

Sitzung vom 1. März 2023

217. Anfrage (Befreiung der Baubewilligungsfristen / Startup – Unternehmen)

Kantonsrätin Janine Vannaz, Aesch, hat am 13. Dezember 2022 folgende Anfrage eingereicht:

Baubewilligungen durchlaufen meist einen langwierigen Prozess. Von der Einreichung, zu der Bearbeitung im Bauamt bis hin zu der Gutheissung in den Kommissionen, verstreicht viel Zeit. Und Zeit ist Geld.

Einzuhalten sind, gemäss PBG § 313, Fristen von drei Wochen für die Vorprüfung und für den baurechtlichen Entscheid, gemäss PBG § 319, von bis zu vier Monaten.

Es ist zu anerkennen, dass ausreichende Zeit Auswirkung auf eine sorgfältige Prüfung des Bauvorhabens garantieren kann. Die Herausforderung besteht jedoch darin, die Verfahren so zu optimieren, dass sie sowohl dem Gebot der Beschleunigung als auch dem Anspruch auf korrekte Prüfung gerecht werden.

Startup-Unternehmungen sind oft kleine Firmen welche mit einer zündenden Geschäftsidee, jedoch mit wenig Geld, sich im Markt behaupten möchten. Eine Lokalität muss schnell und ohne lange Wartefristen zur Verfügung stehen.

Der Regierungsrat wird deshalb eingeladen zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

1. Könnten Neubauten und– anlagen welche von oder für Startup-Unternehmungen gebaut werden, im Sinne eines Anreizsystems im Anzeigeverfahren erstellt werden?
2. Sieht der Regierungsrat eine Möglichkeit das konventionelle Baubewilligungsverfahren erst im Anschluss der Erstellung zu erheben?
3. Welche Alternativen kann sich der Regierungsrat im Bauwesen für die Erleichterung der Startmöglichkeiten für junge Firmen vorstellen?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Janine Vannaz, Aesch, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Sind mit einer baulichen Massnahme nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht, muss ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Dies stellt eine bundesrechtliche Mindestanforderung dar. Die Kantone dürfen jedoch für bestimmte Bauvorhaben ein vereinfachtes Verfahren vorsehen. So sieht § 325 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) für Vorhaben von untergeordneter Bedeutung oder für die Änderung bereits bewilligter Projekte das Anzeigeverfahren als vereinfachtes Verfahren vor. In der Bauverfahrensverordnung (LS 700.6) wird festgelegt, dass Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berühren dürfen. Des Weiteren werden die Anwendungsfälle des Anzeigeverfahrens zusammengefasst. Darunter fallen insbesondere Vordächer, Balkone, Nischen, Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten, Gartenhäuser und Schöpfe, Mauern und geschlossene Einfriedungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab massgebendem Terrain. Sobald ein Bauvorhaben jedoch von den Auswirkungen her jene Schwelle erreicht, bei der die Interessen der Nachbarn oder beschwerdeberechtigter Verbände tangiert sein können, muss das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Folglich kann nicht pauschal festgelegt werden, dass bei Neubauten und -anlagen von Start-ups das Anzeigeverfahren zur Anwendung kommt, da nicht von vornherein schutzwürdige Interessen Dritter ausgeschlossen werden dürfen.

Zu Frage 2:

§ 326 PGB schreibt vor, dass ohne schriftliche Erlaubnis der zuständigen Behörde nicht mit der Ausführung eines Vorhabens begonnen werden darf, bevor alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind. Die Baubewilligung dient der vorgängigen Kontrolle. Wenn die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften erst nach der Erstellung eines Gebäudes überprüft werden könnte, müsste bei Verstössen gegen das Baurecht das betreffende Gebäude entweder ganz oder teilweise abgerissen werden oder es dürfte trotz seiner Baurechtswidrigkeit bestehen bleiben. Beide Situationen wären unbefriedigend. Somit besteht keine Möglich-

keit, für einzelne Interessengruppen wie Start-ups allgemein vom Erfordernis der vorgängigen Baubewilligung abzusehen. Es liegt im Interesse der Bauherrschaft, dass eine Baute vor der Bauphase im Baubewilligungsverfahren geprüft wird. Die Baubewilligung gestattet ihr, frei von Unsicherheiten über die Rechtmässigkeit ihres Projekts mit dem Bau zu beginnen. Wenn besondere Gründe vorliegen, kann die Baubehörde schon heute einem vorzeitigen Baubeginn ausnahmsweise zustimmen.

Zu Frage 3:

Bewilligungs- und Rechtsmittelverfahren sind im Kanton Zürich in den vergangenen Jahren mittels verschiedener Gesetzesanpassungen und organisatorischer Massnahmen verschlankt und beschleunigt worden (vgl. dazu ausführlich die Stellungnahme zur Motion KR-Nr. 349/2017 betreffend Kürzere Verfahrensfristen bei Projekten für die Nutzung erneuerbarer Energien). Ausserdem ermöglicht die Baudirektion die elektronische Eingabe von Baugesuchen. Derzeit nutzen 44 Gemeinden die elektronische Plattform «eBaugesucheZH». Die Applikation vereinfacht und automatisiert den Daten- und Informationsaustausch zu Baugesuchen und bietet schon heute einen Mehrwert für alle Beteiligten. Ferner wird der Regierungsrat dem Kantonsrat demnächst einen Antrag zur Änderung des PBG unterbreiten, mit der die regulatorischen Hürden für sogenannte Zwischennutzungen weiter gesenkt werden. Von diesen Anpassungen werden insbesondere Start-ups profitieren können, die auf flexible Raumangebote angewiesen sind. Auch der Kanton Zürich bietet nach Möglichkeit Hand für Zwischennutzungen in den kantonalen Liegenschaften. Als Beispiel kann die Zwischennutzung der ehemaligen Polizeikaserne in der Stadt Zürich genannt werden. Ausserdem wird mit dem Innovationspark in Dübendorf jungen Unternehmen Raum zur Zusammenarbeit mit den Hochschulen und Forschungsinstitutionen geboten. Der Innovationspark stellt eine entwicklungsfähige Infrastruktur dar, die optimale Voraussetzungen für Innovation schafft und eine erfolgreiche wirtschaftliche Umsetzung im Markt ermöglicht. Der Innovationspark liegt an attraktiver, international gut erreichbarer Lage und ist an leistungsfähige Verkehrsachsen und öffentliche Verkehrsmittel angebunden.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli