bauen + rechnen : Dauer von Baubewilligungsverfahren

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2009)**

Heft 5: **Starke Strukturen = Structures fortes = Strong structures**

PDF erstellt am: **19.03.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Dauer von Baubewilligungsverfahren

Wer effizient entwickeln, planen und bauen möchte, kommt nicht umhin, das Bewilligungsverfahren optimal in den Gesamtprozess zu integrieren. So können Zeit und damit Finanzierungskosten gespart werden. Die gestiegenen Anforderungen ans Bauen haben in den vergangenen Jahrzehnten aber dazu geführt, dass die Bewilligungsverfahren immer aufwändiger und komplexer geworden sind. Die Frage stellt sich, ob diese damit auch länger geworden sind.

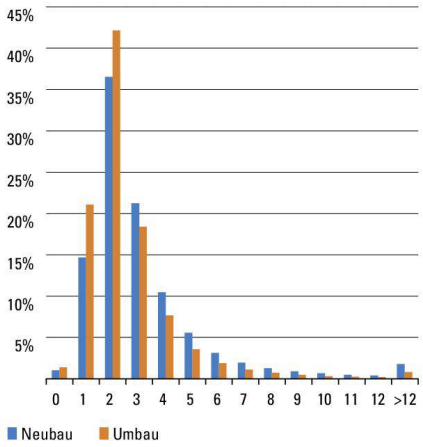
Baubewilligungsverfahren: Effizient genug?

Im Rahmen einer Vollerhebung aller Baugesuche für Hochbauten, die zwischen 1994 und 2007 eingereicht und bewilligt wurden, hat Wüest & Partner die Eigenschaften der Baubewilligungsverfahren in der Schweiz untersucht. Insgesamt wurden rund 423 000 Bewilligungen erfasst, was einem kumulierten Investitionsvolumen von rund 430 Milliarden Franken entspricht. Nicht berücksichtigt wurden Sondernutzungsverfahren und Anzeigeverfahren. Weiter ist zu beachten, dass die Dauer von der Eingabe eines Baugesuchs bis zur ordentlichen Baubewilligung untersucht wurde, und nicht diejenige bis zur Baufreigabe. Letztere zu vergleichen wäre angesichts der sehr unterschiedlichen Verzögerungen durch Rekurse nicht objektiv. So zielen denn auch politische Forderungen bezüglich der Baubewilligungsverfahren zumeist auf eine Beschleunigung bei Baurekursen ab und eher selten auf die Verkürzung des ordentlichen Verfahrens.

Das Gerücht der immer längeren Verfahrensdauer

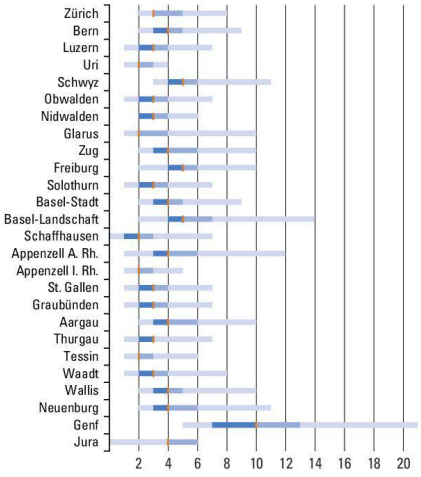
Um die Dauer eines Baubewilligungsverfahrens beurteilen zu können, müssen verschiedene Aspekte berücksichtigt werden. Art und Komplexität des Bauvorhabens sowie die Rahmenbedingungen vor Ort spielen dabei eine wesentliche Rolle. So unterscheidet sich das Baubewilligungsverfahren für ein Einfamilienhaus wesentlich von einem Bewilligungsverfahren beim Bau eines Einkaufszentrums, sowohl bezüglich des Zeitbedarfs als auch hinsichtlich der Komplexität des Verfahrens. Zudem ist über alle Nutzungen hinweg ein Zusammenhang zwischen der Höhe der Bauinvestitionen und der Dauer des Bewilligungsverfahrens feststellbar. Dies sind die wichtigsten Parameter.

Im Zeitraum von 1994 bis 2007 ist eine beeindruckende Stabilität der durchschnittlichen Dauer von Baubewilligungsverfahren festzustellen. So schwankt die Verfahrensdauer seit 13 Jahren nur wenig um die Drei-Monats-Marke. Angesichts der stabilen gesetzlichen und institutionellen Rahmenbedingungen vermag dies nicht zu erstaunen. Allerdings hat in den letzten Jahrzehnten die Prüfungskomplexität nachweislich zugenommen, was darauf hindeutet, dass die Stabilität der Verfahrensdauer durch Effizienzsteigerungen aufrechterhalten wurde. Der subjektive Eindruck von immer mühseligeren bürokratischen Prozessen und immer längeren Verfahrensdauern lässt sich durch diese Untersuchung definitiv nicht bestätigen. Allerdings wird aus unternehmerischer Sicht auch ein Optimierungspotenzial bei der Bearbeitungsdauer vermutet: Vergleichbare Prozesse werden in der Privatwirtschaft zumeist unter höherem Zeitdruck absolviert. Zudem ist auffällig, dass doch fast ein Viertel aller Baugesuche länger als drei Monate bei den Behörden liegt.



Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner

Verteilung der Verfahrensdauer (in Monaten und Prozent aller Verfahren)



Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner

Mehrfamilienhäuser: Dauer von Bewilligungsverfahren nach Kantonen (1994–2007, Neubau, Quantile)

Die Rolle des Standortes

In der Schweiz sind 26 verschiedene Planungs- und Baugesetze in Kraft. Kein Wunder, fallen die Baubewilligungsdauern in den einzelnen Kantonen unterschiedlich aus. Am wenigsten lang warten die Investoren im Kanton Glarus auf eine Baubewilligung, am längsten im Kanton Genf. Diese Unterschiede sind bekanntlich typisch für die Schweiz und können im besten Fall zu einer anspornenden Konkurrenzsituation zwischen den Kantonen führen. Andererseits ist es an gewissen Standorten schlichtwegs ein Ärgernis für die Investoren, derart lange auf die Bewilligung warten zu müssen. Die Auswertungen zeigen auch, dass in der Regel die Baubewilligungsverfahren von kleineren Investitionsvorhaben in ländlich geprägten Regionen die kürzesten Verfahrensdauern aufweisen. Für die jeweiligen Gesuchsteller ist dies natürlich erfreulich. Volkswirtschaftlich betrachtet wird aber dann der grösste Nutzen gestiftet, wenn die Baubewilligungsverfahren an jenen Orten zügig vonstatten gehen, wo grosse Projekte auf ihre Realisierung warten.

Zur Beurteilung der Effizienz von Baubewilligungsverfahren ist somit nicht nur die absolute Dauer, sondern auch die relative Dauer, das heisst die Bewilligungsdauer im Verhältnis zum Investitionsvolumen heranzuziehen. Volkswirtschaftlich gesehen geht es letztlich um die Optimierung dieser «relativen Verfahrensdauern»: je grössere Bauvolumen pro Zeiteinheit bewilligt werden, desto besser.

Wüest & Partner AG, Zürich, Marcel Scherrer, David Belart
www.wuestundpartner.com