



PBG-Änderung «Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren»; Vernehmlassung

A. Ausgangslage

Der Kantonsrat hat die Motion KR-Nr. 182/2021 (Verkürzte Fristen im Baubewilligungsverfahren) überwiesen. Sie fordert eine Verkürzung der Bearbeitungsfristen im Baubewilligungsverfahren. Verkürzt werden sollen die Fristen für die Vorprüfung von Baugesuchen von heute drei auf neu zwei Wochen (§ 313 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; LS 700.1]) und für den baurechtlichen Entscheid von heute vier auf neu höchstens drei Monate seit der Vorprüfung (§ 319 Abs. 1 PBG).

Ausserdem hat der Kantonsrat die Motion KR-Nr. 181/2021 (Zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren) überwiesen. Diese verlangt die Schaffung der rechtlichen Grundlagen, um zonenkonforme Nutzungsänderungen von Gebäuden im Anzeigeverfahren bewilligen zu können.

Der Regierungsrat ist nun aufgefordert, zuhanden des Kantonsrats eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten. Der vorliegende Entwurf stellt die entsprechenden Änderungen des PBG bzw. der Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) zur Vernehmlassung.

B. Änderung PBG: Verkürzung der Bearbeitungsfristen

Für die mit Motion KR-Nr. 182/2021 (Verkürzte Fristen im Baubewilligungsverfahren) geforderte Verkürzung der Bearbeitungsfristen müssen die §§ 313 Abs. 1 und 319 Abs. 1 PBG angepasst werden. Die Änderung beschränkt sich auf die geforderte Anpassung der Bearbeitungsfristen. Verkürzt werden sollen die Fristen für die Vorprüfung von Baugesuchen von heute drei auf neu zwei Wochen (§ 313 Abs. 1 PBG) und für den baurechtlichen Entscheid von heute vier auf neu höchstens drei Monate seit der Vorprüfung (§ 319 Abs. 1 PBG).

Die zur Diskussion stehenden Fristverkürzungen betreffen sogenannte Ordnungsfristen. Deren Einhaltung muss zwar angestrebt werden. Werden sie im Einzelfall überschritten, sind daran jedoch keine unmittelbaren rechtlichen Folgen geknüpft. Das Gesetz sieht im Verzögerungsfall einzig vor, dass der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller unter Angabe der Gründe mitgeteilt wird, wann der Entscheid vorliegt (§ 319 Abs. 3 PBG).

C. Änderung BVV: Zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren

Gemäss der Begründung der Motion KR-Nr. 181/2021 (Zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren) sollen keine «Rekursrechte von Dritten» tangiert werden. Die Anwendung des Anzeigeverfahrens bedingt auch, dass keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt sind (§ 13 Abs. 1 BVV). Auch zonenkonforme Nutzungsänderungen können im Vergleich zum Vorbestand wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt haben. Sie können etwa neue Anforderungen an die Erschliessung, die Parkierung sowie den Immissionsschutz nach sich ziehen. Der Umstand, dass eine Nutzungsänderung zonenkonform ist, bedeutet jedoch nicht automatisch, dass im Einzelfall keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter tangiert sind. Dies gilt es bei einer Umsetzung der Motion zu berücksichtigen.

Die Motion kann auf Verordnungsstufe umgesetzt werden. § 14 BVV enthält eine nicht abschliessende Aufzählung von Tatbeständen, die aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung im Anzeigeverfahren beurteilt werden können. In § 14 lit. h ist bereits heute ein Tatbestand aufgeführt, der in eine ähnliche Richtung geht wie das Anliegen der Motion. Demnach können «Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise» im Anzeigeverfahren bewilligt werden. Dieser Anwendungsbereich ist im Vergleich zur Motion enger gefasst. Dem Privileg des Anzeigeverfahrens untersteht nur die Änderung der Zweckbestimmung einzelner Räume und diese auch nur so weit, als damit keine Änderung der Nutzweise einhergeht. Diese Formulierung wird auch in der juristischen Literatur als unnötig streng kritisiert (vgl. FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, Bd. 1, S. 410).

Eine Erweiterung lässt sich erreichen, wenn man den Tatbestand in lit. h neu formuliert und grundsätzlich alle «Zonenkonformen Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen» dem Anzeigeverfahren unterstellt. Die Verwendung des Begriffspaares «Räumlichkeiten und Flächen» orientiert sich dabei an § 309 Abs. 1 lit. b PBG. Diese Bestimmung schreibt vor, dass «Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen», denen baurechtliche Bedeutung zukommt in einem Baubewilligungsverfahren beurteilt werden müssen. Die explizite Erwähnung des Kriteriums der Zonenkonformität soll im Sinne einer Einschränkung sicherstellen, dass nicht beliebige Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren geprüft werden können, sondern nur solche, die mit der bestehenden Zonenordnung klar im Einklang stehen.

Unverändert bleibt der in § 13 Abs. 1 BVV verankerte Grundsatz, wonach nur Nutzungsänderungen von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden, im Anzeigeverfahren beurteilt werden dürfen. Das örtliche Bauamt muss einzelfallweise beurteilen, ob keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden und daher auf die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden kann (§ 15 Abs. 1 BVV).

Damit ist rechtlich sichergestellt, dass die in ihrem Anwendungsbereich deutlich erweiterte Bestimmung in der Praxis auch künftig korrekt und im Einklang mit dem übergeordneten Recht vollzogen werden kann.

D. Auswirkungen

Verkürzung der Fristen (Umsetzung Motion KR-Nr. 182/2021):

Von der Verkürzung der Behandlungsfristen profitieren in erster Linie die Gesuchstellenden. Sie führt jedoch zu einer zusätzlichen Belastung der kommunalen und kantonalen Bewilligungsbehörden. Die Belastungsspitzen werden zunehmen. Gewisse Zeiteinsparungen können zwar durch organisatorische Optimierungen und insbesondere durch die fortschreitende Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren erreicht werden. Weil der zeitliche Hauptaufwand im Baubewilligungsverfahren bei der inhaltlichen Projektprüfung anfällt, dürfte aber auch der Bedarf nach zusätzlichen personellen Ressourcen steigen. Auf diesen Aspekt hat bereits der Regierungsrat in seiner Stellungnahme an den Kantonsrat im Vorfeld der Überweisung der Motion [KR-Nr. 182/2021](#) hingewiesen.

Ausweitung des Anzeigeverfahrens (Umsetzung Motion KR-Nr. 181/2021):

Die Ausweitung des Anzeigeverfahrens auf Nutzungsänderungen kann zu einer administrativen Entlastung sowohl auf Seiten der Baubehörden als auch auf Seiten der



Gesuchstellenden führen. Die örtliche Baubehörde wird jedoch auch im Anzeigeverfahren einzelfallweise prüfen müssen, ob es sich um ein untergeordnetes Vorhaben handelt und keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter tangiert sind. Wo diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, muss auch in Zukunft ein ordentliches Verfahren durchgeführt werden.



Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
Planungs- und Baugesetz (PBG) (vom 7. September 1975)	Planungs- und Baugesetz (PBG) (Änderung vom XXXX; Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren) <i>Der Kantonsrat,</i> nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom (...) und der [Kommission] vom (...), <i>beschliesst:</i> I. Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:	
2. Abschnitt: Das baurechtliche Verfahren	2. Abschnitt: Das baurechtliche Verfahren	
A. Das Baugesuch	A. Das Baugesuch	
<i>Vorprüfung</i> § 313. ¹ Die örtliche Baubehörde prüft vorweg, ob die Unterlagen und die Aussteckungen den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen; andernfalls ordnet sie innert drei Wochen seit Einreichung des Gesuchs die Änderung oder Ergänzung an. ² Weigert sich der Gesuchsteller, die Unterlagen anzupassen, kann die örtliche Baubehörde die Anhandnahme des Baugesuchs ablehnen. ³ Sinngemäss verfahren andere Instanzen, die für baurechtliche Bewilligungen zuständig sind. ⁴ Die Änderung oder Ergänzung der Gesuchsunterlagen und Aussteckungen kann ausnahmsweise auch noch später verlangt werden.	<i>Vorprüfung</i> § 313. ¹ Die örtliche Baubehörde prüft vorweg, ob die Unterlagen und die Aussteckungen den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen; andernfalls ordnet sie innert zwei Wochen seit Einreichung des Gesuchs die Änderung oder Ergänzung an. Abs. 2-4 unverändert.	Gemäss der Motion KR-Nr. 182/2021 soll die Frist für die Vorprüfung von Baugesuchen von heute drei auf neu zwei Wochen verkürzt werden. Dazu muss § 313 Abs. 1 PBG geringfügig angepasst werden (ersetzen des Wortes «drei» durch das Wort «zwei»).
C. Der baurechtliche Entscheid	C. Der baurechtliche Entscheid	
<i>Verfahrensgang</i> § 319. ¹ Die kantonalen und kommunalen Behörden treffen ihre Entscheide innert zwei Monaten seit der	<i>Verfahrensgang</i> § 319. ¹ Die kantonalen und kommunalen Behörden treffen ihre Entscheide innert zwei Monaten seit der	Gemäss der Motion KR-Nr. 182/2021 soll die Frist für die Beurteilung des Vorhabens von vier auf maximal drei Monate verkürzt werden. Dazu muss

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
<p>Vorprüfung; für die erstmalige Beurteilung von Neubau- und grösseren Umbauvorhaben steht eine Zeitspanne von vier Monaten seit der Vorprüfung zur Verfügung.</p> <p>²Die Verordnung regelt die Koordination bei Bauvorhaben, für die mehrere Bewilligungen verschiedener Instanzen erforderlich sind, sowie die Einzelheiten des Verfahrens. Für die Behandlung von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder die Mitwirkung von Bundesstellen erfordern, können längere Fristen festgelegt werden.</p> <p>³Können die Behandlungsfristen nicht eingehalten werden, wird den Gesuchstellern unter Angabe der Gründe mitgeteilt, wann der Entscheid vorliegt.</p>	<p>Vorprüfung; für die erstmalige Beurteilung von Neubau- und grösseren Umbauvorhaben steht eine Zeitspanne von drei Monaten seit der Vorprüfung zur Verfügung.</p> <p>Abs. 2 und 3 unverändert.</p>	<p>§ 319 Abs. 1 PBG geringfügig angepasst werden (ersetzen des Wortes «vier» durch das Wort «drei»).</p>

Bauverfahrensverordnung (BVV)
(vom 3. Dezember 1997)

Bauverfahrensverordnung (BVV)
(Änderung vom XXXXX)

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Bauverfahrensverordnung (BVV) vom 3. Dezember 1997 wird wie folgt geändert:

V. Anzeigeverfahren

Voraussetzungen
1. Untergeordnete Bedeutung

§ 14. Das Anzeigeverfahren findet namentlich Anwendung auf:

V. Anzeigeverfahren

Voraussetzungen
1. Untergeordnete Bedeutung

§ 14. Das Anzeigeverfahren findet namentlich Anwendung auf:



Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
<p>a. Vordächer,</p> <p>b. Balkone, Nischen, rückspringende und vorspringende Gebäudeteile,</p> <p>c. Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten,</p> <p>d. Dachflächenfenster, Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben und dergleichen, sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20 der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen,</p> <p>e. unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus,</p> <p>f. die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern,</p> <p>g. das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände,</p> <p>h. Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise,</p>	<p>lit. a-g unverändert.</p> <p>h. Zonenkonforme Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen,</p>	<p>Für die Umsetzung der Motion KR-Nr. 181/2021 muss der Anwendungsbereich von § 14 lit. h BVV erweitert werden. Diese Erweiterung lässt sich erreichen, wenn man den Tatbestand in lit. h neu formuliert und grundsätzlich alle «Zonenkonforme Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen» dem Anzeigeverfahren unterstellt. Es erscheint als selbstverständlich, dass Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten auch Änderungen der Zweckbestimmung dieser Räumlichkeiten (mit-)umfasst.</p>
<p>i. Einrichtung und Umbau von Heizungen, Erdwärmesonden sowie Öltanks für das bediente Gebäude, soweit sie nicht meldepflichtig sind (§ 2 a),</p> <p>j. Empfangsantennen, soweit sie bewilligungspflichtig sind (§ 1 lit. i),</p> <p>k. offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder,</p>	<p>lit. i-o unverändert.</p>	

Geltendes Recht**Vorentwurf****Erläuterungen**

l. Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 der Besonderen Bauverordnung II vom 26. August 1981, soweit diese bewilligungspflichtig sind (§ 1 lit. a),

m. Reklameeinrichtungen, soweit sie bewilligungspflichtig sind (§ 1 lit. f), ausser in Kernzonen,

n. Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab massgebendem Terrain,

o. die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 lit. e PBG.