

Besondere Bauverordnung I

(Änderung vom 17. Dezember 2025)

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Die Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 wird geändert.

II. Die Verordnungsänderung tritt am 1. April 2026 in Kraft. Wird ein Rechtsmittel ergriffen, wird über die Inkraftsetzung erneut entschieden.

III. Gegen die Verordnungsänderung und Dispositiv II Satz 1 kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

IV. Veröffentlichung dieses Beschlusses, der Verordnungsänderung und der Begründung im Amtsblatt.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:
Martin Neukom

Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli

Besondere Bauverordnung I (BBV I)

(Änderung vom 17. Dezember 2025)

Der Regierungsrat beschliesst:

Die Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 wird wie folgt geändert:

Anhang zur Besonderen Bauverordnung I

Ziff. 1 und 2 unverändert.

3. Private Kontrolle

Der privaten Kontrolle werden hinsichtlich Projekt und Ausführung unterstellt:

Ziff. 3.1–3.5 unverändert.

Ziff. 3.6–3.9 werden aufgehoben.

Ziff. 3.10 und 3.11 unverändert.

Begründung

A. Ausgangslage

Im Rahmen des Sanierungsprogramms 2004 wurde der Stellenbestand in der Baudirektion reduziert. Um den behördlichen Aufwand zu senken und den Vollzug im Bereich des betrieblichen Umweltschutzes weiterhin sicherzustellen, wurde dieser Aufgabenbereich mit Änderung der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBV I; LS 700.21) dem System der privaten Kontrolle unterstellt.

Die private Kontrolle ist in den §§ 4 ff. BBV I geregelt. Ihr unterstehen folgende Fachbereiche des betrieblichen Umweltschutzes: Industrieabwasser und -abfall, Löschwasserrückhaltung und Güterumschlagplätze, Lager- und Betriebsanlagen sowie Gebindelager und die Liegenschaftsentwässerung bei Industrie und Gewerbe (§ 4 Abs. 1 BBV I in Verbindung mit Ziff. 3.6–3.9 Anhang BBV I).

Im System der privaten Kontrolle werden natürliche oder juristische Personen (nachfolgend «private Fachpersonen» genannt) ermächtigt, Kontrollaufgaben anstelle der Behörde wahrzunehmen. Die Aufgabe der privaten Fachpersonen besteht gemäss § 4 Abs. 2 BBV I darin, in einem Bericht zu bestätigen, dass ein (Bau-)Projekt den massgebenden Bestimmungen entspricht, nach den bewilligten Plänen ausgeführt worden ist oder nach Fertigstellung vorschriftsgemäss betrieben werden kann (Projektbestätigung und Ausführungskontrolle). Der Bericht ist der örtlichen Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Der Ablauf des betrieblichen Umweltschutzes gestaltet sich wie folgt: Plant ein Industrie- oder Gewerbebetrieb mit sehr umweltrelevanten Prozessen (Betrieb, für den kein branchenweit standardisiertes Vorgehen möglich ist und der entsprechend individuell beurteilt werden muss) ein Bauvorhaben, ist dieses gemäss § 7 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV; LS 700.6) in Verbindung mit Ziff. 2.4 des Anhangs zur BVV sowohl von der örtlichen Baubehörde als auch vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zu beurteilen. Das AWEL stützt sich dafür in der Regel auf die entsprechenden Berichte der privaten Kontrolle. Nach Abschluss des Bauvorhabens bestätigen die privaten Fachpersonen zudem mittels Berichten, dass die Ausführung gemäss Bewilligung erfolgt ist. Wenn bei einem Bauvorhaben aus wichtigen Gründen von den massgebenden Bestimmungen abgewichen werden soll, muss die private Fachperson die Bewilligungsbehörde im Bericht ausdrücklich darauf hinweisen (vgl. § 4 Abs. 5 BBV I). In diesem Fall prüft und beurteilt die Bewilligungsbehörde den Sachverhalt eigenständig und entscheidet, ob eine Bewilligung erteilt werden kann. Darüber hinaus sind die privaten Fachpersonen als beratende Instanz tätig, um Bauprojekte bereits vor der Gesuchseinreichung in einen bewilligungsfähigen Zustand zu bringen.

Das System der privaten Kontrolle eignet sich insbesondere für Verfahren mit hohen Fallzahlen, die nach einem standardisierten Schema beurteilt werden können. Bei Bauvorhaben, welche die in Ziff. 3.6–3.9 des Anhangs zur BBV I aufgeführten Fachbereiche des betrieblichen Umweltschutzes betreffen, fallen jedoch nur rund 100 jährlich zu beurteilende Bauvorhaben an. Gleichzeitig lassen sich die Vorhaben wegen der sehr individuellen betrieblichen Gegebenheiten kaum standardisieren und die kantonale Behörde verfügt über einen erheblichen Ermessensspielraum. Dies zeigt sich auch in den Berichten der privaten Fachpersonen: Nur in den wenigsten Fällen ist eine abschliessende Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit durch sie möglich. In der Folge ist meist eine zusätzliche Prüfung durch das AWEL erforderlich, was das Verfahren ineffizient und für die Gesuchstellenden kostenintensiver macht. Damit wird auch die ursprünglich angestrebte Entlastung der

Behörde abgeschwächt. Die Auslagerung von Ermessensentscheiden an private Fachpersonen ist zudem heikel, da die Gleichbehandlung der Gesuchstellenden weniger gut sichergestellt werden kann. Dies hängt auch damit zusammen, dass rund 60 private Fachpersonen zur Verfügung stehen, während jährlich nur etwa 100 Baugesuche eingereicht werden – eine Routine in der Beurteilung kann dadurch kaum entstehen.

B. Ziele und Umsetzung

Die Übertragung der Projektbestätigung und Ausführungskontrolle an private Fachpersonen in den Fachbereichen Industrieabwasser und -abfall, Löschwasserrückhaltung und Güterumschlagplätze, Lager- und Betriebsanlagen sowie Gebindelager und die Liegenschaftsentwässerung bei Industrie und Gewerbe (Ziff. 3.6–3.9 Anhang BBV I) soll deshalb aufgehoben werden. Die Beurteilung der Bauvorhaben fällt damit wieder vollständig in den Zuständigkeitsbereich des AWEL.

Im Zuge der Aufhebung der privaten Kontrolle in den genannten Fachbereichen werden die Unterlagen des Baubewilligungsverfahrens vereinfacht sowie die Informationen zu den Bewilligungsvoraussetzungen aktualisiert und angepasst. Dadurch wird das Verfahren sowohl für die Gesuchstellenden als auch für die Bewilligungsbehörden einfacher und transparenter.

Die Kommission der Privaten Kontrolle, die sich aus Behörden- und Branchenvertreterinnen und -vertretern derjenigen Fachbereiche zusammensetzt, die dem System der privaten Kontrolle unterstellt sind, begrüsst die geplante Aufhebung aus den genannten Gründen ebenfalls ausdrücklich.

C. Vernehmlassungsverfahren

Aufgrund der untergeordneten Tragweite der Verordnungsänderung wurde auf die Durchführung eines Vernehmlassungsverfahrens verzichtet.

Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ) sowie der Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) erhielten im Rahmen einer externen Konsultation die Möglichkeit, sich zur geplanten Verordnungsänderung zu äussern. ERZ nahm die vorgesehenen Änderungen ohne Bemerkungen zur Kenntnis; der VSA reichte keine Stellungnahme ein.

D. Auswirkungen

1. Private (Bauherrschaften)

Mit der Aufhebung der in Ziff. 3.6–3.9 des Anhangs zur BBV I aufgeführten Fachbereiche im Bereich des betrieblichen Umweltschutzes aus dem System der privaten Kontrolle entfällt für die betroffenen Bauherrschaften die Pflicht, vor Einreichung der Baugesuchsunterlagen durch eine private Fachperson bestätigen zu lassen, dass ihr Vorhaben den massgeblichen Bestimmungen entspricht. Insbesondere bei kleineren Bauvorhaben, bei denen die Baugesuchsunterlagen heute oft irrtümlich ohne Bericht einer privaten Fachperson eingereicht werden, wird das Baubewilligungsverfahren dadurch vereinfacht, da das nachträgliche Erstellen und Einreichen solcher Berichte entfallen.

Da die abschliessende Prüfung der Bewilligungsfähigkeit bisher in vielen Fällen durch das AWEL erfolgt, werden Bauvorhaben zurzeit oftmals von zwei Instanzen geprüft, wobei der entsprechende Prüfaufwand den Bauherrschaften in Rechnung gestellt wird. Es ist daher zu erwarten, dass mit dem Wegfall der privaten Kontrolle die Kosten für die Bauherrschaften tendenziell sinken. Die Gebühren dürften aufgrund des ungefähr gleichbleibenden Gesamtaufwands für den Kanton etwa gleich bleiben (vgl. nachfolgend, Ziff. 4).

2. Private Fachpersonen

Mit dem Wegfall der privaten Kontrolle im Bereich des betrieblichen Umweltschutzes entfällt der Prüfauftrag an die privaten Fachpersonen, was sich wirtschaftlich nachteilig auf diese auswirkt. Da sich der Umfang pro private Fachperson im Durchschnitt jedoch auf wenige Gesuche pro Jahr beschränkt, dürfte die Beeinträchtigung insgesamt gering ausfallen.

Zudem ist davon auszugehen, dass insbesondere bei komplexeren Bauvorhaben weiterhin ein Bedarf an fachlicher Beratung durch externe Fachpersonen besteht. Die bisherigen privaten Fachpersonen sollen daher ermutigt werden, ihr Fachwissen künftig im Rahmen von Beratungsleistungen zur Verfügung zu stellen.

3. Gemeinden

Grundsätzlich liegt die Zuständigkeit für die Beurteilung des betrieblichen Umweltschutzes bei Bauvorhaben von Betrieben bei den Gemeinden. Ausgenommen sind Betriebe mit sehr umweltrelevanten Prozessen, bei denen der Kanton die Beurteilung vornimmt. In welche Kategorie ein Betrieb fällt, ist in der Liste «Bagatellen Industrie und Gewerbe im Gewässerschutz und in der Luftreinhaltung» (vgl. zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/private-kontrolle/pk-betrieblicher-umweltschutz.html) festgehalten.

Das System der privaten Kontrolle kommt sowohl bei den Betrieben mit sehr umweltrelevanten Prozessen zum Einsatz als auch bei Betrieben, die einer Branchenkontrolle unterstehen. Letztere werden im Baubewilligungsverfahren derzeit nicht als Betriebe mit sehr umweltrelevanten Prozessen betrachtet und fallen daher in die Zuständigkeit der Gemeinden.

Mit der Aufhebung des Systems der privaten Kontrolle im betrieblichen Umweltschutz werden die Betriebe, die einer Branchenkontrolle unterstehen, denjenigen mit sehr umweltrelevanten Prozessen vollständig gleichgestellt und fallen neu in die Zuständigkeit des AWEL.

Einen Sonderfall bilden Betriebe mit sehr umweltrelevanten Prozessen und solchen, die Branchenkontrollen unterstehen, auf dem Gebiet der Stadt Zürich. Die Zuständigkeit im Baubewilligungsvorhaben für diese Betriebe ist gemäss § 3a Abs. 1 lit. a und c der Verordnung über den Gewässerschutz vom 22. Januar 1975 (LS 711.11) grundsätzlich an die Stadt Zürich delegiert. Diese Delegation soll beibehalten werden. Die Stadt Zürich – konkret Entsorgung + Recycling Zürich – wendet bei diesen Betrieben auch das System der privaten Kontrolle an. Sie ist somit von der Änderung direkt betroffen. Der Aufwand für das Baubewilligungsverfahren sollte analog zum Kanton ungefähr gleich bleiben.

4. Kanton

Mit dem Wegfall der genannten Fachbereiche aus dem Geltungsbereich der privaten Kontrolle erfolgt die Projektbewilligung durch das AWEL. Dies führt voraussichtlich zu einem geringfügigen Mehraufwand. Gleichzeitig entfällt jedoch der Aufwand für die Bewirtschaftung der privaten Kontrolle, die Erteilung und den Entzug von Befugnissen, die Aus- und Weiterbildung der privaten Fachpersonen sowie das Controlling der ausgelagerten Prüfungen. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass der Gesamtaufwand für den Kanton, namentlich das AWEL, gleich bleibt.

E. Regulierungsfolgeabschätzung

Nach dem Gesetz zur administrativen Entlastung der Unternehmen vom 5. Januar 2009 (EntlG; LS 930.1) muss der administrative Aufwand der Unternehmen bei der Erfüllung von Vorschriften möglichst gering sein (§§ 1 f.). Mit der Änderung der BBV I ergibt sich keine administrative Mehrbelastung von Betrieben im Sinne von § 1 in Verbindung mit § 3 EntlG und § 5 der Verordnung zur administrativen Entlastung der Unternehmen vom 18. August 2010 (LS 930.11).

F. Vereinbarkeit mit der Behindertenrechtskonvention

Erlasse oder Änderungen rechtsetzender Bestimmungen sind gemäss den Richtlinien zur Überprüfung von Rechtsetzungsvorhaben auf ihre Vereinbarkeit mit der Behindertenrechtskonvention vom 11. Dezember 2024 sowie auf ihre Vereinbarkeit mit dem Übereinkommen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (SR 0.109) zu überprüfen.

Die vorliegende Verordnungsänderung hat keine Auswirkungen auf die Rechtsstellung von Menschen mit Behinderungen.

G. Inkraftsetzung

Die angepasste BBV I soll am 1. April 2026 in Kraft treten.