
Schweizerische Baurechtstagung 2025 – seit 50 Jahren

Der Weg zur Baubewilligung- häufig zu lang, bisweilen steinig

Dr. iur. Kathrin Amstutz, LL.M., Luzern

Rechtsanwältin / Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht



Einleitung

➤ Was Sie erwartet ...

Übersicht

- I. Baubewilligung: Brennpunkt Verfahrensdauer
- II. Ausgewählte Stolpersteine auf dem Weg zur Baubewilligung und Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung
- III. Schlussbemerkung
- IV. Fragerunde / Diskussion



Einleitung

- **Was Sie nicht erwartet bzw. Sie nicht erwarten dürfen ...**
 - ... Zauberformeln, Patentrezepte und allgemeingültige Empfehlungen für einen leichteren und rascheren Weg zur Baubewilligung



I. Baubewilligung: Brennpunkt Verfahrensdauer

- gesamtschweizerische Tendenz zu längeren Baubewilligungsverfahren
- (wohnungs-)politische Relevanz des Themas
- Politische Vorstösse



I. Baubewilligung: Brennpunkt Verfahrensdauer

Die wesentlichen Zeitfaktoren

- Das Bauprojekt
- Die Normen
- Die Akteure

Beschleunigungsmassnahmen haben auf allen Ebenen anzusetzen.



I. Baubewilligung: Brennpunkt Verfahrensdauer

Bemerkung zu den Normen:

«Die grössten Hindernisse und Unwägbarkeiten für uns Planer und auch die Bauherrschaften sind nicht die festgeschriebenen Gesetze, sondern die Vielzahl an Rechtsprechungen und Gerichtsentscheiden».

Pascal Müller, Architekt, Zürich, zit. nach B. Bircher-Suits, «Unsinnige Bauvorschriften: Architekten sagen, welche Regeln den Wohnungsbau besonders behindern», publ.: NZZ-online, 02.09.2024, 05.30 Uhr



II. Ausgewählte Stolpersteine auf dem Weg zur Baubewilligung und Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung

- A. Einsprachen/Rekurse und Beschwerden
- B. Projektängel/Bedingungen und Auflagen; Projektänderungen
- C. Gestaltungsvorschriften/Denkmalschutz
- D. Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz
- E. Weitere



II. Ausgewählte Stolpersteine

A. Einsprachen/Rekurse und Beschwerden

- Verdichtungsziel vs. «NIMBYismus»
- Über Sinn und Unsinn von Einsprachen



II. Ausgewählte Stolpersteine

A. Einsprachen/Rekurse und Beschwerden

➤ **Die Rolle des Bundesgerichts**

- Rechtsprechung zur Einsprache-/
Beschwerdelegitimation
- Rechtsprechung zur Kostenauflegung in
Einspracheverfahren
- Rechtsprechung zum Rechtsmissbrauch



II. Ausgewählte Stolpersteine

A. Einsprachen/Rekurse und Beschwerden

- Die Rolle des Bundesgerichts
 - **Rechtsprechung zur Einsprache-/Beschwerdelegitimation**
 - Knackpunkt «schutzwürdiges Interesse» (Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG)
 - Postulat 24.3637 (CARONI): Rückkehr zur sog. «rügebezogenen» Betrachtungsweise?



II. Ausgewählte Stolpersteine

A. Einsprachen/Rekurse und Beschwerden

- Die Rolle des Bundesgerichts
 - **Rechtsprechung zur Kostenauflegung in Einspracheverfahren**
 - Knackpunkt «rechtliches Gehör» (Art. 29 Abs. 2 BV) und «chilling effect»
 - Postulat 23.3640 (GMÜR): Möglichkeit einer verfassungskonformen Kostenauflegung?



II. Ausgewählte Stolpersteine

A. Einsprachen/Rekurse und Beschwerden

- Die Rolle des Bundesgerichts
 - **Rechtsprechung zum Rechtsmissbrauch**
 - Knackpunkt «Missbrauchs-Hürde» (vgl. Art. 2 Abs. 2 ZGB: «offenbarer Missbrauch»)
 - Gebotene Lockerung der Praxis zum Rechtsmissbrauchsverbot?



II. Ausgewählte Stolpersteine

A. Einsprachen/Rekurse und Beschwerden

- **Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung in der aktuellen Alltagspraxis:**
 - Bauherrschaften
 - Architekten/-innen
 - Anwälte/-innen
 - Behörden



II. Ausgewählte Stolpersteine

B. Projektmängel/Bedingungen und Auflagen; Projektänderungen

➤ Mangelhaftes Bauprojekt

- Gebotene rasche Prüfung (Baubehörde)
- **Vorsicht mit Bedingungen und Auflagen**
 - Abgrenzung «unwesentliche»/ «wesentliche» Mängel
 - Prozessuale Folgen von Nebenbestimmungen



II. Ausgewählte Stolpersteine

B. Projektmängel/Bedingungen und Auflagen;
Projektänderungen

Behebung von Projektmängeln

- **Prozessuale Folgen** von Nebenbestimmungen
 - Bundesgerichtliche Rechtsprechung
 - Kritik
- **Empfehlung** an Bauherrschaften/ Planer/-innen



II. Ausgewählte Stolpersteine

B. Projektmängel/Bedingungen und Auflagen; Projektänderungen

Projektänderungen

- vor dem Baubewilligungsentscheid (nach öffentlicher Auflage Baugesuch)
- nach rechtskräftiger erteilter Baubewilligung (während Ausführungsplanung oder nach Baubeginn)



II. Ausgewählte Stolpersteine

B. Projektmängel/Bedingungen und Auflagen;
Projektänderungen

Alternativprojekte

- grds. neues, selbständiges Baubewilligungsverfahren
- Effizienzsteigerung / Verfahrensbeschleunigung?
- Unterschiedliche Praxis zum prozessualen Umgang mit Mehrfachgesuchen



II. Ausgewählte Stolpersteine

C. Gestaltungsvorschriften/Denkmalerschutz

- Allg. Eingliederungsgebot / Beeinträchtigungs-
verbot und Ästhetikvorschriften
 - «Gute Gesamtwirkung»: grosses behördliches
Ermessen
 - «Appell» an
 - Planer/-innen
 - Einsprecher/-innen und Anwaltschaft
 - Baubehörden und Gerichte



II. Ausgewählte Stolpersteine

C. Gestaltungsvorschriften/Denkmalenschutz

➤ **Denkmalenschutz**

- Erheblicher Grundrechtseingriff (Art. 36 BV)
- **Augenmass!**
- **Konkrete** Prüfung der Verhältnismässigkeit im Einzelfall
 - Kritischer Blick auf die Bundesgerichtspraxis
 - Kritischer Blick auf die involvierten Fachstellen



BGer-Urteil 1C_136/2023 vom 27.12.2023, E. 5.5.3:

*«Ferner ist zu berücksichtigen, dass **rein finanziellen Interessen, insbesondere auch solchen an einer höchstmöglichen Ausnützung**, nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Verhältnis zu gewichtigen öffentlichen Interessen an raumplanerischen oder denkmalschützerischen Massnahmen grundsätzlich **kein entscheidendes Gewicht** zukommt (...).*

Selbst sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümerschaft müssen gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes weichen, weil sonst das Gemeinwesen kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte».



II. Ausgewählte Stolpersteine

D. Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz

➤ Lärmschutz-/Immissionsschutz

- Gesetzgeberische Lockerung des USG nach BGE 142 II 100 (Abkehr von «Lüftungsfensterpraxis»)
- Umsetzung in der Praxis?



II. Ausgewählte Stolpersteine

D. Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz

➤ **Naturschutz / Klima**

- Fauna, Flora, Klima
- Schutzziele und justiziable Bauvorschriften:
Keine Überdehnung von «soft law»
- Umsichtige, vorausschauende Planung



II. Ausgewählte Stolpersteine

D. Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz

➤ **Gewässerschutz**

- Insb. Ausnahmegewilligungen nach Art. 41c Abs. 1 GSchV
- Bundesaufgabe nach NHG: Unmittelbare Anwendung des ISOS
- Frühzeitige Klärung (Notwendigkeit ENHK-Gutachten?)



II. Ausgewählte Stolpersteine

E. Weitere ...



III. Schlussbemerkung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



IV. Fragen / Diskussion

