



Vierstufiges Verfahren

Das Baubewilligungsverfahren verläuft in der Regel als standardisierter Prozess in vier Phasen. Entscheidungsinstanz ist die Gemeinde, Basis sind die kantonalen Baugesetze sowie allenfalls ergänzende lokale Richtlinien.

Information/Beratung. Vor der Einreichung des Baugesuchs kann der Gesuchsteller die Behörden über das geplante Vorhaben informieren und ihre Beratung in Anspruch nehmen.

Baugesuch. Mit dem Einreichen des eigentlichen Baugesuchs beginnt das ordentliche Bewilligungsverfahren. In der Vorprüfung wird abgeklärt, ob die Unterlagen vollständig sind, und festgelegt, welche weiteren Abklärungen nötig sind (z. B. Altlasten-, Umweltverträglichkeitsprüfung, Denkmalschutz usw.).

Prüfung. Im eigentlichen Bewilligungsverfahren wird das Gesuch materiell geprüft und die Öffentlichkeit über das Vorhaben informiert (mit der Publikation und dem Ausstecken des Baugespanns). Die Baubewilligung erfolgt als amtliche Verfügung. Diese kann mit Auflagen, Bedingungen oder Fristen verbunden sein, die den Verlauf des Bauvorhabens beeinflussen können.

Rekursfrist. Diese letzte Phase endet mit dem Ablauf der Rekursfrist. Treffen keine Rekurse ein und sind alle Auflagen erfüllt, kann mit dem Bau begonnen werden. Andernfalls urteilen die Rekursinstanzen und die Gerichte. (dst.)

Quelle: W&P, Immo-Monitoring 2009/1

Werden die Nachbarn in die Planung einbezogen, sinkt das Risiko von Einsprachen: Bau von Wohnhäusern in Rapperswil-Jona (SG). (Martin Ruetschi/Keystone)

Der Mythos vom Schlendrian

Dass die Erteilung von Baubewilligungen immer länger dauert, lässt sich nicht belegen. Die Verfahrensdauer hängt von der Grösse und vom Standort ab. Verzögerungen lösen meist die Nachbarn aus. *Von David Strohm*

Kaum ein Thema beschäftigt potenzielle Bauherren so sehr wie die Baubewilligung. Ohne sie lässt sich kein Stein setzen. Das Warten auf den Brief der Baubehörde kann nervenaufreibend sein, denn meist steht viel Geld auf dem Spiel. Je schneller die Bewilligung vorliegt, desto schneller können das Bauwerk genutzt und Erträge generiert werden. Zudem schafft ein rechtsgültiger Bescheid Planungssicherheit.

Dauert das Verfahren länger als erhofft, geht die Schuldzuweisung rasch in Richtung der Beamten. Doch Fachleute zweifeln an dieser einseitigen Sicht. «In der politischen Diskussion ist die Dauer des Baubewilligungsverfahrens ein Dauerbrenner», weiss Dieter Marmet, Geschäftsführer von Wüest & Partner. Das Zürcher Beratungsunternehmen hat das komplexe Thema eingehend untersucht und dazu mehr als 420 000 Baugesuche, die in den Jahren 1994 bis 2007 in der Schweiz eingereicht und bewilligt wurden, analysiert. Die damit realisierten Hochbauvorhaben repräsentieren ein Volumen von 432 Mrd. Fr.

Sache der Gemeinden

Fundament der Bautätigkeit in der Schweiz ist das Raumplanungsgesetz. Es verlangt für Bauten und Anlagen und deren Veränderung eine behördliche Bewilligung. Bauwerke müssen

demnach zonenkonform erstellt werden, das Grundstück ausreichend erschlossen sein. Das Bewilligungsverfahren regeln die Kantone über eigene Planungs- und Baugesetze, über zahlreiche Verordnungen und Weisungen. 26 unterschiedliche Rechtsgrundlagen mit unterschiedlichen Abläufen und Zuständigkeiten und abweichenden Begriffen und Definitionen machen das Bauen nicht einfach (siehe Box).

Die eigentliche Bewilligung erteilen dann aber die Gemeinden. Die kommunalen Baubehörden – in den Städten oft grosse Ämter – regeln auch, welche Bauvorhaben ohne ordentliches Baubewilligungs-Prozedere («Anzeigeverfahren») realisiert werden dürfen. Dazu gehören kleinere Umbauten oder haustechnische Installationen.

Die Analyse von Wüest und Partner zeigt, dass das Verfahren bei Neubauten in mehr als der Hälfte aller Fälle innerhalb von zwei Monaten abgeschlossen war (siehe Grafik rechts). 15% der Verfahren waren gar nach einem Monat zu Ende. Bei den in der Regel weniger aufwendigen Bewilligungsverfahren für Umbauten ging es sogar noch schneller. «Auch wenn die Prüfungstiefe und -breite in der Vergangenheit wesentlich zugenommen hat, hat sich dies nicht negativ auf die mittlere Verfahrensdauer ausgewirkt», so die Autoren der Studie. Gesamthaft waren 78%

aller Baugesuche nach einem Quartal erledigt, nach einem halben Jahr sogar 94% der Anträge vom Tisch.

Dass sich diese Zahlen über die Zeit nur wenig geändert haben, obwohl die Aufgabe immer komplexer geworden ist, lässt sich auch auf die Effizienzsteigerung in der Verwaltung zurückführen. Den grössten Einfluss auf die Dauer des Verfahrens hat, naheliegend, die Grösse des Projekts und die Höhe der Bauinvestitionen (siehe Grafik links).

Für Bauherren und Architekten bleibt aber die zunehmende Dichte an Regeln in den Baugesetzen, beim Umwelt- oder Brandschutz eine hohe Hürde, die nicht alle beim ersten Anlauf

nehmen. Am häufigsten ergeben sich Verzögerungen und mit ihnen Kostensteigerungen jeweils aus Einsprachen der Nachbarn gegen ein Baugesuch.

René Jud vom Büro BRB Beratungen und Recht in Stäfa hält Mängel bei der Erstellung des Baugesuchs für eine der Ursachen. «Nicht alle Architekten setzen sich genügend mit den örtlichen Gegebenheiten auseinander», sagt Jud. Es reiche nicht, einmal auf dem Baugrundstück vorbeizusehen und dann zu zeichnen. Der Jurist empfiehlt, schon mit dem Vorprojekt bei Behörden, aber auch bei Nachbarn vorbeizuschauen und das Machbare auszuloten. Jud gibt ein Beispiel: Der Wunsch, in

einem gewachsenen Einfamilienhausquartier eine Siedlung mit grossen Baukörpern zu realisieren, könne zwar rechtlich möglich sein, bedürfe aber eines umsichtigen Vorgehens. Abhängig sei das Rekursrisiko auch vom Standort. Je besser die Lage, etwa mit Aussicht, desto anfälliger sind Bauprojekte für Opposition.

Radikaler Vorschlag

«Die heute geltenden Baugesetze und Rechtsmittelverfahren laden zu Missbräuchen geradezu ein», sagt Alfred Meili. Der Rechtsanwalt und Immobilien-Unternehmer, der bei zahlreichen Bauvorhaben mit kostspieligen Verzögerungen zu kämpfen hatte, bringt einen ungewöhnlichen Vorschlag in die Diskussion ein, von dem er selbst weiss, dass er wenig Chancen auf Realisierung hätte: «Warum schaffen wir die Baubewilligungsverfahren nicht einfach ab?» Meili verweist auf die Praxis in einzelnen deutschen Gemeinden, wo nach Gutdünken gebaut werden darf, solange das geltende Recht eingehalten wird. Dass die Dauer der Verfahren nun zumindest im Kanton Zürich begrenzt wird, freut den früheren VR-Präsident der Immobiliengesellschaft Mobimo. Um Bauprojekte zu beschleunigen, sollen Entscheide der Baurekurskommission künftig nach spätestens sechs Monaten gefällt sein.

