

**Beschluss des Kantonsrates
zum Postulat KR-Nr. 226/2023 betreffend
Mehr Tempo bei Baubewilligungen**

(vom))

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 26. November 2025,

beschliesst:

I. Das Postulat KR-Nr. 226/2023 betreffend Mehr Tempo bei Baubewilligungen wird als erledigt abgeschrieben.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

Der Kantonsrat hat dem Regierungsrat am 4. Dezember 2023 folgendes von Kantonsräatin Sonja Rueff-Frenkel, Zürich, sowie den Kantonsräten Mario Senn, Adliswil, und Simon Vlk, Uster, am 12. Juni 2023 eingebrachte Postulat zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen:

Der Regierungsrat soll in einem Bericht aufzeigen, wo und wie das Verfahren zum Erhalt einer Baubewilligung massiv gekürzt und beschleunigt werden kann. Es soll mehr Tempo bei Baubewilligungen angestrebt werden: Gemeinden und Kanton sollen ab Vorliegen sämtlicher Unterlagen innerhalb von 100 Tagen entscheiden, ob ein Projekt realisiert werden kann oder nicht.

In seinem Bericht soll der Regierungsrat u. a. folgende Aspekte beleuchten:

- Gründe (Bezeichnung der konkreten Auflagen, Regulierungen und verwaltungsinternen Prozesse), weshalb sich im Kanton Zürich in den letzten zehn Jahren die Bewilligungsdauer beinahe verdoppelt hat;
- Die erwartete Entwicklung der Bewilligungsdauer in den nächsten Jahren aufgrund von kürzlich beschlossenen und geplanten Rechtsänderungen (z. B. Vorlage 5860);

- Massnahmen, wie das Ziel von 100 Tagen erreicht werden kann, insbesondere durch die gänzliche Ausnahme von Bauprojekten von der Baubewilligungspflicht, Anpassungen und Reduktionen bei Auflagen und Regulierungen oder Einschränkungen von Rekursmöglichkeiten (betreffend Gegenstand und/oder Legitimation).
-

Bericht des Regierungsrates:

1. Ausgangslage und Vorbemerkungen

Die Vereinfachung und Beschleunigung der baurechtlichen Verfahren hat für den Regierungsrat eine hohe Priorität. Entsprechend hat er bzw. die Baudirektion bereits verschiedene Massnahmen umgesetzt, die der Beschleunigung der Verfahren dienen. Andere Massnahmen befinden sich derzeit in der Umsetzung oder sind geplant. Die Optimierung der baurechtlichen Verfahren ist zudem eine wichtige Daueraufgabe der zuständigen Behörden auf Kantons- und Gemeindeebene.

Das wichtige Anliegen nach Vereinfachung und Beschleunigung steht in einem Spannungsverhältnis zur korrekten Prüfung der entsprechenden Bauvorhaben und zur Gewährung eines angemessenen Rechtsschutzes. Dabei gilt es stets, die Vorteile einer Massnahme gegenüber Nachteilen sorgfältig abzuwägen. Auch ist zu bedenken, dass vordergründig vielversprechende Massnahmen zur Beschleunigung bei näherer Betrachtung sogar einen gegenteiligen Effekt haben können.

Ein Patentrezept zur – wie im Postulat gefordert – Beschleunigung bzw. Verkürzung der Dauer der baurechtlichen Verfahren mit genauen Fristen gibt es nicht. Zudem sind die Handlungsmöglichkeiten auf kantonaler Ebene aufgrund übergeordneter Vorgaben auf Bundesebene eingeschränkt.

2. Gründe für lange Verfahrensdauer

Die Daten- und Vergleichsbasis der im Postulat zitierten Studie Langwierige Bauprozesse im Magazin Immobilien aktuell der Zürcher Kantonalbank (Nr. 1/23) kann nicht überprüft werden. Die Studie erweckt den Eindruck, dass sich die Dauer der baurechtlichen Verfahren im Kanton Zürich innerhalb der letzten zehn Jahre gesamthaft knapp verdoppelt hat, gemessen an der Anzahl Tage zwischen der Einreichung eines Baugesuchs bis zur Baubewilligung. Erst in einer (offenbar nachträglich eingefügten) Fussnote ist vermerkt, dass diese Berechnung auch die Verzögerungen aufgrund von Projektänderungen und ergriffenen Rechtsmitteln miteinbezieht.

Damit entsteht ein verzerrtes Bild: Die zulässige Dauer der baurechtlichen Verfahren im Kanton Zürich orientiert sich an gesetzlichen Ordnungsfristen, die in § 319 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) verankert sind. Die Behandlungsfrist beginnt mit dem Abschluss der Vorprüfung und endet mit dem baurechtlichen Entscheid. Diese Frist steht still, wenn nachträgliche Unterlagen eingefordert werden müssen oder wenn die Bauherrschaft selbst am Projekt Änderungen vornehmen will oder muss. Die Verfahren im Kanton Zürich können grösstenteils innerhalb dieser zeitlichen Vorgaben behandelt werden. Die Dauer der Bewilligungsverfahren hängt allerdings stark von der Qualität und Vollständigkeit der Baueingabe ab. Der Regierungsrat hat keine Kenntnis von Städten oder Gemeinden, in denen diese gesetzlichen Behandlungsfristen systematisch stark überschritten würden. In der Stadt Zürich beispielsweise war der Median der Bearbeitungsdauer von Baugesuchen in den letzten Jahren Schwankungen unterworfen. Nach einem Anstieg der Verfahrensdauer ab 2018 ist sie seit 2022 wieder gesunken.

Tabelle 1: Bearbeitungsdauer von Baugesuchen in der Stadt Zürich

Jahr	Median Bearbeitungsdauer in Tagen
2010	98
2011	87
2012	104
2013	84
2014	100
2015	90
2016	112
2017	107
2018	120
2019	139
2020	151
2021	181
2022	167
2023	121

Median der Bearbeitungsdauer des Amtes für Baubewilligungen der Stadt Zürich; Quelle: Antwort des Stadtrates Nr. 2071/2023 vom 12. Juli 2023 zur schriftlichen Anfrage der GLP-Fraktion betreffend Verlängerung der Baubewilligungsverfahren, Einordnung der Zahlen der ZKB-Studie, Entwicklung der Verfahrensdauer ab dem Jahr 2010 und involvierte Verwaltungsstellen sowie Massnahmen zur Verkürzung und Beschleunigung der Verfahren.

Hingegen ist es zutreffend, dass die Zahl und die Dauer der Rechtsmittelverfahren in den vergangenen Jahren zugenommen haben, wobei auch hier die künftige Tendenz nicht eindeutig ist. So ist etwa beim Bau-

rekursgericht die Zahl der Rekurseingänge seit dem Höhepunkt 2022 rückläufig. Selbst 2022 konnten über 80% aller Rekursverfahren vom Baurekursgericht innerhalb der gesetzlichen Behandlungsdauer von sechs Monaten behandelt werden (vgl. Rechenschaftsbericht des Baurekursgerichts des Kantons Zürich für 2024, S. 37).

Tabelle 2: Rekuseingänge beim Baurekursgericht

Jahr	Anzahl Rekuseingänge
2015	819
2016	825
2017	807
2018	790
2019	815
2020	956
2021	984
2022	1012
2023	982
2024	851

Anzahl eingegangener Rekurse beim Baurekursgericht in den Jahren 2015–2024; Quelle: Rechenschaftsbericht des Baurekursgerichts des Kantons Zürich für das Jahr 2024, S. 38.

Die Gründe für die Zunahme von Rechtsmittelverfahren sind vielschichtig. Faktoren sind etwa die zunehmende Verdichtung mit den damit einhergehenden verschärften Ziel- und Interessenskonflikten, höhere technische und rechtliche Anforderungen an Bauvorhaben sowie verhältnismässig tiefe rechtliche Hürden zur Ergreifung von Rechtsmitteln. Für eine vertiefte Analyse und Ausführungen kann auf die vom Bundesamt für Raumentwicklung und vom Bundesamt für Wohnungs- wesen in Auftrag gegebene Studie «Rechtsmittelsysteme im öffentlichen Baurecht» verwiesen werden (vgl. dazu auch Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 227/2025 betreffend Studie zu Einsprachen und Rekursen bei Bauprojekten).

3. Erwartete Entwicklung der Verfahrensdauer

Eine pauschale Aussage zur erwarteten Entwicklung der Bewilligungs dauer in den kommenden Jahren aufgrund kürzlich beschlossener oder geplanter Rechtsänderungen ist nicht möglich. Jede Änderung von Gesetzen oder Verordnungen wird im Rahmen der Regulierungsfolgeabschätzung individuell geprüft. In der jüngeren Vergangenheit gab es sowohl Anpassungen, die zu einer Beschleunigung und Vereinfachung

der baurechtlichen Verfahren führten, als auch Änderungen, die andere öffentliche Interessen umsetzten. Letztere können aufgrund materiell erhöhter Prüfanforderungen die Bewilligungsdauer unter Umständen verlängern.

4. Mögliche Massnahmen zur Beschleunigung der Bewilligungsverfahren

Bundesebene

Eine Massnahme zur Eindämmung unnötig verzögernder Rechtsmittel ist die Beschränkung der Rechtsmittellegitimation sowie der zulässigen Rügegründe. Zuständig dafür ist in erster Linie der Bund. Der Regierungsrat hält eine Einschränkung der Beschwerdeberechtigung bzw. der zulässigen Beschwerdegründe für prüfenswert.

Derzeit sind auf Bundesebene mehrere Vorstösse pendent, die entsprechende Anpassungen der rechtlichen Grundlagen fordern und vom Bundesrat geprüft werden (so etwa das Postulat 24.4411 von Ständerat Wicki vom 18. Dezember 2024 betreffend «In zwei Jahren von der Baueingabe bis zum Spatenstich. Beschleunigung der Bauverfahren in Abstimmung mit dem Aktionsplan gegen Wohnungsknappheit», das Postulat 24.3637 von Ständerat Caroni vom 13. Juni 2024 betreffend «Einsprachen sind wieder auf schutzwürdige Interessen zu beschränken» oder die Motion 25.3972 von Ständerätin Gmür vom 9. September 2025 betreffend «Baueinsprachen. Schutzwürdige Interessen klar definieren»). Der Regierungsrat verfolgt diese Entwicklungen aufmerksam und wird sich bei Bedarf auch aktiv einbringen.

Kantonale Ebene

Auf kantonaler Ebene läuft derzeit die Vernehmlassung zur Änderung des PBG betreffend erleichtertes Bauen im Bestand (vgl. RRB Nr. 827/2025). Die Vorlage enthält neben Massnahmen zur Erleichterung des Weiterbauens im Bestand auch verschiedene Vorschläge zum Verzicht auf unnötige Vorschriften sowie zur Beurteilung ausgewählter Tatbestände im vereinfachten baurechtlichen Verfahren (Meldeverfahren oder Anzeigeverfahren). Nach Abschluss und Auswertung der Vernehmlassung wird beurteilt, ob und allenfalls welche weiteren Massnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung der Bauverfahren ergriffen werden können.

Potenzial zur Beschleunigung der Verfahren besteht auch im Bereich der Digitalisierung der Bauverfahren. Die flächendeckende Einführung und Optimierung von eBaugesucheZH wird von der Baudirektion in Zusammenarbeit mit den Gemeinden mit grosser Energie vorangetrieben. Der Regierungsrat hat dazu zusätzliche Mittel zur Verfügung ge-

stellt (RRB Nr. 1054/2025). Zudem prüft die Baudirektion im Rahmen der Berichterstattung zum Postulat KR-Nr. 40/2024 betreffend KI im Baubewilligungsverfahren das Potenzial einer weitergehenden Automatisierung und des Einsatzes von KI im Baubewilligungsverfahren.

Kommunale Ebene

Auch auf kommunaler Ebene gibt es Ansatzpunkte zur Beschleunigung bzw. Verbesserung der baurechtlichen Verfahren. Gerade kleinere Gemeinden stossen mit eigenständig betriebenen Bauämtern zunehmend an ihre Grenzen. Dies zeigt sich unter anderem in einem ausgeprägten Fachkräftemangel, eingeschränkten Öffnungszeiten oder fehlenden Stellvertretungen. Häufig lagern kleinere Gemeinden deshalb einen Grossteil ihrer Bauamtstätigkeiten auf spezialisierte private Ingenieurbüros aus. Eine mögliche Alternative hierzu ist eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit, bei der Aufgaben der Bauverwaltung gemeinsam durch eine Zentrumsgemeinde erbracht werden. Im Rahmen der «Plattform Gemeinden 2030» werden in Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinden diese und weitere Modelle der interkommunalen Zusammenarbeit anhand konkreter Beispiele vertieft behandelt.

5. Fazit und Ausblick

Zur Beschleunigung und Vereinfachung der baurechtlichen Verfahren wurden in verschiedenen Handlungsfeldern bereits Massnahmen umgesetzt, befinden sich in der Umsetzung oder sind in Planung. Der Kanton verfolgt die weitere Entwicklung systematisch und versteht die Optimierung der Verfahren als strategische Daueraufgabe. Dabei ist er bereit, bei Bedarf zusätzliche Massnahmen zu ergreifen und innovative Ansätze zu prüfen, um die Effizienz, Rechtssicherheit und Planbarkeit für alle Beteiligten zu verbessern.

Gestützt auf diesen Bericht beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, das Postulat KR-Nr. 226/2023 als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Die Staatsschreiberin:
Martin Neukom Kathrin Arioli