Angaben zur Stellungnahme

Thematik:
PBG Revision: Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren

Teilnehmerangaben:
Stadt Uster
Abteilung Bau, LG Baubewilligungen
Oberlandstrasse 82
8610 Uster

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:
123956

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Ihre Rückmeldung	§ 313 Abs. 1 PBG - Verkürzung der Vorprüfungsfrist von heute drei auf neu zwei Wochen	Erfasst von: Felix Brägger Mit einer blossen Verkürzung der Vorprüfungsfrist wird kein Mehrwert geschaffen. Im Gegenteil wird sich dies ohne einen Ausbau der Kapazitäten bei den kommunalen Baubehörden nachteilig auf die erforderliche Sorgfalt bei der Prüfung oder auf eine verminderte vorgängige Bauberatung auswirken, was nachträglich während der materiellen Prüfung zu Sistierungen führen kann. Vorgesehen ist zudem ein administrativer Mehraufwand, da bei Nichteinhaltung von Fristen den Bauherrschaften unter Angaben von Gründen mitzuteilen ist, wann der Entscheid vorliegt (§ 319 Abs. 3 PBG). Es handelt sich damit um einen administrativen Leerlauf, welcher keine schnellere Bearbeitung zur Folge haben wird, den Aufwand für die Behörden jedoch weiter erhöht.	
Ihre Rückmeldung	§ 319 Abs. 1 PBG - Verkürzung der Beurteilungsfrist von heute vier auf neu drei Monate	Erfasst von: Felix Brägger Den kommunalen Baubehörden, welche vielfach unter Fachmangel leiden und mit stark wachsenden Anforderungen und einer immerzu höheren Komplexität der Anforderungen an Bauten konfrontiert sind, ist mit den vorgesehenen Anpassungen nicht geholfen. Den Gemeinden entstehen vielmehr Mehrkosten, sollten die Vorgaben umgesetzt werden, da personelle Ressourcen zu erhöhen sind. Da zudem absehbar ist, dass die Fachleute auf dem freien Markt auch in Zukunft nicht in beliebiger Anzahl vorhanden sein werden, wird sich eine Verkürzung der Fristen ohne weitere Massnahmen im Hinblick auf eine Vereinfachung der Vorschriften oder Ausbildung von Fachleuten nicht positiv auf die Verfahrensdauer von Baugesuchen auswirken. Ohne substantielle Erhöhung der personellen Ressourcen im Bereich Baugesuchsprüfung ist aufgrund der vorgesehenen Anpassung der Fristen davon auszugehen, dass bloss noch ein Drittel der Baugesuche innert Frist bearbeitet werden können. Überlegungen für eine stärkere Professionalisierung und Organisation (Fachstellen für technische Gesuche/Lärm auf Ebene Bezirk oder Kanton wie bspw. der bestehende Beizug des FALS mit einem Fachbericht NIS bei Mobilfunkanlagen) bzw. gesetzgeberische Vereinfachungen und Entlastungen würden begrüsst und wären denkbar. Leider wurde mit den gesetzgeberischen Änderungen und der Gerichtspraxis in den letzten Jahren häufig das Gegenteil erreicht. Die Verfahren sind umfangreicher und komplexer geworden, gleichzeitig sinkt die Rechtssicherheit sowie aufgrund der Verdichtung nach innen die Betroffenheit und Rekursbereitschaft von Dritten. Die vorgesehenen Änderungen zur Verkürzung der Verfahrensfristen sind entsprechend als wenig zielführend abzulehnen.	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Ihre Rückmeldung	§ 14 lit. h BVV - Ausweitung des Anzeigeverfahrens auf zonenkonforme Nutzungsänderungen	Erfasst von: Felix Brägger Vorgesehen ist den Tatbestand in lit. h neu zu formulieren und grundsätzlich alle «Zonenkonformen Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen» dem Anzeigeverfahren zu unterstellen. 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 können, im Anzeigeverfahren beurteilt werden dürfen. Das örtliche Bauamt muss daher weiterhin einzelfallweise beurteilen, ob keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden könnten und daher auf die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden kann (§ 15 Abs. 1 BVV). Im Anzeigeverfahren wären daher z.B. neu Umnutzungen möglich, welche sich nicht weiter auf Dritte auswirken, wie z.B. die Umnutzung eines Büros in eine Wohnung (sofern dadurch keine zusätzlichen Parkplätze bzw. Spiel- und Ruheflächen notwendig werden und keine grösseren baulichen Eingriffe notwendig sind). Ausgeschlossen wären bspw. die Umnutzung einer Wohnung in eine Diskothek oder in ein Café mit Aussensitzplätzen, da Dritte durch den Lärm und die Intensivierung der Nutzung bzw. Anlieferung und Parkplätze in ihren Interessen beeinträchtigt werden könnten. Grundsätzlich sind jedoch von dem Wechsel der Verfahrensart keine «Wunder» zu erwarten. Die Bauvorhaben müssen weiterhin alle materiellen Vorgaben erfüllen und sind je nach dem mit verschiedenen auch kantonalen Stellen zu koordinieren. Auch darf nicht erwartet werden, dass in Zukunft «alle» zonenkonformen Änderungen im Anzeigeverfahren erfolgen werden, da je nach Einzelfall die Interessen Dritter und deren rechtliches Gehör zu wahren sind. Der Anwendungsfall wird daher relativ beschränkt bleiben. Die Änderung wird dennoch begrüsst, da diese Änderung in Einzelfällen eine Entlastung von Bauherrschaften und der Baubewilligungsbehörden mit sich bringen kann und die Änderungen in die bestehende Systematik eingebettet und ohne Weiteres umsetzbar sind.	

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 zu