

Sitzung vom 3. Juni 2026

**608. Anfrage (Erhöhung der Hürden für Einsprachen
im Baubewilligungsverfahren)**

Kantonsrätin Janine Vannaz, Aesch, und Kantonsrat Thomas Anwander, Winterthur, haben am 16. März 2026 folgende Anfrage eingereicht:

Das bauliche Potenzial im Kanton Zürich ist grundsätzlich vorhanden. Dennoch verlieren zahlreiche Planungsvorhaben an Dynamik oder werden zugunsten einer rascheren Bewilligungsfähigkeit redimensioniert. Dadurch werden Nutzflächen gemäss Zonenplänen, Bebauungsplänen und kantonalen Verdichtungsgebieten teilweise nicht ausgeschöpft.

Eine Studie des Bundesamts für Wohnungswesen vom 1. Juli 2025 zeigt auf, dass Einsprachen und Rekurse zu den Faktoren gehören, die zur Verknappung von Wohnraum beitragen. Es ist daher zu prüfen, ob und wie die kantonalen gesetzlichen Grundlagen angepasst werden können, um missbräuchliche Einsprachen zu reduzieren und gleichzeitig den Rechtsschutz zu wahren.

Wir bitten den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie beurteilt der Regierungsrat die heutige Rechtslage im Kanton Zürich in Bezug auf Einsprachen gegen Baugesuche? Sieht er Handlungsbedarf, um missbräuchliche oder rein verzögernde Einsprachen zu reduzieren?
2. Ist der Regierungsrat der Ansicht, dass das Planungs- und Baugesetz, die zugehörige Verordnung oder weitere kantonale Erlasse so angepasst werden sollten, dass die Hürden für Einsprachen erhöht werden können?
3. Wie beurteilt der Regierungsrat die Möglichkeit, bei Einsprachen gegen Baugesuche die Hinterlegung eines Geldbetrags auf ein Sperrkonto zu verlangen, um missbräuchliche Einsprachen zu verhindern? Hält er einen mittleren fünfstelligen Betrag für rechtlich und praktisch umsetzbar?
4. Welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen, Einsprechende zur Leistung von Entschädigungen zu verpflichten, wenn sich eine Einsprache ganz oder teilweise als unbegründet erweist?
5. Könnte eine anteilmässige Entschädigung an Bauherrschaft und Projektverfassende in Abhängigkeit der geschätzten Baukosten vorgesehen werden?
6. Wie kann sichergestellt werden, dass Baugesuche, die nach Treu und Glauben sowie gemäss geltenden Bauvorschriften eingereicht wurden, bei missbräuchlichen Einsprachen entschädigungsfrei bleiben?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Janine Vannaz, Aesch, und Thomas Anwander, Winterthur, wird wie folgt beantwortet:

Bei der Einsprache handelt es sich um ein gemeindeinternes Einwendungsverfahren, das vor Erlass der Baubewilligung durchgeführt wird. Viele Kantone kennen ein solches Einspracheverfahren, nicht jedoch der Kanton Zürich. Im Kanton Zürich kann erst nach Erlass der Baubewilligung ein Rechtsmittel ergriffen werden. Der Rechtsmittelweg führt direkt über den Rekurs an das Baurekursgericht, also zu einer verwaltungsunabhängigen Fachinstanz.

Zu Fragen 1 und 2:

Der Regierungsrat sieht die Problematik der langen und teilweise missbräuchlichen Rechtsmittelverfahren. Sie verhindern z. B. im Wohnungsbau dringend notwendige Bauprojekte und führen allgemein zu grossen volkswirtschaftlichen Kosten. Da die Berechtigung, ein Rechtsmittel zu ergreifen (Rechtsmittellegitimation), und die zulässigen Rügegründe massgeblich durch das Bundesrecht vorgegeben sind, besteht auf kantonaler Ebene jedoch nur beschränkt Handlungsspielraum. Möglichkeiten bestehen aber beim kantonalen Verbandsbeschwerderecht, bei den verfahrensrechtlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen, bei der Ausgestaltung des Instanzenzugs, beim Umfang der Baubewilligungspflicht sowie bei der kantonalen Ausgestaltung bundesrechtlicher Vorgaben (vgl. auch Stellungnahme zur Motion KR-Nr. 15/2026 betreffend Beschränkung der Baurekursmöglichkeiten im Baubewilligungsverfahren).

Auf Bundesebene werden derzeit verschiedene Massnahmen zur Beschleunigung von Planungs- und Baubewilligungsverfahren geprüft, darunter auch Einschränkungen der Beschwerdelegitimation und der zulässigen Rügen. Der Regierungsrat wird diese Arbeiten eng verfolgen und sich im Vernehmlassungsverfahren für sachgerechte Lösungen einsetzen.

Zu Fragen 3 und 6:

Die Hinterlegung eines Geldbetrags auf einem Sperrkonto ist zwar ein nachvollziehbarer Ansatz, um missbräuchliche Rechtsmittel einzudämmen. Der Nachweis eines Rechtsmissbrauchs ist jedoch schwierig und gelingt in der Praxis nur selten. Es gibt nur sehr wenige Entscheide, in denen die Einsprache- oder Rekuserhebung in Bauverfahren als rechtsmissbräuchlich beurteilt wurde. Es ist deshalb wenig zielführend, Normen zu schaffen, die bei rechtsmissbräuchlichem Verhalten beson-

dere Folgen wie z. B. Entschädigungen vorsehen. Insbesondere die Hinterlegung eines Geldbetrags auf ein Sperrkonto wäre kaum eine geeignete Massnahme, um missbräuchliche Rekurse zu verhindern. Da der Nachweis von Rechtsmissbrauch in der Praxis kaum je gelingt, könnte der hinterlegte Geldbetrag wohl nur in sehr seltenen Fällen zweckgerichtet verwendet werden.

Zu Frage 4:

Im Rekursverfahren vor Baurekursgericht und im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht hat die obsiegende Partei grundsätzlich Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung. Dies gilt, wenn der Beizug einer Rechtsvertreterin oder eines Rechtsvertreters erforderlich war oder der Partei erheblicher Aufwand entstand (§ 17 Abs. 2 lit. a Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG; LS 175.2]). Hat eine private Partei eine Rechtsvertreterin oder einen Rechtsvertreter beigezogen, so wird ihr in der Praxis regelmässig eine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie im Rechtsmittelverfahren obsiegt. Ausserdem kann die unterliegende Partei zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der obsiegenden Partei verpflichtet werden, wenn ihre Rechtsbegehren offensichtlich unbegründet, d. h. offensichtlich aussichtslos oder mutwillig, waren (§ 17 Abs. 2 lit. b VRG).

Zu Frage 5:

Im Rekurs- und Beschwerdeverfahren sind die Parteientschädigungen nach pflichtgemäsem Ermessen festzusetzen. Dabei sind die Bedeutung der Streitsache, die Schwierigkeit des Prozesses sowie der Zeitaufwand und die Barauslagen zu berücksichtigen (vgl. § 8 Abs. 1 Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts [LS 175.252]). Ausgangspunkt für die Bemessung einer angemessenen Entschädigung sind die objektiv notwendigen Kosten, die der entschädigungsberechtigten Partei im Prozess entstanden sind. Bei einer Bemessung der Parteientschädigungen in Abhängigkeit der geschätzten Baukosten könnten diese Faktoren, insbesondere der tatsächlich entstandene Aufwand, hingegen nicht mehr berücksichtigt werden. Eine solche Bemessung könnte zu hohen Belastungen der unterliegenden Verfahrensparteien führen und mit zunehmender Grösse eines Bauprojekts würde das Prozessrisiko steigen. Dies hätte zur Folge, dass gerade bei grossen und komplexen Bauvorhaben mit weitreichenden Auswirkungen auf Nachbarschaft und Umwelt betroffene Privatpersonen in ungebührlicher Weise von der Beschreitung des Rechtswegs abgehalten würden. Auch Organisationen mit Verbandsbeschwerderecht müssten in komplexen Verfahren damit rechnen, zu verlieren und deshalb einen nicht unbeachtlichen Teil ihres Jahresbudgets für mögliche Entschädigung an die Gegenseite zurückstellen. Dies könnte die eigentliche Funktion des Verbandsbeschwerderechts – die Durchsetzung des Rechts insbesondere im Umweltbereich – aushöhlen.

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

Vor dem Regierungsrat

Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli