

Angaben zur Stellungnahme

Thematik:

PBG Revision: Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren

Teilnehmerangaben:

Verein Zürcher Gemeinde- und Verwaltungsfachleute
Fachsektion Bau und Umwelt
Räffelstrasse 20
8845 Zürich

Kontaktangaben:

Baudirektion Kanton Zürich
Generalsekretariat, Stab/Recht
Walcheplatz 2
8090 Zürich

E-Mail-Adresse: bd.gs.recht@bd.zh.ch

Telefon: +41 43 259 11 11

Teilnehmeridentifikation:

126855

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Ihre Rückmeldung	Allgemeine Bemerkungen zur Vorlage	<p>Die Vorlage betrifft die Anpassung von Ordnungsfristen, deren Einhaltung zwar anzustreben ist, jedoch bei Überschreitung im Einzelfall keine unmittelbaren rechtlichen Folgen hat. Festzuhalten gilt, dass Gemeinden und Kantone die heute geltenden Ordnungsfristen oftmals ausschöpfen müssen, jedoch zum grössten Teil einhalten können. Ein Indiz dazu liefert die Statistik der Leitstelle der kantonalen Baudirektion, wonach im Jahr 2022 die kantonsinternen Fristen bei Bauvorhaben im koordinierten Verfahren zu 88 % erfüllt werden konnten.</p> <p>Überschreitungen der Ordnungsfristen ergeben sich oft bei grossen und/oder komplexen Bauvorhaben sowie aufgrund der Qualität der eingereichten Unterlagen. Fristüberschreitungen sind deshalb nicht der ineffizienten Bearbeitung von Baugesuchen durch die Bauämter geschuldet, sondern primär der zunehmenden Regelungsdichte, worunter Bauherrschaften, Projektverfassende und die Behörden zu leiden haben.</p> <p>Bei der erstmaligen Beurteilung von Neubau- und grösseren Umbauvorhaben stellt sich oftmals erst während der Behandlungsfrist gemäss § 309 Abs. 1 PBG heraus, dass Gesuchsunterlagen für die abschliessende Beurteilung unzureichend sind - und nicht bereits bei der Vorprüfung gemäss § 11 Abs. 1 BVV. Dies hat entsprechende Aktenergänzungen und Sistierungen zur Folge, welche die Behandlungsdauer verlängern.</p> <p>Mit einer Verkürzung der Behandlungsfristen werden die Verfahren tatsächlich nicht schneller vorgeprüft oder behandelt, sondern diese kann sogar für die Qualität des Baubewilligungsverfahrens abträglich sein. Die Baubehörden werden zusätzlich unter Druck gesetzt, was sich nachteilig auf die erforderliche Sorgfalt bei der Prüfung auswirken kann. Zudem entsteht ein Mehraufwand, da bei Nichteinhaltung von Fristen den Bauherrschaften unter Angaben von Gründen mitzuteilen ist, wann der Entscheid vorliegt (§ 319 Abs. 3 PBG). Diesen administrativen Zusatzaufwand bei den bereits heute stark belasteten Bauämtern gilt es zu vermeiden.</p> <p>Fazit: Auf die vorgesehene Änderung der Fristen ist zu verzichten und es sind die nötigen organisatorischen Massnahmen zu treffen, um eine korrekte und effiziente Bearbeitung von Baugesuchen zu gewährleisten. Es muss nach Lösungen gesucht werden, welche allen Beteiligten dienen und nicht gegen den Sinn und Zweck der Sache - nämlich die Überprüfung und Bewilligung von Bauvorhaben - verstossen. Um eine qualitativ ausreichende und zeitgerechte Beurteilung von Baugesuchen sicherzustellen, ist die Professionalität sämtlicher Beteiligten erforderlich. Nicht zuletzt ist auch die Politik angehalten, das Baubewilligungsverfahren nicht als Gefäss für die Umsetzung sämtlicher öffentlicher Interessen zu instrumentalisieren.</p>	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Ihre Rückmeldung	§ 313 Abs. 1 PBG - Verkürzung der Vorprüfungsfrist von heute drei auf neu zwei Wochen	<p>Auf die Verkürzung der Vorprüfungsfrist auf zwei Wochen ist zu verzichten.</p> <p>Gemäss § 11 Abs. 1 BVV dient die Vorprüfung einer summarischen Überprüfung, ob die Unterlagen den Anforderungen entsprechen. Baugesuche werden durch die Bauämter in dieser Zeit administrativ erfasst, die Vollständigkeit und Beurteilbarkeit der Unterlagen wird geprüft und bei einer erforderlichen Verfahrenskoordination (gemäss Anhang BVV) werden die Gesuchsunterlagen an die kantonale Leitstelle weitergeleitet. Mit der Verkürzung dieser Frist werden die Gemeinden und der Kanton unnötig stark unter Druck gesetzt, was der Qualität des Bewilligungsverfahrens abträglich sein kann.</p> <p>Gemäss § 11 Abs. 3 und 4 BVV müssen die örtlichen Bauämter und die kantonale Leitstelle die Gesuchstellenden innert der Frist von drei Wochen seit der Einreichung des Gesuchs gesamthaft zu den nötigen Ergänzungen auffordern. Dies würde bedeuten, dass die Vorprüfung seitens Gemeinde kaum seriös durchgeführt werden kann und Baugesuche - ohne vertiefte Sichtung - der Leitstelle weitergeleitet werden. Die kantonalen Fachstellen werden ebenfalls stark unter Druck gesetzt, da sie bisher 2 Wochen (verwaltungsinterne Frist) Zeit hatten, die Vorprüfung wahrzunehmen und Unterlagen nachzufordern. Schlussendlich kann die verkürzte Frist zu mehr Aktenergänzungen seitens kantonalen Fachstellen führen, da die Gemeinden unvollständige Unterlagen übermitteln. Im Ergebnis kann die Fristverkürzung des Vorprüfverfahrens sogar dazu führen, dass Baubewilligungsverfahren aufgrund von Aktenergänzungen insgesamt länger dauern.</p> <p>Fazit: Die Gemeinden und der Kanton bemühen sich, im Sinne des Beschleunigungsgebots (Art. 29 Abs. 1 BV, Art. 18 Abs. 1 KV, § 4a VRG), Gesuche so rasch wie möglich zu behandeln. Die Frist zur Vorprüfung wird nach Möglichkeit bereits heute nicht vollständig ausgeschöpft. Die Verkürzung der Vorprüfung um eine Woche wird keinen beschleunigenden Effekt auf das Baubewilligungsverfahren haben. Im Gegenteil kann die Verkürzung der Frist zur Vorprüfung von Baugesuchen sogar dazu führen, dass diese wichtige und weichenstellende Aufgabe (formelle und materielle Koordination) nicht mehr in der erforderlichen Qualität wahrgenommen wird.</p>	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Ihre Rückmeldung	§ 319 Abs. 1 PBG - Verkürzung der Beurteilungsfrist von heute vier auf neu drei Monate	<p>Auf die Verkürzung der Bearbeitungsfrist für die erstmalige Beurteilung von Neubauten und grösseren Umbauvorhaben auf drei Monate ist zu verzichten.</p> <p>Gerade Neubauten und grössere Umbauvorhaben erfordern eine sorgfältige Prüfung hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorgaben. Auch die Bauwilligen erwarten eine korrekte Prüfung und nicht zuletzt rekursfeste Entscheide. Nebst der vertieften baurechtlichen Prüfung durch die Bauämter selbst sind für verschiedene Beurteilungsaspekte die entsprechenden Fachstellen (wie Energie, Feuerpolizei, Kanalisation, Lebensmittelkontrolle, Polizei, Strasseninspektorat, Umwelt, Werke etc.) beizuziehen und die für die Bewilligung erforderlichen Stellungnahmen einzuholen. Oftmals sind auch kantonale Entscheide erforderlich. Abschliessend urteilt - je nach Zuständigkeitsordnung in den Gemeinden - eine Baukommission, der Gemeinde- oder der Stadtrat über die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens. Aus Gründen der Arbeitsbelastung und aufgrund von umfassenden Vernehmlassungsverfahren bei umfangreichen Bauvorhaben wurde eine Ordnungsfrist von vier Monaten gesetzlich verankert. Dieser Richtwert hat sich bewährt und gibt den Gesuchstellenden eine gewisse Planungssicherheit.</p> <p>Fazit: Unter Berücksichtigung der erforderlichen Prozessschritte (detaillierte Baugesuchsprüfung, Einholung interne und externe Stellungnahmen und Nebenbewilligungen [wie bspw. Baudirektion, Volkswirtschaftsdirektion, SBB], Ausfertigung Bauentscheid, Behandlung im Entscheidgremium) ist eine Behandlungsdauer von drei Monaten deutlich zu knapp bemessen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Bauentscheide innert drei Monaten vorliegen, doch gerade bei komplexen Sachverhalten, welche einen erhöhten Untersuchungsaufwand bedingen, kann die Einhaltung der verkürzten Beurteilungsfrist nicht gewährleistet werden. Wie bereits unter "Allgemeine Bemerkungen zur Vorlage" ausgeführt, werden die Bauämter und die kantonalen Stellen bei der einlässlichen Prüfung eines Bauvorhabens mit der Verkürzung der Beurteilungsfrist stark unter Druck gesetzt. Zudem führt die Verkürzung der Ordnungsfrist um einen Monat bei den Bauämtern zu einem administrativen Mehraufwand, da die Anzeige der Nichteinhaltung einer Frist der Bauherrschaft anzuzeigen ist (§ 319 Abs. 3 PBG). Die Baugesuche werden unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen (wie Regulierungsdichte, personelle Ressourcen) nicht schneller behandelt werden können und die Statistiken zur Einhaltung von Behandlungsfristen werden sich verschlechtern. Die Verkürzung dient weder den Gesuchstellenden noch den Bauämtern.</p>	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Ihre Rückmeldung	§ 14 lit. h BVV - Ausweitung des Anzeigeverfahrens auf zonenkonforme Nutzungsänderungen	<p>Auf die Ausweitung des Anzeigeverfahrens auf zonenkonforme Nutzungsänderungen ist zu verzichten.</p> <p>Vorliegend gilt es zu beachten, dass § 325 Abs. 1 PBG weiterhin seine Gültigkeit behält. Demnach sind Anzeigeverfahren bei Nutzungsänderungen nur möglich, wenn keine Interessen von Nachbarn oder des Natur- und Heimatschutzes berührt werden. Dieser Grundsatz ist auch in § 13 Abs. 1 BVV unerändert verankert, wonach nur Nutzungsänderungen von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden, im Anzeigeverfahren behandelt werden dürfen.</p> <p>Die Motionäre verkennen, dass zonenkonforme Nutzungsänderungen mit der Ausweitung des Anzeigeverfahrens nicht schneller behandelt werden können. Ob ein Gesuch im ordentlichen Verfahren oder Anzeigeverfahren behandelt wird, spielt bezüglich des baurechtlichen Prüfumfanges keine Rolle. Gerade Nutzungsänderungen sind bezüglich Übereinstimmung mit verschiedenen öffentlich-rechtlichen Vorgaben zu prüfen (bspw. Arbeitssicherheit, Lärmschutz, Pflichtabstellplätze, Wohnhygiene etc.) und häufig sind auch kantonale Bewilligungen erforderlich. Mit der Ausweitung des Anzeigeverfahrens auf zonenkonforme Nutzungsänderungen sind keine schnelleren Verfahren zu erwarten.</p> <p>Fazit: Da § 325 Abs. 1 PBG und § 13 Abs. 1 BVV weiterhin Gültigkeit haben, wird das Anliegen der Motion verfehlt - nämlich schnellere Verfahren. Das Anzeigeverfahren wird für Nutzungsänderungen ermöglicht, jedoch müssen die Voraussetzungen der Untergeordnetheit und des Nichtberührens von Interessen Dritter weiterhin erfüllt sein. In der Praxis wird sich die Anwendung des Anzeigeverfahrens für Nutzungsänderungen wohl auf seltene Fälle beschränken. Zudem ist der Prüfaufwand für Gesuche zu zonenkonformen Nutzungsänderungen - egal in welchem Verfahren diese behandelt werden - genau derselbe. Es ist keine schnellere Behandlung dieser Gesuche zu erwarten.</p> <p>Schlussbemerkung: Grundsätzlich wäre es zweckmässig, bei Nutzungsänderungen konsequent auf § 15 Abs. 3 BVV abzustellen. D.h. in Zweifelsfällen wird das Vorhaben öffentlich bekannt gemacht und falls keine baurechtlichen Begehren gestellt werden, findet das Anzeigeverfahren Anwendung. Dies könnte - je nach kommunaler Regelung der Zuständigkeitskompetenz für die Erteilung von Baubewilligungen - das Bewilligungsverfahren für Nutzungsänderungen vereinfachen.</p>	

Umfrage

Thematik	Aussage	Zustimmung
Änderung von § 313 Abs. 1 PBG	Sind Sie mit der vorgeschlagenen Verkürzung der Vorprüfungsfrist von heute drei auf neu zwei Wochen einverstanden?	Stimme nicht zu
Änderung von § 319 Abs. 1 PBG	Sind Sie mit der vorgeschlagenen Verkürzung der Beurteilungsfrist von heute vier auf neu drei Monate einverstanden?	Stimme nicht zu
Änderung von § 14 lit. h BVV	Sind Sie mit der Ausweitung des Anzeigeverfahrens auf zonenkonforme Nutzungsänderungen einverstanden?	Stimme nicht zu