



## Beschluss des Stadtrats

vom 17. September 2025

GR Nr. 2025/244

### Nr. 2888/2025

#### **Schriftliche Anfrage von Pascal Lamprecht und David Ondraschek betreffend Baugenehmigungsverfahren bei Wohn- und Gewerbebauten, Einbezug städtischer Stellen in die Projektplanung, mögliche Einführung eines «Case-Manager»-Prinzips, Optimierungsbedarf und -möglichkeiten, Anzahl Rekurse gegen Baubewilligungen und gesetzliche Bestimmungen, die zu Verzögerungen führen sowie Standardisierung von Anforderungen**

Am 18. Juni 2025 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Pascal Lamprecht (SP) und David Ondraschek (Die Mitte) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2025/244, ein:

Bei umfassenden Wohn- und Gewerbebauten in der Stadt Zürich wird in der Regel das ordentliche Baugenehmigungsverfahren angewendet. Gerade bei solchen Projekten ist eine professionelle Unterstützung notwendig, damit die geltenden Baugesetze bereits in der Vorprüfung richtig angewendet werden und ein:e Architekt:in bzw. ein:e Bauträger:in bei der Vorabklärung bei den Kreisarchitekt:innen und jeweiligen Fachstellen angemessen begleitet wird, um Unsicherheiten rechtzeitig zu beseitigen. Trotz meist professioneller Unterstützung wird in der öffentlichen Wahrnehmung teilweise beklagt, die Baubewilligungsverfahren dauern zu lange und sind mit zu vielen Unsicherheiten behaftet. In diesem Zusammenhang stellen sich die folgenden Fragen:

1. In welcher Phase werden die relevanten städtischen Stellen normalerweise frühestens in die Projektplanung miteinbezogen bzw. auf welchem Zeitpunkt müssen die Architekt:in und die Bauträger:innen auf die Stadt zugehen?
2. Ist es für den Stadtrat denkbar, bereits in den Vorabklärungen vor Baueingabe ein sog. "Case-Manager"-Prinzip einzuführen, d.h. dass ein:e Projektverantwortliche:r der Stadt das Verfahren durch alle Instanzen begleitet?
3. Wo sieht der Stadtrat Optimierungsbedarf und -möglichkeiten beim digitalen Baueingabeprotals des Kantons? Wie beurteilt der Stadtrat das Tracking-System, also eine transparente Statusverfolgung für Architekt:innen und Bauherr:innen)? Inwiefern kann durch KI eine automatisierte Vorprüfung (hinsichtlich Zonenordnung, Abständen, Geschossflächen etc.) optimiert werden?
4. In welchen Bereichen sieht der Stadtrat Verfahrensvereinfachungen (z.B. bei Umbauten ohne Volumenänderung, Straffung der Aussteckungspflicht etc.)?
5. Wo sieht der Stadtrat Optimierungsbedarf bei den städtischen Ressourcen, insbesondere bei personellen Engpässen oder hinsichtlich interdisziplinären Teams? Was ist nötig, um allfällige Ressourcen auszubauen?
6. Wieviele Rekurse gegen Baubewilligungen werden gemacht? Wieviel davon sind erfolgreich? Wieviele werden an die nächste Gerichtsstanz weitergezogen? (Bitte tabellarische Aussage über die letzten rund 10 Jahre)?
7. Welches sind die zentralen gesetzlichen Bestimmungen, welche aus Sicht des Stadtrats die Bauprojekte einerseits am häufigsten und andererseits zu den zeitlich relevantesten Verzögerungen führen? Auf welcher Staatsebene sind diese angesiedelt?
8. Wo gibt es Spielraum für städtische Baubehörden solchen Verzögerungen entgegenzuwirken?
9. Wie hoch ist der Anteil an Rekursen, welche einzig auf finanzielle Entschädigung abzielen? Wieviele davon obsiegen am Baurekursgericht?



2/10

10. Inwiefern können Anforderungen (z.B. für Energie, Lärmschutz, Denkmalpflege etc.) weiter standardisiert werden?
11. Wo sieht der Stadtrat Optimierungsbedarf und -möglichkeiten zur Reduzierung von Rekursen? Können Rekurse durch frühzeitigen Einbezug möglicher Besteller:innen des Baurechtsentscheides oder durch ein städtisches Schlichtungsverfahren mit denselbigen verringert werden?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

#### **Frage 1**

**In welcher Phase werden die relevanten städtischen Stellen normalerweise frühestens in die Projektplanung miteinbezogen bzw. auf welchem Zeitpunkt müssen die Architekt:in und die Bauträger:innen auf die Stadt zugehen?**

Für die Projektplanung ist allein die Bauherrschaft oder deren Vertretung (z. B. Architekt bzw. Architektin) zuständig. Das Baugesuchs-Beratungsangebot des Amts für Baubewilligungen gilt ab Phase Vorprojekt bei Fragen zur Auslegung von Vorschriften und zum Baueingabeprozess. Dabei verweist das Amt für Baubewilligungen (AfB) bei Bedarf weiter an die für spezifische Themen zuständigen städtischen Fachstellen. Das Beratungsangebot ist freiwillig und wird unterschiedlich genutzt. Es besteht für die Bauherrschaft bzw. deren Bauherrenvertretung keine Verpflichtung, vor der Baueingabe mit städtischen Verwaltungsstellen in Kontakt zu treten.

#### **Frage 2**

**Ist es für den Stadtrat denkbar, bereits in den Vorabklärungen vor Baueingabe ein sog. "Case-Manager"-Prinzip einzuführen, d.h. dass ein:e Projektverantwortliche:r der Stadt das Verfahren durch alle Instanzen begleitet?**

Ein Case-Manager bzw. eine Case-Managerin übernimmt die Betreuung der Kundschaft und koordiniert deren Bedürfnisse und Anliegen im städtischen Bewilligungsprozess. Ziel ist es, individuelle Bedürfnisse der Bauherrschaft ganzheitlich zu erfassen und die verschiedenen Angebote und Dienstleistungen effizient aufeinander abzustimmen. Die Bauherrschaft bzw. deren Projektverantwortlichen sollen durch den gesamten städtischen Baubewilligungs-Prozess begleitet werden, um eine bestmögliche Betreuung sicherzustellen.

Ein Projektverantwortlicher bzw. eine Projektverantwortliche verantwortet die Planung, Durchführung, Überwachung und Steuerung eines Bau-Projekts von Anfang bis Ende. Damit soll sichergestellt werden, dass das Projekt innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens, Budgets und Qualitätsstandards im Sinne der Bauherrschaft abgeschlossen wird. Dabei werden Aktivitäten mit den involvierten Stakeholdern koordiniert und es wird für eine effiziente Zusammenarbeit im Auftrag der Bauherrschaft gesorgt.

Die Einführung einer solch ganzheitlichen Betreuung im Baubewilligungsverfahren durch einen Case-Manager oder eine Case-Managerin mag auf den ersten Blick die Zufriedenheit der Bauherrschaften erhöhen, weil eine ganzheitliche Betreuung und Begleitung im städtischen Prozess zunächst praktisch und hilfreich erscheint. Doch die Einführung eines solchen Ansatzes ist aus fachlicher und finanzieller Sicht nicht zielführend, und zwar aus folgenden Gründen:

- Eine solch enge Begleitung steht in Widerspruch zur hoheitlichen Aufgabe des Amts für Baubewilligungen. Die Baubehörde beurteilt die Baugesuche aus ihrer hoheitlichen und



3/10

somit objektiven Position. Würde sie die Gesuche wie oben beschrieben derart eng begleiten und somit mitplanen, würden sich daraus unweigerlich Interessenskonflikte und Befangenheit ergeben. Das Amt für Baubewilligungen könnte nicht mehr unabhängig und hoheitlich agieren. Die Grundregeln der Corporate Governance könnten aufgrund der Beratung und des hoheitlichen Handelns nicht mehr eingehalten werden. Zudem wäre infolge einer allfälligen Befangenheit durch den sehr engen Kundenkontakt die rechtsgleiche Behandlung in Gefahr.

- Eine solch intensive Kundenbetreuung wäre mit der heutigen Anzahl Mitarbeitenden bei weitem nicht zu stemmen. Sie müsste stark erhöht werden, was entsprechend kostenintensiv wäre. Zudem müssten diese Kosten sodann kostendeckend auf die Gebühren überwälzt werden.
- Die gesetzlichen Grundlagen sind im Baurecht äusserst umfangreich. Das Baubewilligungsverfahren ist entsprechend sehr komplex und bedingt ein grosses Fach- und Detail-Know-how in den einzelnen Themen, was mit den Fachleuten in den verschiedenen, im Baubewilligungsverfahren involvierten Fachstellen aus den unterschiedlichen Departementen gewährleistet wird. Das AfB koordiniert die Beurteilungen der Fachstellen und arbeitet beständig an der Lösung der unterschiedlichsten Interessenskonflikte. Es steht der Kundschaft und meist eben auch den zuständigen Projektverantwortlichen bereits heute im Rahmen von Beratungsgesprächen unterstützend zur Verfügung.

Eine 1:1-Betreuung der Kundschaft, die der Case-Management-Ansatz vorsähe, bedingte ein enormes Fachwissen seitens einzelner Personen. Entsprechend hoch wäre der Schulaufwand für eine Betreuung, die allenfalls dann doch nicht zum gewünschten Ziel führte. Denn Bewilligungsinstanz bliebe nach wie vor die Bausektion. Die Beratung und Unterstützung blieben unverbindlich. Auch ein Case-Manager bzw. eine Case-Managerin kann keine Entscheidungskompetenz erhalten und somit auch keine Bewilligung garantieren. Und hier käme wiederum die Problematik des Interessenskonflikts und der Befangenheit zum Tragen.

- Zudem dürfen die Rechtsmittelverfahren nicht unterschätzt werden. Diese können auch nicht durch eine solch enge Begleitung vermieden werden.
- Hinzu käme die hohe Abhängigkeit der Kundschaft von Einzelpersonen. Wenn diese in den Ferien oder infolge langer Krankheitsabsenzen abwesend wären, würde dies zu grossen Wissens- und Effizienzverlusten führen.

Fazit: Die professionelle Begleitung eines Bauvorhabens muss bereits heute seitens Architekten und Architektinnen (Projektleiter und Projektleiterinnen) und privater Baujuristen und Baujuristinnen usw. gewährleistet werden. Es gibt etliche private Unternehmen, die Unterstützungsdienstleistungen für Bauherrschaften und Architekturbüros anbieten und somit die Aufgaben des geforderten Case-Manager bzw. der geforderten Case-Managerin übernehmen. Diese Dienstleistung ist nicht Aufgabe der öffentlichen Hand.



4/10

Ein Ansatz mit Case-Manager bzw. Case-Managerin wäre gestützt auf die obigen Ausführungen nicht zielführend. Der Stadtrat blieb und bleibt jedoch betreffend Optimierung des Baubewilligungsverfahrens nicht untätig. Mit dem im Jahr 2021 beschlossenen Projekt Interface wurden die organisatorischen und prozessualen Aspekte des Baubewilligungsprozesses durchleuchtet und Verbesserungsmaßnahmen ausgearbeitet und umgesetzt. Durch das Projekt wurde die Zusammenarbeit zwischen allen im Baubewilligungsverfahren involvierten Fachstellen intensiviert. Durch diesen intensiveren Austausch und die bessere Kommunikation werden weiterhin laufend Prozesse optimiert. Davon profitiert der gesamte Baubewilligungsprozess und somit auch die Bauherrschaft.

### **Frage 3**

**Wo sieht der Stadtrat Optimierungsbedarf und -möglichkeiten beim digitalen Baueingabeportal des Kantons? Wie beurteilt der Stadtrat das Tracking-System, also eine transparente Statusverfolgung für Architekt:innen und Bauherr:innen)? Inwiefern kann durch KI eine automatisierte Vorprüfung (hinsichtlich Zonenordnung, Abständen, Geschossflächen etc.) optimiert werden?**

Das kantonale Baueingabeportal (eBaugesucheZH) hat aus Sicht des Stadtrats Optimierungsbedarf und -möglichkeiten für alle am Baubewilligungsverfahren (BBV) beteiligten Personen, Behörden und Unternehmen: Zunächst muss aus Sicht des Stadtrats sichergestellt sein, dass auf Veränderungen oder Neuerungen, z. B. infolge von Rechtsänderungen, schnell und unkompliziert mit einer Anpassung der Plattform reagiert werden kann. Der Baubewilligungsprozess muss sodann von Anfang bis Ende durch die Plattform unterstützt werden. Diverse Prozessschritte wie z. B. die Auflagenverwaltung (Pendenzenliste vor Baufreigabe) fehlen bisher auf der Plattform. Gleichzeitig wird eine Optimierung des kommunikativen Austauschs zwischen den Gemeinden und den Gesuchstellenden über die Plattform im Sinne der Lesbarkeit und Kundenfreundlichkeit als notwendig angesehen (z. B. Verfassen von Nachrichten in beliebiger Länge und leserliche Formatierung). Für die Kundschaft ist aus Sicht des Stadtrats ausserdem ein besserer Überblick über die verschiedenen Gesucheingaben und die dazugehörigen Dokumente erstrebenswert.

Zudem ist es aus Sicht des Stadtrats essenziell, dass neue Technologien (wie z. B. die Prozessautomatisierung, KI oder BIM) für das Baubewilligungsverfahren nutzbar gemacht werden können. Damit soll das Potential der verfügbaren Daten voll ausgeschöpft werden. Der Stadtrat sieht letztlich auch Optimierungsmöglichkeiten bei der Nutzung von Synergien bestehender Funktionalitäten. So könnte die bestehende Akteneinsicht nach PBG für die verwandte Akteneinsicht nach IDG (Gesetz über Information und Datenschutz) bereitgestellt werden.

**Wie beurteilt der Stadtrat das Tracking-System, also eine transparente Statusverfolgung für Architekt:innen und Bauherr:innen)?**

Sobald die Gesuchsstellenden auf eBaugesucheZH das Baugesuch eingereicht haben, ist es auch direkt in der Gemeinde eingereicht. Die Gesuchstellenden und weitere Projektbeteiligte werden direkt über Aktionen seitens Gemeinde informiert (Eingabebestätigung, nötige Aktenergänzungen, Baurechtsentscheid usw.). Aus diesen Meldungen wird der Status des Baugesuchs auf eBaugesucheZH abgeleitet.



5/10

Eine Statusverfolgung ist somit bereits heute für alle Projektbeteiligten vorhanden. Sie kann optional durch die Gemeinden durch individuelle Meldungen an die Projektbeteiligten ergänzt werden, was das AfB – wo sinnvoll – bereits macht.

**Inwiefern kann durch KI eine automatisierte Vorprüfung (hinsichtlich Zonenordnung, Abständen, Geschossflächen etc.) optimiert werden?**

Eine automatisierte Vorprüfung von Baugesuchen mittels KI könnte den Prüfprozess beschleunigen und standardisieren. Dafür könnten mittels KI die eingereichten Unterlagen auf Vollständigkeit bzw. Gültigkeit geprüft sowie PDF-Dateien gelesen, analysiert, mit den geltenden Vorschriften abgeglichen und Hinweise auf mögliche Mängel geliefert werden. Dafür müssten jedoch die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen gegeben sein, was derzeit nicht der Fall ist.

In sämtlichen potentiellen Einsatzbereichen ist allerdings zu bedenken, dass in Bezug auf den Einsatz von KI-Lösungen diverse Fragen betreffend den Schutz der Privatsphäre, den Datenschutz, die Datensicherheit und Ethik offen sind und bei der Einführung von KI-Lösungen berücksichtigt werden müssen. Hinzu kommt, dass der Einsatz von KI-Lösungen mit erheblichen Aufwendungen hinsichtlich Datenbereinigung, Implementierung und Wartung der Systeme verbunden wäre. Wo der Einsatz von KI im Ergebnis also tatsächlich lohnenswert wäre, würde einer sorgfältigen Evaluation bedürfen. Diesbezüglich steht das AfB im Austausch mit Gemeinden, die an Pilotprojekten (siehe NZZ Artikel vom 3. September 2025: "Wird KI zuerst unser Parkplatzproblem lösen und uns dann alle unterjochen?", Pilot zur KI Nutzung bei Plänen in der Stadt Kloten) beteiligt sind.

**Frage 4**

**In welchen Bereichen sieht der Stadtrat Verfahrensvereinfachungen (z.B. bei Umbauten ohne Volumenänderung, Straffung der Aussteckungspflicht etc.)?**

Das Baubewilligungsverfahren wird abschliessend durch die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons bestimmt. Die Verfahren sind im Raumplanungsgesetz mit den dazugehörigen Verordnungen und dem Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) und in der Bauverfahrensverordnung (BVV, LS 700.6) des Kantons Zürich abschliessend geregelt. Für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, durch die keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet (§ 325 Abs. 1 PBG, § 13 Abs. 1 BVV). Auch untergeordnete Bauvorhaben sind demnach auszustecken und öffentlich bekanntzumachen, wenn zum Rekurs berechtigende Interessen Dritter betroffen sind (§ 15 Abs. 1 BVV). Die Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Bei dieser Beurteilung kommt der Stadt als örtlicher Baubehörde lediglich ein untergeordneter Ermessensspielraum zu. So sieht bereits das Gesetz vor, dass Bauvorhaben im Zweifelsfall auszustecken und öffentlich bekanntzumachen sind (§ 15 Abs. 3 BVV). Es liegt folglich nicht in der Kompetenz der Stadt, das Baubewilligungsverfahren zu vereinfachen.



6/10

**Frage 5**

**Wo sieht der Stadtrat Optimierungsbedarf bei den städtischen Ressourcen, insbesondere bei personellen Engpässen oder hinsichtlich interdisziplinären Teams? Was ist nötig, um allfällige Ressourcen auszubauen?**

Die Budgetierung inklusive der Personalkostenplanung unterliegt einem standardisierten Prozess, welcher für sämtliche städtischen Departemente und Dienstabteilungen eine einheitliche Handhabung verfolgt. Die Budgetgenehmigung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Der Fachkräftemangel und die Auswirkungen des Demographie-Managements sind gesamtstädtische Herausforderungen, welche auf die personellen Ressourcen und den Wissenstransfer beachtlichen Einfluss ausüben. Der Selektionsprozess unterliegt klaren städtischen Vorgaben.

Das komplexe Berufsbild des Kreisarchitekten bzw. der Kreisarchitektin bedarf z. B. einer langen und intensiven Einführungs-/Ausbildungszeit. Diese wird durch ein strukturiertes Mentoringprogramm abgedeckt, welches durch unsere bestehenden Mitarbeitenden nebst der ordentlichen Tätigkeit mit grossem zeitlichem Einsatz bestritten wird. Ziel ist, bei personellen Engpässen teamübergreifende Unterstützungen anzubieten und im Sinne der Gesamtorganisation geeignete Lösungen zu finden.

**Frage 6**

**Wieviele Rekurse gegen Baubewilligungen werden gemacht? Wieviel davon sind erfolgreich? Wieviele werden an die nächste Gerichtsstanz weitergezogen? (Bitte tabellarische Aussage über die letzten rund 10 Jahre)?**

Das Amt für Baubewilligungen kann über die Geschäftsapplikation nur beschränkt Daten beziehen. Es kann herauslesen, wie viele Rechtsmittelgeschäfte, d. h. wie viele Stellungnahmen beim Gericht eingereicht werden und es kann herauslesen, wie viele Urteile pro Jahr eingehen und wie der Entscheid gelautet hat. In die Statistik fliessen alle ergriffenen Rechtsmittel gegen Verfügungen der Bausektion und des Amtes für Baubewilligungen ein, d. h. z. B. auch Rechtsmittel, die gegen eine Bauabnahmeverfügung ergriffen werden. Wie viele Rekurse gegen reine Baubewilligungen ergriffen wurden, kann daher nicht aus dem System gelesen werden. Ebenso kann das System nicht auswerten, welcher Bauentscheid bis zu welcher gerichtlichen Instanz weitergezogen wurde. Die erhobenen Daten werden in den folgenden Tabellen aufgeführt.

Jahr	Anzahl Rechtsmittelgeschäfte bzw. Stellungnahmen ans Gericht für sämtliche Geschäftsbereiche des Amtes für Baubewilligungen resp. der Bausektion
2015	253
2016	233
2017	223
2018	226
2019	229
2020	274
2021	302
2022	411



7/10

2023	410
2024	398
2025 (1. Quartal)	67

Die folgende Tabelle gibt darüber Auskunft, wie die Gerichte (Baurekurs-, Verwaltungs- und Bundesgericht) seit 2015 über die Rechtsmittelgeschäfte geurteilt haben:

Jahr	Total Rechtsmittelentscheide (Baurekurs-, Verwaltungs- und Bundesgericht)	davon Zurückgezogene Rekurse / Beschwerden	davon Nicht-eintreten auf die Rügen	davon Abweisung des Rekurses/der Beschwerde	davon teilweise Gutheissung des Rekurses/der Beschwerde	davon Gutheissung des Rekurses/der Beschwerde
2015	170	94	8	38	18	12
2016	152	72	3	51	15	11
2017	168	94	8	51	10	5
2018	137	75	2	36	13	11
2019	152	65	9	51	21	6
2020	175	91	5	50	8	21
2021	177	83	1	41	20	22
2022	211	109	7	55	21	19
2023	184	86	14	47	13	24
2024	219	79	13	66	24	37
2025 (1. Quartal)	51	30	4	8	3	4

#### Frage 7

**Welches sind die zentralen gesetzlichen Bestimmungen, welche aus Sicht des Stadtrats die Bauprojekte einerseits am häufigsten und andererseits zu den zeitlich relevantesten Verzögerungen führen? Auf welcher Staatsebene sind diese angesiedelt?**

Der Bauentscheid erfolgt erst ganz am Ende eines sich teilweise über Jahre erstreckenden Planungsprozesses (z. B. Sondernutzungsplanung) und des Baubewilligungsprozesses. Problematisch sind somit hauptsächlich die planenden Architekten und Architektinnen und nicht berücksichtigten gesetzlichen Bestimmungen aufgrund der zunehmenden Regeldichte. Auch neue Rechtsprechungen aus Gerichtsentscheiden wirken sich auf die Bewilligungspraxis aus. Können laufende Bauprojekte infolge neuer Regularien oder Rechtspraxen nicht (mehr) bewilligt werden, ist eine zeitraubende Projektüberarbeitung mit Austausch der Unterlagen und eine erneute Prüfung nötig. Beispiele sind die verschärfte Lärmschutzpraxis (Bundesebene), die Direktanwendung des ISOS (Bundesebene) und die Einschränkung von Bewilligungen unter Auflagen (durch die Gerichte), die Inkraftsetzung der PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» (Kanton) und nächstes Jahr negative Vorwirkung der BZO-Revision 2028 (Kanton, Stadt).



8/10

**Frage 8**

**Wo gibt es Spielraum für städtische Baubehörden solchen Verzögerungen entgegenzuwirken?**

Für die Baubehörde gibt es derzeit keinen Spielraum, um solchen Verzögerungen entgegenzuwirken. Über die Einführung neuer Vorschriften und relevanter Gerichtspraxis ist mit geeigneten Mitteln generell zu informieren. Um Verzögerungen bei bereits eingereichten Baugesuchen klein zu halten, ist eine sorgfältige Vorprüfung und bei Hindernissen, die zu einer Verweigerung eines Projektes führen würden, eine möglichst umgehende Information der Geschusterstellenden wichtig.

Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass der Erlass neuer Regelungen sorgfältig und mit einem für die neue Regelung angemessenen Zeithorizont vorbereitet und verabschiedet werden sollte, um Verzögerungen von Bauprojekten entgegenzuwirken.

**Frage 9**

**Wie hoch ist der Anteil an Rekursen, welche einzig auf finanzielle Entschädigung abzielen? Wieviele davon obsiegen am Baurekursgericht?**

Der Stadtrat hat keine genaue Kenntnis über die Beweggründe der Rekurrierenden zur Ergreifung oder gleichermassen Rückzug eines Rechtsmittels und insbesondere wie viele derer auf eine finanzielle Entschädigung abzielen. Die Frage kann daher nicht beantwortet werden.

**Frage 10**

**Inwiefern können Anforderungen (z.B: für Energie, Lärmschutz, Denkmalpflege etc.) weiter standardisiert werden?**

Den Grad der Standardisierung zu erhöhen ist ein grundlegendes Ziel der Verwaltung, um einerseits die Effizienz zu steigern und andererseits Ressourcen zu sparen. Ein Bauvorhaben muss indes den Vorschriften des PBG und der ausführenden Verfügungen entsprechen, damit es bewilligt werden kann (§ 320 PBG). Die Möglichkeiten der Stadt, Anforderungen z. B. für Energie, Lärmschutz und Denkmalpflege weiter zu standardisieren sind aufgrund dessen beschränkt – auch weil eine Baubewilligung regelmässig und insbesondere im Bereich der Denkmalpflege einer Einzelfallbeurteilung bedarf.

Die Lärmschutzanforderungen sind im Umweltschutzgesetz und in der Lärmschutzverordnung (LSV) definiert. Es handelt sich dabei um Bundesrecht, weshalb der kommunalen Baubehörde regelmässig – wenn überhaupt – nur ein beschränkter Ermessensspielraum in der Anwendung der Normen zur Verfügung steht. Für gewisse Anlagentypen sind die Methoden zur Lärmermittlung sowie die zulässigen Belastungsgrenzwerte ebenfalls bereits in der LSV definiert. Die diesbezügliche Vollzugspraxis ist mit der kantonalen Behörde abgestimmt und auf der Webseite [www.bauen-im-laerm.ch](http://www.bauen-im-laerm.ch) publiziert. Für gewisse Anlagentypen existieren zudem bereits Vollzugshilfen des BAFU (z. B. Vollzugshilfe für Industrie- und Gewerbelärm) oder des Cercle Bruit (z. B. Vollzugshilfe Wärmepumpen). Für Anlagentypen, für welche in der LSV keine Definition der Methoden zur Lärmermittlung und keine Belastungsgrenzwerte festgelegt sind, ist grundsätzlich eine Einzelfallbeurteilung erforderlich. Auch für diese Fälle gibt es von den Gerichten anerkannte Vollzugshilfen des BAFU (z. B. zum Sportlärm, Alltagslärm) oder Cercle



9/10

Bruit (z. B. Lärm von Gastronomiebetrieben), womit bereits ein hoher Grad an Standardisierung erreicht werden kann.

Einschlägige Vorschriften im Bereich der Energie sind insbesondere das kantonale Energiegesetz (EnerG), die Wärmedämmvorschriften und die Wärmeversorgungsverordnung (WVV). Es handelt sich um überkommunales Recht, bei dessen Auslegung und Anwendung der Stadt ebenfalls höchstens ein beschränkter Ermessensspielraum zusteht.

Die Denkmalpflege hat in den letzten Jahren diverse Leitfäden mit anschaulichen und standardisierten Lösungen anhand von Praxisbeispielen erarbeitet, so z. B. zum Thema Fenster (und Energie), Fassaden (und Energie). Dieses Jahr soll der Leitfaden zum Thema Dachlandschaft im Bereich von PV-Anlagen aktualisiert werden.

Nichtsdestotrotz können gesetzliche und technische Anforderungen, u. a. für Energie und Lärmschutz bei Sanierungen von inventarisierten und / oder geschützten Objekten häufig zu Interessenskonflikten führen, da standardisierte Lösungen geschützte Bauteile tangieren würden. Es muss folglich oft nach einer auf den Einzelfall zugeschnittenen Speziallösung gesucht werden. Wo gesetzlich vorgesehen, kann z. B. auch von Werten und Normen abgewichen und Erleichterungen zugestanden werden.

Eine wichtige Voraussetzung für die Erhöhung des Standardisierungsgrads – insbesondere im Bereich der Energievorschriften – ist eine standardisierte Eingabe der Gesuche, die sog. strukturierte Datensätze liefert, also Daten, die automatisch weiterverarbeitet werden können. Wichtig dabei und Voraussetzung dafür ist eine entsprechend hohe Datenqualität. Das heisst, die Unterlagen, die eingereicht werden, müssen vollständig und korrekt ausgefüllt sein. Leider ist zu beobachten, dass sich die Qualität der eingereichten Unterlagen verschlechtert. Die Nachforderungsquote ist innerhalb des letzten Jahres stark gestiegen. Dies erschwert die Entwicklung hin zu einem höheren Standardisierungsgrad. Dem wird durch Hinweise und einheitliche Eingabepattformen versucht entgegenzuwirken.

#### **Frage 11**

**Wo sieht der Stadtrat Optimierungsbedarf und -möglichkeiten zur Reduzierung von Rekursen? Können Rekurse durch frühzeitigen Einbezug möglicher Besteller:innen des Baurechtsentscheides oder durch ein städtisches Schlichtungsverfahren mit denselbigen verringert werden?**

Im Kanton Zürich ist in prozessualer Hinsicht auf der kommunalen Stufe explizit kein Einspracheverfahren, mithin auch kein Schlichtungsverfahren, vorgesehen (§ 315 Abs. 3 PBG). Diese Bestimmung gilt abschliessend. Der Stadtrat verfügt damit über keine Legitimation ein städtisches Schlichtungsverfahren einzuführen. Die Motivation von Beschlussbestellern ist nicht bekannt. Jeder kann ohne Begründung den Beschluss bestellen. Im Übrigen steht es der Bauherrschaft frei, sich bereits vor dem Bauentscheid mit den Beschlussbestellern in Verbindung zu setzen, zumal ihm diese mitgeteilt werden (§ 315 Abs. 2 PBG). Aus Sicht des Stadtrats wäre ein Einspracheverfahren ohnehin nicht geeignet, das Verfahren zu verkürzen, weil selbst bei vermeintlichem Konsens ein Rekurs nicht ausgeschlossen werden könnte.



**Stadt Zürich**  
Stadtrat

10/10

Im Namen des Stadtrats  
Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter