



Beschluss des Stadtrats

vom 16. September 2026

GR Nr. 2026/280

Nr. 3280/2026

Schriftliche Anfrage von Alex Guggenheim und Marco Denoth betreffend Baubewilligungsverfahren in der Stadt Zürich, Analyse der Prozessabläufe via «eBaugesucheZH» und städtische Geschäftsapplikation, Beteiligung und Bearbeitungszeiten der Fachstellen, Rolle und Weisungskompetenz der Fachpersonen Kreisarchitektur, Diskrepanzen zwischen Vorabberaterung und formeller Prüfung, interne Richtlinien und deren Transparenz, Auslastung von prüfenden Fachstellen und Mitarbeitenden sowie Handlungsbedarf zur Beschleunigung von Bauprojekten von der ersten Beratung bis zur Baufreigabe

Am 10. Juni 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Alex Guggenheim (FDP) und Marco Denoth (SP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/280, ein:

Die Dauer von Baubewilligungsverfahren in der Stadt Zürich hat in den vergangenen Jahren tendenziell zugenommen. Gleichzeitig führen die steigende Komplexität der gesetzlichen Anforderungen sowie teilweise unverbindliche Vorabklärungen bzw. Aussagen durch die Kreisarchitekt:innen und anderen Vernehmlassungsstellen zu erheblicher Unsicherheit und Frustration bei Bauwilligen und Planungsteams. Dies kann Bauprojekte verzögern.

Daher bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie läuft der Prozess nach Erhalt eines Baugesuches via eBaugesuche genau ab?
2. Wie funktioniert das Zusammenspiel zwischen der kantonalen Plattform eBaugesucheZH und der städtischen Geschäftsapplikation des Amtes für Baubewilligungen?
3. Welche Fachstellen durchläuft ein Baugesuch in welcher Abfolge innerhalb der Stadtverwaltung?
4. Wie viele Fachstellen, Dienstabteilungen und Departemente sind in diesem Prozess beteiligt?
5. Wie lange befinden sich die Gesuche im Durchschnitt in welchen Fachstellen? Wie lange haben die Fachstellen i.d.R. Zeit für ihre Stellungnahmen?
6. Wie lange sollten sie sich bei den Fachstellen befinden?
7. Gibt es Fachstellen, in welchen die Gesuche überdurchschnittlich lange liegen bleiben? Welche?
8. Wer hat den Lead bei der Entscheidvorbereitung, wie wird die Stellvertretung organisiert?
9. Nach welchen Kriterien werden die Baugesuche an die Kreisarchitekt:Innen zur Bearbeitung übergeben? Existieren gewisse Spezialisierungen z.B. abhängig von der Grösse des Baugesuchs oder reiner Wohn- oder Gewerbe/Industriebau, Standort z.B. in Schutzzonen (Kern- und Quartiererhaltungszone) o.ä.?
10. Gibt es interne Merkblätter, Richtlinien, Praxisanweisungen und dgl., welche während des Baubewilligungsverfahrens angewendet werden. Wenn ja, welche? Warum werden diese nicht veröffentlicht?
11. Wie wird die Auslastung von prüfenden Fachstellen und Mitarbeitenden beurteilt? Falls eine Überlastung dieser vorliegt, wie gedenkt der Stadtrat, diese Herausforderung zu lösen?



2/13

12. Wie beurteilt der Stadtrat die Diskrepanz zwischen der Beurteilung von eingegebenen Bauvorhaben durch die entsprechenden Fachstellen und Aussagen bei der baurechtlichen Beratung durch die Kreisarchitekten? Welche Aussagen sind verbindlich?
13. Über welche Weisungskompetenzen verfügen die Kreisarchitekten?
14. Inwiefern werden die Kreisarchitekt:Innen, welche die baurechtliche Beratung im Vorfeld durchgeführt haben, nach Erhalt des Baugesuches in die Beurteilung der Fachstellen einbezogen?
15. Wie kann sichergestellt werden, dass Beratungen durch die Kreisarchitekt:innen und darauf basierende Änderungen bei der Prüfung und dem Baurechtsentscheid mitberücksichtigt werden?
16. Was kann ein Planungsteam seitens Auftraggeberschaft laut Stadtrat unternehmen, um das Bewilligungsverfahren zu beschleunigen bzw. möglichst effizient zu durchlaufen?
17. Wie hat sich die Fristeinhaltung über alle Verfahrensarten hinweg in den letzten Jahren entwickelt und was wären allfällige Faktoren für diese Entwicklung?
18. Sieht der Stadtrat noch weiteren Handlungsbedarf, um das Baubewilligungsverfahren von der ersten Beratung bis und mit Baufreigabe zu optimieren? Welche?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Wie läuft der Prozess nach Erhalt eines Baugesuches via eBaugesuche genau ab?

Der Standardprozess für ordentliche Baubewilligungsverfahren sieht wie folgt aus: Die Baugesuche werden nach Eingang des Unterschriftenblattes von den Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten auf ihre Vollständigkeit und grobe Gesetzesverstösse vorgeprüft. Die Verwaltungseinheiten, die abhängig vom Gesuchsgegenstand gemäss dem ihnen zugewiesenen Aufgabenbereich das Baugesuch zu kontrollieren haben (Vernehmlassungsstellen), prüfen ihrerseits die Gesuche auf Vollständigkeit. Sie sind aufgefordert, umgehend Ergänzungen zu verlangen, falls ein Gesuch nicht vollständig ist. Danach wird die Verfahrensart festgelegt und die Vernehmlassungsstellen werden alle gleichzeitig zur Stellungnahme aufgefordert. Parallel dazu erfolgt die Publikation des Baugesuchs, sofern erforderlich. Dritte, die vom Bauvorhaben betroffen sind und ihre Ansprüche gemäss Planungs- und Baugesetz wahrnehmen wollen (Beschlussstellende), können über eBaugesuche den Bauentscheid bestellen. Die Vernehmlassungsstellen reichen innert der vorgegebenen Frist (siehe Antwort zu Frage 5) ihre Stellungnahmen in der Geschäftsapplikation des Amtes für Baubewilligungen ein. Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und die Ausschreibung abgeschlossen ist, erstellen die Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten den Antrag an die Bausektion. Dabei erfolgt die Detailprüfung der gesetzlichen Vorgaben sowie der Abgleich und die Abwägung der Verhältnismässigkeit der Inhalte der Vernehmlassungsstellen. Nach Fertigstellung wird der Antrag zur Qualitätssicherung im Mehraugenprinzip von Juristinnen und Juristen und Vorgesetzten geprüft und für die nächstmögliche Bausektionssitzung traktandiert. Der Entscheid über die Baugesuche erfolgt durch die Bausektion. Danach wird die digitale Signatur des Bauentscheides mit einer QES und dem Behördensiegel sowie der Versand des Bauentscheides mehrheitlich via eBaugesuche durchgeführt (Grundbuchämter müssen weiter physisch bedient werden).



Frage 2

Wie funktioniert das Zusammenspiel zwischen der kantonalen Plattform eBaugesucheZH und der städtischen Geschäftsapplikation des Amtes für Baubewilligungen?

Grundsätzlich wurde für dieses Zusammenspiel vom Kanton eine Schnittstelle zwischen e-Baugesuche und den stadtinternen Geschäftsapplikationen ebgee bzw. pbv zur Verfügung gestellt. Die Meldungen von eBaugesuche (bspw. neue Baugesuche, Kommunikationsmeldungen) werden regelmässig über diese Schnittstelle abgeholt bzw. versandt. Zudem ermöglicht die kantonale Plattform Aktionen (bspw. Aufforderung zur Aktenenergänzung, Freigabe zum Einreichen von Austauschplänen, Baufreigabe beantragen). Auch diese werden über die Schnittstelle bewirtschaftet. Grundsätzlich können alle am Baubewilligungsverfahren beteiligten Mitarbeitenden jederzeit auf alle Informationen und Unterlagen des Baugesuchs durch die stadtinternen Applikationen zugreifen. Sämtliche Funktionen, die die kantonale Plattform e-Baugesuche der städtischen Verwaltung bietet, werden auch genutzt. Nach dem Entscheid über das Bauvorhaben durch die Bausektion wird der Bauentscheid über die erwähnte Schnittstelle an die Verfahrensbeteiligten versandt.

Frage 3

Welche Fachstellen durchläuft ein Baugesuch in welcher Abfolge innerhalb der Stadtverwaltung?

Die Bearbeitung erfolgt durch alle Fachstellen gleichzeitig. In der folgenden Tabelle sind die in das Baubewilligungsverfahren involvierten Vernehmlassungsstellen der Stadt, des Kantons und des Bundes sowie deren Aufgaben aufgelistet. Die aufgeführten Vernehmlassungsstellen werden nur dann miteinbezogen, wenn deren Beurteilung notwendig ist.

Departement	Dienstabteilung	Abteilung	Aufgaben bzw. Beurteilungskompetenz
Baudirektion Kanton Zürich (BD)	Generalsekretariat (GS)	Kantonale Leitstelle für Baubewilligungen (Triage für alle kantonalen Fachstellen)	Triagestelle innerhalb der Baudirektion Kanton Zürich: gemäss Anhang zur Bauverfahrensverordnung (BVV, LS 700.6)
Departement der Industriellen Betriebe (DIB)	Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ)	Anlagen und Netze	Hausanschlüsse, Stromversorgung, Fassadenbeleuchtung, Fernwärme
	Verkehrsbetriebe Zürich (VBZ)	Verkehrsbetriebe	Tram, Bus, Dolderbahn, Seilbahn Rigiblick, Polybahn, Forchbahn
	Wasserversorgung Stadt Zürich (WVZ)	Wasserversorgung	
	Ganeos AG (Energie 360° AG)		Gasversorgungssicherheit, Leitungsschutz, Störfallvorsorge



4/13

Eidgenössisches Departement des Innern (EDI)	Bundesamt für Kultur (BAK)	Eidgenössische Kommission für Denkmalspflege (EKD)	Bauvorhaben im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS-Inventar), Gutachten EKD erforderlich
Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK)	Bundesamt für Strassen (ASTRA)	Strasseninfrastruktur Ost	Autobahnen
	Bundesamt für Verkehr (BAV)	Infrastruktur, Sicherheit	ationale Eisenbahnanlagen
	Die Schweizerische Post AG	Post CH AG	Versand bei BE mit neuer Briefkastenanlage
	Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI)	ESTI für Trafostationen und Hochspannungsleitungen	
	Schweizerische Bundesbahnen, SBB AG	Eisenbahnbetrieb	
	Bundesamt für Umwelt (BAFU)	Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK)	Bauvorhaben im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS-Inventar), Gutachten ENHK erforderlich
Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)	Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO)	Eidgenössische Arbeitsinspektion (ABEA)	Arbeitssicherheit Bundesbetriebe
Finanzdepartement der Stadt Zürich (FD)	Departementssekretariat FD	Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen (FGW)	preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1)



5/13

Gesundheits- und Um- weltdepartement (GUD)	Umwelt- und Gesund- heitsschutz (UGZ)	Bewilligung Baupro- jekte (Triage)	Triagestelle innerhalb des Ge- sundheits- und Umweltschutz- departements (GUD): koordi- niert UGZ, NIS (Nichtionisierende Strahlung), UGZ Lärmschutz, UGZ Luftrein- haltung, UGZ Gebäudetechnik, UGZ Gebäudeschadstoffe, UGZ Energie im Bau: Vollzug hinder- nisfreies Bauen, Arbeitssicher- heit und Gesundheitsschutz, Gastwirtschaftsbetriebe, Le- bensmittelhygiene, Kinderkrip- pen und Horte, Lärmschutz, Lufthygiene
	Umwelt- und Gesund- heitsschutz (UGZ)	Umweltpolitik	UVP, Lichtemissionen, Umwelt- verträglichkeitsprüfung
Hochbaudepartement (HBD)	Amt für Baubewilligun- gen (AfB)	Baukontrolle	Baukontrolle, Absturzsicherun- gen
	Amt für Städtebau (AfS)	Architektur	architektonische Gestaltung, Städtebau
	Amt für Städtebau (AfS)	Denkmalpflege	kommunale Inventar- und Schutzobjekte, Schutzzonen wie Kern-/Quartiererhaltungszo- nen, Ortsbild und ISOS im Falle von Bundesaufgaben
	Amt für Städtebau (AfS)	Planungsinstrumente	Quartierpläne, städtische Pri- vatstrassen
	Amt für Städtebau (AfS)	Reklamebewilligungen	Reklameanlagen, Beschriftun- gen
	Amt für Städtebau (AfS)	Stadtarchäologie	Archäologie
Sicherheitsdepartement (SID)	Dienstabteilung Verkehr (DAV)	Baugesuche/ Planer- stellung	Verkehrssicherheit
	Schutz & Rettung (SRZ)	Feuerpolizei	Einbezug Kantonale Gebäude- versicherung durch Feuerpoli- zei, Brandschutz, Einsatzpla- nung, Feuerwehr
	Schutz & Rettung (SRZ)	Feuerpolizei	Schutzbauten



6/13

	Stadtpolizei (Stapo)	SPA-VEPO-V, Fachgruppe Vollzug Gastro	Zuständig für Festlegung der Abmessungen von Boulevard-café, Wartezonen im öG in separatem Verfahren vor Vernehmlassung, Vereinslokale
	Stadtpolizei (Stapo)	SPA-VEPO-BW-GW, Fachgruppe Bewilligung Gewerbe	Marronihäuschen, temporäre Nutzung im öG, sexgewerbliche Nutzung
	Stadtpolizei (Stapo)	SPA-VEPO-LM, Fachgruppe Lärmschutz	Aussenwirtschaften, Wartezonen auf pG, Aussen-Veranstaltungsflächen, Verlängerung Öffnungszeiten Gastro über 24 Uhr
	Stadtpolizei (Stapo)	Wasserschutzpolizei	Gewässerschutz
Tiefbau- und Entsorgungsdepartement (TED)	Tiefbauamt Zürich, (TAZ)	Fachstelle Baugesuche (Triage)	Triagestelle innerhalb des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements (TED): koordiniert ERZ (Liegenschaftsentwässerung), Geomatik + Vermessung Stadt Zürich (GeoZ), Grün Stadt Zürich (GSZ). Fachbereich Raumsicherung und Baugesuche: Vollzug Parkplatzverordnung (PPV, AS 741.500) und Abstandsvorschriften gegenüber Strassen bzw. Baulinienbereich ERZ: Containerstandorte Hauskehricht und Grünabfuhr, Entwässerung GeoZ: Amtliche Vermessung GSZ: Umgebungsgestaltung, Baumschutz, Naturschutz Fachstelle Konzessionen: Erteilung von Konzessionen

Frage 4

Wie viele Fachstellen, Dienstabteilungen und Departemente sind in diesem Prozess beteiligt?

Das ist abhängig vom Gesuchsgegenstand. Es gibt rund 40 städtische Stellen in 15 verschiedenen Dienstabteilungen, welche am Baubewilligungsverfahren beteiligt sein können. Diese sind über mehrere Departemente hinweg verteilt. Hinzu kommen diverse Fachstellen beim Kanton und Bund (vgl. Tabelle zu Frage 3).



7/13

Frage 5

Wie lange befinden sich die Gesuche im Durchschnitt in welchen Fachstellen? Wie lange haben die Fachstellen i.d.R. Zeit für ihre Stellungnahmen?

Es gibt keine Daten bzw. Zahlen, die darüber Auskunft geben könnten, wie viele Tage die einzelnen Vernehmlassungsstellen pro Gesuch für die Beurteilung und das Verfassen ihrer Stellungnahmen benötigen.

Die städtischen Vernehmlassungsstellen haben in Abhängigkeit der Verfahrensart folgende Fristvorgaben (inklusive der Vorprüfungsfrist):

- 2 Wochen für Anzeigeverfahren mit Entscheid
- 3 Wochen für ordentliche Schnellverfahren
- 5 Wochen für ordentliche Langverfahren

In rund 95 Prozent aller Fälle werden diese Fristen von den städtischen Vernehmlassungsstellen eingehalten.

Die Baudirektion Kanton Zürich setzt sich in Abhängigkeit der Verfahrensart folgende Fristen:

- 5 Wochen für Anzeigeverfahren mit Entscheid
- 7 Wochen für ordentliche Schnellverfahren
- 8 Wochen für ordentliche Langverfahren sowie ähnliche Verfahren (Fachbericht NIS, Direkteröffnung, Vorentscheid)

In rund 90 Prozent aller Fälle werden diese Fristen vom Kanton eingehalten, für die Stadt Zürich gibt es keine separate Auswertung.

Zu den Fachstellen beim Bund existieren keine Kennzahlen.

Frage 6

Wie lange sollten sie sich bei den Fachstellen befinden?

Siehe Antwort auf Frage 5.

Frage 7

Gibt es Fachstellen, in welchen die Gesuche überdurchschnittlich lange liegen bleiben? Welche?

Aktuell gibt es keine städtische Fachstelle, bei der die Erstellung der Stellungnahme überdurchschnittlich lange dauert. Längere Bearbeitungszeiten sind hauptsächlich abhängig von der Anzahl der Gesuchseingänge im jeweiligen Zeitraum, von der Komplexität der Bauvorhaben und der Qualität der eingereichten Unterlagen.

Während der Vorprüfung müssen die Fachstellen bei Bedarf Unterlagen nachfordern, weshalb die Verfahren sistiert werden, bis die erforderlichen Unterlagen eintreffen. Wie lange das dauert, liegt ausserhalb des Einflussbereichs der städtischen Verwaltung. Dadurch kann sich aber die Verweildauer verlängern, ohne dass die Fristen überschritten werden.

Bei nicht geplanten Abwesenheiten (z. B. Krankheitsausfällen, Kündigungen) kann es insbesondere bei kleineren Dienstabteilungen zu Verzögerungen kommen. Mit einem konsequent



8/13

angewandten Monitoring werden alle Fachstellen regelmässig hinsichtlich der Fristeinhaltung überprüft. Bei gröberen Abweichungen werden umgehend Gespräche auf Führungsebene geführt und Massnahmen erarbeitet.

Frage 8

Wer hat den Lead bei der Entscheidvorbereitung, wie wird die Stellvertretung organisiert?

Grundsätzlich übernehmen die Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten die Gesamtverantwortung für die Erstellung des Antrages an die Bausektion. Bei Fragestellungen stehen Ihnen regelmässig Teamsitzungen, Vorgesetzte und Juristinnen und Juristen zur Beratung zur Verfügung.

Nach Fertigstellung des Antrags an die Bausektion wird dieser zur Qualitätssicherung im Mehr-Augenprinzip von Juristen und Juristinnen und Vorgesetzten geprüft und für die nächstmögliche Bausektionssitzung traktandiert. Bevor die Geschäfte der Bausektion präsentiert werden, erfolgt ein interner Abgleich zur Wahrung der Rechtsgleichheit und Prüfung der Verhältnismässigkeit der Auflagen mit den beteiligten Geschäftsleitungsmitgliedern und der Bausekretärin. Der Entscheid über die Baugesuche erfolgt durch die Bausektion.

Die verschiedenen Stadtgebiete werden teamweise durch die Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten betreut. In Abhängigkeit vom Komplexitätsgrad (z.B. Neubauvorhaben) oder aus Effizienzgründen (z.B. Projektänderungen) werden bestimmte Gesuche konkreten Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten zugewiesen. Bei Abwesenheiten übernimmt die vorgängig festgelegte Stellvertretungsperson das zugewiesene Gesuch. Neue Gesuche werden während der Abwesenheit direkt von anderen Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten betreut, wodurch sich die Belastungssituation nach den Ferien reduziert.

Frage 9

Nach welchen Kriterien werden die Baugesuche an die Kreisarchitekt:Innen zur Bearbeitung übergeben? Existieren gewissen Spezialisierungen z.B. abhängig von der Grösse des Baugesuchs oder reiner Wohn- oder Gewerbe/Industriebau, Standort z.B. in Schutzzonen (Kern- und Quartiererhaltungszone) o.ä.?

Für gewisse Gesuchsgegenstände wie bspw. Meldeverfahren und Mobilfunkanlagen, welche eine stark standardisierte Vorgehensweise erlauben, wurde ein eigenes Team gebildet. Dieses wickelt solche Geschäfte im ganzen Stadtgebiet ab.

Ansonsten werden die Gesuche nach Kreiszugehörigkeit den dafür zuständigen Teams zugeteilt (s. Antwort auf Frage 8).

In Abhängigkeit vom Komplexitätsgrad (z.B. Neubauvorhaben) oder aus Effizienzgründen (z.B. Projektänderungen) werden bestimmte Geschäftsfälle konkreten Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten zur Beratung und Bearbeitung zugewiesen, so dass die Beratungskonstanz im gesamten Baubewilligungsprozess sichergestellt ist.

Spezialisierungen nach konkreten Zonen gibt es bewusst keine, damit keine Klumpenrisiken, Stellvertretungs- und Skalierungsprobleme entstehen. Aber es gibt Fachgruppen bei den Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten beratend für alle zur Verfügung stehen und Informationsmaterial erarbeiten.



9/13

Frage 10

Gibt es interne Merkblätter, Richtlinien, Praxisanweisungen und dgl., welche während des Baubewilligungsverfahrens angewendet werden. Wenn ja, welche? Warum werden diese nicht veröffentlicht?

Ja, es gibt diverse interne Arbeitshilfen. Deren Form und Charakter eignen sich jedoch nicht für eine aktive Veröffentlichung.

Frage 11

Wie wird die Auslastung von prüfenden Fachstellen und Mitarbeitenden beurteilt? Falls eine Überlastung dieser vorliegt, wie gedenkt der Stadtrat, diese Herausforderung zu lösen?

Das AfB überwacht regelmässig die personellen Ressourcen unter Berücksichtigung der aktuellen Arbeitsbelastung sowie absehbarer Veränderungen durch rechtliche Anpassungen. Derzeit sind die Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten stark gefordert und ausgelastet, aber nicht überlastet. Neue Gesetzesgrundlagen können diesen Zustand aber jederzeit ändern.

Die Arbeitslast kann von der Behörde nur bedingt beeinflusst werden. Der tatsächliche Bedarf kann sich innert kurzer Zeit durch beispielsweise neue Gesetzesgrundlagen und Praxisanpassungen durch Gerichtsurteile ändern. Wenn ein Ressourcenbedarf besteht, wird dieser geprüft und gegebenenfalls gemäss den vorgegebenen Budgetprozessen beantragt. Die Genehmigung erfolgt durch den Stadtrat. Die Budgetgenehmigung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Frage 12

Wie beurteilt der Stadtrat die Diskrepanz zwischen der Beurteilung von eingegebenen Bauvorhaben durch die entsprechenden Fachstellen und Aussagen bei der baurechtlichen Beratung durch die Kreisarchitekten? Welche Aussagen sind verbindlich?

Die Frage suggeriert, dass es Diskrepanzen zwischen Aussagen bei der baurechtlichen Beratung durch die Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten und der Beurteilung durch die Fachstellen im Bewilligungsverfahren gibt. Da die Mitarbeitenden in der Regel keine Einschätzungen zu Themen abgeben, die in den Kompetenzbereich anderer Stellen gehören, sollten solche Diskrepanzen nicht auftreten. Der Stadtrat kann keine Anzeichen erkennen, dass es systematisch zu widersprüchlichen Aussagen kommt.

Rechtsverbindlich sind nur die Entscheide der Bausektion. Auskünfte bzw. Mitteilungen von städtischen Mitarbeitenden in baurechtlichen Angelegenheiten sind weder verwaltungsintern noch für die Bausektion des Stadtrats als Baubewilligungsbehörde oder für die Gerichtsstellen verbindlich.

Um eine verbindliche Vorentscheidung der Behörde über grundsätzliche Fragen eines Bauvorhabens zu erlangen, ohne vorgängig das gesamte Bauprojekt auszuarbeiten, steht das Mittel des Vorentscheides gemäss § 323 PBG zur Verfügung.

Frage 13

Über welche Weisungskompetenzen verfügen die Kreisarchitekten?

Die Kompetenzen der städtischen Mitarbeitenden im Baubewilligungsverfahren sind im Organisationsreglement der Bausektion (OrgR BS, AS 172.450) festgelegt. Gegenüber Mitarbei-



10/13

tenden anderer, städtischer Fachstellen bzw. dem Kanton und dem Bund sind die Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten nicht weisungsbefugt. Bei kontroversen Themen bzw. Zielkonflikten, bei denen sich die Kompetenzen verschiedener Stellen teilweise überschneiden, entscheidet die Bausektion.

Frage 14

Inwiefern werden die Kreisarchitekt:innen, welche die baurechtliche Beratung im Vorfeld durchgeführt haben, nach Erhalt des Baugesuches in die Beurteilung der Fachstellen einbezogen?

Die Beurteilung durch die Fachstellen erfolgt innerhalb ihres Zuständigkeitsbereichs autonom. Bei Fragen oder Unstimmigkeiten werden diese im engen Austausch zwischen den Fachstellen und den Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten geklärt.

Frage 15

Wie kann sichergestellt werden, dass Beratungen durch die Kreisarchitekt:innen und darauf basierende Änderungen bei der Prüfung und dem Baurechtsentscheid mitberücksichtigt werden?

Die Kreisarchitekten und Kreisarchitektinnen dokumentieren die Kernthemen ihrer Beratungsgespräche zum jeweiligen Baugesuch. Alle Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten haben Zugriff auf diese Informationen.

Dennoch kann es zu Abweichungen bei der Beurteilung der Baugesuche kommen. Die Gesuche werden auf Übereinstimmung mit den zum Zeitpunkt des Bauentscheids geltenden Gesetzen geprüft. Es kann sein, dass zwischenzeitlich neue Gesetzesgrundlagen in Kraft getreten sind oder sich die Praxis infolge neuer Gerichtsentscheide geändert hat. Zudem entwickeln sich die Bauprojekte von der Beratung bis zur Baueingabe oft weiter. Es kommt vor, dass der Planstand bei der Baueingabe nicht mehr vollumfänglich jenem entspricht, auf dessen Grundlage die Beratung stattgefunden hat.

Frage 16

Was kann ein Planungsteam seitens Auftraggeberschaft laut Stadtrat unternehmen, um das Bewilligungsverfahren zu beschleunigen bzw. möglichst effizient zu durchlaufen?

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit allen relevanten Fachstellen ist hilfreich, um Vollständigkeit und korrekte Darstellung aller einzureichenden Unterlagen sicherstellen. Gesuchstellende tragen mit der Qualität und der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen wesentlich zur Beschleunigung der Verfahren bei. Deshalb hat die Stadt auf der Webseite kurze Erklärvideos aufgeschaltet, in welchen die – zugegebenermassen komplexe – Materie einfach und verständlich auf den Punkt bringen ([Erklärvideos Baubewilligungsprozess | Stadt Zürich](#)). Auch diverse weitere Inhalte wie FAQs und Wegleitungen zur Baueingabe wurden in den letzten Jahren ergänzt. Es ist sicher hilfreich, wenn dieses Informationsmaterial vorgängig gesichtet wird.

Die Kundschaft erhält über die Plattform «eBaugesuche» regelmässig Informationen zum Stand ihres Baugesuchs. Geht bei «eBaugesuche» eine Meldung betreffend Erfordernis von Ergänzungsunterlagen ein, ist eine möglichst rasche Bereitstellung der Unterlagen von Vorteil für die rasche Fortsetzung des Prozesses.

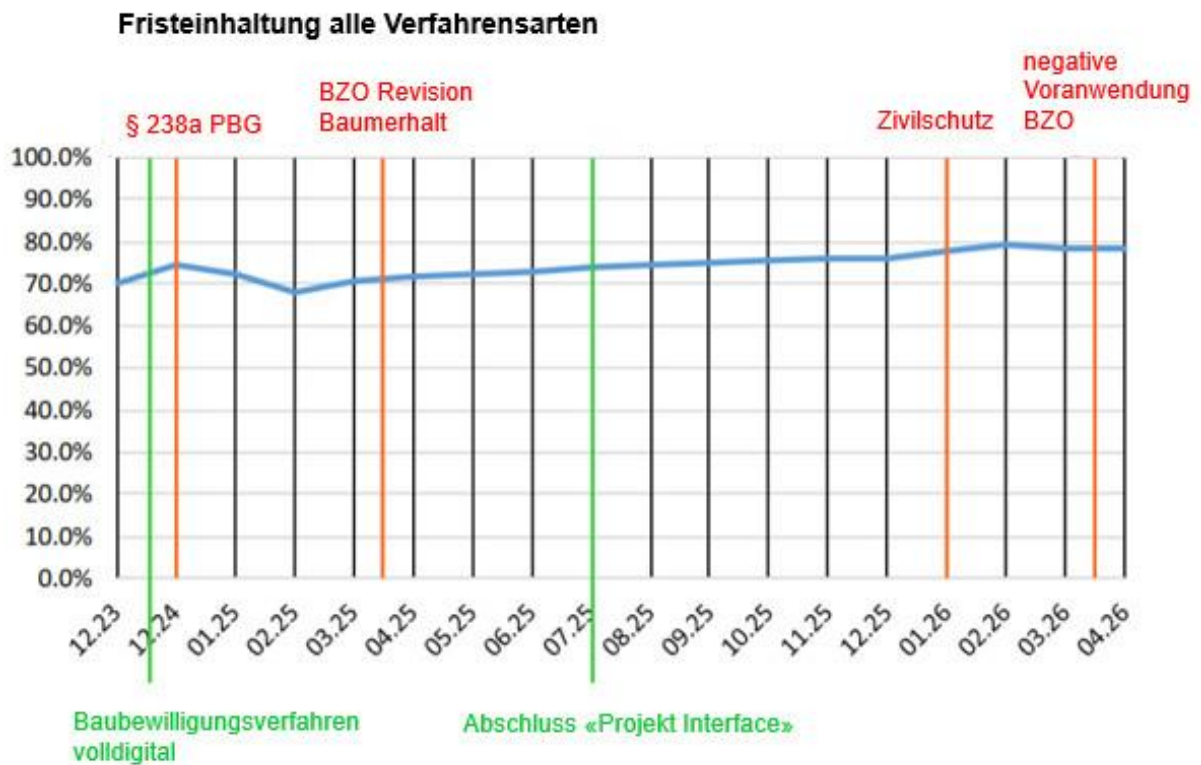
11/13

Grundsätzlich sollten Grundkenntnisse über den Bewilligungsprozess und die gängigen Gesetzesgrundlagen wie PBG, Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100), Allgemeine Bauverordnung (ABV, LS 700.2), Bauverfahrensverordnung (BVV) etc. vorhanden sein. Der Beizug von Fachpersonen wie Architekten, Bauanwältinnen etc. ist empfehlenswert.

Frage 17

Wie hat sich die Fristeinhaltung über alle Verfahrensarten hinweg in den letzten Jahren entwickelt und was wären allfällige Faktoren für diese Entwicklung?

Die Fristeinhaltung hat sich gesamthaft in den letzten Jahren stetig verbessert (s. Grafik). Dies ist diversen Optimierungsmassnahmen und einer vorausschauenden, personellen Ressourcenplanung zu verdanken.



Die Fristeinhaltung hängt grundsätzlich von verschiedenen Faktoren ab. Der Zeitaufwand für die Gesuchsbearbeitung divergiert je nach Verfahrensart stark. Die steigende Regulationsdichte, die hohe Rekursbereitschaft und die Gerichtspraxen führen dazu, dass die einfachen Baugesuche kontinuierlich abnehmen. Grundsätzlich lässt sich festhalten, je komplexer das Baubewilligungsverfahren, desto schlechter die Fristeinhaltung.

Natürlich hat die Fristeinhaltung auch eine starke Abhängigkeit von der Anzahl an Baugesuchen. Wenn es weniger Geschäfte gibt, ist auch die Fristeinhaltung besser. Die Anzahl der zu bearbeitende Gesuche kann von der Stadt nicht gesteuert werden.



12/13

Infolge neuer Rechtsgrundlagen (z.B. § 238 a PBG «klimaangepasste Siedlungsentwicklung», negative Vorwirkung der BZO Revision «Baumerhalt» und negative Vorwirkung der BZO Revision) steigt die Komplexität und damit der zeitliche Aufwand für die Bearbeitung der Baugesuche. Parallel dazu nehmen auch die Anzahl zu lösender Zielkonflikte infolge höherer Anforderungen an die Gebäude und deren Umgebung zu. Die Bereinigung und Abwägung der verschiedenen Interessen und Anforderungen ist aufwändig, aber zwingend nötig, damit der Bauentscheid schlüssig und widerspruchsfrei gefällt werden kann.

Geänderte Gesetze können dazu führen, dass während laufender Verfahren eine erneute Beurteilung auf Basis der veränderten Grundlagen notwendig wird und unter Umständen sogar durch mehrere Stellen. Dies hat keinen Einfluss auf die Fristeinhaltung, weil der Fristenlauf während der Neuurteilung ruht. Dies wird von den Gesuchstellenden verständlicherweise oft als Verlängerung der Bearbeitungszeit wahrgenommen.

Zudem verzeichnet die Stadt Zürich eine hohe Anzahl an Rekursen (ca. 10 Prozent aller Baugesuche). Die Bauentscheide brauchen eine hohe Qualität, um die Bauentscheide rekursbeständiger zu machen. Warum in der Stadt Zürich so viel rekurriert wird, entzieht sich unserer Kenntnis. Bei Rekurschriften müssen keine Gründe angegeben werden.

Frage 18

Sieht der Stadtrat noch weiteren Handlungsbedarf, um das Baubewilligungsverfahren von der ersten Beratung bis und mit Baufreigabe zu optimieren? Welche?

Die Stadt Zürich hat das Baubewilligungsverfahren in den vergangenen Jahren laufend optimiert und diverse Projekte umgesetzt.

Die digitale Transformation des Baubewilligungsverfahrens wurde im Oktober 2020 mit der Anbindung an die kantonale Plattform «eBaugesuche» begonnen und sukzessive komplementiert. Im Rahmen eines umfangreichen Digitalisierungsprogramms wurden sämtliche Prozessschritte überprüft, optimiert und standardisiert. Inzwischen wird das Baubewilligungsverfahren fast vollelektronisch abgewickelt. Davon profitieren alle Beteiligten vom Baubewilligungsverfahren. Selbstverständlich werden diesbezüglich weitere technologische Fortschritte (z.B. KI) laufend beobachtet und nach Abwägung des Mehrwertes agil implementiert.

Im Juli 2025 konnte das städtische Projekt «Interface» abgeschlossen werden. Dank diesem Projekt wurden beispielsweise Rollen und Aufgaben im Baubewilligungsverfahren geklärt, der Eskalationsprozess beschrieben und Beratungs-, Dienstleistungs- sowie Qualitätsgrundsätze vereinbart. Die Inhalte werden nun in der täglichen Arbeit umgesetzt, bei Bedarf angepasst und in regelmässigen Schulungen vermittelt. Für alle stadtintern am Verfahren Beteiligten wurde zudem eine strukturierte digitale Informations- und Kommunikationsplattform bereitgestellt, um künftig in entsprechenden Arbeitsbereichen gemeinsam an aktuellen Themen zu arbeiten. Ziel davon ist eine respektvolle Zusammenarbeit, eine gemeinsame Haltung gegenüber der Kundschaft sowie eine fristgerechte Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens. Diesbezüglich hat ein kultureller Wandel begonnen, der laufend gefördert wird.

Das Teilprojekt «Reduktion der Bauentscheide aufs Wesentliche» vom «Projekt Interface» konnte infolge der Komplexität und wegen Drittabhängigkeiten noch nicht abgeschlossen werden. Die Bauentscheide sind aktuell sehr umfangreich und beinhalten Bestandteile, die rechtlich nicht notwendig sind (bspw. Empfehlungen). Zudem ist die Kundschaft mit dem Dokument



13/13

teilweise überfordert und wünscht sich Bauentscheide, die übersichtlicher und besser verständlich (bspw. weniger Amtssprache) sind. An diesem Projekt wird aktuell gearbeitet, um das Baubewilligungsverfahren zusätzlich zu optimieren.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter