	Es zeigt sich, dass die Bezeichnung «Praktikum» damals falsch gewählt war. Die angedachte Funktion ist nicht mit einem Ausbildungscharakter verbunden und deshalb keine Praktikantenstelle. Die Idee war und ist vielmehr, eine Sachbearbeitungsstelle für Berufseinsteigende zu schaffen. Ziel ist, den WMS-Praktikantinnen und -Praktikanten eine befristete Anschlusslösung, z. B. bis zum Start eines Studiums oder der Rekrutenschule, zu bieten. So ist auch die Einarbeitung der nachfolgenden WMS-Praktikanten gewährleistet, die jungen Personen können mit einem besseren Zeugnis ins Arbeitsleben starten, und das Team Zentrale Dienste wird tatsächlich entlastet. Aus diesem Grund werden 50 Stellenprozent unbefristet und die Aufnahme der Stelle im Stellenplan mit einem Einstiegslohn beantragt. Die Aufgaben der Sachbearbeitung Zentrale Dienste sind im Stellenbeschrieb (vgl. Anhang 2) formuliert.		
Federführung	Leitung SBA, Teamleitung Zentrale Dienste		

Zeitraum und Finanzbedarf	Sachbearbeitung Zentrale Dienste, ab 1. Januar 2025, unbefristet Fr. 625'000.–
---------------------------	---

**8.1.11 M11 Infrastruktur**

Handlungsfeld	H7 Infrastruktur		
Ziel	Räumliche Gegebenheiten sind der neuen Organisation angepasst.		
Massnahme	Notwendige Infrastruktur beschaffen – Mobiliar, IT, bauliche Anpassungen.		
Status	<input checked="" type="checkbox"/> Umgesetzt	<input type="checkbox"/> Laufend	<input type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Die Arbeitsplätze wurden der neuen Organisation angepasst, und die notwendige Infrastruktur wurde beschafft. Die neue Bürosituation bietet Rückzugsmöglichkeiten für ungestörtes Arbeiten, und mit einem gemeinsamen Sitzungs- sowie Pausenraum wird der Austausch im Team gefördert.</p> <p>Im Rahmen des Projekts «Infrastruktur und Sicherheit» werden die Zahl der Arbeitsplätze und deren Anordnung nochmals kritisch überprüft.</p>		
Getätigte und bewilligte Ausgaben ( <a href="#">B+A 33/2020</a> )	Fr. 28'949.70 (bewilligt Fr. 28'800.–)		
Fortführung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Daueraufgabe

**8.1.12 M12 Spezialistenteams Beratung/Auskunft und Bewilligung/Kontrolle**

Handlungsfeld	H3 Organisation und Ressourcen		
Ziel	Die Phase Baubewilligungsprozess ist essenziell beschleunigt. Um die fristrelevante Phase Bewilligungsprozess zu beschleunigen, werden die vorgelagerten Arbeiten neu aufgeteilt in zwei Spezialistenteams. Das heutige Rollenverständnis der Sachbearbeitenden (vom Prozessgeneralisten zum Spezialisten) muss angepasst werden.		
Massnahme	Es wird ein Spezialistenteam «Beratung/Auskunft» und ein Spezialistenteam «Bewilligung/Kontrolle» geschaffen.		
Status	<input checked="" type="checkbox"/> Umgesetzt	<input type="checkbox"/> Laufend	<input type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Seit Juli 2022 ist das angedachte Spezialistenteam «Beratung/Auskunft» als Team Bauberatung aktiv. Das Team bilden drei Mitarbeitende mit insgesamt 260 Stellenprozent (Stand 31.12.2023), die vorher im Team Baubewilligungen arbeiteten.</p> <p>Im Team Baubewilligungen sind seit Juli 2022 sieben Mitarbeitende mit insgesamt 560 Stellenprozent tätig. Für die beiden Teams wurden die Rollen und Aufgaben geklärt und entsprechende Leistungskataloge erstellt.</p> <p>Im Jahr 2023 führte das Team der Bauberatungen 2'619 Beratungen durch. Dies entspricht im Schnitt zirka 218 Beratungen im Monat und zirka 50 Beratungen pro Woche. Pro Beratung werden durchschnittlich 15 Minuten benötigt. Hinzu kommt die Vor- und Nachbearbeitung. Dank der Beratungen sind die Mitarbeitenden des Teams Baubewilligungen bei der Beurteilung der Baugesuche weniger gestört und werden entlastet. Ausserhalb der Telefonzeiten schreiben die Mitarbeitenden des Teams Bauberatungen auch Bauentscheide. Die Rückmeldungen der Kundschaft zeigen, dass die kompetenten Auskünfte sehr geschätzt werden. Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der zusammengeführten BZO, ab welchem die alte und die neue BZO berücksichtigt werden mussten, waren die Beratungen besonders komplex und entsprechend geschätzt. Zudem kommen laufend neue komplexe Vorschriften im Bereich Klima/Energie dazu. Die Dienstleistung hat sich als eigentliche Visitenkarte der DA SBA etabliert, gleichzeitig ist die Qualität der eingehenden Gesuche jedoch nicht gestiegen. Mit der Erfahrung der ersten ein- und zwei Jahre der Bauberatung werden die internen Prozesse, Merkblätter und Checklisten für die Kundschaft nochmals überarbeitet. Ziel ist, dass die eingehenden Gesuche vollständig und richtig sind und somit der Arbeitsaufwand für die Behebung von Mängeln reduziert wird.</p>		



	<p>Die Aufgabenteilung zwischen dem Team Bauberatungen und dem Team Zentrale Dienste wird bei der Neubesetzung der vakanten Stellen diskutiert. Zudem ist es möglich, dass mit dem Planungsbericht zur <a href="#">Motion 237</a>, Lukas Bäurle und Jona Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 29. Januar 2023: «Graue Energie: Gebäudeabbrüche vermeiden», weitere neue Themen auf die Bauberatung zukommen werden und entsprechende Ressourcen beantragt werden müssen.</p> <p>Die Beratungsdienstleistungen des Teams Bauberatungen sollen in Zukunft grundsätzlich kostenpflichtig sein. Die Details dazu sind im Kapitel 13 aufgeführt.</p>		
Getätigte und bewilligte Ausgaben ( <a href="#">B+A 33/2020</a> )	Keine zusätzlichen Kosten (bewilligt Fr. 0.–)		
Fortführung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe

### 8.1.13 M13 Ressourcen neues Spezialistenteam Bewilligung/Kontrolle

Handlungsfeld	H3 Organisation und Ressourcen		
Ziel	Die Phase Baubewilligungsprozess ist essenziell beschleunigt. Um die fristrelevante Phase Bewilligungsprozess zu beschleunigen, werden die vorgelagerten Arbeiten neu aufgeteilt in zwei Spezialistenteams. Das neue Team Bewilligung/Kontrolle muss mit zusätzlichen Ressourcen verstärkt werden.		
Massnahme	Das Team «Bewilligung/Kontrolle» wird um 160 Stellenprozent (2 Mitarbeitende mit je 80 Prozent) aufgestockt.		
Status	<input checked="" type="checkbox"/> Umgesetzt	<input type="checkbox"/> Laufend	<input type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	Seit Herbst 2021 ergänzen zwei Mitarbeiterinnen mit insgesamt 150 Stellenprozent das Team Baubewilligungen. Die Mitarbeiterinnen konnten effizient in die Geschäftsführung und die Prozesse eingeführt werden. Mit der Umsetzung der Massnahme konnte das Team Baubewilligungen entscheidend entlastet werden. Die Kennzahlen 2022/2023 zeigen, dass einerseits durch die Entlastung durch das Team Bauberatungen und andererseits durch die zusätzlichen Ressourcen mehr Bauentscheide erledigt werden konnten.		
Getätigte und bewilligte Ausgaben ( <a href="#">B+A 33/2020</a> )	Fr. 1'738'926.– (bewilligt Fr. 1'932'000.–)		
Fortführung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf und Massnahmen	<p>Das Team Baubewilligungen ist grundsätzlich gut eingespielt, steht aber aufgrund des Arbeitsanfalls enorm unter Druck. Dies zeigte sich u. a. auch in der Personalbefragung, die im September 2023 durchgeführt wurde. Damit sich die Fachspezialistinnen und Fachspezialisten auf das Schreiben der Bauentscheide fokussieren und damit das Bewilligungsverfahren beschleunigen können, werden folgende Stellen beantragt (vgl. Stellenbeschriebe im Anhang 2):</p> <p><b>Baukontrolle/Vollzug (100 %), vgl. M5</b>                  Die Funktion der aktuell befristet angestellten Mitarbeiterin (50 %) für die Baukontrollen soll ab 2025 in eine unbefristete Stelle mit 100 Stellenprozent umgewandelt werden. Neben den Baukontrollen sollen in dieser Funktion weitere gesetzlich vorgegebene Aufgaben (§ 203 Abs. 1–3 PBG) im Vollzug bearbeitet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Baukontrollen</li> <li>– Rohbaukontrollen und Bauvoraussetzungen</li> <li>– Meldungen von Externen nachgehen, z. B. Bauen ohne Baubewilligung</li> </ul> <p><b>Fachspezialistin/Fachspezialist Baubewilligungen (50 %)</b>                  Die DA SBA muss gewappnet sein für die digitale Transformation und die Digitalisierung ihrer Prozesse. In den letzten Monaten kümmerten sich verschiedene Personen um Aufgaben, die sich bei der Einführung oder Weiterentwicklung von Programmen ergaben (z. B. Teamleiter Baugesuche sowie einzelne Mitarbeitende des Teams Baubewilligungen und des Teams Zentrale Dienste). Diese Aufgaben sollen soweit möglich bei einer Person gebündelt werden, die einerseits das Baubewilligungsverfahren versteht und andererseits eine Affinität zu IT-Themen aufweist. Es ist möglich, dass diese Aufgaben von einer bereits angestellten Person übernommen werden und die neue Person bei der Erledigung der Baugesuche eingesetzt wird. Zu den Aufgaben der Fachspezialistin / des Fachspezialisten Baubewilligungen mit Fokus auf IT-Themen gehören:</p>		



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fachprojektleitung für die Einführung und Weiterentwicklung von «cymo ebau» (vgl. neu M2)</li> <li>– Erstellung, Festlegung und Klärung der digitalen Prozesse inkl. Workflow im Hinblick auf verschiedene Systeme (GemDat, cymo eBau, gemdat DMS/Archiv, BIM-Implementierung usw.)</li> <li>– Fachprojektleitung für die Umsetzung des KI-gestützten Baubewilligungsverfahrens (vgl. B+A: «Strategisches Wirtschaftsleitbild», Massnahme 11, voraussichtlich am 27. Juni 2024 im Grossen Stadtrat)</li> <li>– Fachprojektleitung für die Umsetzung der städtischen BIM<sup>7</sup>-Strategie (B+A zur BIM-Strategie wird dem Grossen Stadtrat voraussichtlich im Herbst 2024 vorgelegt)</li> <li>– Ansprechperson für kantonale Projekte zum Thema E-Government/Serviceportal</li> <li>– Entlastung der Sachbearbeitung Zentrale Dienste (vgl. M10)</li> <li>– Schulung und Sensibilisierung der Mitarbeitenden zur digitalen Transformation bei der DA SBA sowie Planung der entsprechenden Kommunikation gegen aussen</li> </ul> <p><b>Fachspezialistin/Fachspezialist Baubewilligungen</b> (100 %, 1.1.2025–31.12.2025)                  Ende 2025 wird der langjährige Teamleiter des Bereichs Baubewilligungen in Pension gehen. Mit dem Weggang wird viel inhaltliches und prozessuales Wissen verloren gehen und die Zahl der erledigten Baugesuche zwischenzeitlich sinken. Im Sinne einer vorzeitigen Nachfolgeplanung wird für das Jahr 2025 eine befristete 100-Prozent-Stelle beantragt. Durch die frühzeitige Einarbeitung einer neuen Person kann die Weitergabe des Wissens sichergestellt werden. Für die weitere Anstellung der befristet eingestellten Person stehen ab 2026 die frei werdenden Stellenprozente des Teamleiters Baubewilligungen zur Verfügung.</p>
Federführung	Leitung Städtebau
Zeitraum und Finanzbedarf	Baukontrolle/Vollzug, 100 %, ab 1. Januar 2025, unbefristet Fr. 1'500'000.–  Fachspezialistin/Fachspezialist Baubewilligungen, 50 %, ab. 1. Januar 2025, unbefristet Fr. 750'000.–  Fachspezialistin/Fachspezialist Baubewilligungen, 100 %, 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025, befristet Fr. 150'000.–

**8.1.14 M14 Ressourcen Rechtsdienst für Baubewilligungsverfahren**

Handlungsfeld	H3 Organisation und Ressourcen		
Ziel	Die Phase Baubewilligungsprozess ist essenziell beschleunigt. Die Ressourcen des Rechtsdienstes der Baudirektion müssen zuhanden des Baubewilligungsverfahrens und des Gestaltungsplanverfahrens erhöht werden.		
Massnahme	Es wird eine neue unbefristete juristische Stelle im Rechtsdienst der Baudirektion ausschliesslich für das Baubewilligungsverfahren mit 50 Stellenprozent geschaffen.		
Status	<input type="checkbox"/> Umgesetzt	<input type="checkbox"/> Laufend	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	Seit September 2021 wird die DA SBA von einer Co-Leitung geführt. Die eine Person mit einem juristischen Hintergrund übernimmt neben den Führungsaufgaben auch die Begleitung von juristisch komplexen Fragestellungen. Im <a href="#">B+A 33/2020</a> waren insgesamt 50 Stellenprozent für die juristische Unterstützung vorgesehen, die gemäss Stellenbeschrieb bei der Co-Leitung angesiedelt waren. Es zeigte sich, dass die Kombination von Führungs- und Fachverantwortung so nicht zielgerichtet funktioniert. Im Alltag bearbeiten die Mitarbeitenden des Teams Baubewilligungen Einsprachen oder Beschwerdevernehmlassungen, und die juristische Unterstützung wurde innerhalb der DA SBA nicht geleistet.		
Getätigte und bewilligte Ausgaben ( <a href="#">B+A 33/2020</a> )	Fr. 1'063'339.80 (bewilligt Fr. 750'000.–)		
Fortführung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf und Massnahme	Es zeigt sich, dass zusätzliche juristische Unterstützung dringend nötig ist, um die zunehmende Zahl von Einsprachen und Beschwerden korrekt und effizient abhandeln zu können. Aus diesem Grund sollen die ursprünglich vorgesehenen 50 Stellenprozent für die juristische Unterstützung		

<sup>7</sup> BIM: Building Information Modeling.

	<p>neu beim Team Baubewilligungen angesiedelt werden. Die neue Person soll die Fachspezialistinnen und Fachspezialisten des Teams Baubewilligungen bei folgenden Themen unterstützen (vgl. Stellenbeschrieb im Anhang 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bearbeiten oder Gegenlesen von komplexen Einspracheabhandlungen</li> <li>– Schreiben von Beschwerdevernehmlassungen</li> <li>– Beratung zum Vorgehen bei Rechtsverfahren</li> <li>– Schulung von Mitarbeitenden</li> <li>– Vorbereitung von Standardtextbausteinen für einfache Verfahren</li> </ul>
Federführung	Leitung SBA
Zeitraum und Finanzbedarf	Juristische Fachperson, 50 %, ab 1. Januar 2025, unbefristet Fr. 937'500.–

### 8.1.15 M15 Ressourcen Dienstabteilung Umweltschutz

Handlungsfeld	H3 Organisation und Ressourcen		
Ziel	Die Phase Baubewilligungsprozess ist essenziell beschleunigt. Der Engpass bei den Fachstellen der Dienstabteilung Umweltschutz muss beseitigt werden.		
Massnahme	Erhöhung der personellen Ressourcen um 20 Prozent beim technischen Umweltschutz, Dienstabteilung Umweltschutz.		
Status	<input checked="" type="checkbox"/> Umgesetzt	<input type="checkbox"/> Laufend	<input type="checkbox"/> Nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	Im Frühling 2022 wurden die personellen Ressourcen bei der Dienststelle Umweltschutz der Umwelt- und Mobilitätsdirektion um 20 Stellenprozent erhöht. Dadurch können die Energienachweise heute schneller bearbeitet werden. Der Engpass beim technischen Umweltschutz wurde auch in der Prozessoptimierung, begleitet von Prof. Sebastian Huber, thematisiert (vgl. Beilage 2, S. 6). Die offenen Geschäfte werden seit dem ersten Halbjahr 2023 kontinuierlich abgebaut.		
Getätigte und bewilligte Ausgaben ( <a href="#">B+A 33/2020</a> )	Fr. 205'449.60 (bewilligt Fr. 254'000.–)		
Fortführung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf	Die Anforderungen im Baubewilligungsverfahren wachsen nicht zuletzt infolge neuer gesetzlicher Anforderungen weiter. Die entsprechenden Anpassungen bei den personellen Ressourcen gemäss <a href="#">B+A 22/2021</a> : «Klima- und Energiestrategie» sind in Umsetzung. Weitergehende Optimierungen werden aufgrund einer Protokollbemerkung zum <a href="#">B+A 30/2023</a> : «Aufgaben- und Finanzplan 2024–2027 mit Budgetentwurf 2024» geprüft: «Der Stadtrat prüft den Bedarf für erforderliche Sonderkredite im Bereich Umweltschutz (insbesondere Umsetzung Klima- und Energiestrategie, Weiterführung Biodiversitätsprojekte und Baugesuche)». Der Stadtrat wird dem Grossen Stadtrat entsprechende Anträge in einem separaten B+A unterbreiten und gegebenenfalls auch kleinere personelle Anpassungen bezüglich Baubewilligungsverfahren ausführen.		
Federführung	Umweltschutz (UMD)		
Hauptbeteiligte	Städtebau (BD)		

## 8.2 Neue Massnahmen

### 8.2.1 Einführung der Plattform cymo ebau

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kundenfreundliche Plattform zur Eingabe von Baugesuchen</li> <li>– Assistenzfunktion für die Eingabe aller nötigen Unterlagen</li> <li>– Kommunikation mit der Kundschaft läuft über die Plattform, der aktuelle Geschäftsstand ist jederzeit einsehbar.</li> </ul>
Handlungsbedarf und Massnahmen	<p>Vonseiten Stadt liegt ein Lösungsbeschrieb für eine digitale Plattform für die Baugesuchseingabe vor. Die von GemDat angebotene Standardlösung cymo ebau wird nach Rücksprache mit dem Kanton eingeführt. Die Kundschaft der Stadt Luzern soll ihre Daten künftig über cymo ebau eingeben, die Mitarbeitenden arbeiten wie heute in GemDat, und am Ende des Prozesses werden die Daten in einem manuellen Schritt ins eBAGE des Kantons eingepflegt. Mit cymo ebau wird die Kundschaft mit einer Assistenzfunktion bei der digitalen Eingabe der Baugesuchsunterlagen unterstützt. Die Informationen aus GIS/GWR werden dabei direkt eingefügt. Die gesamte Kommunikation mit den Kundinnen und Kunden läuft anschliessend über cymo ebau, wobei für die Kundschaft auch der Status ihres Geschäfts ersichtlich ist. Die Lösung soll im August 2024 in Betrieb genommen werden.</p>
Federführung	Leitung SBA
Hauptbeteiligte	Digital (BID), kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)
Zeitraum	Inbetriebnahme im Herbst 2024, laufende Weiterentwicklung
Finanzbedarf	Die einmaligen Projektkosten für die Einführung von Fr. 146'000.– werden über die Dienstabteilung Digital finanziert. Das Projekt wird ausserhalb des neu beantragten Sonderkredits geführt. Die wiederkehrenden Kosten von jährlich rund Fr. 24'000.– für die Nutzung von cymo ebau belasten ab 2028 das Globalbudget der DA SBA.

### 8.2.2 Teamentwicklung und Führung

Ziele	<p>Neben dem Tagesgeschäft soll bewusst Raum geschaffen werden, um an einem gemeinsamen Arbeits- und Führungsverständnis zu arbeiten. Ziel ist, die Identifikation der Mitarbeitenden mit der DA SBA zu erhalten und sie zu motivieren, den Austausch mit anderen Fachstellen zu fördern und Themen aus den Bereichen Kommunikation und Servicekultur zu vertiefen.</p>
Handlungsbedarf und Massnahmen	<p>Folgende Massnahmen werden im ersten Halbjahr 2024 bereits angegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erarbeitung von Vision und Leitbild (Januar–April 2024)</li> <li>– Entwurf des Merkblatts zur Kundeninteraktion finalisieren und einführen</li> <li>– Erste Ideen zur Qualitäts-Charta für ein kundenorientiertes Baubewilligungsverfahren vertiefen</li> <li>– Klärung von Anzahl, Ablauf und Dokumentation von internen Sitzungen</li> </ul> <p>Nach Abschluss dieser ersten Phase sollen die weiteren Themen im Austausch mit den Mitarbeitenden definiert werden. Das zumindest teilweise neue Leitungsteam soll die Flexibilität erhalten, in diesem Bereich eigene Schwerpunkte zu setzen. Mögliche Themen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Weiterbildung in Arbeitsmethodik und persönlicher Organisation</li> <li>– Systematisches Beschwerdemanagement (Bericht Zimmermann, S. 9)</li> <li>– Stadtmarketing: Servicekultur</li> <li>– Qualitätsverständnis und Zusammenarbeit innerhalb der Baudirektion</li> </ul>
Federführung	Leitung SBA
Hauptbeteiligte	Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DA SBA. Einbezug von weiteren internen und externen Anspruchsgruppen nach Bedarf, z. B. Stab Baudirektion, Umweltschutz.
Zeitraum	Weiterführung der Massnahmen ab 2025
Finanzbedarf	Fr. 30'000.– für externe Begleitung

## 9 Neue Ziele und Massnahmen

Abgeleitet aus den Erkenntnissen der vorangegangenen Kapitel werden für die nächste Berichtsperiode folgende Ziele festgelegt:

- Die Kundinnen und Kunden erleben eine kundenfreundliche Dienstleistung, und die Wirtschaftsfreundlichkeit der Stadt Luzern wird dadurch weiter gestärkt.
- Jedes Gesuch wird gemäss den gesetzlichen Vorgaben und mit der nötigen Sorgfalt bearbeitet.
- Die Mitarbeitenden finden ein Arbeitsumfeld vor, das ihnen eine ausgewogene Life-Domain-Balance ermöglicht.
- Die Führungsarbeit wird konsequent wahrgenommen. Die Mitarbeitenden werden durch motivierende Zielsetzungen geführt.
- Die Prozesse sind kundenfreundlich und die eingesetzten Systeme bedienungsfreundlich. Das gesamte Baubewilligungsverfahren wird möglichst medienbruchfrei gestaltet.
- Die Bugwelle bei den hängigen Baugesuchen wird abgebaut.
- Die durchschnittliche Bearbeitungszeit wird schrittweise reduziert. Bis in zwei Jahren soll sie 180 Kalendertage betragen und bis zum Ende der Controllingperiode (Ende 2027) 160 Kalendertage.
- Im vereinfachten Verfahren werden 60 Prozent der Fälle innert 25 Arbeitstagen erledigt (Vorgabe = 80 Prozent).
- Im ordentlichen Verfahren werden die kantonalen Fristen besser erreicht.
- Das Baubewilligungsverfahren wird beschleunigt.

Die Ziele sollen dank der Kombination folgender Massnahmen erreicht werden:

Nr.	Massnahme
M1	Anpassung Controllingmöglichkeiten GemDat
M2	Einführung der Plattform cymo ebau
M3	Schnittstelle GemDat/eBAGE
M4	Ressourcen Team Zentrale Dienste – Sachbearbeitung Zentrale Dienste (50 %, unbefristet)
M5a	Ressourcen Team Baubewilligungen – Fachspezialistin/Fachspezialist Baukontrolle/Vollzug (100 %, unbefristet)
M5b	– Fachspezialistin/Fachspezialist (50 %, unbefristet)
M5c	– Fachspezialistin/Fachspezialist (100 %, befristet 2025)
M6	Ressourcen juristische Unterstützung – Juristische Fachperson (50 %, unbefristet)
M7	Teamentwicklung und Führung

Die voraussichtliche Angliederung der zusätzlichen Stellen ist im Anhang 2 dargestellt.

## 10 Aussensicht

Die vorangehenden Kapitel des B+A wurden zwei unabhängigen externen Fachpersonen zugestellt. Sie hatten den Auftrag, insbesondere die Beurteilung der bisherigen Massnahmen und die Vorschläge für neue Massnahmen und Ziele kritisch zu prüfen. Prof. Sebastian Huber von der Hochschule Luzern – Wirtschaft begleitete die DA SBA im Jahr 2023 in verschiedenen Workshops zum Thema Prozessoptimierungen. Andreas Moser, TGS Architekten AG, begleitete die Verantwortlichen bereits bei der Erarbeitung des [B+A 33/2020](#) intensiv. Er beurteilt den Entwurf aus Sicht des selbstständigen Architekten, der seit Jahren regelmässig als Kunde in Kontakt steht mit der DA SBA.

### 10.1 Prof. Sebastian Huber, Hochschule Luzern

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse (vgl. Beilage 3):

- Rückblick und Berichterstattung zu [B+A 33/2020](#), den 15 Massnahmen und ihrer Umsetzung ist klar, vollständig und nachvollziehbar; Übernahme von Massnahmen in den Regelbetrieb und Folgemaassnahmen sind transparent und verständlich dargelegt.
- Die anspruchsvollen Rahmenbedingungen und internen Gegebenheiten werden offengelegt, besondere Herausforderungen durch erneute Wechsel in der Leitung und Überlastung der Mitarbeitenden objektiv benannt.
- Die umgesetzten Massnahmen haben erlaubt, der weiterhin steigenden Anzahl Gesuche, Bauvolumina und Einsprachen zu begegnen.
- Eine Fortsetzung dieser Anstrengungen ist dringend zu empfehlen, da von einer weiterhin ansteigenden Menge und Volumina bei zunehmender Komplexität der Baugesuche auszugehen ist.
- Zu den künftigen Führungsaufgaben sollte auch die Zielvereinbarung anhand verlässlich erhobener Kennzahlen sowie eine kontinuierliche Prozessverbesserung gehören.
- Ausgewählte Verbesserungsmassnahmen sind in Form von Projekten weiterzuverfolgen.

### 10.2 Andreas Moser, TGS Architekten AG

Gemäss Andreas Moser, Dipl. Architekt ETH/SIA, Mitinhaber TGS Architekten AG, zeigt der Controllingbericht gut auf, dass Fortschritte im Baubewilligungsverfahren erzielt wurden und die Qualität der Bewilligungen hoch blieb. Das übergeordnete Ziel der Beschleunigung sei jedoch verfehlt worden und die vorhandenen Ressourcen reichten dafür nicht aus. Zusammenfassend sieht der Experte insbesondere folgende Punkte kritisch (vgl. Beilage 4):

- Das interne Umfeld war mit verschiedenen Kündigungen, Neubesetzung der Führungsstellen, dem Projektstart im Herbst 2021 und weiteren Personalabgängen Anfang 2024 nicht ideal für eine erfolgreiche Umsetzung der Massnahmen aus dem [B+A 33/2020](#). Es fehlte an Kontinuität und Stabilität, ebenso an Leadership und Motivation für die Mitarbeitenden. Der Controllingbericht spricht die schwierige Situation an, nennt aber die Ursachen und Gründe für diese unerfreuliche Entwicklung nicht.
- Die aktuelle Situation bei SBA scheint Anfang 2024 kritisch und erfordert schnelle Massnahmen zur Stabilisierung des Teams Baubewilligungen. Die vakanten Stellenprozente sind rasch neu zu besetzen, ohne die Verabschiedung des vorliegenden B+A abzuwarten. Die neuen Ressourcen müssen kurzfristig vorrangig für die Bewältigung der Baubewilligungsverfahren eingesetzt werden. Die Ereignisse innerhalb der DA SBA werden auch ausserhalb der Baudirektion registriert und führen zu einem Reputationsschaden und Vertrauensverlust im Bauträger- und Planerumfeld.
- Die Ziele betreffend Dauer des Verfahrens und Kundenfreundlichkeit wurden nur teilweise erreicht. Der Rückstau hängiger Baugesuche konnte nicht weiter abgebaut werden, und das Bewilligungsverfahren ist nach wie vor wenig kundenfreundlich.
- Das Bewilligungsverfahren muss wieder im Dialog mit der Kundschaft aktiv, durchgängig und transparent geführt werden. Die Einführung der Plattform cymo ebau wird hierfür wertvoll sein. Gleichzeitig

- muss alles daran gesetzt werden, dass der Aufwand und die bürokratischen Hürden nicht weiter ansteigen, welche die Fortschritte wieder zunichtemachen. Diese Gefahr darf auf keinen Fall unterschätzt werden.
- Die Begründung für die neuen, zusätzlichen 250 unbefristeten und 100 befristeten Stellenprozent ist gut nachvollziehbar. Ein Engpass sind nach wie vor die Zentralen Dienste. Die Überlastung ist dauerhaft und wirkt sich negativ auf die Dauer zwischen Eingabe des Gesuches und öffentlicher Planaufgabe aus. Insbesondere die 50 Stellenprozent für die juristische Unterstützung werden als sinnvoll erachtet.
  - Wichtig ist, dass sich die Mitarbeitenden im Bereich Baugesuche tatsächlich und möglichst ausschliesslich auf die neuen Ziele konzentrieren können. Aus externer Sicht betrachtet könnte die Idee einer Echogruppe auf der Kundenseite wertvolles Feedbacks geben und die kommende zweite Controllingphase bis 2027 begleiten. So wäre eine kontinuierliche Aussensicht gewährleistet.
  - Wenn die Zielsetzung erreicht werden soll, die durchschnittlichen Bearbeitungszeiten schrittweise innert drei Jahren von 7 Monaten auf 5 Monate zu senken, führt kein Weg an weiteren zusätzlichen Stellen vorbei. Voraussetzung ist aber, dass die Stellen auch tatsächlich besetzt werden können. Ebenso wichtig ist die sinnvolle Neubesetzung der vakanten Leitungsstellen. Ein führungsstarkes Management muss die Prozesse steuern, wirkungsvoll nach Aussen kommunizieren und den eigenen Mitarbeitenden durch Leadership den Rücken stärken. Ohne eine Organisation, die in den nächsten drei Jahren für Stabilität sorgt, wird es kaum gelingen, die ambitionierten Zielsetzungen zu erreichen

## 11 Politische Würdigung

Ein qualitätsvolles und kundenfreundliches Baubewilligungsverfahren ist dem Stadtrat ein grosses Anliegen. Die Dienstleistungen der DA SBA sind kurzfristig für die betroffenen Bauherrschaften sowie Investorinnen und Investoren direkt spürbar. Langfristig prägen die Entscheide während Jahren unser Stadtbild und haben einschneidende Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft.

Der Controllingbericht zeigt, dass die Qualität der Entscheide in den letzten Jahren gleichbleibend hoch blieb, die Ziele betreffend Dauer des Verfahrens und Kundenfreundlichkeit jedoch nur teilweise erreicht wurden. Der [B+A 33/2020](#) war ein erster Schritt in die richtige Richtung, und es konnten Ressourcen geschaffen werden, die vorher jahrelang fehlten. Gut die Hälfte der beschlossenen Massnahmen wurde in der Berichtsperiode umgesetzt. Besonders erfreulich ist, dass rund 680 pendente Geschäfte abgearbeitet wurden und dass sich die Aufgabenteilung zwischen den beiden neuen Teams der Bauberatungen und der Baubewilligungen etablierte. Die vielen Veränderungen und die hohen Erwartungen von intern und extern lösten jedoch auch Unruhe aus und führten zu verschiedenen personellen Wechseln. Dennoch ist es gelungen, im Jahr 2023 eine beeindruckende Zahl von 531 Baugesuchen zu erledigen. Dies trotz steigender Anforderungen im urbanen Umfeld, neuer Bestimmungen in Klima- und Energiethemen und der gleichzeitigen Berücksichtigung von zwei Bau- und Zonenordnungen. Die Erreichung der kantonal vorgegebenen Fristen schätzt der Stadtrat weiterhin als unrealistisch ein.

Um der Kundschaft verlässliche Auskünfte und verbindliche Termine mitteilen zu können, bleibt der Handlungsbedarf weiterhin hoch. Die Schwachstellen sind erkannt, und es ist dringend nötig, die negative Dynamik der letzten Jahre mit einem neuen Massnahmenpaket zu durchbrechen. Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat eine Kombination von organisatorischen, prozessualen, technischen und personellen Massnahmen, um die Schwachstellen in der nächsten Berichtsperiode anzupacken und zu beheben. Entscheidend ist dabei ein kompetentes und führungsstarkes Leitungsteam, um die Mitarbeitenden zu motivieren und das Team zu stabilisieren. Eine Aufstockung der personellen Ressourcen ist für eine schrittweise Beschleunigung der Bearbeitungszeit unumgänglich. Es ist für den Stadtrat unumstritten, dass gleichermaßen in die Führungsarbeit, die Digitalisierung der Prozesse und die Priorisierung der Aufgaben investiert werden muss. Nur so wird es möglich sein, die angestaute Bugwelle abzarbeiten und in einem reibungslosen Prozess zu schnelleren Bearbeitungszeiten zu kommen und somit die kantonal vorgegebenen Fristen besser zu erfüllen.

## 12 Weiteres Vorgehen

Die Verantwortung für die Umsetzung der sieben neu definierten Massnahmen liegt bei der Leitung der DA SBA. Der Umsetzungsstand wird jeweils im Rahmen des Trimestercontrollings mit der Baudirektorin und dem Stabschef besprochen. Die Kennzahlen werden zwischen dem Leitungsteam und der Baudirektorin weiterhin monatlich besprochen, und es werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Da erneut die Situation eintrifft, dass ein zumindest teilweise neues Leitungsteam mit einem vorliegenden Massnahmenpaket in die Umsetzung starten muss, wird die Umsetzung eng durch die Leitung der Baudirektion und den Stab begleitet. Zudem soll eine Echogruppe mit verschiedenen internen und externen Anspruchsgruppen eingesetzt werden. Die Baukommission wird halbjährlich über die wichtigsten Kennzahlen sowie den Umsetzungsstand der Massnahmen orientiert. Dem Grossen Stadtrat wird im ersten Halbjahr 2028 der nächste Controllingbericht vorgelegt.

## 13 Teilrevision Baugebührenreglement

### 13.1 Grundsätzliches

Das heute geltende Reglement über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben vom 12. September 1991 (Baugebührenreglement; [sRSL 7.2.4.1.1](#)) stützt sich auf das Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) und liegt in der Kompetenz des Grossen Stadtrates. Das Baugebührenreglement regelt die Höhe der Gebühren im Zusammenhang mit bau- und planungsrechtlichen Aufgaben.

Im Jahr 2022 wurde bei der DA SBA das Team Bauberatungen geschaffen, das interessierte Personen bei Planungs- und Bauvorhaben berät. Bisher wurden Bauberatungen ausserhalb hängiger Baubewilligungsverfahren unentgeltlich angeboten. Das Angebot der Bauberatungen wird intensiv genutzt und bindet damit Ressourcen. Der Grosse Stadtrat hat mittels Protokollbemerkung zum [B+A 33/2020](#) den Auftrag erteilt zu prüfen, ob Bauberatungen künftig kostenpflichtig sein sollen. Es zeigt sich, dass eine solche Gebühr dem Verursacherprinzip entspricht, das nach Art. 2 Baugebührenreglement ein Grundpfeiler des städtischen Baugebührensysteams darstellt. Daher werden für die bisher kostenlosen Bauberatungen künftig Gebühren erhoben. Dies soll dazu führen, dass das Team Bauberatungen von Fachpersonen nicht vorschnell für Auskünfte zu planungs- und baurechtlichen Grundlagen angefragt wird.

Weiter wird die Bestimmung zu den Vorabklärungen mit derjenigen der Bauberatung zusammengeführt und konsequenter ausgestaltet. Schliesslich wird die Bemessung der Gebühr nach Zeitaufwand von den Empfehlungen der Konferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes (KBOB) losgelöst und die bisherigen Ansätze direkt in das Baugebührenreglement übergeführt. In Kraft treten soll diese Änderung per 1. Oktober 2024, damit die DA SBA genug Zeit hat, die Prozesse und Merkblätter für die Kostenerhebung zu erarbeiten.

## 13.2 Bauberatungen und Vorabklärungen

### *Art. 18 Vorabklärungen*

~~Die Grundgebühr für Vorabklärungen, die keine Baubewilligung zur Folge haben, wird nach Zeitaufwand erhoben.~~

### *Art. 33a Bauberatungen und Vorabklärungen*

<sup>1</sup> Für Bauberatungen und Vorabklärungen wird eine Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.

<sup>2</sup> Auf eine Gebührenerhebung kann bei einfachen Auskünften und Abklärungen sowie in begründeten Fällen ganz oder teilweise verzichtet werden.

#### 13.2.1 Bauberatungen und Vorabklärungen: Übrige Gebühren

Das Baugebührenreglement kennt mit Art. 18 bereits eine Gebührenpflicht für Vorabklärungen, sofern diese keine Baubewilligung zur Folge haben. Vorabklärungen sind formelle Verfahren, wofür ein Vorabklärungsgesuch eingereicht werden muss. Im Anschluss wird das Gesuch geprüft und eine schriftliche Antwort unter Einbezug aller involvierten Stellen erarbeitet. Von den Vorabklärungen ist die neu geschaffene Dienstleistung der Bauberatung abzugrenzen. Bauberatungen sind in der Regel informell und werden zu einem Zeitpunkt eingeholt, in dem die notwendigen Dokumente für ein Vorprüfungsgesuch noch gar nicht erstellt sind. Oft betreffen sie Unklarheiten bei der Rechtsanwendung, Denkmalschutzthemen oder Fragen zur Projekterarbeitung. Gemeinsam haben beide Verfahren, dass sie ausserhalb hängiger Baubewilligungsverfahren initialisiert werden. Daher ist es folgerichtig, wenn sie terminologisch ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens geführt werden. Neu finden sich die beiden Dienstleistungen daher in einer gemeinsamen Bestimmung unter dem Titel «VI Übrige Gebühren».

#### 13.2.2 Keine Anrechenbarkeit an Baubewilligungsgebühr

Vorabklärungen waren nach bisherigem Gesetzeswortlaut nur dann kostenpflichtig, wenn sie zu keinem Baubewilligungsverfahren geführt haben. Die Praxis zeigte, dass die Bestimmung zu wenig griffig war. Eine Frist, bis wann nach der Vorabklärung die Baubewilligung einzureichen war, oder eine gewisse Einheitlichkeit der Dokumente zwischen Vorprüfung und Baugesuch waren nicht vorausgesetzt. Dies erschwerte die Rechnungsstellung, zumal nie klar war, ob der Vorabklärung noch ein Baugesuch folgen würde oder ob die Kostenlosigkeit trotz veränderter Planunterlagen im Baugesuch weiter gerechtfertigt war.

Dienstleistungen der Baubehörde, durch die wichtige Baufragen im Voraus abgeklärt werden können, bringen der betroffenen Person einen Nutzen. Sei es die Beantwortung konkreter Fragen oder das Wissen, dass ein Vorhaben in der angedachten Form nicht weiterverfolgt werden kann. Auch aus jedem Baubewilligungsverfahren entsteht den Gesuchstellenden ein Nutzen, der eine Gebühr rechtfertigt. Ein Nutzen besteht selbst bei einer Verweigerung der Baubewilligung und den sich hieraus für ein allfälliges neues Projekt ergebenden Erkenntnissen. Das Verursacherprinzip bringt es daher mit sich, dass eine Bauherrschaft für die Kosten des Baubewilligungsverfahrens aufzukommen hat, die bis zu einem allfälligen Rückzug eines Baugesuchs entstanden sind. Die Baubewilligung als solche ist vom Kostenentscheid zu trennen. In diesem Sinne hat das Verwaltungsgericht Schwyz im Jahr 2015 festgehalten, dass die Kosten für das Baubewilligungsverfahren selbst bei Aufhebung des Bauentscheids durch die Rechtsmittelinstanz entstehen (EGV-SZ 2015, 66 ff.). Folglich wird die Stadt Luzern im Sinne einer Praxisänderung bei Aufhebung des Bauentscheids durch die Rechtsmittelinstanz künftig die Gebühr für den städtischen Bauentscheid erheben.

Vor diesem Hintergrund ist der Nutzen einer Bauberatung oder einer Vorabklärung unabhängig vom Baubewilligungsverfahren offensichtlich. Es ist daher – auch im Hinblick auf das Verursacherprinzip – gerechtfertigt, diese Dienstleistungen nicht an die Kosten eines nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens anzurechnen.



### 13.2.3 Umsetzung: Anpassung Baugebührenreglement

Der neue Art. 33a sieht in Abs. 1 für Bauberatungen und Vorabklärungen ausserhalb hängiger Verfahren eine Gebühr nach Zeitaufwand vor. Die Bemessung der Gebühr richtet sich nach Art. 5. Da diese Bestimmung noch auf eine alte Empfehlung verweist, ist sie in diesem Zusammenhang ebenfalls anzupassen (vgl. unten). Durch die Normierung der neuen Bestimmung zu den Vorabklärungen kann Art. 18 gestrichen werden. Bei Vorabklärungen wird der Zeitaufwand durch das formelle Verfahren bestimmt. Mit der Gesuchseinreichung wird das Vorabklärungsverfahren initiiert, und es endet mit der schriftlichen Stellungnahme durch die DA SBA. Schwieriger ist die Bestimmung des Zeitaufwands bei Bauberatungen, da zur eigentlichen Beratungszeit oftmals Abklärungs-, Reise- oder Nachbereitungsaufwand hinzukommt. Diese Dienstleistungen werden ebenfalls durch die anfragende Person verursacht und stehen mit der Bauberatung in direktem Zusammenhang. Daher verlangt es das Verursacherprinzip, dass die Kostenpflicht alle mit den Bauberatungen zusammenhängenden Aufwände umfasst.

Art. 33a Abs. 2 Baugebührenreglement sieht gewisse Fälle vor, in denen auf die Gebührenerhebung ganz oder teilweise verzichtet werden kann. Hierzu gehören einfache Auskünfte und Abklärungen von geringem Aufwand. Mit dieser Ausnahme soll die Beratungsstelle entlastet werden. Sie soll keine Verfahren zur Erhebung von Einnahmen einleiten müssen, die den dafür notwendigen Aufwand nicht oder kaum decken. Auf eine Gebührenerhebung soll auch in begründeten Fällen ganz oder teilweise verzichtet werden können. Begründete Fälle können Beratungsdienstleistungen sein, die wegen des öffentlichen Interesses am Bauvorhaben mehr Zeit in Anspruch nehmen. Dazu gehören zum Beispiel Beratungen im Zusammenhang mit den Themen Denkmalpflege und Umweltschutz. Eine Reduktion der Beratungsgebühr oder ein Verzicht darauf kann auch in anderen Fällen als beim Vorliegen öffentlicher Interessen gerechtfertigt sein. Dabei soll es in der Kompetenz der Beratungsstelle verbleiben, im Einzelfall über die Begründetheit einer Gebührenentlastung zu entscheiden. Um eine möglichst einheitliche Gebührenerhebung gewährleisten zu können, wird die Abgrenzung, wann eine Reduktion oder ein Verzicht der Gebührenerhebung gerechtfertigt ist, in Merkblättern aufgezeigt. Zentral wird dabei die Frage sein, ob die angefragte Auskunft auch bei Dritten eingekauft werden kann oder ob die Stadt führende Wissensträgerin ist. In den Merkblättern soll auch festgehalten werden, in welchen Fällen anfragende Personen direkt an weitere Dienstleistungserbringende verwiesen werden (z. B. Hindernisfrei Bauen Luzern, Gastgewerbepolizei) oder auf eine Beratung verzichtet wird.

## 13.3 Gebühr nach Zeitaufwand

### Art. 5 Bemessung

<sup>1</sup> Die Bemessung der Gebühren erfolgt nach festen Ansätzen, nach Gebührenrahmen oder nach Zeitaufwand.

<sup>2</sup> Wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet, ~~werden sind~~ für deren Bemessung unter Vorbehalt besonderer Regelungen ~~die Empfehlungen der Konferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes (KBOB) massgebend.~~ folgende Stundenansätze angewendet:

a. Stadtbaukommission	Fr. 400.00
b. Dienstchefin und Dienstchef	Fr. 230.00
c. Rechtsdienst / Ressortleitende	Fr. 180.00
d. Projektleitende / Fachspezialistinnen und -spezialisten	Fr. 160.00
e. Projektmitarbeitende	Fr. 130.00
f. Sachbearbeitende	Fr. 110.00

Das Baugebührenreglement sieht mehrere bau- und planungsrechtliche Tätigkeiten vor, deren Gebühren sich nach Zeitaufwand bemessen. Auch die neu geschaffene Bauberatungsgebühr ist als Gebühr nach Zeitaufwand konzipiert.

Für die Bemessung der Gebühren nach Zeitaufwand wurde bis anhin auf die Empfehlungen der Konferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes (KBOB) abgestellt. Seit 2017 gibt die KBOB aufgrund einer Intervention der Wettbewerbskommission (WEKO) keine Tarife mehr heraus. Grund für die Intervention war die Feststellung, dass es sich bei den KBOB-Honorarempfehlungen um eine unzulässige, sanktionierbare Wettbewerbsabrede handle. An den bisherigen Ansätzen soll festgehalten werden, weshalb sie nun – mathematisch auf Fr. 10.– gerundet – in das Reglement übergeführt werden.

Ebenfalls in das Reglement aufgenommen wird die bisher angewandte Gebühr von Fr. 400.– pro Stunde für die Begutachtung eines Bauprojekts durch die Stadtbaukommission (Art. 22 Abs. 1 Baugebührenreglement). Pro Begutachtung besteht dabei nach Art. 22 Abs. 2 Baugebührenreglement eine Maximalgebühr von Fr. 3'000.–. Diese vergleichsweise hohe Gebühr rechtfertigt sich dahingehend, dass die Kommission aus mehreren Personen besteht und deren Einschätzung richtungsweisend für ein Bauvorhaben ist.

## 14 Ressourcenbedarf

Für die Umsetzung der neuen Massnahmen zur Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens sind einmalige und wiederkehrende Mittel erforderlich.

### 14.1 Sachaufwand

Folgende einmalige und wiederkehrende Kosten werden beantragt:

Nr.	Massnahme	Einmalig	Wiederkehrend x 10 Jahre
M2	Anpassung Controllingmöglichkeiten GemDat	Fr. 65'000.–	Fr. 6'000.– x 10 = Fr. 60'000.–
M4	Schnittstelle GemDat/eBAGE	Fr. 40'000.–	–
M8	Teamentwicklung und Mitarbeiterführung	Fr. 30'000.–	–
	<b>Total</b>	<b>Fr. 135'000.–</b>	<b>Fr. 60'000.–</b>

Tab. 5: Berechnung des Sachaufwands

### 14.2 Personalaufwand

Die vertiefte Analyse der Kennzahlen und die Beurteilung der Massnahmen führen zur Beantragung von insgesamt 250 unbefristeten und 100 befristeten Stellenprozent. Diese lassen sich zusammenfassend wie folgt begründen:

- Der Bedarf für die Sachbearbeitung Zentrale Dienste (50 %, unbefristet) wurde bereits im [B+A 33/2020](#) aufgezeigt. Wie beschrieben, konnte die Stelle jedoch nicht besetzt werden, was im Team Zentrale Dienste bis heute spürbar ist. Dieser Fehler soll ausgemerzt werden.
- Im Jahr 2023 erledigte das Team Baubewilligungen mit 550 Stellenprozent 530 Baugesuche – im Hinblick auf die letzten Jahre ein Höchststand an Gesuchen. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit betrug knapp sieben Monate. Dieser Kraftakt war nur dank eines enormen Einsatzes möglich und brachte mehrere Mitarbeitende an ihre Belastungsgrenze. Zudem arbeitete eine Mitarbeiterin in einem befristeten 50-Prozent-Pensum die Baukontrollen ab; diese Stelle läuft ausserhalb des Stellenplans, sodass de facto 600 Stellenprozent besetzt waren. Pro Vollzeitstelle wurden damit 2023 88 Baugesuche abgearbeitet. Die Zahl der hängigen Geschäfte betrug per Ende Jahr 405. In der Annahme, dass jährlich 550 Baugesuche eingehen und, mit einer angemessenen Auslastung der Mitarbeitenden, pro Vollzeitstelle

80 Gesuche jährlich abgearbeitet werden, sollten rein rechnerisch rund 700 Stellenprozent zur Verfügung stehen. Die Lücke von 150 Stellenprozent zur heutigen Situation wird mit den beantragten Stellen für die Baukontrolle / den Vollzug (100 %) und die juristische Unterstützung (50 %) geschlossen. Um die angestaute Bugwelle von rund 80 Gesuchen abzuarbeiten und schliesslich schneller zu werden, ist die auf ein Jahr befristete Stelle (100 %) im Team gedacht.

- Für die Umsetzung eines möglichst medienbruchfreien Baubewilligungsverfahrens und zur Nutzung der Chancen der digitalen Transformation sind, neben der Unterstützung von DIG und ZID, das Wissen und die Ressourcen der DA SBA selbst zentral. Dieser Aufwand geht zulasten der Erledigung von Baugesuchen und soll mit der unbefristeten 50-Prozent-Stelle im Team Baubewilligungen gedeckt werden.

Die Überlastung im Team ist bereits seit Längerem spürbar und spitzt sich mit den aktuellen Vakanzen zu. Die Vakanzen sind jedoch nicht der Hauptgrund für die Überlastung, weshalb die Beantragung der Stellen zum jetzigen Zeitpunkt dringend angezeigt ist. Nichtsdestotrotz werden die frei gewordenen Stellenprozent so bald als möglich und teilweise bereits vor der Verabschiedung dieses B+A besetzt, um kurzfristig Entlastung zu bringen. Dabei werden die Aufgabenverteilung und die Prozesse kritisch hinterfragt und optimiert. Zudem bearbeitet der Rechtsdienst des Stabs Baudirektion vorübergehend juristische Fragestellungen der DA SBA.

Zusammenfassend werden für die Dienstabteilung Städtebau folgende Stellen unbefristet beantragt:

%-Satz	Stellenbezeichnung	Richtfunktion	Stellen-ID	Salärband Durchschn. Bruttolohn (20 Jahre Berufserfahrung), 100 Stellenprozent p. a.
50 %	Sachbearbeitung Zentrale Dienste	Administrative/r Sachbearbeiter/in 2	00000290	7–9, zirka Fr. 100'000.–
50 %	Juristische Fachperson	Spezialisierte/r Fachbearbeiter/in 2	00000257	17–19, zirka Fr. 150'000.–
100 %	Baukontrolle/Vollzug	Spezialisierte/r Fachbearbeiter/in 1	00000262	15–17, zirka Fr. 120'000.–
50 %	Fachspezialist/in Baubewilligungen	Spezialisierte/r Fachbearbeiter/in 1	00000262	15–17, zirka Fr. 120'000.–

Tab. 6: Zusammenstellung der unbefristet beantragten Stellen

Folgende Stelle wird befristet für das Jahr 2025 beantragt:

%-Satz	Stellenbezeichnung	Richtfunktion	Stellen-ID	Salärband Durchschn. Bruttolohn (20 Jahre Berufserfahrung) 100 Stellenprozent p. a.
100 %	Fachspezialist/in Baubewilligungen	Spezialisierte/r Fachbearbeiter/in 1	00000262	15–17, zirka Fr. 120'000.–

Tab. 7: Zusammenstellung der befristet beantragten Stelle

Zur Bestimmung der Vollkosten werden jeweils 25 Prozent für die Sozialleistungen und Flächenbereitstellungskosten hinzuaddiert. Die jährlichen Personalgesamtkosten berechnen sich wie folgt:

Stellenbezeichnung	%-Satz		Durchschn. Bruttolohn 100 Stellen- prozent p. a.	Vollkostenfaktor		Anzahl Jahre	Summe
Sachbearbeitung Zentrale Dienste	50 %	x	Fr. 100'000.–	x	125 %	x 10	= Fr. 625'000.–
Juristische Fachperson	50 %	x	Fr. 150'000.–	x	125 %	x 10	= Fr. 937'500.–
Baukontrolle/Vollzug	100 %	x	Fr. 120'000.–	x	125 %	x 10	= Fr. 1'500'000.–
Fachspezialist/in Baubewilligungen	50 %	x	Fr. 120'000.–	x	125 %	x 10	= Fr. 750'000.–
Fachspezialist/in Baubewilligungen	100 %	x	Fr. 120'000.–	x	125 %	x 1	= Fr. 150'000.–
<b>Personalgesamtkosten</b>							<b>Fr. 3'962'500.–</b>

Tab. 8: Berechnung der Personalgesamtkosten

Somit belaufen sich die Personalgesamtkosten auf Fr. 3'962'500.–.

## 14.3 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf:

Sachaufwand	Fr. 195'000.–
Personalaufwand	Fr. 3'962'500.–
<b>Total</b>	<b>Fr. 4'157'500.–</b>

## 14.4 Ausgabenrechtliche Zuständigkeit, Finanzierung und zu belastendes Konto

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag sollen für die Umsetzung der neuen Massnahmen zur Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens Gesamtausgaben in der Höhe von insgesamt 4,158 Mio. Franken bewilligt werden. Freibestimmbare Ausgaben von mehr als Fr. 1'000'000.– hat der Grosse Stadtrat durch einen Sonderkredit zu bewilligen (§ 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016, FHGG; SRL Nr. 160, in Verbindung mit Art. 69 lit. b Ziff. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999, [GO; sRSL 0.1.1.1.1](#)). Sein Beschluss unterliegt nach Art. 68 lit. b Ziff. 1 GO dem fakultativen Referendum.

Das Vorhaben (Erfolgsrechnung) ist nicht im Aufgaben- und Finanzplan 2024–2027 enthalten. Die entsprechenden Kosten sind in den Aufgaben- und Finanzplan 2025–2028 und in das Budget 2025 aufzunehmen.

Die mit dem beantragten Sonderkredit zu tätigenen Sachaufwände sind dem Fibukonto 3130.01 im Kostenträger 5128101, Baubewilligungsprozess, der Aufgabe Städtebau zu belasten.

Die mit dem beantragten Sonderkredit zu tätigenen Personalaufwände sind verschiedenen Konten im Personalaufwand im Kostenträger 5128101, Baubewilligungsprozess, der Aufgabe Städtebau zu belasten.

## 15 Abrechnung Sonderkredit B+A 33/2020: «Baubewilligungsverfahren beschleunigen»

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Abrechnung über den mit [B+A 33/2020](#) bewilligten Sonderkredit mit dem Ersuchen um Genehmigung.

Abrechnungen über Sonder- und Zusatzkredite sind dem Grossen Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen, sobald das Vorhaben abgeschlossen ist oder nicht weiterverfolgt wird und die Beiträge Dritter im Wesentlichen eingegangen sind. Die Abrechnung wird innerhalb von zwei Jahren nach dem Abschluss oder der Aufgabe des Vorhabens vorgelegt ([§ 41 FHGG; SRL Nr. 160](#)).

Der Sonderkredit konnte innerhalb der beschlossenen Kredithöhe abgerechnet werden.

## 15.1 Ausgabenbewilligung

Mit dem [B+A 33/2020](#) wurden Gesamtausgaben in Höhe von insgesamt 4,7 Mio. Franken bewilligt. Das Vorhaben ist soweit abgeschlossen, und der entsprechende Sonderkredit wurde mit einem Betrag von Fr. 4'237'054.38 beansprucht:

Übersicht	Beschluss	Beschlussbetrag in Fr.	Ausgaben in Fr.
Einmalige Ausgaben	<a href="#">B+A 33/2020</a>	264'800.00	173'069.08
Wiederkehrende Ausgaben	<a href="#">B+A 33/2020</a>	4'431'000.00	4'063'985.30
<b>Gesamtausgaben</b>		<b>4'695'800.00</b>	<b>4'237'054.38</b>
<b>Minderausgaben in der Höhe von Fr.</b>			<b>458'745.62</b>

Tab. 9: Übersicht zur Ausgabenbewilligung

## 15.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben

Bei Sonderkrediten für unbefristete, wiederkehrende Ausgaben, deren Höhe gestützt auf § 36 FHGG auf zehn Jahre hochzurechnen sind, wird der im ersten Umsetzungsjahr aufgewendete, effektive Betrag, mal zehn gerechnet, zur Abrechnung gebracht. Neu bewilligte, unbefristete Stellen werden zu den effektiven Anstellungskosten inkl. Arbeitgeberbeiträgen im ersten Anstellungsjahr, mal zehn gerechnet, abgerechnet.

Nr.	Massnahme	Beschluss-Betrag in Fr.	Ausgaben in Fr.	Abweichung in Fr.
M1	Fristenberechnung und Anwendung anpassen	0.00	0.00	0.00
M2	Anpassung Controllingmöglichkeiten GemDat/Rubin	10'000.00	5'422.70	-4'577.30
M3	Schulung Mitarbeitende: GemDat/Rubin	0.00	0.00	0.00
M4	Neue Schnittstelle GemDat/Rubin/eBAGE	30'000.00	0.00	-30'000.00
M5	Pendente Geschäfte abbauen	103'500.00	113'210.75	9'710.75
M6	Schulung Führungskräfte: Mitarbeiterführung, Zielsetzung, Controlling	7'500.00	16'747.38	9'247.38
M7	Schulung Mitarbeitende: aktives Prozessmanagement	15'000.00	0.00	-15'000.00
M8	Neuorganisation Erreichbarkeit	0.00	0.00	0.00
M9	Webauftritt überarbeiten und Planaufgabe online	70'000.00	8'738.55	-61'261.45
M10	Ressourcen Team Zentrale Dienste	1'495'000.00	1'056'269.90	-438'730.10
M11	Infrastruktur	28'800.00	28'949.70	149.70
M12	Spezialistenteams Beratung/Auskunft und Bewilligung/Kontrolle	0.00	0.00	0.00
M13	Ressourcen neues Spezialistenteam Bewilligung/Kontrolle	1'932'000.00	1'738'926.00	-193'074.00
M14	Ressourcen Rechtsdienst für Baubewilligungsverfahren	750'000.00	1'063'339.80	313'339.80
M15	Ressourcen Dienstabteilung Umweltschutz	254'000.00	205'449.60	-48'550.40
		<b>4'695'800.00</b>	<b>4'237'054.38</b>	<b>-458'745.62</b>

Tab. 10: Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben

## 15.3 Begründung von wesentlichen Abweichungen

Die Gründe für die Abweichungen bei den einzelnen Massnahmen können den Massnahmenblättern im Kapitel 8.1 entnommen werden.

## 15.4 Abschlusskommentar

Die Protokollbemerkung aus dem [B+A 33/2020](#), wonach der Stadtrat prüfen soll, die Beratungsdienstleistungen ab einem gewissen Mass gebührenpflichtig zu machen, wird mit dem vorliegenden B+A umgesetzt, vgl. Kapitel 13.

## 15.5 Revisionsbericht Finanzinspektorat

Die Abrechnung des Sonderkredits gemäss vorliegendem Bericht und Antrag wurde dem Finanzinspektorat zur Prüfung vorgelegt. Das Finanzinspektorat ist gemäss § 64 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 (FHGG; SRL Nr. 160) in Verbindung mit Art. 24 Abs. 2 des Reglements über den Finanzhaushalt der Stadt Luzern vom 21. September 2017 (sRSL 9.1.1.1.1) für die Prüfung der Rechnungsablage über Sonder- und Zusatzkredite zuständig.

Das Finanzinspektorat hat das Ergebnis seiner Prüfung im Bericht vom 6. März 2024 festgehalten. Die vorgenommenen Prüfungshandlungen haben zu keinen wesentlichen Feststellungen geführt.

## 16 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

- den 1. Controllingbericht zum [B+A 33/2020](#): «Baubewilligungsverfahren beschleunigen» zur Kenntnis zu nehmen;
- für den Personal- und den Sachaufwand bei der Dienstabteilung Städtebau einen Sonderkredit von 4,158 Mio. Franken zu bewilligen;
- die Änderungen im Reglement über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben (Baugebührenreglement) vom 12. September 1991 zu erlassen;
- die vorgelegte Abrechnung über den Sonderkredit B+A 33/2020 zu genehmigen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 6. März 2024



Beat Züsli  
Stadtpräsident



Michèle Bucher  
Stadtschreiberin

## Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 12 vom 6. März 2024 betreffend

### Baubewilligungsverfahren beschleunigen. 1. Controllingbericht

- Sonderkredit für Massnahmenkatalog
- Teilrevision des Baugebührenreglements
- Abrechnung Sonderkredit B+A 33/2020: «Baubewilligungsverfahren beschleunigen»,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a sowie § 41 Abs. 1 des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016, § 212 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2, Art. 27 Abs. 2 und 3, Art. 28 Abs. 1, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 68 lit. b Ziff. 1, Art. 69 lit. b Ziff. 1 sowie lit. c Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### beschliesst:

- I. Vom 1. Controllingbericht zum B+A 33/2020: «Baubewilligungsverfahren beschleunigen» wird Kenntnis genommen.
- II. Für den Personal- und den Sachaufwand bei der Dienstabteilung Städtebau wird ein Sonderkredit von 4,158 Mio. Franken bewilligt.
- III. 1. Das Reglement über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben (Baugebührenreglement) vom 12. September 1991 wird wie folgt geändert:

#### **Art. 5 Bemessung**

<sup>1</sup> (bleibt unverändert)

<sup>2</sup> Wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet, werden für deren Bemessung unter Vorbehalt besonderer Regelungen folgende Stundenansätze angewendet:

a. Stadtbaukommission	Fr. 400.00
b. Dienstchefin und Dienstchef	Fr. 230.00
c. Rechtsdienst / Ressortleitende	Fr. 180.00
d. Projektleitende / Fachspezialistinnen und -spezialisten	Fr. 160.00
e. Projektmitarbeitende	Fr. 130.00
f. Sachbearbeitende	Fr. 110.00

<sup>3</sup> (bleibt unverändert)

#### **Art. 18 Vorabklärungen**

(wird aufgehoben)

#### **Art. 33a Bauberatungen und Vorabklärungen**

<sup>1</sup> Für Bauberatungen und Vorabklärungen wird eine Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.

<sup>2</sup> Auf eine Gebührenerhebung kann bei einfachen Auskünften und Abklärungen sowie in begründeten Fällen ganz oder teilweise verzichtet werden.

2. Diese Änderung tritt am 1. Oktober 2024 in Kraft.

IV. Die vorgelegte Abrechnung über den Sonderkredit B+A 33/2020 wird genehmigt.

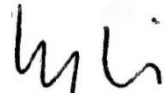
V. Die Beschlüsse gemäss den Ziffern II und III unterliegen je einzeln dem fakultativen Referendum.

Luzern, 13. Juni 2024

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Jules Gut  
Ratspräsident



Daniel Egli  
Stadtschreiberin-Stv.



## Anhang 1: Auszug aus dem [B+A 33/2020](#), Handlungsfelder und Ziele

H1	<b>Fristenberechnung</b>	
	<b>Zielsetzung</b>	Fristenberechnung nach kantonalen Vorgaben
	<b>Beschreibung</b>	Die Fristenberechnung muss gemäss kantonalen Vorgaben als Basis für die Performancemessung des Baubewilligungsverfahrens angepasst werden. Die Unterbrechung der Frist muss von den Mitarbeitenden im Verfahren konsequent und einheitlich gehandhabt werden.

H2	<b>Systemanpassungen und digitaler Workflow</b>	
	<b>Zielsetzung</b>	Der Workflow zwischen Stadt und Kanton erfolgt digital. Die Fristen werden überwacht.
	<b>Beschreibung</b>	Das elektronische System (GemDat/Rubin) muss so angepasst werden, dass eine einfachere Übersicht und das Reporting/Controlling von Fristen besser möglich wird. Das digitale Arbeiten (Schnittstelle zu eBAGE Kanton) muss durchgehend umgesetzt werden.

H3	<b>Organisation und Ressourcen</b>	
	<b>Zielsetzung</b>	Die Phase Bewilligungsprozess ist essenziell beschleunigt. Den Mitarbeitenden steht <u>geregelte</u> Zeit für ungestörtes Arbeiten zur Verfügung.
	<b>Beschreibung</b>	Die Verfügbarkeit der Mitarbeitenden gegenüber den Kundinnen und Kunden muss auf bestimmte Zeitfenster beschränkt werden. Um die fristrelevante Phase Bewilligungsprozess zu beschleunigen, werden die vorgelagerten Arbeiten neu aufgeteilt in zwei Spezialistenteams. Das neue Team Bewilligung/Kontrolle muss mit zusätzlichen Ressourcen verstärkt werden. Das heutige Rollenverständnis der Sachbearbeitenden (vom Prozessgeneralisten zum Spezialisten) muss angepasst werden. Das Team Zentrale Dienste wird besser organisiert mit dem Ziel, die Sachbearbeitenden von administrativen Arbeiten zu entlasten und klare Stellvertretungsregelungen zu definieren. Die Ressourcen im Team Zentrale Dienste und für die laufende und zukünftige Bewirtschaftung der Objektdaten (GWR) werden erhöht und die Stellenprofile angepasst. Die Ressourcen des Rechtsdienstes der Baudirektion müssen zuhanden des Baubewilligungsverfahrens und des Gestaltungsplanverfahrens erhöht werden. Der Engpass bei den Fachstellen der Dienstabteilung Umweltschutz muss beseitigt werden.

H4	<b>H4 Führungs- und Arbeitsverhalten, Schulung</b>	
	<b>Zielsetzung</b>	Klare Zielsetzung, effektives Controlling und aktives Prozessmanagement sind eingeführt und etabliert. Entscheidkompetenzen sind stufengerecht festgelegt.
	<b>Beschreibung</b>	Das Führungsverständnis bezüglich Zielsetzung und Controlling in der Dienstabteilung Städtebau muss gestärkt werden. Die Sachbearbeitenden müssen befähigt werden den gesamten Baubewilligungsprozess mit dem Fokus auf die Fristerfüllung zu führen (aktives Prozessmanagement). Dazu müssen sowohl die Führungskräfte als auch die Mitarbeitenden entsprechend geschult werden.

H5	<b>Kommunikation</b>	
	<b>Zielsetzung</b>	Neuer Webauftritt ist online, Bauausschreibungen für sämtliche Anspruchsgruppen sind online verfügbar.
	<b>Beschreibung</b>	Der Webauftritt muss mit Blick auf die verbesserte Kundenführung und Kommunikation grundlegend überarbeitet werden. Die Planaufgabe online muss nach der Einführung im April 2020 evaluiert und allfällig verbessert werden.

H6	<b>Pendente Geschäfte</b>	
	<b>Zielsetzung</b>	Die pendenten Geschäfte sind erledigt.
	<b>Beschreibung</b>	Um die zu hohen Fallzahlen zu reduzieren, müssen die aktuell 800 pendenten Geschäfte gezielt mit befristeten Ressourcen abgebaut werden.

H7	<b>Infrastruktur</b>	
	<b>Zielsetzung</b>	Räumliche Gegebenheiten sind der neuen Organisation angepasst.
	<b>Beschreibung</b>	Der Bedarf an Infrastruktur aufgrund der neuen Organisation mit Spezialistenteams, zusätzlichen Mitarbeitenden sowie der Planaufgabe online muss konkretisiert werden.

## Anhang 2: Stellenbeschriebe der neu beantragten Funktionen

### Stellenbeschrieb

Sachbearbeitung Zentrale Dienste (Berufseinsteiger/in)

#### Richtfunktion der Stelle

Administrative/r Sachbearbeiter/in 2

1	Stellenbezeichnung (gem. Tätigkeiten im Stellenplan)	Sachbearbeiter/Sachbearbeiterin Zentrale Dienste
2	Direktion	Baudirektion
	Dienstabteilung / zuständige Behörde	Städtebau
	ID-Nummer	
3	Stelleninhaber/in	
	Pensum	50 %
4	Vorgesetzte Stelle	Teamleiter/in Zentrale Dienste
	Stelleninhaber/in	
	Stellvertretung	Team Zentrale Dienste
5	Allgemeine Zielsetzung	
	Unterstützung und Vollzug im Baubewilligungsverfahren	
6	Aufgabenstellung (detaillierte Tätigkeiten)	
	<p>Aufgabenstellung (detaillierte Tätigkeiten)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ersterfassung von Bau- und Reklamegesuchen</li> <li>– Publikation von Bau- und Reklamegesuchen</li> <li>– Bewirtschaftung und Abwicklung der digitalen Baugesuche</li> <li>– Administrative Bewirtschaftung von Einsprachen</li> <li>– Versand von Entscheiden</li> <li>– Mithilfe bei der Erstellung von Statistiken</li> <li>– Administrative Bewirtschaftung von Meldekarten</li> <li>– Visuelle Kontrolle der Baugespanne vor Ort</li> <li>– Bearbeitung von Post, Korrespondenz und digitalem Postfach</li> <li>– Auskünfte am Schalter, am Telefon und per E-Mail</li> <li>– Bearbeitung von Anfragen zu Objektdaten</li> <li>– Mithilfe bei der Rechnungsstellung für die jährliche Reklamekonzession</li> <li>– Mithilfe bei der Bewirtschaftung des Archivs</li> <li>– Büromaterialbestellung/-verwaltung</li> <li>– Verfassen von Protokollen und Aktennotizen</li> <li>– Mitwirkung in Projekten und Workshops</li> </ul>	
7	Entscheidungsbefugnis/Kompetenzen/Zeichnungsbefugnis	
	Gemäss Zeichnungs- und Anweisungsbefugnis	
8	Arbeitskontakte zu Stellen	
	<p>Intern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fachspezialistinnen und Fachspezialisten Baubewilligungen</li> <li>– sämtliche stadtinternen Verwaltungsstellen mit einem allgemeinen Bezug zum Baubewilligungsverfahren (z. B. Vernehmlassungsstellen) oder einem spezifischen Bezug zu einem Bauprojekt (z. B. Abteilung Immobilien als Bauherrschaft)</li> </ul>	

	<p>Extern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten sowie weitere Fachplaner, Grundeigentümerschaft, Rechtsvertretende der genannten Parteien</li> <li>– natürliche und juristische Personen mit einem Bezug zum Baubewilligungsverfahren</li> <li>– kantonale Stellen</li> <li>– Bundesstellen</li> <li>– weitere Fachstellen (z. B. Gebäudeversicherung)</li> <li>– Gerichte</li> </ul>
9	<p>Anforderungen an den/die Stelleninhaber/in</p> <p>Berufsausbildungen, Vorkenntnisse, Weiterbildungen / Fach-, Selbst- und Sozialkompetenz</p> <p>Ausbildung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– abgeschlossene Berufsausbildung im kaufmännischen Bereich</li> </ul> <p>Weiterbildung/Erfahrung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– sehr gute mündliche und schriftliche Ausdrucksweise</li> <li>– sehr gute IT-Anwendungskennntnisse</li> <li>– erste Erfahrungen im Finanz- und Rechnungswesen</li> <li>– Erfahrung in einem Bereich mit hoher Kundenorientierung und viel wechselnder, anspruchsvoller Kundschaft</li> </ul> <p>Persönlichkeitsmerkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– selbstständiges und eigenverantwortliches Handeln</li> <li>– ziel-, lösungs- und wirkungsorientiertes Denken und Handeln</li> <li>– vernetztes und vorausschauendes Denken und Handeln</li> <li>– kommunikationsstark</li> <li>– verfügt über Verhandlungsgeschick</li> <li>– offen gegenüber Veränderungen</li> </ul>

## Stellenbeschreibung

Fachspezialist/in Baukontrolle/Vollzug

### Richtfunktion der Stelle

Spezialisierte/r Fachbearbeiter/in 1

1	Stellenbezeichnung (gem. Tätigkeiten im Stellenplan)	Fachspezialist/Fachspezialistin Baukontrolle/Vollzug
2	Direktion	Baudirektion
	Dienstabteilung / zuständige Behörde	Städtebau
	ID-Nummer	
3	Stelleninhaber/in	
	Pensum	100 %
4	Vorgesetzte Stelle	Teamleiter/in Baubewilligung / Bereichsleiter/in Baugesuche
	Stelleninhaber/in	
	Stellvertreter/in	Team Baubewilligung
5	Allgemeine Zielsetzung	
	Unterstützung der Fachspezialisten/-spezialistinnen Baubewilligungen und Vollzug im Baubewilligungsverfahren hohe Kundenzufriedenheit, Termintreue	
6	Aufgabenstellung (detaillierte Tätigkeiten)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– rapportiert dem/der Teamleiter/in Baubewilligungen</li> <li>– Dossierführung in der Geschäftskontrolle</li> <li>– Erledigung der notwendigen Administrations- und Korrespondenzaufgaben</li> <li>– Kontrolle der Baugespanne</li> <li>– Abnahme und Kontrolle von Bauplatzinstallationen/Gerüsten</li> <li>– Auflagenkontrolle, Unterstützung der Fachspezialisten/-spezialistinnen</li> <li>– Rohbaukontrollen</li> <li>– Fertigbauabnahmen/Schlussbriefe/Gebührenverrechnung</li> <li>– Nachkontrollen</li> <li>– Abklärung widerrechtlich erstellter Bauten und Anlagen</li> <li>– Mitwirkung in Projekten und Workshops</li> </ul>	
7	Entscheidungsbefugnis/Kompetenzen/Zeichnungsbefugnis	
	Gemäss Zeichnungs- und Anweisungsbefugnis	
8	Arbeitskontakte zu Stellen	
	<p>Intern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fachspezialisten/-spezialistinnen Baubewilligungen</li> <li>– sämtliche stadtinternen Verwaltungsstellen mit einem allgemeinen Bezug zum Baubewilligungsverfahren (z. B. Vernehmlassungsstellen) oder einem speziellen Bezug zu einem Bauprojekt (z. B. Dienstabteilung Immobilien als Bauherrschaft)</li> </ul> <p>Extern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten, Fachplanende, Grundeigentümerschaften, Rechtsvertretungen der genannten Parteien</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– natürliche und juristische Personen mit einem Bezug zum Baubewilligungsverfahren</li> <li>– kantonale Stellen mit einem Bezug zum Baubewilligungsverfahren</li> <li>– Bundesstellen mit einem Bezug zum Baubewilligungsverfahren</li> <li>– weitere Fachstellen mit einem Bezug zum Baubewilligungsverfahren (z. B. GVL)</li> </ul>
9	<p>Anforderungen an den/die Stelleninhaber/in</p> <p>Berufsausbildungen, Vorkenntnisse, Weiterbildungen / Fach-, Selbst-, Sozial- und Führungskompetenz</p> <hr/> <p>Ausbildung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grundausbildung im Bauhaupt- oder Baunebengewerbe</li> <li>– Abschluss auf Fachhochschulstufe Master oder Bachelor oder gleichwertige Ausbildung (z. B. Eidg. dipl. Bauleiter HFP)</li> <li>– Fachkurs Bauverwalter</li> </ul> <p>Weiterbildung/Erfahrung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Planungs- und Baurecht</li> <li>– nach Möglichkeit Verwaltungs- und/oder Bauverwaltungserfahrung</li> <li>– gute mündliche und schriftliche Ausdruckweise</li> <li>– Erfahrung in einem Bereich mit hoher Kundenorientierung und viel wechselnder, anspruchsvoller Kundschaft</li> </ul> <p>Persönlichkeitsmerkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gefestigte, belastbare Persönlichkeit</li> <li>– selbstständiges und eigenverantwortliches Handeln</li> <li>– ziel-, lösungs- und wirkungsorientiertes Denken und Handeln</li> <li>– vernetztes und vorausschauendes Denken und Handeln</li> <li>– kommunikationsstark</li> <li>– verfügt über Verhandlungsgeschick und Durchsetzungswillen</li> <li>– offen gegenüber Veränderungen</li> </ul>

## Stellenbeschreibung

Fachspezialist/in Baubewilligung

### Richtfunktion der Stelle

Spezialisierte/r Fachbearbeiter/in 1

1	Stellenbezeichnung (gem. Tätigkeiten im Stellenplan)	Fachspezialist/Fachspezialistin Baubewilligung
2	Direktion	Baudirektion
	Dienstabteilung / zuständige Behörde	Städtebau
	ID-Nummer	
3	Stelleninhaber/in	
	Pensum	50 %
4	Vorgesetzte Stelle	Teamleiter/in Baubewilligung / Bereichsleiter/in Baugesuche
	Stelleninhaber/in	
	Stellvertreter/in	Team Baubewilligung
5	Allgemeine Zielsetzung	
	Unterstützung der Fachspezialisten/-spezialistinnen Baubewilligungen und Vollzug im Baubewilligungsverfahren hohe Kundenzufriedenheit, Termintreue	
6	Aufgabenstellung (detaillierte Tätigkeiten)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Regelmässiger Rapport an den/die Teamleiter/in Baubewilligung</li> <li>– Dossierführung in der Geschäftskontrolle</li> <li>– Leitung und Koordination von Baubewilligungsverfahren</li> <li>– Materielle Prüfung von Meldungen (Energie, Abbruch, Solar)</li> <li>– Erledigung der notwendigen Administrations- und Korrespondenzaufgaben</li> <li>– Mitwirkung in Projekten und Workshops</li> <li>– Beratung in planungs- und baurechtlichen sowie architektonischen Belangen</li> <li>– Erstellen der Anträge an die Bewilligungsbehörde</li> <li>– Anwendungsverantwortliche/r «Gemdat»</li> <li>– Verantwortlich und Leitung für Planung und Implementierung sowie Support DA intern von Fachapplikationen</li> </ul>	
7	Entscheidungsbefugnis/Kompetenzen/Zeichnungsbefugnis	
	Gemäss Zeichnungs- und Anweisungsbefugnis	
8	Arbeitskontakte zu Stellen	
	<p>Intern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fachspezialistinnen und Fachspezialisten Baubewilligungen</li> <li>– sämtliche stadtinternen Verwaltungsstellen mit einem allgemeinen Bezug zum Baubewilligungsverfahren (z. B. Vernehmlassungsstellen) oder einem spezifischen Bezug zu einem Bauprojekt (z. B. Dienstabteilung Immobilien als Bauherrschaft)</li> </ul> <p>Extern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten, Fachplanende, Grundeigentümerschaften, Rechtsvertretungen der genannten Parteien</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– natürliche und juristische Personen mit einem Bezug zum Baubewilligungsverfahren</li> <li>– kantonale Stellen</li> <li>– Bundesstellen</li> <li>– weitere Fachstellen (z. B. GVL)</li> <li>– Gerichte</li> </ul>
9	<p>Anforderungen an den/die Stelleninhaber/in</p> <p>Berufsausbildungen, Vorkenntnisse, Weiterbildungen / Fach-, Selbst-, Sozial- und Führungskompetenz</p> <p>Ausbildung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abschluss Fachhochschule Architektur/Städtebau (oder gleichwertige Ausbildung)</li> <li>– Abschluss Lehre als Hochbauzeichner/Hochbauzeichnerin</li> <li>– Fachmodul Bauwesen</li> </ul> <p>Weiterbildung/Erfahrung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Planungs- und Baurecht / Verwaltungsrecht</li> <li>– Verwaltungs- und/oder Bauverwaltungserfahrung</li> <li>– sehr gute mündliche und schriftliche Ausdruckweise</li> <li>– Erfahrung in einem Bereich mit hoher Kundenorientierung und viel wechselnder, anspruchsvoller Kundschaft</li> <li>– sehr gute IT-Anwenderkenntnisse</li> <li>– Erfahrung mit Verantwortung für Fachapplikationen bzw. IT-Support</li> </ul> <p>Persönlichkeitsmerkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gefestigte, belastbare Persönlichkeit</li> <li>– selbstständiges und eigenverantwortliches Handeln</li> <li>– ziel-, lösungs- und wirkungsorientiertes Denken und Handeln</li> <li>– vernetztes und vorausschauendes Denken und Handeln</li> <li>– kommunikationsstark</li> <li>– verfügt über Verhandlungsgeschick</li> <li>– offen gegenüber Veränderungen</li> </ul>



## Stellenbeschreibung

Fachspezialist/in Baubewilligung (befristet)

### Richtfunktion der Stelle

Spezialisierte/r Fachbearbeiter/in 1

1	Stellenbezeichnung (gem. Tätigkeiten im Stellenplan)	Fachspezialist/Fachspezialistin Baubewilligung
2	Direktion	Baudirektion
	Dienstabteilung / zuständige Behörde	Städtebau
	ID-Nummer	
3	Stelleninhaber/in	
	Pensum	100 %
4	Vorgesetzte Stelle	Teamleiter/in Baubewilligung / Bereichsleiter/in Baugesuche
	Stelleninhaber/in	
	Stellvertreter/in	Team Baubewilligung
5	Allgemeine Zielsetzung	
	Unterstützung der Fachspezialisten/-spezialistinnen Baubewilligungen und Vollzug im Baubewilligungsverfahren hohe Kundenzufriedenheit, Termintreue	
6	Aufgabenstellung (detaillierte Tätigkeiten)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Regelmässiger Rapport an den/die Teamleiter/in Baubewilligung</li> <li>– Dossierführung in der Geschäftskontrolle</li> <li>– Leitung und Koordination von Baubewilligungsverfahren</li> <li>– Materielle Prüfung von Meldungen (Energie, Abbruch, Solar)</li> <li>– Erledigung der notwendigen Administrations- und Korrespondenzaufgaben</li> <li>– Mitwirkung in Projekten und Workshops</li> <li>– Beratung in planungs- und baurechtlichen sowie architektonischen Belangen</li> <li>– Erstellen der Anträge an die Bewilligungsbehörde</li> </ul>	
7	Entscheidungsbefugnis/Kompetenzen/Zeichnungsbefugnis	
	Gemäss Zeichnungs- und Anweisungsbefugnis	
8	Arbeitskontakte zu Stellen	
	<p>Intern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fachspezialistinnen und Fachspezialisten Baubewilligungen</li> <li>– sämtliche stadtinternen Verwaltungsstellen mit einem allgemeinen Bezug zum Baubewilligungsverfahren (z. B. Vernehmlassungsstellen) oder einem spezifischen Bezug zu einem Bauprojekt (z. B. Dienstabteilung Immobilien als Bauherrschaft)</li> </ul> <p>Extern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten, Fachplanende, Grundeigentümerschaften, Rechtsvertretungen der genannten Parteien</li> <li>– natürliche und juristische Personen mit einem Bezug zum Baubewilligungsverfahren</li> <li>– kantonale Stellen</li> <li>– Bundesstellen</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– weitere Fachstellen (z. B. GVL)</li> <li>– Gerichte</li> </ul>
9	<p>Anforderungen an den/die Stelleninhaber/in</p> <p>Berufsausbildungen, Vorkenntnisse, Weiterbildungen / Fach-, Selbst-, Sozial- und Führungskompetenz</p> <p>Ausbildung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abschluss Fachhochschule Architektur/Städtebau (oder gleichwertige Ausbildung)</li> <li>– Abschluss Lehre als Hochbauzeichner/Hochbauzeichnerin</li> <li>– Fachmodul Bauwesen</li> </ul> <p>Weiterbildung/Erfahrung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Planungs- und Baurecht / Verwaltungsrecht</li> <li>– Verwaltungs- und/oder Bauverwaltungserfahrung</li> <li>– sehr gute mündliche und schriftliche Ausdruckweise</li> <li>– Erfahrung in einem Bereich mit hoher Kundenorientierung und viel wechselnder, anspruchsvoller Kundschaft</li> </ul> <p>Persönlichkeitsmerkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gefestigte, belastbare Persönlichkeit</li> <li>– selbstständiges und eigenverantwortliches Handeln</li> <li>– ziel-, lösungs- und wirkungsorientiertes Denken und Handeln</li> <li>– vernetztes und vorausschauendes Denken und Handeln</li> <li>– kommunikationsstark</li> <li>– verfügt über Verhandlungsgeschick</li> <li>– offen gegenüber Veränderungen</li> </ul>

## Stellenbeschreibung

Juristische Fachperson

### Richtfunktion der Stelle

Spezialisierte/r Fachbearbeiter/in 2

1	Stellenbezeichnung (gem. Tätigkeiten im Stellenplan)	Juristische Fachperson
2	Direktion	Baudirektion
	Dienstabteilung / zuständige Behörde	Städtebau
	ID-Nummer	
3	Stelleninhaber/in	
	Pensum	50 %
4	Vorgesetzte Stelle	Bereichsleiter/in Baugesuche
	Stelleninhaber/in	
	Stellvertreter/in	Offen
5	Allgemeine Zielsetzung	
	Juristische Unterstützung der Fachspezialisten/-spezialistinnen Baubewilligungen und Vollzug im Baubewilligungs- und Reklameverfahren wie auch in Beschwerdeverfahren.	
6	Aufgabenstellung (detaillierte Tätigkeiten)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Rapportiert der Leitung Städtebau und der Bereichsleitung</li> <li>– Verfasst die juristischen Abhandlungen von Einsprachen in Anträgen an die Baubewilligungsbehörde</li> <li>– Erstellen von Stellungnahmen in Beschwerdeverfahren</li> <li>– Erledigung von Korrespondenz</li> </ul>	
7	Entscheidungsbefugnis/Kompetenzen/Zeichnungsbefugnis	
	Gemäss Zeichnungs- und Anweisungsbefugnis	
8	Arbeitskontakte zu Stellen	
	<p>Intern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sämtliche stadtinternen Verwaltungsstellen mit einem allgemeinen Bezug zum Baubewilligungs- und Reklameverfahren (z. B. Vernehmlassungsstellen) oder einem speziellen Bezug zu einem Bau- oder Reklameprojekt (z. B. Dienstabteilung Immobilien als Bauherrschaft)</li> </ul> <p>Extern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine</li> </ul>	
9	Anforderungen an den/die Stelleninhaber/in	
	<p>Berufsausbildungen, Vorkenntnisse, Weiterbildungen / Fach-, Selbst-, Sozial- und Führungskompetenz</p> <p>Ausbildung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abschluss lic. iur. oder MLaw</li> </ul> <p>Weiterbildung/Erfahrung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Planungs- und Baurecht</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"><li>– Konfliktmanagement</li><li>– Sehr gute mündliche und schriftliche Ausdruckweise</li><li>– Erfahrung im Bereich mit hoher Kundenorientierung und viel wechselnder, anspruchsvoller Kundschaft</li></ul> <p>Persönlichkeitsmerkmale</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– gefestigte, belastbare Persönlichkeit</li><li>– selbstständiges und eigenverantwortliches Handeln</li><li>– ziel-, lösungs- und wirkungsorientiertes Denken und Handeln</li><li>– vernetztes und vorausschauendes Denken und Handeln</li><li>– kommunikationsstark</li><li>– Verhandlungsgeschick</li><li>– offen gegenüber Veränderungen</li></ul>
---

## Anhang 3: Teilrevision Baugebührenreglement, synoptische Darstellung der Änderungen

Es sind nur Bestimmungen aufgeführt, die geändert werden.

**Gelbe Markierung:** Änderungen zur in Kraft stehenden Version

Reglement über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben (Baugebührenreglement) vom 12. September 1991 Aktuell in Kraft stehende Version	Reglement über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben (Baugebührenreglement) vom 12. September 1991 Entwurf von März 2024
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>
<p><b>Art. 5 Bemessung</b>  <sup>1</sup> (unverändert)  <sup>2</sup> Wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet, sind für deren Bemessung unter Vorbehalt besonderer Regelungen die Empfehlungen der Konferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes (KBOB) massgebend.  <sup>3</sup> (unverändert)</p>	<p><b>Art. 5 Bemessung</b>  <sup>1</sup> (unverändert)  <sup>2</sup> Wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet, <b>werden</b> für deren Bemessung unter Vorbehalt besonderer Regelungen <b>folgende Stundenansätze</b> angewendet:                      a. Stadtbaukommission Fr. 400.00                      b. Dienstchefin und Dienstchef Fr. 230.00                      c. Rechtsdienst / Ressortleitende Fr. 180.00                      d. Projektleitende / Fachspezialistinnen und -spezialisten Fr. 160.00                      e. Projektmitarbeitende Fr. 130.00                      f. Sachbearbeitende Fr. 110.00  <sup>3</sup> (unverändert)</p>
<b>III. Gebühren im Baubewilligungsverfahren</b>	<b>III. Gebühren im Baubewilligungsverfahren</b>
<p><b>Art. 18 Vorabklärungen</b>                      Die Grundgebühr für Vorabklärungen, die keine Baubewilligung zur Folge haben, wird nach Zeitaufwand erhoben.</p>	<p><b>Art. 18 wird aufgehoben</b></p>
<b>VI. Übrige Gebühren</b>	<b>VI. Übrige Gebühren</b>
	<p><b>Art. 33a Bauberatungen und Vorabklärungen (neu)</b>  <sup>1</sup> Für Bauberatungen und Vorabklärungen wird eine Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.  <sup>2</sup> Auf eine Gebührenerhebung kann bei einfachen Auskünften und Abklärungen sowie in begründeten Fällen ganz oder teilweise verzichtet werden.</p>