Ein Jahr kantonale Leitstelle für Baubewilligungen

Einfachere Verfahren – schnellere Bewilligungen

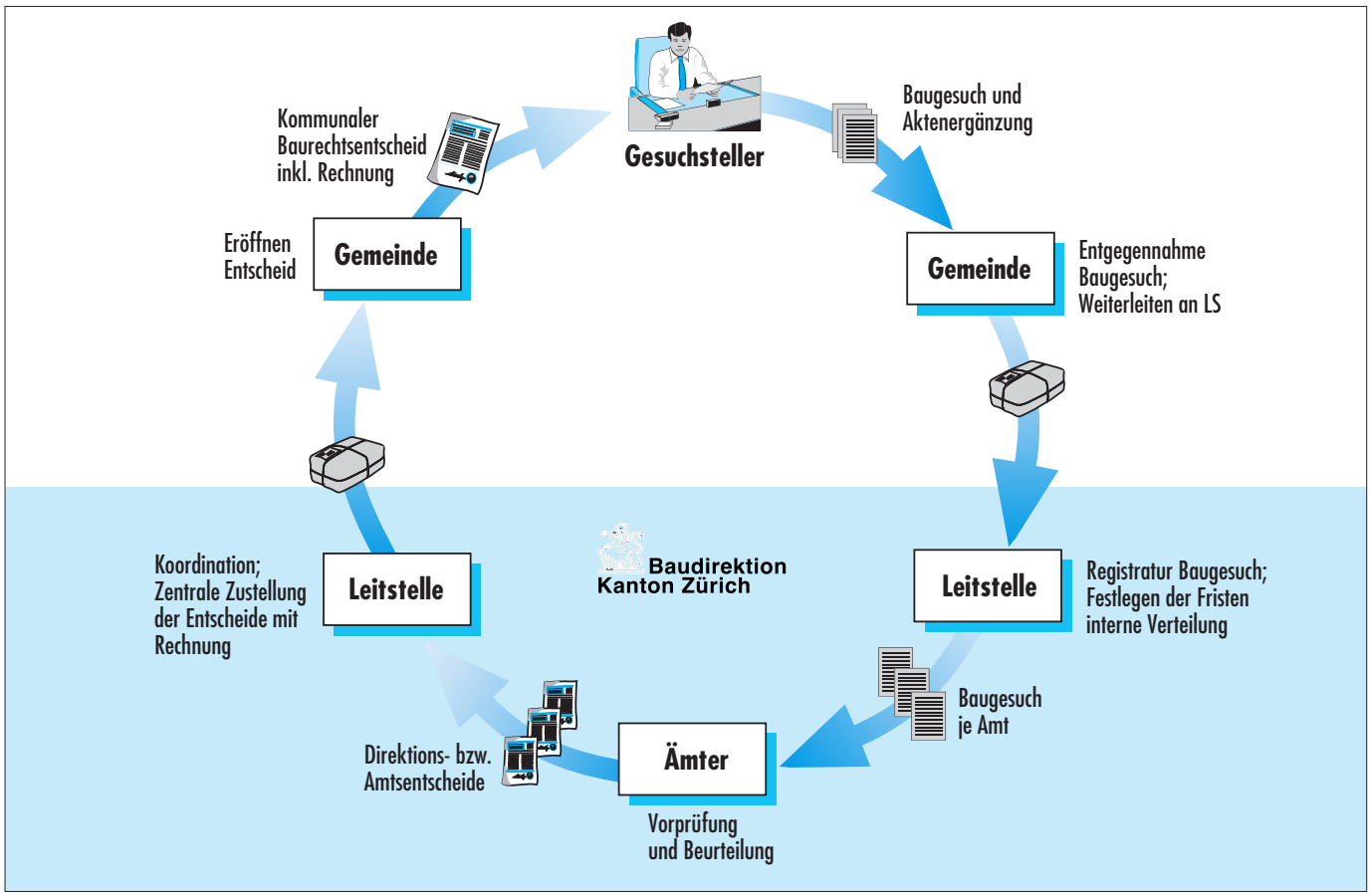
Sollen Bauten ausserhalb der Bauzone, in der Nähe eines Gewässers oder Waldes oder anderen besonderen Umständen erstellt werden, so wird eine kantonale Bewilligung benötigt. Seit Juli 2000 wird die Koordination dieser Gesuche zentral von der kantonalen Leitstelle für Baubewilligungen wahrgenommen. Die ersten Erfahrungen sind positiv: Der Verfahrensablauf wurde nicht nur vereinfacht sondern auch beschleunigt. Zudem kann der Stand des Verfahrens jederzeit durch eine zentrale Stelle in Erfahrung gebracht werden.

Seit dem 1. Januar 2000 ist die revidierte Bauverfahrensverordnung (BVV) in Kraft. Die BVV regelt unter anderem das koordinierte Bauverfahren, Vorgehen bei schwerwiegenden Hindernissen und im Anhang die notwendigen Bewilligungen mit den dafür zuständigen kantonalen Stellen. Mit der Revision wurden die drei kantonalen Leitstellen auf eine zentrale kantonale Stelle für Baubewilligungen reduziert. Die örtlichen Baubehörden, die Gesuchstellenden sowie die Architektinnen und Architekten erhielten dadurch die gewünschte zentrale kantonale Ansprechstelle.

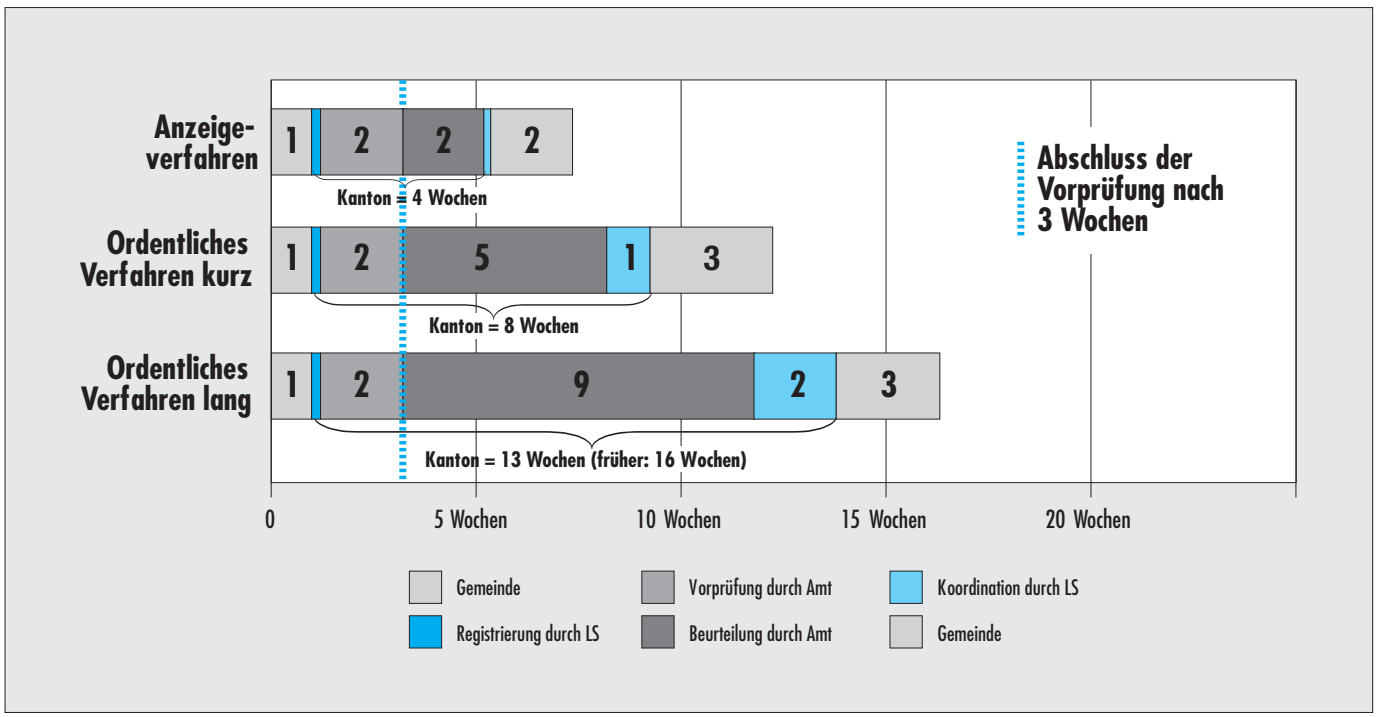
Am 1. Juli 2000 hat die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen (Leitstelle) mit fünf Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ihre operative Tätigkeit im Dienstleistungszentrum der Baudirektion aufgenommen. Die Leitstelle erfasst täglich zwischen zehn und zwanzig neuen Baugesuchen, verteilt diese an die zuständigen Amtsstellen, führt nach Eingang aller kantonalen Bewilligungen eine Qualitätssicherung durch, fertigt die Rechnungen aus und versendet die Bewilligungen. Parallel dazu gibt die Leitstelle internen Mitarbeitern und

Seit einem Jahr ist die neue kantonale Leitstelle für Baubewilligungen im Einsatz. Quelle: Leitstelle

Inhaltliche Verantwortung:
Manuel Häberli
Kantonale Leitstelle für Baubewilligungen
Baudirektion Kanton Zürich
Walchetor
8090 Zürich.
Telefon 01 / 259 54 70
Telefax 01 / 259 54 74
E-Mail: www.leitstelle.zh.ch



Ablauf von Baugesuchen im koordinierten Verfahren: Der Gesuchsteller gibt sein Baugesuch immer bei der Gemeinde ein. Diese entscheidet dann, ob weitere kantonale Bewilligungen notwendig sind. Sofern dies zutrifft übernimmt die Leitstelle die interne Koordination beim Kanton. Quelle: Leitstelle



Übersicht Behandlungsfristen: Bei den Behandlungsfristen wird zwischen dem Anzeigeverfahren sowie dem Ordentlichen Verfahren kurz und lang unterschieden. Sämtlichen Verfahren ist eine Vorprüfungsfrist von drei Wochen vorangestellt. Aufgrund interner Optimierung der Abläufe konnte das Ordentliche Verfahren lang beim Kanton um drei Wochen reduziert werden. Quelle: Leitstelle

Gesuchsart	Anzahl Gesuche/Jahr	Involvierte Ämter
Bauten ausserhalb der Bauzone	1100	ARV AWEL
Industrie- und Gewerbebauten	700	AWEL / AWA
Staatsstrassen / Lärm	500	TBA
Überkommunales Ortsbild, Denkmalpflege und Naturschutz	400	ARV / HBA / ALN
Bauten im Bereich von Gewässern	300	AWEL
Total (Grobschätzung für 2001)	**3000**	

Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV), Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Tiefbauamt (TBA), Hochbauamt (HBA)

Anzahl der Baugesuche nach Gesuchsarten. Quelle: Leitstelle

Mitarbeiterinnen, der Bauherrschaft und Bausekretärinnen oder -sekretären Auskunft über den Stand der Gesuche und handhabt das gesamte Aktenergänzungsverfahren.

Zentrale Anlaufstelle

Für den Gesuchsteller hat sich wenig verändert. Er reicht nach wie vor sein Baugesuch bei der örtlichen Baubehörde ein. Diese leitet das Gesuch, sofern eine kantonale Bewilligung notwendig ist, an die Leitstelle weiter und erhält von dort das Gesuch mit allen notwendigen kantonalen Bewilligungen wieder zurück (koordiniertes Verfahren). Nebenstehend ist dieser Kreislauf aufgezeigt.

Neu ist für die örtlichen Baubehörden sowie die Gesuchsteller, dass ihnen eine zentrale Stelle im Kanton zum Stand des Gesuchs Auskunft geben kann. Zwar kann die Leitstelle keine materiellen Auskünfte erteilen, jedoch an die richtigen Fachpersonen weiterleiten oder in sehr komplexen Fällen zu einer Koordinationssitzung einladen.

Bewährt haben sich die Einführung einer elektronischen Eingangsbestätigung an die Gemeinden, unter Angabe der beteiligten Stellen und den kantonalen Bearbeitungszeiten, sowie die zentrale Rechnungsstellung. Künftig ist ausserdem vorgesehen, dass die Gemeinden gewisse Informationen zum Stand ihrer Gesuche selber im geschützten kantonalen Intranet abfragen können.

Beschleunigung der Verfahren

Durch die Einführung einer Ämter übergreifenden Geschäftskontrolle können die Aktenergänzungen elektronisch von den Sachbearbeitern nachgefordert werden, was wiederum hilft, den Gesuchsablauf zu beschleunigen. Auch das unverzügliche Weiterleiten der Akten von den Bauämtern zurück an die Leitstelle trägt zur Beschleunigung der Verfahren bei.

Welche Baugesuche benötigen eine kantonale Beurteilung?

Die BVV regelt im Anhang die Gesuche, welche eine kantonale Beurteilung benötigen. Insgesamt umfasst der Anhang rund 60 Besonderheiten. Diese reichen vom Einbau eines Dachfensters in einem geschützten Ortsbild, über Bauten ausserhalb der Bauzone bis hin zum hochkomplexen Fabrikationsgebäude einer Chemiefirma. Hingegen müssen Nebenbewilligungen gemäss § 8 BVV, wie zum Beispiel für die Erdwärmenutzung oder die Grundwasserentnahme, nicht von der Leitstelle koordiniert werden, sondern können von der Gemeinde zur Beurteilung direkt an die zuständigen Fachstellen gesendet werden.

Was für Baugesuchsarten werden behandelt?

Insgesamt werden pro Jahr rund 3000 Baugesuche von den kantonalen Stellen behandelt. Wie aus der untenstehenden Grafik ersichtlich, betreffen die meisten Gesuchsarten Bauten ausserhalb der Bauzonen (35 Prozent), gefolgt von Genehmigungen für Industrie und Gewerbebauten mit einem Anteil von 23 Prozent. Die übrigen Gesuchsarten sind mit je rund 10 bis 16 Prozent anteilsmässig in etwa gleich vertreten. Insgesamt beschäftigen sich über 170 Fachpersonen in 30 Abteilungen und Sektionen mit der Beurteilung von Baugesuchen im Kanton Zürich.

Wie lange dauert die Behandlung der Gesuche beim Kanton?

Die gesamte Behandlungsdauer der Baugesuche ist im PBG festgelegt. Generell wird zwischen dem Anzeigeverfahren oder dem ordentlichen Verfahren unterschieden. Letzteres dauert je nach Komplexität zwei oder vier Monate. Bei allen Verfahren kommt ausserdem eine Vorprüfungsfrist von drei Wochen hinzu (§ 313 PBG). Die Vorgaben der internen

Kantonale Bewilligung für besondere Bauten und Anlagen:

Gemäss Anhang der Bauverfahrensverordnung sind für folgende Besonderheiten kantonale Bewilligungen erforderlich (Auszug):

Bauten und Anlagen

- an Staats- und Nationalstrassen
- ausserhalb der Bauzonen (Landwirtschaftsbetriebe, produzierender Gartenbau etc.)
- im Wald oder im Abstandsbereich von 15 m
- im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten, wie Landschaftsschutz, überkommunales Ortsbild, Denkmalpflege, Archäologie
- im Grundwasser
- an Flüssen und Seen
- mit Altlastenverdacht und/oder Bodenbelastung
- mit industrieller oder gewerblicher Nutzung
- mit besonderer Art der Abwasserbeseitigung (wie z.B. Einleitung in ein Oberflächengewässer, ohne Anschluss an eine öffentliche Kanalisation etc.)
- mit besonderen Problemen hinsichtlich Lärmschutz oder Luftreinhaltung
- mit Grundwasserentnahmen oder Sondierbohrungen

Behandlungsdauer beim Kanton ist in der Grafik Seite 18 ersichtlich.

Eine Auswertung des zweiten Halbjahres 2000 hat ergeben, dass der Kanton – inklusive Vorprüfung und Aktenergänzungen – im Schnitt sechs Wochen für die Gesuchsbehandlung benötigt. Generell kann von einer hohen Termintreue der beteiligten Ämter gesprochen werden. Bei Terminüberschreitungen interveniert die Leitstelle bei den Fachstellen und verlangt eine Begründung beziehungsweise die sofortige Erledigung des Geschäfts.

Interne Auswertungen zeigen, dass die Behandlungsdauer für das viermonatige ordentliche Verfahren, welches bei grösseren Umbauten oder Neubauten zur Anwendung kommt, seit Arbeitsbeginn der Leitstelle von 14 auf 11 Wochen reduziert werden konnte – eine Verkürzung, die klar den Bedürfnissen der Gesuchsteller entgegenkommt.

Leitstelle – wie weiter?

Die Leitstelle ist sicherlich gut gestartet. Anlass zu Diskussionen mit den Gemeinden und Gesuchstellern geben aber die als noch immer zu lang empfundene Behandlungsdauer und zum Teil aufwändige Aktenergänzungen.

Beide Punkte sind stark von der Vollständigkeit der Unterlagen und der Komplexität des Vorhabens abhängig. Heute ist es für den Bauherrn schwierig die Gesuchsunterlagen richtig und vollständig einzureichen. Das Bedürfnis nach umfassenden Informationen zu den notwendigen kantonalen Bewilligungen ist daher gross.

Ein umfassender Internetauftritt soll die Zugänglichkeit und Qualität der Informationen verbessern. Ziel ist es, dass Bauherren und Gemeinden sich umfassend bezüglich den Bauabläufen, Gesetzen und BVV-Besonderheiten informieren können.

Neue Baugesuchsformulare

Neue Baugesuchsformulare, die in Zusammenarbeit mit dem Verein Zürcherischer Gemeindeschreiber- und Verwaltungsfachleute (VZGV) und den beteiligten kantonalen Stellen entwickelt wurden, können durch einen modularen Aufbau besser auf die Eigenheiten und die Situierung der jeweiligen Projekte eingehen (siehe Seite 18).

So hat künftig ein Industriebetrieb, neben dem allgemeinen Gesuchsformular der Gemeinden, auch ein kantonales Formular für Industrie- und Gewerbebetriebe auszufüllen. Dies bringt für den Bauherren den Vorteil, dass er bereits bei Baueingabe vollständige Unterlagen einreichen kann und dadurch die Behandlungsdauer verringern und nachträgliche Aktenergänzungen vermeiden kann.

Die Formulare werden künftig nicht nur in gedruckter Form sondern auch elektronisch zur Verfügung stehen. Zur Zeit läuft noch ein Testversuch mit ausgewählten Gemeinden und Städten. Bis Ende 2001 sollten aber die definitiven Versionen vorliegen.

Neue Baugesuchsformulare im Kanton Zürich (Testversuch bis Ende 2001). Quelle: Leitstelle