

e c o n c e p t

# Befragung von Schweizer Baugesuchstellern

Untersuchung im Auftrag des  
Staatssekretariat für Wirtschaft  
(SECO)

Schlussbericht

Matthias Peters  
Bettina Wapf

Zürich, Januar 2007

**Erarbeitet durch:**

---



Forschung, Beratung, Projektmanagement

Lavaterstrasse 66, 8002 Zürich

Tel. + 41 44 286 75 75 Fax. +41 44 286 75 76

email: [econcept@econcept.ch](mailto:econcept@econcept.ch)

[www.econcept.ch](http://www.econcept.ch)

**AutorInnen:**

---

Matthias Peters

lic. phil. I, Sozialwissenschaftler

Bettina Wapf

lic. phil. I, Politologin

**Begleitung seitens des Auftraggebers:**

---

Dr. Peter Balastèr

Direktion für Wirtschaftspolitik, Wachstum und

Anne de Chambrier

Wettbewerbspolitik

# Inhalt

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Ausgangslage und Zielsetzung</b> .....	<b>8</b>
<b>2 Analyse der Baublatt-Datenbank</b> .....	<b>10</b>
2.1 Datenlage .....	10
2.2 Explorative Datenanalyse.....	11
<b>3 Durchführung der Befragung</b> .....	<b>15</b>
3.1 Grundgesamtheit und Stichprobe.....	15
3.2 Fragebogen .....	16
3.3 Adressaten .....	16
3.4 Durchführung.....	17
3.5 Aussagekraft.....	17
<b>4 Ergebnisse der Befragung</b> .....	<b>18</b>
4.1 Analyse der ausgewählten Baugesuche .....	19
4.1.1 Zeitliche Aspekte und Eingabe .....	19
4.1.2 Mögliche Schwierigkeiten bei der Planung .....	22
4.1.3 Raumplanerische Situation .....	24
4.1.4 Gesetzliche Schutzbestimmungen.....	26
4.1.5 Einflüsse von Behördenseite .....	27
4.1.6 Opposition gegen Bauvorhaben .....	30
4.1.7 Stand der Realisierung .....	31
4.2 Unterschiede nach Kantonen .....	31
4.3 Erfahrungen aus anderen Kantonen .....	33
4.4 Allgemeine Erfahrungen.....	40
4.5 Diskussion .....	47
<b>Anhang</b> .....	<b>48</b>
A-1 Objektkategorien .....	48
A-2 Fragebogen .....	52



## Zusammenfassung

**Ziel** der Befragung war, die aus der Sicht von Bauherren wichtigsten Probleme in den Verfahren von Raumplanung und Bauprojektierung zu identifizieren, die mit dem Bauen in der Schweiz verbunden sind. Zudem war die Frage zu klären, ob es interkantonale Unterschiede gibt und wie diese begründet sind. Da die Untersuchung vor dem Hintergrund der viel beklagten Wachstumsschwäche der Schweiz erfolgte, beschränkte sich die Untersuchung folglich auf gewerblich-industrielle Bauvorhaben.

Vorgängig zur schriftlichen Befragung der Bauherren wurde eine **explorative Datenanalyse** der Daten der Baublatt-Datenbank durchgeführt, um einen Überblick über die Natur der Bautätigkeit in der Schweiz zu erhalten.

Der Grossteil der Bautätigkeit in den Jahren 2004 und 2005 liegt mit 81% im Bereich Wohnungsbau. Die industriell-gewerbliche Bautätigkeit macht mit 4% einen relativ geringen Anteil aus.

Die grosse Mehrheit der Baugesuche im Hochbau allgemein scheint relativ zügig behandelt zu werden. 70% der eingereichten Baugesuche erhielten innerhalb von drei Monaten die Baubewilligung. Die kantonalen Unterschiede sind beträchtlich.

Für die **Befragung** der Baugesuchstellenden wurden alle 1750 Baugesuche von gewerblich-industriellen Bauvorhaben in der Schweiz der Jahre 2004 und 2005 mit einer Bausumme zwischen Fr. 100'000 und Fr. 30 Mio. ausgewählt. Zielpersonen der Befragung waren diejenigen, die seinerzeit das Baugesuch eingereicht hatten. Die schriftliche Befragung fand von Juli bis September 2006 statt. Der Rücklauf auswertbarer Fragebogen betrug 26%. Die aufgrund des eher geringen Rücklaufs beschränkte Aussagekraft der Ergebnisse ändert nichts an der Tatsache, dass die für die Schweiz erstmalige, breit angelegte Untersuchung konkreter Bauprozesse wertvolle Hinweise für das Bauen im gewerblich-industriellen Bereich gibt.

Die **Ergebnisse** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Zeitliche Aspekte:** Die Baueingabe erfolgte im Mittel (Median) rund fünf Monate nach dem Beginn des Mandats des Baugesuchstellers, für 11%

liegen keine Angaben vor. Die Frist zwischen Publikation und Bewilligung liegt im Mittel bei rund 3.5 Monaten. Die Frist zwischen Bewilligung und Bauabnahme liegt bei 6.5 Monaten; allerdings ist bei diesen Zahlen grosse Vorsicht geboten, da in rund der Hälfte der Fälle keine Angaben vorliegen.

- In den meisten Fällen (87%) gab es vor der Eingabe des Gesuchs bereits **Kontakte mit der Verwaltung/den Behörden** in Bezug auf das Objekt. Mehrheitlich ging es um eine allgemeine Information über das Bauvorhaben (61%) oder um informelle Gespräche zu zentralen Punkten des Vorhabens (55%).
- **Mögliche Schwierigkeiten bei der Planung:** Bei den ausgewählten Projekten erwiesen sich die sich aus der Lage der Liegenschaft ergebenden Probleme insgesamt gesehen als wenig wichtig: die Mittelwerte (arithmetisches Mittel oder Durchschnitt) liegen unter 3.5 bei einer sechs-stufigen Skala von „gar nicht wichtig“ bis „sehr wichtig“.
- Die Schwierigkeiten, die sich aus **Vorschriften und Verfahren** der Baugesetzgebung ergaben, werden von Befragten als insgesamt wenig wichtig beurteilt (alle Mittelwerte unter 3.5). Am ehesten fällt noch die Dauer der Abläufe ins Gewicht (Mittelwert 3.4).
- Die **raumplanerische Situation** war in den meisten Fällen unproblematisch, in drei Viertel der Fälle entsprach das Vorhaben den Zonenvorschriften. Dabei bestanden Unsicherheiten über die Zonenkonformität nur in 9% der Fälle, und nur in 1% der Fälle ging es darum, dem Erlass einer Planungszone vorzubeugen (bei 28% keine Angabe).
- In den untersuchten Bauvorhaben waren die Schwierigkeiten, die sich aus **gesetzlichen Schutzbestimmungen** ergeben können, insgesamt unwichtig (MW über alle Teilfragen, ohne „Andere“: 2.2). Am ehesten sind Schutzbestimmungen zu Lärm wichtig.
- **Einflüsse von Behördenseite:** Die interne Abstimmung zwischen den Behörden, die zum Baugesuch Stellung zu nehmen hatten, wurde als gut beurteilt (MW 4.4). Die Schwierigkeiten, die sich auf der Seite der kommunalen (und kantonalen) Behörden ergaben, wurden als wenig wichtig bewertet (MW über alle Teilfragen 2.5).

In gut zwei Drittel der Fälle (69%) wurde das Bauvorhaben vor der Gesuchseingabe einer Baukommission oder einem ähnlichen Gremium vor-

gelegt. Nach Meinung der Befragten hat sich das auf die Realisierung des Bauvorhabens positiv ausgewirkt (MW 4.6).

Häufig verlangten die Behörden für das ausgewählte Objekt zusätzliche wichtige Unterlagen oder Studien; Wünsche nach Präzisierungen oder Forderungen, denen mit einer kleinen Projektveränderung Rechnung getragen werden konnte, sind dabei nicht berücksichtigt.

- Bei den ausgewählten Objekten gab/gibt es mehrheitlich keine **Opposition** (66%), in knapp einem Drittel jedoch bestand/besteht Opposition, meist von Privaten. In 30% der Fälle erledigte sich die Opposition von selbst (z.B. nach Erteilung der nötigen Auskünfte usw.), in 41% der Fälle konnte sie gütlich geregelt werden. In einem Viertel der Fälle (26%) führte sie zu Einsprachen.
- Der **aktuelle Stand** der Baugesuche zum Zeitpunkt der Befragung im Sommer 2006 kann als gut bezeichnet werden: Knapp zwei Drittel der untersuchten Bauvorhaben waren bewilligt bzw. in Arbeit (64%).
- **Erfahrungen aus anderen Kantonen:** Die Erfahrungen von Baugesuchstellenden mit dem Bauen in anderen Kantonen sind beschränkt, da die meisten hauptsächlich dort tätig sind, wo sie ihren Sitz haben. Kantone, die in Bezug auf das Bauen eindeutig besser beurteilt werden als andere, scheint es nicht zu geben, was mit den obigen Befunden übereinstimmt.

Auch bezüglich der Planungsinstrumente oder Verfahren sieht die Mehrheit der Gesuchstellenden keine Unterschiede zwischen Kantonen. Jedoch scheinen durchaus Unterschiede zwischen Gemeinden des Standortkantons zu bestehen, sowohl bezüglich „weicher“ Faktoren, wie der Fachkompetenz der Behörden und der Dauer der Verfahren, als auch bezüglich Verfahrensabläufen und gesetzlichen Vorschriften.

- **Allgemeine Erfahrungen:** Die in Bezug auf das ausgewählte Bauvorhaben gestellten Fragen nach den möglichen Schwierigkeiten bei der Realisierung eines Projekts wurden auch in Bezug auf die allgemeinen Erfahrungen der Baugesuchsteller gestellt. Insgesamt zeigt sich, dass die Schwierigkeiten in Bezug auf die konkreten Objekte durchwegs als kleiner beurteilt werden als die Schwierigkeiten allgemein. Über die Gründe dieses Unterschieds können jedoch nur Vermutungen angestellt werden.

Die erwähnten Schwierigkeiten haben nach Meinung der Befragten vor allem wichtige Auswirkungen auf die Länge des Verfahrens und die Kosten.

# 1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Baugesetzgebung in der Schweiz ist heterogen. Dies ist einerseits auf die föderalistische Kompetenzaufteilung zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden zurückzuführen. Die Schweiz kennt 26 kantonale (Planungs- und) Baugesetze und dazu ein Mehrfaches an kommunalen Bauordnungen, die sich formell und inhaltlich unterscheiden und teilweise sogar unterschiedliche Begriffsgebäude verwenden. Andererseits ist die Komplexität der Schweizerischen Baugesetzgebung auch ein Ausfluss der Vielfalt der öffentlichen Interessen, die bei Um- und Neubauten berücksichtigt werden müssen. Aufgrund dieser öffentlichen Anliegen wird die Baugesetzgebung ergänzt durch raumplanungs- und umweltrechtliche Planungen. Dadurch werden die Planungs- und Bewilligungsverfahren kompliziert; es resultieren unproduktive Unsicherheiten, Kosten und Zeitverzögerungen.<sup>1</sup> Es bestehen somit im schweizerischen Baumarkt erhebliche Risiken, dass die Realisierung eines Bauvorhabens eine zeitaufwändige und mit hohen Unsicherheiten behaftete Planung voraussetzt.

Zwei kürzlich in Auftrag gegebene Studien untersuchten die Schwierigkeiten beim Bauprojektierungsprozess. In einer vom Bundesamt für Wohnungswesen initiierten Befragung von Bauträgern und Investoren wurde deutlich, dass bei rund einem Drittel der befragten Bauträger die rechtlichen Schwierigkeiten gegenüber anderen Schwierigkeiten klar überwiegen.<sup>2</sup> Die explorative Studie "Planification et Projets de Construction" zeigt verschiedene Sichtweisen der Interaktion zwischen Raumplanung und Bauprojektierung auf.<sup>3</sup> Die beiden Studien empfehlen, dass die Schwierigkeiten bei der Realisierung von Bauvorhaben einer weiterführenden Analyse bedürfen.

Trotz der Wichtigkeit dieser Thematik ist die Empirie hinsichtlich der Hindernisse im Planungs- und Bauprozess äusserst dürftig. Es fehlen Angaben zur Häufigkeit, mit der rechtliche Schwierigkeiten auftreten und ob diese je nach Art und Umfang des Bauvorhabens variieren. Zudem ist unklar, welches die wichtigsten Gründe sind, weshalb ein Bauvorhaben nicht bewilligt bzw. verzögert wird. Liegt es an der Planung oder spielen andere Faktoren wie nachbarrechtliche Schwie-

- 
- 1 Ott, Walter; Keller, Rodolfo und Verena Steiner (1998): Kostensenkungen bei Planungs-, Projektierungs- und Baubewilligungsverfahren. Bern: Bundesamt für Berufsbildung und Technologie.
  - 2 Schüssler, Reinhard und Philippe Thalman (2005): Was treibt und hemmt den Wohnungsbau? Ergebnisse einer Bauträger- und Investorenbefragung. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen.
  - 3 Urs Zuppinger, Christoph von Fischer (Urbaplan) (2005): Planification et projets de construction, étude exploratoire. Bern: Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco).



rigkeiten, ungeeignete Parzellierung oder mangelnde Erschliessung eine weitaus grössere Rolle? Ebenso herrscht Ungewissheit darüber, welche Wichtigkeit der Haltung der Behörden für das Bestehen bzw. die Überwindung der rechtlichen Schwierigkeiten zukommt. Unklarheiten bestehen auch hinsichtlich des Zeithorizonts, mit dem die Bauherren bis zum Baubeginn rechnen müssen, und darüber wie oft diese in ihren Schätzungen getäuscht werden.

Dies sind nur einige Gründe, die für eine statistisch repräsentative Befragung von Bauträgern sprechen. Zum gleichen Schluss kommt auch die vom Büro Urbaplan verfasste Studie, die dem vorliegenden Bericht zu Grunde liegt. Für die Weiterarbeit schlägt diese Studie eine Befragung von Bauherren vor, um die Planungsproblematik aus der Sicht von Baugesuchstellern zu beleuchten. Die Ergebnisse sollen als Grundlage für einen Dialog zwischen "Planenden" und "Bauenden" dienen.<sup>4</sup>

Ziel der Befragung war, die aus der Sicht von Bauherren wichtigsten Probleme in den Verfahren von Raumplanung und Bauprojektierung zu identifizieren, die mit dem Bauen in der Schweiz verbunden sind. Zudem war die Frage zu klären, ob es interkantonale Unterschiede gibt und wie diese begründet sind.

Die Untersuchung erfolgte dabei vor dem Hintergrund der viel beklagten Wachstumsschwäche der Schweiz. Bei den untersuchten Bauvorhaben handelt es sich folglich um gewerblich-industrielle Bauvorhaben.

---

<sup>4</sup> Das Büro Urbaplan hat für die Befragung bereits einen Fragebogenentwurf vorgelegt, der als Grundlage für den von uns entworfenen Fragebogen diente.

## 2 Analyse der Baublatt-Datenbank

### 2.1 Datenlage

Die meisten Daten zum Bau- und Wohnungswesen werden vom Bundesamt für Statistik erhoben. Informationen zur Wohnbautätigkeit und zu den Eigentümern von Wohnungen und Wohnimmobilien in der Schweiz finden sich in der Bau- und Wohnbaustatistik sowie in der Gebäude- und Wohnungserhebung der Eidgenössischen Volkszählung. Allerdings gibt es keine offizielle Sammlung der Namen und Adressen der Baugesuchsteller bzw. Bauherren, die sich als Grundlage für eine Befragung der Baugesuchsteller eignen würde.<sup>5</sup> Im Eidgenössischen Gebäude- und Wohnregister ist der Eigentümer als Registriermerkmal nicht vorhanden. Die Namen und Adressen der Baugesuchsteller sind jedoch dank den amtlichen Publikationen der Baugesuche und Baubewilligungen bekannt. Diese werden in der Datenbank der Zeitschrift "Baublatt" erfasst.

In der Datenbank der Zeitschrift "Baublatt" werden alle veröffentlichten Baugesuche und Baubewilligungen gesammelt. Die Daten stammen aus den Amtsblättern, werden telefonisch recherchiert oder in einzelnen Regionen, in denen keine amtliche Publikation vorhanden ist, vor Ort erhoben. Dies garantiert eine über 95-prozentige Erfassung der Baugesuche und Baubewilligungen.

Die Datenbank enthält unter anderem die folgenden Angaben, die für unsere Zwecke bedeutsam sind:

- Baustelle (Strasse, Ort, Kanton)
- Bauherr
- Offerteingebener (Architekt mit Sachbearbeiter)
- Objektkategorie (Hochbauten unterteilt in 15 Subkategorien, Tiefbauten nach 6 Subkategorien)
- Bauart (Neubau, Anbau, Innenausbau, Aussenrenovation, Abbruch)
- Baustadium (Projektierung, Baugesuch, Baubewilligung)
- Dauer des Bewilligungsverfahrens
- Baukosten
- Bauvolumen
- allenfalls: Anzahl Wohnungen
- Publikationsdatum Baugesuch

---

<sup>5</sup> Auf diese Problematik haben bereits Schüssler und Thalmann (2005) hingewiesen.

## 2.2 Explorative Datenanalyse

Vorgängig zur schriftlichen Befragung der Bauherren wurde eine explorative Datenanalyse durchgeführt, um einen Überblick über die Natur der Bautätigkeit in der Schweiz zu erhalten.

Der Grossteil der Bautätigkeit liegt im Bereich Wohnungsbau. Die industriell-gewerbliche Bautätigkeit macht volumenmässig einen relativ geringen Anteil aus.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Anzahl Baugesuche im Hochbau für die ganze Schweiz (1.1.2004 - 1.12.2005)		
Objektkategorien	absolut	%
Wohnen	62'656	80.6%
Industrie und Gewerbe	2'749	3.5%
Handel und Verwaltung	3'015	3.9%
Gastgewerbe und Fremdenverkehr	1'639	2.1%
Übrige	7'679	10.0%
<b>Total</b>	<b>77'738</b>	<b>100%</b>

Tabelle 1: Anzahl Baugesuche im Hochbau<sup>6</sup>

Die grosse Mehrheit der Baugesuche scheint relativ zügig behandelt zu werden. 70% der eingereichten Baugesuche erhielten innerhalb drei Monaten die Baubewilligung.

Dauer des Baubewilligungsverfahrens im Hochbau (Schweiz) (1.1.2004 - 1.12.2005)			
Baubewilligung erteilt in:	Schweiz Total absolut	Schweiz Total %	Mittelwert
1-3 Monaten	38'852	70%	
4-12 Monaten	15'111	27%	
13-24 Monate	849	2%	
<b>Total</b>	<b>54'812</b>	<b>100%</b>	<b>3.35</b>

Tabelle 2: Dauer des Baubewilligungsverfahrens im Hochbau

<sup>6</sup> Der Hochbau setzt sich in der Datenbank des Baublatts aus den Objektkategorien Wohnen, Industrie und Gewerbe, Handel und Verwaltung, Gastgewerbe und Fremdenverkehr sowie noch elf weiteren Kategorien ("Übrige") zusammen. Eine detaillierte Aufstellung der Objektkategorien findet sich im Anhang 1.

Es gilt jedoch zu bedenken, dass es sich bei der Dauer des Bewilligungsverfahrens gemäss Datenbank des Baublatt um den Zeitraum zwischen der **Publikation** des Baugesuchs bzw. der Baubewilligung handelt. Die informelle Phase vor der offiziellen Publikation des Baugesuchs in einem Amtsblatt wird dabei nicht berücksichtigt. Allfällige Schwierigkeiten oder Probleme, die vor der Publikation des Baugesuchs auftraten, werden somit aus den Daten nicht ersichtlich. Diesem Umstand wurde bei der Befragung der Bauherren Rechnung getragen, indem vertieft zum Prozess der Baugesucheingabe befragt wurde.

Die Darstellung der Bewilligungsdauer nach Kantonen zeigt, dass es kantonale Unterschiede gibt. Am schnellsten dauert das Baubewilligungsverfahren in den Kantonen Glarus (Mittelwert 2.2 Monate), Thurgau (2.5), Uri (2.6) sowie in Obwalden (2.6) und Nidwalden (2.7). Am längsten dauert es hingegen in den Kantonen Genf (5.8), Schwyz (4.6), Neuenburg (4.5) und Freiburg (4.3).

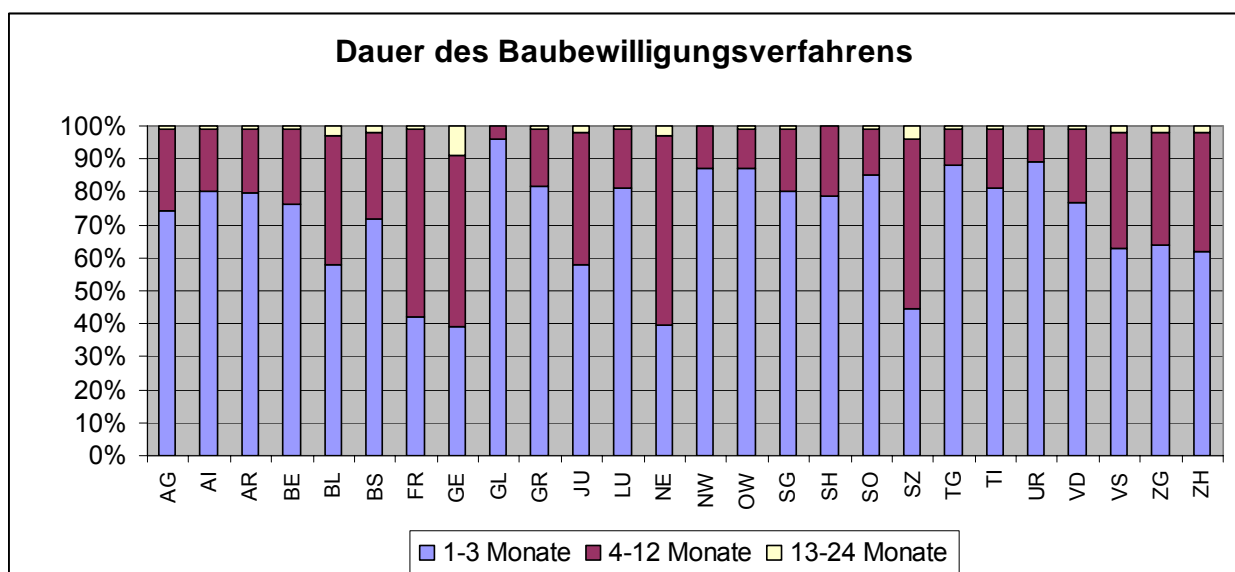


Abbildung 1: Dauer des Baubewilligungsverfahrens

Dauer des Baubewilligungsverfahrens im Hochbau für die Kantone AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR (1.1.2004 - 1.12.2005)																					
	AG			AI			AR			BE			BL			BS			FR		
Baubewilligung erteilt in:	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert
1-3 Monaten	3'458	73%		163	80%		325	79%		4'950	76%		971	58%		324	71%		1'313	42%	
4-12 Monaten	1128	24%		38	19%		79	19%		1494	23%		646	39%		119	26%		1765	57%	
13-24 Monaten	62	1%		2	1%		4	1%		82	1%		50	3%		9	2%		40	1%	
Total	4710	100%	3.19	203	100%	2.87	410	100%	2.87	6544	100%	3.20	1674	100%	4.07	456	100%	3.45	3122	100%	4.31

Tabelle 3: Dauer des Baubewilligungsverfahrens im Hochbau für die Kantone AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR

Dauer des Baubewilligungsverfahrens im Hochbau für die Kantone GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW (1.1.2004 - 1.12.2005)																					
	GE			GL			GR			JU			LU			NE			NW		
Baubewilligung erteilt in:	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert
1-3 Monaten	472	39%		375	95%		2'201	81%		355	58%		2'201	81%		315	39%		280	88%	
4-12 Monaten	637	52%		16	4%		473	17%		245	40%		486	18%		453	57%		40	13%	
13-24 Monaten	114	9%		1	0%		26	1%		11	2%		25	1%		21	3%		0	0%	
Total	1224	100%	5.81	396	100%	2.15	2712	100%	2.83	614	100%	3.69	2727	100%	2.88	798	100%	4.52	320	100%	2.67

Tabelle 4: Dauer des Baubewilligungsverfahrens im Hochbau für die Kantone GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW

Dauer des Baubewilligungsverfahrens im Hochbau für die Kantone OW, SG, SH, SO, SZ, TG, TI (1.1.2004 - 1.12.2005)																					
	OW			SG			SH			SO			SZ			TG			TI		
Baubewilligung erteilt in:	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert
1-3 Monaten	336	88%		2'804	80%		413	78%		1'806	85%		542	44%		1'933	87%		2'860	78%	
4-12 Monaten	45	12%		669	19%		111	21%		286	14%		624	51%		256	11%		612	17%	
13-24 Monaten	2	1%		29	1%		2	0%		16	1%		47	4%		13	1%		27	1%	
<b>Total</b>	<b>384</b>	<b>100%</b>	<b>2.6</b>	<b>3525</b>	<b>100%</b>	<b>2.78</b>	<b>527</b>	<b>100%</b>	<b>2.98</b>	<b>2118</b>	<b>100%</b>	<b>2.69</b>	<b>1219</b>	<b>100%</b>	<b>4.61</b>	<b>2231</b>	<b>100%</b>	<b>2.53</b>	<b>3648</b>	<b>100%</b>	<b>2.72</b>

Tabelle 5: Dauer des Baubewilligungsverfahrens im Hochbau für die Kantone OW, SG, SH, SO, SZ, TG, TI

Dauer des Baubewilligungsverfahrens im Hochbau für die Kantone UR, VD, VS, ZG, ZH (1.1.2004 - 1.12.2005)																
	UR			VD			VS			ZG			ZH			
Baubewilligung erteilt in:	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	abs	%	Mittelwert	
1-3 Monaten	252	89%		3'358	76%		2'757	63%		319	64%		3'769	62%		
4-12 Monaten	27	10%		983	22%		1551	35%		169	34%		2159	36%		
13-24 Monaten	3	1%		62	1%		92	2%		10	2%		99	2%		
<b>Total</b>	<b>283</b>	<b>100%</b>	<b>2.64</b>	<b>4413</b>	<b>100%</b>	<b>3.15</b>	<b>4403</b>	<b>100%</b>	<b>3.7</b>	<b>502</b>	<b>100%</b>	<b>3.79</b>	<b>6069</b>	<b>100%</b>	<b>3.62</b>	

Tabelle 6: Dauer des Baubewilligungsverfahrens im Hochbau für die Kantone UR, VD, VS, ZG, ZH

## 3 Durchführung der Befragung

### 3.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Um die aus Sicht von Bauherren wichtigsten Probleme bei der Raumplanung und Bauprojektierung im gewerblich-industriellen Bau zu identifizieren, wurde ursprünglich eine proportionale Stichprobe in den elf baustärksten Kantonen angestrebt. Aufgrund verschiedener Schwierigkeiten mit der Struktur der Datenbank der Zeitschrift Baublatt konnte dieses Vorhaben jedoch nicht realisiert werden. Das Hauptproblem bestand hauptsächlich darin, dass in der Datenbank des Baublatt die einzelnen Bauvorhaben nicht eindeutig codiert werden. Ein Bauvorhaben, welches beispielsweise den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einbau eines Ladenkomplexes im Erdgeschoss beinhaltet, wird sowohl unter der Objektkategorie "Mehrfamilienhaus" als auch unter "Ladenbauten" erfasst. Damit war die eindeutige Identifikation eines Objekts nicht mehr möglich. Um den Fokus auf gewerblich-industrielle Bauvorhaben zu wahren, wurde die Grundgesamtheit um weitere Objektkategorien reduziert, welche erfahrungsgemäss eine Mischnutzung beinhalten. Diese Reduktion der Grundgesamtheit führte letztendlich dazu, dass die Fallzahl in vielen Kantonen zu klein wurde, als dass daraus noch eine vernünftige Stichprobe hätte gezogen werden können.

Daher entschied sich das Projektteam letztendlich für eine **Vollerhebung**. Die untersuchte Grundgesamtheit umfasst alle Baugesuche von gewerblich-industriellen Bauvorhaben, welche die folgenden Kriterien erfüllen:

- Baugesuche, welche zwischen dem 1.1.2004 und dem 31.12.2005 publiziert wurden
- Baugesuche aus allen Kantonen
- Baugesuche mit einer Bausumme zwischen Fr. 100'000 und Fr. 30 Mio.
- Baugesuche der Bauarten: Neubauten, Anbauten, Um-/Ausbauten
- Baugesuche von privater Bauherrschaft
- Baugesuche der Baukategorien<sup>7</sup>:
  - Industrie und Gewerbe (31-33; 35-37)
  - Handel und Verwaltung (61, 62, 65)
  - Fürsorge und Gesundheit (83, 85, 86, 87)
  - Gastgewerbe und Fremdenverkehr (111, 112, 114, 115)
  - Freizeit, Sport, Erholung (122-124)
  - Kultur und Geselligkeit (161-168)

<sup>7</sup> Bei den Baukategorien sind jeweils die Subkategorien aufgeführt. Die Zahlen in den Klammern beziehen sich auf die einzelnen Objekte innerhalb der Subkategorien. Eine umfassende Liste der Objektkategorien findet sich im Anhang 1.

Insgesamt handelte es sich hierbei um eine Grundgesamtheit von 1750 Objekten. Um den Besonderheiten von Grossobjekten Rechnung zu tragen, wurde für diese Objektgruppe eine zweite Grundgesamtheit definiert. Diese zweite Grundgesamtheit ist analog zur obigen Grundgesamtheit, mit Ausnahme der Bausumme. So beinhaltet die zweite Grundgesamtheit nur Baugesuche mit einer Bausumme von mehr als Fr. 30 Mio., insgesamt 92 Objekte.

Bei beiden Grundgesamtheiten handelt es sich demnach um eine Grundgesamtheit von Baugesuchen und nicht von Bauherren.

## 3.2 Fragebogen

Der dreiteilige Fragebogen (vgl. A-2) beruht stark auf den Vorschlägen von Urbaplan (2005), die erweitert und ergänzt wurden. Neu ist insbesondere der erste Teil, der sich auf ein ausgewähltes Objekt bezieht. Ebenfalls neu sind die Fragen nach den Erfahrungen in anderen Kantonen sowie anderen Gemeinden des Standortkantons. Der dritte Teil mit den Fragen nach den allgemeinen Erfahrungen wurde lediglich ergänzt.

Jeder Fragebogen war ein Unikat und bezog sich auf die ausgewählten Baugesuche, die auf der Titelseite mit vier Merkmalen aus der Datenbank charakterisiert waren: Name des Objekts, Baustelle, Ort der Baustelle und Kurzbeschreibung des Objekts.

Dem Fragebogen wurde ein Begleitschreiben beigelegt, welches vom Seco und der Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft (bauenschweiz) unterzeichnet worden war.

## 3.3 Adressaten

Zielgruppe der Befragung über die ausgewählten Baugesuche waren nicht die Bauherren, sondern die Baugesuchsteller. Die grosse Mehrheit der Bauherren delegiert nämlich die Eingabe des Baugesuchs an das Büro, welches das Projekt ausgearbeitet hat. Dies sind in der Regel Architekturbüros. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Baugesuchsteller besser zur Beantwortung der Fragen geeignet ist, da sich die Fragen auf das von ihm bearbeitete Projekt beziehen. Zudem verfügen Baugesuchsteller auch eher über mehrjährige Erfahrungen mit Verfahren und Abläufen, wie sie im zweiten Teil des Fragebogens thematisiert wurden.



### 3.4 Durchführung

Der Befragungszeitraum erstreckte sich vom 21. Juni 2006 bis zum 26. September 2006. Am 21. Juni 2006 erfolgte der Versand der Fragebogen. Den angeschriebenen Baugesuchstellern wurde eine Antwortfrist bis zum 5. Juli 2006 eingeräumt. Nach Ablauf dieser Frist wurden insgesamt 131 Fragebogen retourniert. Dies entspricht einem Rücklauf von 7%. Daraufhin wurde am 17. Juli 2006 ein kombiniertes Dank-/Mahnschreiben versandt. Bis am 14. August 2006 wurden 402 Fragebogen retourniert, was einem Rücklauf von 22% entspricht. Da der Rücklauf immer noch unter den Erwartungen lag, wurde beschlossen in allen grösseren Kantonen, bei denen der Rücklauf unter 20% lag, telefonisch nachzuhaken und die Baugesuchsteller zum Ausfüllen des Fragebogens zu ermuntern. Die telefonische Mahnaktion wurde in den Kantonen St. Gallen, Aargau, Tessin, Graubünden, Wallis, Genf und Freiburg vom Seco durchgeführt. Insgesamt kamen 483 Fragebogen zurück, von denen 455 ausgefüllt und auswertbar waren. Dies entspricht einem Rücklauf von 26%.

### 3.5 Aussagekraft

Die Aussagekraft der Daten wird im vorliegenden Fall einer Vollerhebung zum einen durch die Rücklaufquote und zum anderen durch die Anzahl der vorliegenden Antworten bestimmt. Die Rücklaufquote von 26% liegt unter dem als Faustregel genannten Zielwert von 30% für eine schriftliche Befragung bei einer grossen Zielgruppe, bei der keine besondere Beziehung zwischen Durchführender Stelle bzw. Auftraggeber und der Zielgruppe selbst besteht.

Die Gründe für die tiefe Rücklaufquote dürften zum einen in der hohen Arbeitsbelastung der Büros liegen, zum anderen im Zeitaufwand für das Ausfüllen des umfangreichen Fragebogens.

Ob der tiefe Rücklauf zu einer Verzerrung geführt hat, ist nicht abschliessend zu beantworten. Es kann angenommen werden, dass Büros bzw. Personen, die besonders negative Erfahrungen gemacht haben, die Gelegenheit nutzten, um diese kund zu tun. Es sei denn, sie waren so unzufrieden oder resigniert, dass sie inaktiv blieben und nicht antworteten.

Die beschränkte Aussagekraft der Ergebnisse ändert nichts an der Tatsache, dass die für die Schweiz erstmalige, breit angelegte Untersuchung konkreter Bauprozesse wertvolle Hinweise auf das Bauen im gewerblich-industriellen Bereich gibt.

## 4 Ergebnisse der Befragung

Für die Analyse wurden die folgenden Subgruppen definiert und vier Tabellensätze (Breaks) produziert, die für die entsprechenden Teile des Fragebogens ausgezählt wurden.

### Break 1 (für die Fragen 1 bis 22 zum konkreten Projekt)

Kriterium	Subgruppen	Beschreibung
Projektart (gemäss Baublatt)	Normalprojekt	Bausumme Fr. 100'000 bis 30 Mio.
	Grossprojekt	Bausumme über Fr. 30 Mio.
Vorgängerprojekt (vgl. Frage 4) <sup>8</sup>	Ja	Es gab ein Vorgängerprojekt
	Nein	d.h. es geht um ein Erstprojekt
Opposition (vgl. Frage 19) <sup>9</sup>	Ja	
	Nein	
BauartCode (gemäss Baublatt)	Neubau	
	Anbau	
	Umbau/Ausbau	
Anbautyp (gemäss Baublatt)	klein	kleiner gleich Fr. 500'000 <sup>10</sup>
	gross	grösser Fr. 500'00
Um-/Ausbautyp (gemäss Baublatt)	klein	kleiner gleich Fr. 325'000 <sup>11</sup>
	gross	grösser Fr. 325'000

### Break 2 (für die Fragen 1 bis 22 zum konkreten Projekt)

Kriterium	Subgruppen	Beschreibung
Urbanität 1 (gemäss Baublatt)	Kernstadt	gemäss Agglomerationsdefinition des BFS aufgrund der PLZ der Baustelle (BaustPlz)
	Agglomerationsgemeinde	
	isolierte Kleinstadt	
	ländliche Gemeinde	
Urbanität 2 (gemäss Baublatt)	städtischer Raum	Zusammenfassung von: Kernstadt, Agglomerationsgemeinde, isolierte Kleinstadt
	ländlicher Raum	ländliche Gemeinde

<sup>8</sup> F 4: „War früher schon einmal ein Baugesuch zu einem Vorgängerprojekt eingereicht worden?“

<sup>9</sup> F 19: „Gab/gibt es beim ausgewählten Objekt im Rahmen der Planaufgabe Opposition oder nicht?“

<sup>10</sup> Die Angaben zu den Kosten stammen aus der Spalte BW der Baublattdatenbank „Baukosten bis“, die Fr. 500'000 sind der Median.

<sup>11</sup> Die Angaben zu den Kosten stammen aus der Spalte BW der Baublattdatenbank „Baukosten bis“, die Fr. 325'000 sind der Median.

**Break 3 (für die Fragen 1 bis 22 zum konkreten Projekt)**

Kriterium	Subgruppen	Beschreibung
Baustelle Kanton (gemäss Baublatt)	alle 26 Kantone	Kanton, in dem sich die Baustelle befindet (BaustKanton)

**Break 4 (für die allgemeinen Fragen 23 bis 37)**

Kriterium	Subgruppen	Beschreibung
Einsatz-Kanton (vgl. F 23) <sup>12</sup>	alle 26 Kantone	
Gewerblich-industr. Projekte (vgl. F 24) <sup>13</sup>	Ja	ja, ähnliche Projekte im gewerblich-industriellen Bereich
	Andere Projekte	nein, aber andere Projekte (z.B. Wohnbauten)
	Nein	nein

Statistisch signifikante Unterschiede zwischen Subgruppen (Häufigkeiten gemäss Chi<sup>2</sup>, Mittelwerte gemäss t-Test) werden im Text ausgewiesen. Üblicherweise wird mit einem **Signifikanzniveau** von 95% gearbeitet. Angesichts der kleinen Stichprobe und der kleinen Subgruppen arbeiten wir im Folgenden mit einem Signifikanzniveau von 90%, wie es bei der „small sample analysis“ üblich ist. Konkret bedeutet das, dass ein statistischer Zusammenhang eher als signifikant, also als nicht zufällig ausgewiesen wird, dafür beträgt die Irrtumswahrscheinlichkeit 10% statt 5%.

## 4.1 Analyse der ausgewählten Baugesuche

### 4.1.1 Zeitliche Aspekte und Eingabe

Die meisten Baugesuche wurden von Architekturbüros (88%) eingegeben. Ingenieurbüros, Generalunternehmungen und Privatpersonen treten kaum in Erscheinung.

Die mittlere Mitarbeitendenzahl (Median<sup>14</sup>) der gesuchstellenden Büros liegt bei 5 Personen.

<sup>12</sup> F 23: „In welchem Kanton sind Sie vor allem tätig (Autokennzeichen)?“

<sup>13</sup> F 24: „Haben Sie ähnliche Projekte im gewerblich-industriellen Bereich schon in anderen Kantonen realisiert?“

### **Frage 1**

Die **Baueingabe** erfolgte im Mittel (Median) rund 5 Monate nach dem Beginn des Mandats des Baugesuchstellers, für 11% liegen keine Angaben vor. In rund einem Drittel der Fälle betrug die Frist mehr als sechs Monate, vor allem bei Grossprojekten und Neubauten.

Die **Publikation** der Gesuche erfolgte in 40% der Fälle im Eingabemonat, in 36% im Folgemonat und in 10% der Fälle zwei oder mehr Monate nach Eingabe (KA: 15%)<sup>15</sup>. Sie erfolgte häufiger im Eingabemonat, wenn bereits ein Vorgängerprojekt bestand und es sich um einen Neubau handelte.

Die Frist zwischen Publikation und **Bewilligung** liegt im Mittel (Median) bei knapp drei Monaten. Im Durchschnitt, bei dem Einzelfälle mit stark abweichenden Werten stärker ins Gewicht fallen, liegt sie bei knapp vier Monaten (KA: 18%). Die Fristen sind länger bei Grossprojekten, bei Neubauten sowie im Falle von Opposition.

Für die Frist zwischen Bewilligung und **Baubabnahme** liegen nur in rund der Hälfte der Fälle Angaben vor. Im Mittel dauerte die Frist rund acht Monate.

### **Frage 2**

Die **Ausschreibungsfrist** betrug für die Mehrheit der Baugesuche (46%) 20 Tage. 24% der Gesuche waren 30 Tage, 13% 10 Tage ausgeschrieben und weitere 8% 14 Tage. Andere Fristen wurden in 4% angegeben (KA: 5%).

### **Frage 3**

Insgesamt in 87% der Fälle gab es vor der Eingabe des Gesuchs bereits **Kontakte mit der Verwaltung/den Behörden** in Bezug auf das Objekt. Dies war der Fall bei allen Grossprojekten, Neubauten, Opposition, Bauten in Zonen mit zusätzlichen Vorschriften (mit nur einer Ausnahme) oder wenn das Projekt nicht den Vorschriften der entsprechenden Zone entsprach.

---

<sup>14</sup> Der Median ist derjenige Wert in einer Rangreihe von Messwerten, geordnet nach ihrer Grösse, der die Reihe halbiert. 50% der Werte liegen also oberhalb, 50% unterhalb des Medians. Der Median ist stabiler als das arithmetische Mittel oder der Durchschnitt, wenn wenige Werte oder stark abweichende Werte vorliegen.

<sup>15</sup> KA bedeutet „Keine Angabe“.

Durchschnittlich beinhalteten die **Kontakte** etwas mehr als zwei Themen. Mehrheitlich ging es um eine allgemeine Information über das Bauvorhaben (61%) oder um informelle Gespräche zu zentralen Punkten des Vorhabens (55%); dies vor allem bei zonenkonformen Projekten.

Art der Behördenkontakte (Mehrfachnennungen möglich)	Häufigkeit in % (n=397)
Allgemeine Information über das Bauvorhaben	61
Informelle Gespräche zu zentralen Punkten des Vorhabens	55
Formelle Vorprüfung	28
Informelle Vorprüfung durch die Verwaltung	25
Regelung nachbarrechtlicher Probleme mit der öffentlichen Hand	19
Umweltrechtliche Schritte (z.B. UVP, Baumschutz, Parkplatzfragen)	15
Planungsrechtliche Schritte (z.B. Umzonung)	10
Anderes	20
Total	233

*Tabelle 7: Art der Kontakte zwischen Gesuchstellenden und Verwaltung oder Behörden*

Bei Grossprojekten sowie bei Projekten mit Opposition sind die meisten Kontakte signifikant häufiger als bei Normalprojekten. Die Art der Kontakte wird auch durch die planungsrechtliche Situation des Vorhabens bestimmt: Bei Bauten in Zonen mit zusätzlichen Vorschriften oder bei Opposition waren die Kontakte tendenziell vielfältiger. Informelle Gespräche fanden im städtischen Raum häufiger statt als im ländlichen (61% vs. 44%).

#### **Frage 4**

In 16% der Fälle war schon früher ein **Vorgängerprojekt** eingereicht worden, 84% der Gesuche waren Erstprojekte. Am häufigsten wurden diese Projekte hinfällig, da sich die Bauabsichten änderten (35%).

Situation bei Vorgängerprojekten (Mehrfachnennungen möglich)	Häufigkeit in % (n=72)
Hinfällig, da sich Bauabsichten änderten	35
Zurückgezogen	19
Abgelehnt	11
Bewilligt, aber in der Zwischenzeit "verfallen"	11
Anderes	21
Keine Angabe	3
Total	100

Tabelle 8: Situation bei Vorgängerprojekten

### Frage 5

Der **Standort** für das Vorhaben war in den meisten Fällen (94%) vorgegeben und konnte nur selten frei gewählt werden (6%).

#### 4.1.2 Mögliche Schwierigkeiten bei der Planung

### Frage 6

Bei Bauvorhaben können verschiedene Schwierigkeiten auftreten. Bei den ausgewählten Projekten erwiesen sich die sich aus der **Lage der Liegenschaft** ergebenden Probleme (Frage 6) insgesamt gesehen als wenig wichtig (Mittelwerte MW unter 3.5)<sup>16</sup>.

Es zeigt sich, dass die Probleme insgesamt gesehen geringer sind, wenn es sich um kleinere An-, Um- oder Ausbauten handelte.

<sup>16</sup> Mittelwert (= arithmetisches Mittel oder Durchschnitt) auf einer 6-er Skala, wobei 1 = ganz unwichtig und 6 = sehr wichtig bedeutet.

<b>Schwierigkeiten aufgrund der Lage der Liegenschaft</b> (1=gar nicht wichtig, 6=sehr wichtig) (je rund 10% keine Angabe)	<b>Wichtigkeit</b> (n=455) (Mittelwert)
Probleme der Erschliessung der Liegenschaft mit Infrastruktureinrichtungen (Wasser usw.): – zeitliche Verfügbarkeit – Kosten, sachliche Verfügbarkeit	2.4 <sup>17</sup> 2.8
Probleme der Zugänglichkeit der Liegenschaft (Verkehrerschliessung): – bei der späteren Nutzung – in der Bauphase	2.8 <sup>18</sup> 2.9 <sup>19</sup>
Einschränkungen aufgrund der Situation des Grundstücks (Form, Topographie, Dienstbarkeiten etc.)	3.2 <sup>20</sup>

*Tabelle 9: Wichtigkeit der Schwierigkeiten aufgrund der Lage der Liegenschaft*

Bei gut der Hälfte der Bauvorhaben handelt es sich um ein Projekt in einem bereits dicht überbautem Gebiet. Eher auf der grünen Wiese wurde ein Fünftel der Vorhaben geplant.

### **Frage 7**

Die Schwierigkeiten, die sich aus **Vorschriften und Verfahren** der Baugesetzgebung ergaben, werden von Befragten als insgesamt wenig wichtig beurteilt (alle Mittelwerte unter 3.5). Am ehesten fällt noch die Dauer der Abläufe ins Gewicht.

Bei einer Betrachtung der Subgruppen zeigt sich, dass die Schwierigkeiten eher als grösser eingeschätzt werden, wenn es kein Vorgängerprojekt gibt (in dessen Rahmen wohl Fragen bereits geklärt worden sind) oder im Falle von Opposition. Neubauten erweisen sich teilweise als einfacher, teilweise als schwieriger als Um-/Ausbauten.

<sup>17</sup> Bei kleinen Um-/Ausbauten gab es weniger Probleme als bei grossen (1.9 vs. 2.6).

<sup>18</sup> Bei kleinen Anbauten gab es weniger Probleme als bei grossen (2.6 vs. 3.3).

<sup>19</sup> Bei kleinen Anbauten bzw. Um-/Ausbauten gab es weniger Probleme als bei grossen (1.2 vs. 1.9 bzw. 1.7 vs. 2.0). Ebenso im ländlichen Raum gegenüber dem städtischen Raum (2.6 vs. 3.1).

<sup>20</sup> Bei Neubauten gab es mehr Probleme als Um-/Ausbauten (3.4 vs. 1.9), im Falle von Opposition (3.5 vs. 3.0) sowie bei grossen Um-/Ausbauten im Vergleich zu kleinen (3.2 vs. 2.6).

<b>Schwierigkeiten aufgrund von Vorschriften und Verfahren</b> (1=gar nicht wichtig, 6=sehr wichtig) (je rund 10% keine Angabe)	<b>Wichtigkeit</b> (n=455) (Mittelwert)
veraltete, unverständliche oder schwer anzuwendende Vorschriften	2.7 <sup>21</sup>
Vorschriften, die wegen räumlicher Zwänge nicht anwendbar sind	2.7 <sup>22</sup>
Probleme im Bereich der Bauproduktenormung resp. ihrer Handhabung durch die öffentl. Hand	2.2 <sup>23</sup>
Dauer der Verwaltungsabläufe	3.4 <sup>24</sup>
Unsicherheit in Bezug auf Rechtswege (Opposition, Einsprachen)	3.2 <sup>25</sup>
Dauer von rechtlichen Verfahren (Einsprachen)	3.0 <sup>26</sup>

*Tabelle 10: Wichtigkeit der Schwierigkeiten aufgrund von Vorschriften und Verfahren*

### 4.1.3 Raumplanerische Situation

#### **Frage 8**

Die **raumplanerische Situation** (Frage 8) war in den meisten Fällen unproblematisch; in drei Viertel der Fälle entsprach das Vorhaben den Zonenvorschriften. Dabei bestanden Unsicherheiten über die Zonenkonformität nur in 9% der Fälle und nur in 1% der Fälle ging es darum, dem Erlass einer Planungszone vorzubeugen (bei 28% keine Angabe).

- 
- 21 Wichtiger waren diese Schwierigkeiten, wenn es kein Vorgängerprojekt oder Opposition gab.
- 22 Wichtiger waren diese Schwierigkeiten bei Um-/Ausbauten im Vergleich zu Neu- und Neubauten,
- 23 Wichtiger waren diese Schwierigkeiten bei Um-/Ausbauten im Vergleich zu Neubauten.
- 24 Wichtiger waren diese Schwierigkeiten, wenn es kein Vorgängerprojekt gab, im Falle von Opposition sowie im städtischen Raum.
- 25 Wichtiger waren diese Schwierigkeiten, wenn es kein Vorgängerprojekt gab, im Falle von Opposition, bei Neubauten und im städtischen Raum.
- 26 Wichtiger waren diese Schwierigkeiten, wenn es kein Vorgängerprojekt gab, im Falle von Opposition, bei Neubauten sowie im städtischen Raum.



Raumplanerische Situation	Häufigkeit in % (n=455)
Fall A: Das Projekt entsprach den Zonenvorschriften der betroffenen Bauzone	75
Fall B: Das Projekt wurde für eine Bauzone mit zusätzlichen Vorschriften geplant (z.B. Quartierplan)	10
Fall C: Das Projekt war für eine Bauzone geplant, deren Vorschriften in Revision oder zur Revision vorgesehen waren	5
Fall D: Das Projekt entsprach nicht den Vorschriften der entsprechenden Bauzone (in Bezug auf die Nutzungsbestimmungen oder die Masse)	5
Fall E: Das Projekt geplant für ein Gebiet ausserhalb der Bauzone	4
Keine Angabe	1
Total	100

*Tabelle 11: Raumplanerische Situation der untersuchten Projekte*

Normalprojekte und Projekte im ländlichen Raum entsprechen den Zonenvorschriften der betroffenen Zone häufiger, während Grossprojekte und Projekte im städtischen Raum häufiger in Bauzonen mit zusätzlichen Vorschriften zu finden sind.

Im Fall A (n=340) bestanden nur in 9% der Fälle Unsicherheiten über die Zonenkonformität (KA: 10%), und es galt nur in 1% der Fälle, dem Erlass einer Planungszone vorzubeugen.

In den Fällen B, C und D (n=85) waren die Unsicherheiten im Zusammenhang mit den nötigen demokratischen Abläufen eher klein.<sup>27</sup>

### **Frage 9**

Die **raumplanerischen Vorgaben** trugen nach Meinung der Befragten kaum zur Legitimierung des Projekts bei (MW 3.2), wurden andererseits aber auch nicht als hinderlich beurteilt (MW 2.2).

<sup>27</sup> Mittelwert (=MW) 3.2 auf einer 6-stufigen Skala, wobei 1 = klein und 6 = gross.

<b>Auswirkungen der raumplanerischen Vorgaben</b> (1=trifft gar nicht zu, 6=trifft sehr zu) (11% bzw. 18% keine Angabe)	<b>„Zutreffen“</b> (n=455) (Mittelwert)
Die vorhandenen raumplanerischen Vorgaben halfen das Projekt zu legitimieren.	3.2 <sup>28</sup>
Die vorhandenen raumplanerischen Vorgaben waren hinderlich, da sie zu eng und ohne erkennbaren Nutzen für die Allgemeinheit waren.	2.2 <sup>29</sup>

Tabelle 12: Auswirkungen der raumplanerischen Vorgaben

#### 4.1.4 Gesetzliche Schutzbestimmungen

##### Frage 10

Beim Bauen und Planen können sich aus Gründen der Umwelt verschiedenste Schwierigkeiten ergeben. In den untersuchten Bauvorhaben waren die Schwierigkeiten, die sich aus **gesetzlichen Schutzbestimmungen** ergeben können (Frage 10), insgesamt unwichtig (MW über alle Teilfragen, ohne „Andere“: 2.2). Am ehesten sind Schutzbestimmungen zu Lärm wichtig.

<b>Wichtigkeit gesetzlicher Schutzbestimmungen</b> (1=gar nicht wichtig, 6=sehr wichtig) (9% bis 15% keine Angabe)	<b>Wichtigkeit</b> (n=455) (Mittelwert)
im Bereich des Umweltschutzes allgemein	2.4
– Luft	2.3
– Wasser	2.5
– Lärm	2.9
– Bodenbelastung	2.1
– Störfälle	1.8
– Andere (77% keine Angabe)	2.1
im Bereich des Naturschutzes	1.6
im Bereich des Denkmalschutzes	2.1
in anderen Bereichen (85% keine Angabe)	2.4

Tabelle 13: Wichtigkeit der Schwierigkeiten aufgrund gesetzlicher Schutzbestimmungen

<sup>28</sup> Die Vorgaben halfen bei Neubauten stärker als bei Um-/Ausbauten (3.3 vs. 2.9) sowie bei Bauten im ländlichen Raum im Vergleich zum städtischen (3.4 vs. 3.0).

<sup>29</sup> Die Vorgaben waren eher hinderlich im Falle von Opposition (1.7 vs. 1.5).

Insgesamt gesehen erweisen sich die Schwierigkeiten in den meisten Fällen grösser bei Opposition. Dies mag damit zu tun haben, dass Opposition verschiedene Schutzbestimmungen aufgreift, um ihre Anliegen zu formulieren.

In den Bereichen Wasser, Lärm, Luft, Boden und im Bereich des Naturschutzes ergeben sich bei Neubauten grössere Schwierigkeiten als bei An- bzw. Um-/Ausbauten. Ebenfalls zeigen sich im städtischen Raum eher grössere Schwierigkeiten.

Im Bereich des Naturschutzes ergeben sich grössere Schwierigkeiten im ländlichen Raum. Im Bereich des Denkmalschutzes ergeben sich bei Um-/Ausbauten grössere Schwierigkeiten aus Schutzbestimmungen, ebenfalls bei Bauten in Kernstädten.

#### **Frage 11**

Die **Abstimmung** zwischen raumplanerischen Vorgaben und umweltrechtlichen Bestimmungen (n=455) war in den untersuchten Fällen eher gut (MW 4.4): 64% der Befragten bezeichnen sie als eher bis sehr gut. Im Falle von Opposition wird sie als weniger gut beurteilt (4.5 vs. 4.0).

#### **Frage 12**

Nur in Ausnahmefällen (6%) musste eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** (n=455) erstellt werden; in 4% nur ein Umweltbericht, in 2% waren vertiefte Abklärungen erforderlich. Häufiger war bei Grossprojekten, im Falle von Opposition sowie bei Neubauten eine UVP nötig.

### **4.1.5 Einflüsse von Behördenseite**

#### **Frage 13**

Die **interne Abstimmung** zwischen den Behörden, die zum Baugesuch Stellung zu nehmen hatten (n=455), wurde als gut beurteilt (MW 4.4): 71% bezeichnen sie eher bis sehr gut. Bei Projekten im ländlichen Raum wird sie als besser beurteilt als im städtischen Raum (4.6 vs. 4.3).

**Frage 14**

Die Schwierigkeiten, die sich auf der Seite der **kommunalen (und kantonalen) Behörden** ergaben, wurden als wenig wichtig bewertet (MW über alle Teilfragen 2.5).

<b>Wichtigkeit der Schwierigkeiten auf Seiten der Behörden</b> (1=gar nicht wichtig, 6=sehr wichtig) (6% bis 13% keine Angabe)	<b>Wichtigkeit</b> (n=455) (Mittelwert)
Probleme der fachlichen Kompetenz	2.8 <sup>30</sup>
Fehlen klarer Absichten	2.5 <sup>31</sup>
Vorhandensein politischer Ziele <u>in Ergänzung</u> zu den reglementarischen Anforderungen	2.4 <sup>32</sup>
Vorhandensein politischer Ziele <u>im Widerspruch</u> zu den reglementarischen Anforderungen	2.2 <sup>33</sup>

*Tabelle 14: Wichtigkeit der Schwierigkeiten auf Seiten der Behörden*

Insgesamt gesehen erweisen sich Schwierigkeiten auf Seiten der Behörden grösser bei Erstprojekten, im Falle von Opposition und bei Neubauten.

**Frage 15**

Es kann sein, dass sich rechtliche Probleme oder das Verhalten von Behörden, die nicht direkt mit dem Bauvorhaben zu tun haben, nachteilig auf die Realisierung eines Bauvorhabens auswirken (z.B. steuerliche Qualifikation von Grundstückstransaktionen, Streit um Erschliessungsgebühren usw.).

Bei den untersuchten Baugesuchen (n=455) war dies nur in Ausnahmen der Fall (9%, häufiger im Falle von Opposition), meist traten keine solchen Probleme auf

<sup>30</sup> Wichtiger waren diese Schwierigkeiten bei Neubauten im Vergleich zu Umbauten (3.0 vs. 2.7).

<sup>31</sup> Wichtiger waren diese Schwierigkeiten, wenn es kein Vorgängerprojekt gab (1.8 vs. 1.6) und im Falle von Opposition (1.7 vs. 1.6).

<sup>32</sup> Wichtiger waren diese Schwierigkeiten, wenn es kein Vorgängerprojekt (1.8 vs. 1.6) gab und im Falle von Opposition (1.8 vs. 1.6), bei Neubauten im Vergleich zu Um-/Ausbauten (1.8 vs. 1.5) sowie bei grossen im Vergleich zu kleinen Anbauten (2.7 vs. 2.0).

<sup>33</sup> Wichtiger waren diese Schwierigkeiten im Falle von Opposition (2.5 vs. 2.0), bei Neubauten im Vergleich zu An- bzw. Um-/Ausbauten (1.7 vs. 1.4 bzw. 1.5) sowie im städtischen Raum (2.3 vs. 2.0).

(89% (2% KA)). Bei Projekten im städtischen Raum ergaben sich häufiger solche Probleme als im ländlichen (11% vs. 5%).

### Frage 16

Das eingereichte **Gesuch** (n=455) war nach Meinung der Baubehörden meist vollständig (90%), wenige Gesuche (8%) wurden als unvollständig beurteilt (2% KA).

### Frage 17

In gut zwei Drittel der Fälle (69%) wurde das Bauvorhaben **vor der Gesuchseingabe** einer Baukommission oder einem ähnlichen Gremium vorgelegt (n=455). Nach Meinung der Befragten hat sich das auf die Realisierung des Bauvorhabens positiv ausgewirkt (MW 4.6): 82% beurteilen die Auswirkung als eher bis sehr günstig.

### Frage 18

Häufig verlangten die Behörden für das ausgewählte Objekt **zusätzliche wichtige Unterlagen** oder Studien; Wünsche nach Präzisierungen oder Forderungen, denen mit einer kleinen Projektveränderung Rechnung getragen werden konnte, sind dabei nicht berücksichtigt (n=455).

Zusätzliche wichtige Unterlagen oder Studien verlangt (9% bis 13% keine Angabe)	% ja (n=455)
in Bezug auf Planung oder Bebauung: z.B. Überbauungsordnung	75
in Bezug auf Umweltschutz, Natur- oder Heimatschutz: z.B. in Sachen Verkehrsaufkommen	68
in Bezug auf Konstruktionsfragen: z.B. Normennachweis	71

Tabelle 15: Zusätzlich verlangte Unterlagen

Zusätzliche Unterlagen werden unseres Erachtens häufig verlangt. Es scheint aber, dass dies nicht als störend wahrgenommen wird, sonst wäre die Beurteilung der Dauer der Verwaltungsabläufe (Frage 7), die interne Abstimmung unter den Behörden (Frage 13) oder die Kompetenz der Behörden (Frage 14) wohl negativer ausgefallen.

#### 4.1.6 Opposition gegen Bauvorhaben

##### Frage 19

Bei den ausgewählten Objekten gab/gibt es mehrheitlich keine **Opposition** (66%). Allfällige Opposition kam meist von Privaten.

Opposition gab es häufiger im Falle von Grossprojekten (59% vs. 29% bei Normalprojekten), von Neubauten (44% vs. 21% bzw. 25% bei Anbauten bzw. Um-/Ausbauten) und im städtischen Raum (33% vs. 24% im ländlichen Raum).

Opposition im Rahmen der Planaufgabe	% ja (n=455)
ja, nur von Vereinen oder Verbänden	3
ja, nur von Privaten	25
ja, sowohl von Vereinen/Verbänden als auch von Privaten	3
nein, keine Opposition	66
Keine Angabe	3

Tabelle 16: Opposition im Rahmen der Planaufgabe

##### Frage 20

Mehrheitlich erledigte sich die Opposition von selbst (30%) oder der Konflikt konnte gütlich geregelt werden (40%). Zu Einsprachen oder Beschwerden kam es in rund einem Viertel der Fälle (26%). Bezogen auf alle untersuchten Baugesuche macht dies 6% aus. Von selbst erledigte sich die Opposition eher im Falle von Normalprojekten.

Auswirkungen der Opposition	% ja (n=143)
Sie hat sich von selbst erledigt (nach Erteilung der nötigen Auskünfte usw.)	30
Die Sache konnte gütlich geregelt werden und zwar in der folgenden Weise:	40
– Abgeltung: 8%	
– Projektanpassung: 20%	
– Anderes: 11%	
– Keine Angabe: 1%	
Sie führte zu einer Einsprache/Beschwerde und mit folgender Begründung:	26
Keine Angabe	4

Tabelle 17: Auswirkungen der Opposition

#### 4.1.7 Stand der Realisierung

##### Frage 21

Der **aktuelle Stand** der Baugesuche zum Zeitpunkt der Befragung im Sommer 2006 wurde ebenfalls erhoben: Knapp zwei Drittel der untersuchten Bauvorhaben waren bewilligt bzw. in Arbeit (64%), nur drei Projekte (1%) wurden abgelehnt, 7 Objekte (2%) sind noch pendent mit schlechten Chancen.

Stand des Baugesuchs zum Zeitpunkt der Befragung	% (n=455)
wurde bewilligt und der Bau wurde begonnen/beginnt demnächst	64
ist noch pendent mit guten Chancen	3
wurde bewilligt, ist aber in der Zwischenzeit verfallen	2
ist hinfällig geworden, da sich die Bauabsichten änderten	2
ist noch pendent mit schlechten Chancen	1
wurde abgelehnt	1
wurde zurückgezogen	1
Anderes	23
Keine Angabe	3

Tabelle 18: Stand der Baugesuche im Sommer 2006

## 4.2 Unterschiede nach Kantonen

Die Unterschiede nach Kantonen sind eine wesentliche Fragestellung der vorliegenden Studie. Ihrer Beantwortung ist aber dadurch Grenzen gesetzt, dass die Zahl der in den einzelnen Kantonen vorliegenden Fälle oft für Aussagen zu gering ist. Wir machen im Folgenden Aussagen für Kantone, für die 25 oder mehr Fälle vorliegen. Es sind dies die folgenden Kantone: Aargau (31 Fälle), Bern (52), Graubünden (25), St. Gallen (29), Wallis (29), Zürich (50) und Waadt (55).

Für alle untersuchten Objekte liegt die Frist zwischen Publikation und **Bewilligung** im Mittel (Median) bei knapp drei Monaten. Im Durchschnitt, bei dem Einzelfälle mit stark abweichenden Werten stärker ins Gewicht fallen, liegt sie bei knapp vier Monaten (KA: 18%). Nach Kantonen ergibt sich folgendes Bild:

Kanton	Median (in Monaten)	Durchschnitt (in Monaten)	Durchschnitt gemäss Baublatt <sup>34</sup> (in Monaten)
AG	3	5.4	3.2
BE	2	4.1	3.2
SG	2	2.4	2.8
VS	2	4.5	3.7
GR	1.5	2.2	2.8
VD	1.5	3.1	3.2

*Tabelle 19: Dauer der Bewilligungsfrist nach Kantonen*

Gemäss den Angaben der Baugesuchstellenden sind die Fristen zwischen Publikation und Bewilligung in den Kantonen mit vielen Gesuchen meist kürzer als in den anderen Kantonen. Die Medianwerte liegen teilweise deutlich unter den Durchschnittswerten, was bedeutet, dass es in allen Kantonen Gesuche mit deutlich längeren Fristen gibt. Die durchschnittliche Frist gemäss Befragung ist meist länger als die Frist gemäss Baublatt. Dies ist wohl dadurch begründet, dass sich diese Werte auf den Hochbau allgemein beziehen, während sich die Befragung auf gewerblich-industrielle Objekte bezieht.

Kontakte mit den Baubehörden vor Eingabe des Baugesuchs (Frage 3) sind, bezogen auf alle Objekte, seltener in Graubünden und im Wallis. Dabei ist die informelle Vorprüfung durch die Verwaltung besonders häufig im Aargau und in der Waadt. Eine formelle Vorprüfung findet häufiger statt im Wallis, informelle Gespräche zu zentralen Punkten des Gesuchs sind im Kanton Zürich überdurchschnittlich häufig.

Die Schwierigkeiten bei der Planung, die sich aufgrund der Lage der Liegenschaft ergeben (Frage 6), unterscheiden sich nicht nach Kantonen. Aufgrund der Anforderungen des verwendeten statistischen Tests (t-Test) werden nur Kantone mit mehr als 30 Fällen berücksichtigt: AG, BE, VS, VD, ZH.

Bei den Schwierigkeiten aufgrund von Vorschriften und Verfahren (Frage 7) ergeben sich ebenfalls keine signifikanten Unterschiede.

Bezüglich der Auswirkungen der raumplanerischen Situation (Fragen 8 und 9) ergaben sich ebenfalls keine Unterschiede zwischen den fünf Kantonen.

<sup>34</sup> Dauer des Bewilligungsverfahrens im Hochbau allgemein.



Die Schwierigkeiten, die sich aus gesetzlichen Schutzbestimmungen ergeben (Frage 10), sind – mit Ausnahme von Bestimmungen im Bereich Naturschutz – im Kanton Zürich durchwegs signifikant grösser als in der Waadt; andere Unterschiede zwischen Kantonen zeigen sich nicht.

Keine Unterschiede nach Kantonen zeigen sich auch bezüglich der folgenden Aspekte:

- Abstimmung zwischen raumplanerischen Vorgaben und umweltrechtlichen Bestimmungen (Frage 11).
- Abstimmung unter den Behörden, die zum Baugesuch Stellung zu nehmen hatten (Frage 13).
- Schwierigkeiten auf Seiten der kommunalen (oder kantonalen) Behörden (Frage 14).
- Rechtliche Probleme oder das Verhalten von Behörden, die nicht direkt mit dem Bauvorhaben zu tun haben.
- Vollständigkeit des Baugesuchs nach Meinung der Behörden (Frage 16).
- Auswirkung der Vorlage des Vorhabens vor Gesuchseingabe (Frage 17).
- Einforderung zusätzlicher Unterlagen durch die Baubehörden (Frage 18).

Insgesamt gesehen kann festgehalten werden, dass die Schwierigkeiten des Bauens, von wenigen Ausnahmen abgesehen, in den Kantonen Aargau, Bern, Wallis, Waadt und Zürich, für die statistisch zuverlässige Aussagen möglich sind, von den Baugesuchstellenden gleich beurteilt werden. Gleich heisst vor dem Hintergrund der allgemein eher tiefen Werte gleich unwichtig (vgl. Kapitel 4.1.2 ff.).

### 4.3 Erfahrungen aus anderen Kantonen

#### **Frage 23**

Der Kanton, in dem die befragten Baugesuchsteller hauptsächlich tätig sind, entspricht mehrheitlich dem Kanton, in dem das Büro seinen Sitz hat<sup>35</sup>. 20% der Baugesuchstellenden sind in mehreren Kantonen hauptsächlich tätig, 9% beantworten diese Frage nicht.

---

<sup>35</sup> Es liegen keine Angaben für Objekte aus dem Kanton AI vor.

Übereinstimmung von Einsatzkanton und Sitzkanton in %	Anzahl Fälle	Sitzkanton
unter 50%	4	AR, GL, NE, SO
50-59%	10	BL, BS, FR, GE, JU, OW, TG, SZ, UR, ZG,
60-69%	4	BE, LU, SG, VD
70-79%	3	AG, TI, ZH
über 80%	4	GR, NW, SH, VS

Tabelle 20: Übereinstimmung von Einsatz- und Sitzkanton

### Frage 24

Ihre Erfahrungen mit Planen und Bauen in anderen Kantonen ist, in Übereinstimmung mit Frage 23, eher beschränkt. Gut ein Viertel (28%) haben ähnliche gewerblich-industrielle Projekte, wie das untersuchte, schon in anderen Kantonen realisiert. Rund ein Drittel hat Erfahrungen mit anderen Projekten.

Realisierung ähnlicher Projekte in anderen Kantonen	absolut	% (n=455)
ja, ähnliche Projekte im gewerblich-industriellen Bereich	126	28
nein, aber andere Projekte (z.B. Wohnbauten)	147	32
nein	161	35
keine Angabe	21	5

Tabelle 21: Realisierung ähnlicher Projekte in anderen Kantonen

### Frage 25

Den 273 Antwortenden, die schon ähnliche Projekte im gewerblich-industriellen Bereich (n=126) oder andere Projekte (n=147) in anderen Kantonen realisiert hatten, wurden gefragt, ob sie beim Planen und Bauen in anderen Kantonen **Unterschiede** festgestellt hätten.

Von den 126 Personen, die Erfahrung mit **gewerblich-industriellen Projekten** in andern Kantonen besitzen (Frage 24), machen 25 (20%) überhaupt keine Angaben zu Frage 25. Betrachtet man die Antworthäufigkeiten bezogen auf die einzelnen zehn Aspekte (vgl. Tabelle 23), so zeigt sich, dass sie zum einen stark unterschiedlich und zum andern insgesamt eher gering sind. Die Mehrheit der Antwortenden scheint also keine Unterschiede in Bezug auf die zehn vorgelegten Aspekte des Bauens festzustellen. Von den 126 Gestuchstellenden, die gewerblich-industrielle Projekte in andern Kantonen realisiert haben, stellen im Durch-

schnitt 31 Personen<sup>36</sup> (21% aller Gesuchstellenden) Unterschiede in positivem Sinne fest; in negativem Sinne im Durchschnitt 21 Personen<sup>37</sup> (14%).

Die Übersicht (vgl. Tabelle 22) bezogen auf **industriell-gewerbliche Projekte** zeigt, dass insgesamt die Unterschiede vor allem bei den formellen Aspekten des Bewilligungsverfahrens und der Haltung der Behörden gesehen werden.

Auch wenn die Datenlage wegen des tiefen Rücklaufs und der vielen fehlenden Angaben keine repräsentativen Aussagen zulässt, sind im Sinne von Hypothesen in der folgenden Tabelle auch die Kantone genannt, in denen die Situation, bezogen auf den jeweiligen Aspekt, als besser oder schlechter beurteilt wird. Es werden die Kantone genannt, die mit einer Häufigkeit von  $\geq 10\%$  genannt werden.

<u>Gewerblich-industrielle Projekte</u> Festgestellte Unterschiede in anderen Kantonen <i>Angaben in absoluten Zahlen</i> (n=126)	besser	in den Kantonen	schlechter	in den Kantonen	keine Angabe	Differenz „besser“- „schlechter“
Formelle Verfahrensabläufe	51	ZH, BE, AG	33	ZH, GE	42	18
Fristendekrete	36	ZH, VD, BE	36	ZH, GE, LU, BE	54	0
Dauer der Verfahren	39	ZH, VD, SO	29	ZH, GE, AG, BE	58	10
Gesetzliche Vorschriften	43	ZH, FR, AG	23	GE, ZH	60	20
Haltung der Behörden zu industriell-gewerblich- und kommerziellen Vorhaben	40	AG, BE, LU, SO	26	ZH, VD, GE	60	14
Kompetenz der Behörden	28	ZH, LU, AG, BE	26	ZH, GE, BE	72	2
Informelle Arrangements oder Verfahren	29	LU, VD, AG, NE	11	ZH, VD	86	18
Politisches Umfeld	23	GR, LU, BE	17	ZH, GE, BE, VS	86	6
Bereitschaft zu Nachbarschaftskonflikten	16	LU, AG, ZH	17	ZH, GE, BE	93	-1
Interventionsbereitschaft von Interessengruppen	14	VD, VS	15	ZH, SG, VD, LU, AG	97	-1

*Tabelle 22: Unterschiede beim Planen und Bauen von gewerblich-industriellen Objekten in anderen Kantonen (geordnet nach der Anzahl der vorhandenen Angaben)*

<sup>36</sup> Die Unterschiede je nach Aspekt variieren zwischen 14 und 51 Nennungen.

<sup>37</sup> Je nach Aspekt sind es zwischen 11 und 33 Nennungen.

Insgesamt werden die Kantone Luzern bzw. Aargau am häufigsten als die Kantone genannt, in denen die Situation im Vergleich zu andern als besser bzw. als eher besser beurteilt wird. Die Kantone Genf bzw. Zürich und hingegen als solche, in denen die Situation als schlechter bzw. als eher schlechter beurteilt wird. Die Situation in Bern und der Waadt wird uneinheitlich beurteilt.

Der oben geschilderte Befund, dass von den Gesuchstellenden mit Erfahrung mit gewerblich-industriellen Projekten in andern Kantonen nur relativ wenig Unterschiede gesehen werden, gilt auch für die 147 Personen, die Erfahrung mit „**andern Projekten (z.B. Wohnbauten)**“ in andern Kantonen besitzen (vgl. Tabelle 23).

34 Personen (13%) machen bei Frage 25 überhaupt keine Angabe. Unterschiede bezogen auf die einzelnen Aspekte werden relativ wenig genannt: Von den 147 Gesuchstellenden, die „andere Projekte (z.B. Wohnbauten)“ in mehreren Kantonen realisiert haben, geben im Durchschnitt 30 Personen (also 20% der Gesuchstellenden) bessere bzw. im Durchschnitt 27 (also 18%) schlechtere Erfahrungen an.

Andere Projekte Festgestellte Unterschiede in anderen Kantonen – <i>Angaben in absoluten Zahlen (n=273)</i>	besser	in den Kantonen	schlechter	in den Kantonen	keine An- gabe	Differenz „besser“– „schlechter“
Formelle Verfahrensabläufe	38	VD, ZH, BE, FR, BL	28	ZH, GE, SO	34	10
Informelle Arrangements oder Verfahren	21	VD, FR, AG	10	ZH, VD, BE	69	11
Fristendekrete	29	ZH, VD, FR	19	ZH, GE, AG	52	10
Haltung der Behörden zu industriell-gewerbl. und kommerziellen Vorhaben	22	SO, AG, ZH	14	ZH, VD, GE	64	8
Gesetzliche Vorschriften	32	ZH, FR, BL	24	ZH, GE, VD	44	8
Dauer der Verfahren	29	ZH, VD, AG	25	ZH, GE, AG	46	4
Kompetenz der Behörden	26	ZH, BE, BL, VD	22	ZH, GE, BE	52	4
Politisches Umfeld	18	GR, ZH, LU	15	ZH, GE, BE	67	3
Interventionsbereitschaft von Interessengruppen	13	VD, VS, BE	11	ZH, VD, GE	76	2

*Tabelle 23: Unterschiede beim Planen und Bauen von „andern Projekten“ in anderen Kantonen (geordnet nach der Anzahl der vorhandenen Angaben)*

Die Übersicht (vgl. Tabelle 23) bezogen auf „andere Projekte (z.B. Wohnbauten)“ zeigt, dass insgesamt die Unterschiede sowohl bei den formellen Aspekten des Bewilligungsverfahrens und der Kompetenz der Behörden gesehen werden.

In der obigen Tabelle sind auch die Kantone genannt, in denen die Situation, bezogen auf den jeweiligen Aspekt, als besser oder schlechter beurteilt wird. Bezogen auf die Unterschiede nach Kantonen zeigt sich, dass die Kantone Basel-Landschaft, Freiburg und Thurgau im Vergleich besser abschneiden, die Kantone Genf und Zürich hingegen als schlechter. Die Situation wird in den Kantonen Aargau, Waadt, Solothurn und Wallis uneinheitlich beurteilt.

Wenn man alle Nennungen „besser“ bzw. „schlechter“ je Kanton zusammenzählt, so zeigt sich bezogen auf die interessierenden gewerblich-industriellen Bauten folgendes (vgl. Tabelle 24):

Kanton	Gewerblich-industr. Projekte		„andere Projekte“	
	Anzahl Nennungen „besser“	Anzahl Nennungen „schlechter“	Anzahl Nennungen „besser“	Anzahl Nennungen „schlechter“
ZH	42	<b>70</b>	23	<b>45</b>
AG	<b>35</b>	11	19	20
LU	<b>34</b>	11	12	15
BE	<b>31</b>	20	12	<b>28</b>
VD	<b>27</b>	11	<b>46</b>	32
GR	<b>22</b>	0	<b>11</b>	3
FR	<b>20</b>	6	<b>34</b>	6
VS	<b>20</b>	3	21	14
SO	<b>18</b>	5	22	25
BS	<b>17</b>	6	-	-
BL	12	7	<b>34</b>	2
TG	12	0	22	13
SG	11	12	11	11
TI	<b>10</b>	0	-	-
GE	2	<b>38</b>	13	<b>42</b>
SZ	-	-	7	10
NW	-	-	10	1
ZG	-	-	10	1

*Tabelle 24: Kantone, in denen die Situation beim Planen und Bauen „besser“ bzw. „schlechter“ ist (geordnet nach der Anzahl Nennungen „besser“ bezogen auf gewerblich-industrielle Projekte)*

In zehn Kantonen überwiegt die Anzahl der Nennungen „besser“, nur in den Kantonen Zürich und Genf sind die Nennungen „schlechter“ häufiger (Kantone mit weniger als 10 Nennungen werden nicht aufgeführt). In weiteren vier Kantonen sind die Unterschiede gering (Unterschiede kleiner als 10 Nennungen).

### **Frage 26**

Eine Mehrheit der Befragten (58%) kennt keine **Planungsinstrumente oder Verfahren in anderen Kantonen**, die sie als sehr gut beurteilen; 17% bejahen diese Frage.

<b>Gute Planungsinstrumente/Verfahren in anderen Kantonen (n=273)</b>	<b>%</b>
Nein	58
Ja	17
Keine Angabe	25

*Tabelle 25: Planungsinstrumente/Verfahren in anderen Kantonen*

Gesuchstellende mit Sitz im Kanton Waadt geben überdurchschnittlich oft an (35%), gute Instrumente und Verfahren in andern Kantonen zu kennen. Zudem wird die Frage häufiger von den Baugesuchstellenden bejaht, die gewerblich-industrielle Projekte in anderen Kantonen realisierten (22%), als von denen, die keine solchen Erfahrungen realisierten (12%).

### **Frage 27**

Alle Baugesuchsteller wurden gefragt, ob sie Unterschiede beim Planen und Bauen **in unterschiedlichen Gemeinden** innerhalb des Kantons, wo ihr Büro seinen Sitz hat, feststellen. Der Anteil der Personen, die keine Angaben machen, liegt im Durchschnitt bei einem Viertel (25%).

Die grössten Unterschiede werden in Bezug auf die Kompetenz der Behörden gesehen. In zwei formellen Aspekten sowie der Dauer der Verfahren stellt eine Mehrheit der Befragten Unterschiede zwischen den Gemeinden fest. Kleinere Unterschiede werden bei den „weichen“ Faktoren wahrgenommen.

Festgestellte Unterschiede in anderen Gemeinden des Standorts Angaben in % (n=455)	ja	nein	Keine Angabe	Differenz „ja“ – „nein“
Kompetenz der Behörden	63 <sup>38</sup>	19	18	44
Dauer der Verfahren	54 <sup>39</sup>	21	25	34
Gesetzliche Vorschriften	54	26	20	28
Formelle Verfahrensabläufe	52 <sup>40</sup>	26	21	26
Politisches Umfeld	43	22	35	21
Haltung der Behörden zu industriell- gewerbl. und kommerziellen Vorhaben	43	23	34	20
Informelle Arrangements oder Verfah- ren	39 <sup>41</sup>	23	38	16
Bereitschaft zu Nachbarschaftskonflik- ten	32 <sup>42</sup>	29	39	3
Interventionsbereitschaft von Interes- sengruppen	31	28	41	3
Fristendekrete	33	36	31	3
Besitze keine Erfahrung in anderen Gemeinden	6	94	0	entfällt

Tabelle 26: Unterschiede zwischen Gemeinden des Standortkantons (geordnet nach der Grösse der Differenz zwischen „ja“ und „nein“)

### Frage 28

20% der Befragten kennen **Planungsinstrumente oder Verfahren in anderen Gemeinden** des Standortkantons, die sie als sehr gut beurteilen; 55% verneinen dies (25% KA).

38 Mehr Unterschiede sehen Personen mit hauptsächlicher Tätigkeit im Kanton Zürich (74%).

39 Mehr Unterschiede sehen Personen mit hauptsächlicher Tätigkeit im Kanton Zürich (72%).

40 Weniger Unterschiede sehen Baugesuchstellende, die hauptsächlich im Kanton Waadt tätig sind (39%).

41 Mehr Unterschiede sehen Personen mit hauptsächlicher Tätigkeit in der Waadt (55%).

42 Mehr Unterschiede sehen Baugesuchstellende, die hauptsächlich im Kanton Waadt tätig sind (45%).

## 4.4 Allgemeine Erfahrungen

Die in Bezug auf das ausgewählte Bauvorhaben gestellten Fragen nach den möglichen Schwierigkeiten bei der Realisierung eines Projekts (vgl. 4.1) wurden auch in Bezug auf die allgemeinen Erfahrungen der Baugesuchsteller gestellt.

### Frage 29

Schwierigkeiten aufgrund der Liegenschaft als solches sind eher wichtig (MW 4.1) und damit deutlich wichtiger als bei den ausgewählten gewerblich-industriellen Objekten (MW zwischen 2.6 und 3.1, vgl. Tabelle 9).

Schwierigkeiten aufgrund der Liegenschaft als solcher (n=455) (1=gar nicht wichtig, 6=sehr wichtig) (je 9% keine Angabe)	Wichtigkeit allgemein (Mittelwert)	Wichtigkeit bei ausgewählten Objekten (Mittelwert)
Probleme der Erschliessung der Liegenschaft	4.1	2.6
Probleme der Zugänglichkeit der Liegenschaft	4.1	2.9
Einschränkungen aufgrund der Situation des Grundstücks (Form, Topographie, Dienstbarkeiten etc.)	4.1	3.2

*Tabelle 27: Wichtigkeit der Schwierigkeiten aufgrund der Lage einer Liegenschaft allgemein und bei den ausgewählten Objekten*

Im Vergleich der Kantone, in denen die Baugesuchstellenden hauptsächlich tätig sind und für die statistisch zuverlässige Ergebnisse vorliegen, nämlich für die Kantone Zürich, Bern und Waadt, zeigen sich keine Unterschiede in der Beurteilung.

### Frage 30

Auch bei der Beurteilung der Wichtigkeit der Schwierigkeiten, die sich aus **Vorschriften und Verfahren** ergeben können, zeigen sich Unterschiede zwischen den konkreten Erfahrungen, bezogen auf die ausgewählten Gesuche, und den allgemeinen Erfahrungen der Baugesuchstellenden. Im ersten Fall liegen die



Mittelwerte um 3 (eher unwichtig, vgl. Tabelle 10), im zweiten Fall dagegen über 4 (eher wichtig), bei der Dauer von rechtlichen Verfahren bei 4.8.

<b>Schwierigkeiten aufgrund von Vorschriften und Verfahren</b> (n=455) (1=gar nicht wichtig, 6=sehr wichtig) (je rund 10% keine Angabe)	<b>Wichtigkeit allgemein</b> (Mittelwert)	<b>Wichtigkeit bei ausgewählten Objekten</b> (Mittelwert)
veraltete, unverständliche oder schwer anzuwendende Vorschriften	4.3 <sup>43</sup>	2.7
Vorschriften, die wegen räumlicher Zwänge nicht anwendbar sind	4.0	2.7
Probleme im Bereich der Bauproduktenormung resp. ihrer Handhabung durch die öffentl. Hand	nicht erfragt	2.2
Dauer der Verwaltungsabläufe	4.5	3.4
Unsicherheit in Bezug auf Rechtswege	4.1	3.2
Opposition, Einsprachen	4.5	nicht gefragt
Dauer von rechtlichen Verfahren (Einsprachen)	4.8	3.0
Unsicherheit verbunden mit demokratischen Abläufen (z.B. Mitwirkungsverfahren, Volksabstimmung)	4.0 <sup>44</sup>	nicht gefragt
Verhalten der Behörden bei der Bauabnahme	3.7 <sup>45</sup>	nicht gefragt

*Tabelle 28: Wichtigkeit der Schwierigkeiten aufgrund von Vorschriften und Verfahren allgemein und bei den ausgewählten Objekten*

Unterschiedliche Beurteilungen von Personen, die hauptsächlich in den Kantonen Zürich, Bern und Waadt tätig sind, bestehen nicht.

### **Frage 31**

Die Wichtigkeit **gesetzlicher Schutzbestimmungen** wird allgemein ebenfalls als grösser beurteilt als in den konkret untersuchten Fällen. Die Mittelwerte bei der

- 
- 43 Grössere Wichtigkeit bei Personen mit gewerblich-industriellen Projekten in anderen Kantonen im Vergleich zu Personen ohne Erfahrungen in anderen Kantonen (4.5 vs. 4.1).
- 44 Grössere Wichtigkeit bei Personen mit gewerblich-industriellen Projekten in anderen Kantonen im Vergleich zu Personen ohne Erfahrungen in anderen Kantonen (4.2 vs. 3.8).
- 45 Grössere Wichtigkeit bei Personen mit gewerblich-industriellen Projekten in anderen Kantonen im Vergleich zu Personen mit anderen Projekten (3.9 vs. 3.6).

Wichtigkeit allgemein liegen über 4 (eher wichtig), bei den ausgewählten Vorhaben um 2 (unwichtig, vgl. Tabelle 13).

<b>Wichtigkeit gesetzlicher Schutzbestimmungen</b> (n=455) (1=gar nicht wichtig, 6=sehr wichtig) (8% bis 11% keine Angabe)	<b>Wichtigkeit allgemein</b> (Mittelwert)	<b>Wichtigkeit bei ausgewählten Objekten</b> (Mittelwert)
im Bereich des Umweltschutzes	4.2	2.4
im Bereich des Naturschutzes	3.9	1.6
im Bereich des Denkmalschutzes	4.5	2.1
in anderen Bereichen (83% keine Angabe)	4.6	2.4

*Tabelle 29: Wichtigkeit der Schwierigkeiten aufgrund gesetzlicher Schutzbestimmungen allgemein und bei den ausgewählten Objekten*

Hauptsächlich im Kanton Zürich arbeitende Baugesuchstellende erachten allgemein die Schutzbestimmungen im Bereich des Umwelt- bzw. des Naturschutzes als wichtiger als solche, die im Kanton Bern tätig sind. Personen, die in der Waadt tätig sind, beurteilen allgemein die Bestimmungen des Naturschutzes ähnlich wichtig wie im Kanton Zürich, weniger wichtig jedoch diejenigen im Umwelt- und Denkmalschutz.

Naturschutzbestimmungen sind auch wichtiger für Personen, die gewerblich-industrielle Projekte in anderen Kantonen realisierten.

### **Frage 32**

Die Schwierigkeiten, die sich **auf der Seite der kommunalen Behörden** ergeben können (Frage 32), werden allgemein als wichtiger beurteilt als in Bezug auf die konkreten Projekte (vgl. Tabelle14).

<b>Wichtigkeit der Schwierigkeiten auf Seiten der Behörden</b> (n=455) (1=gar nicht wichtig, 6=sehr wichtig) (9% bis 15% keine Angabe)	<b>Wichtigkeit allgemein</b> (Mittelwert)	<b>Wichtigkeit bei ausgewählten Objekten</b> (Mittelwert)
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

Probleme der fachlichen Kompetenz	4.2	2.8
Fehlen klarer Absichten	4.0	2.5
Abstimmungsprobleme mit kantonalen Stellen	3.9	nicht erfragt
Vorhandensein politischer Ziele <u>in Ergänzung</u> zu den reglementarischen Anforderungen	3.5	2.4
Vorhandensein politischer Ziele <u>im Widerspruch</u> zu den reglementarischen Anforderungen	3.6	2.2

*Tabelle 30: Wichtigkeit der Schwierigkeiten auf Seiten der kommunalen Behörden allgemein und bei den ausgewählten Objekten*

Die Schwierigkeiten in Bezug auf die ersten drei bzw. zwei Aspekte werden von den Baugesuchstellenden, die hauptsächlich im Kanton Zürich bzw. Waadt tätig sind, allgemein als wichtiger beurteilt als von denen, die im Kanton Bern tätig sind.

Die folgende Abbildung zeigt, dass die Unterschiede zwischen der Beurteilung des konkreten Projekts und der allgemeinen Einschätzung beträchtlich sind (vgl. Abbildung 2, folgende Seite).

(Die gestrichelte Linie beim Skalenwert 3.5 kennzeichnet die Skalenmitte)  
(Teilweise wurden die Aspekte nur auf das konkrete Objekt bezogen bzw. nur allgemein abgefragt)

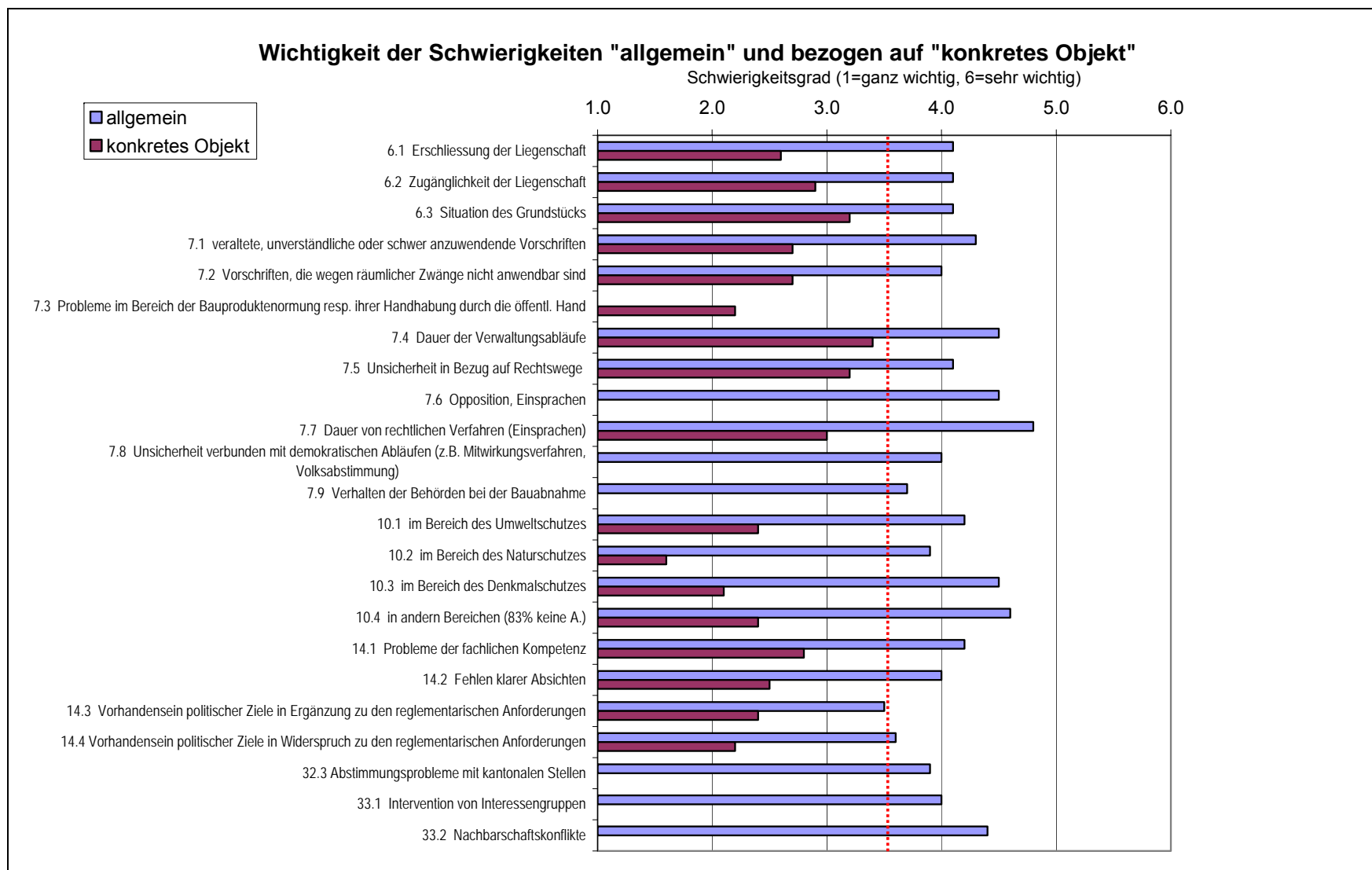


Abbildung 2: Wichtigkeit der Schwierigkeiten beim Bauen „allgemein“ und bezogen auf das „konkrete Objekt“

**Frage 33**

Die Schwierigkeiten, die sich aus der Intervention von Interessengruppen und Nachbarschaftskonflikten ergeben können, werden allgemein als eher wichtig beurteilt.

<b>Wichtigkeit der Schwierigkeiten aufgrund von:</b> (n=455) (1=gar nicht wichtig, 6=sehr wichtig) (10% bzw. 8% keine Angabe)	<b>Wichtigkeit allgemein</b> (Mittelwert)
Intervention von Interessengruppen	4.0
Nachbarschaftskonflikte	4.4

*Tabelle 31: Schwierigkeiten aufgrund der Intervention von Interessengruppen und Nachbarschaftskonflikten allgemein*

Nachbarschaftskonflikte werden allgemein von Personen mit hauptsächlichlicher Tätigkeit im Kanton Waadt als wichtiger beurteilt.

**Frage 34**

Die erwähnten Schwierigkeiten haben nach Meinung der Befragten vor allem wichtige **Auswirkungen** auf die Länge des Verfahrens und die Kosten.

<b>Auswirkungen von Schwierigkeiten</b> (n=455) (1=gar nicht wichtig, 6=sehr wichtig) (je 7% bis 8% keine Angabe)	<b>Wichtigkeit allgemein</b> (Mittelwert)
Verlängerung des Verfahrens	4.9
Zusätzliche Kosten	4.9
Einschränkung der Konzeptionsfreiheit	4.6
Erhöhte Unsicherheit, ans Ziel zu kommen	4.6
Andere wichtige Auswirkungen (95% keine Angabe)	4.3

*Tabelle 32: Auswirkungen der verschiedenen Schwierigkeiten allgemein*

Die Wichtigkeit der Auswirkungen wird in den drei Kantonen Zürich, Bern und Waadt gleich beurteilt.

### Frage 35

Die Rangierung der vier Auswirkungen nach ihrer Wichtigkeit ergab, dass „Verlängerung des Verfahrens“ am häufigsten auf Rang 1 gesetzt, während „Zusätzliche Kosten“ am häufigsten auf Rang 2 platziert wurde. Berechnet man den mittleren Rang jeder Auswirkung, so zeigt sich, dass die beiden bereits genannten Aspekte vorne liegen.

Wichtigste Auswirkung (n=455) (Rang 1=wichtigste Auswirkung) (9% keine Angabe)	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Mittlerer Rang
Verlängerung des Verfahrens	35 <sup>46</sup>	24	17	15	2.0
Zusätzliche Kosten	25	31	19	16	2.1
Einschränkung der Konzeptionsfreiheit	20	21	28	21	2.3
Erhöhte Unsicherheit, ans Ziel zu kommen	11	15	26	39 <sup>47</sup>	2.8

Tabelle 33: Rangierung der Auswirkungen nach Wichtigkeit

Baugesuchstellende, die hauptsächlich in den Kantonen Zürich, Bern und Waadt tätig sind, rangieren die Auswirkungen von Schwierigkeiten leicht unterschiedlich, so dass sich auch unterschiedliche Rangreihen ergeben. Die wichtigsten Auswirkungen im Kanton Bern entsprechen denen aller Antwortenden. Demgegenüber werden zusätzliche Kosten in den Kantonen Zürich und Waadt als wichtigste Auswirkung bezeichnet; in der Waadt rückt die Einschränkung der Konzeptionsfreiheit auf Platz 2.

Mittlerer Rang	Zürich	Bern	Waadt	Alle Fälle
Verlängerung des Verfahrens	2.2	1.8	2.2	2.0
Zusätzliche Kosten	2.1	2.1	2.0	2.1
Einschränkung der Konzeptionsfreiheit	2.3	2.3	2.1	2.3
Erhöhte Unsicherheit, ans Ziel zu kommen	2.8	3.3	2.8	2.8

Tabelle 34: Wichtigste Auswirkungen in den Kantonen Zürich, Bern und Waadt

<sup>46</sup> Waadt 22%

<sup>47</sup> Bern 55%

**Frage 36**

In einigen Kantonen ist ein Beizug oder eine **Konsultation der Baubehörden vor Gesuchseingabe** möglich oder sogar verlangt. In den Kantonen, wo dies freiwillig ist, machen die Gesuchseingaber häufig davon Gebrauch (MW 4.7).

<b>Konsultation der Baubehörden vor Gesuchseingabe</b> (n=455) (1=nie, 6=immer)	<b>Häufigkeit in %</b>
nie	2
selten	5
eher selten	9
eher häufig	17
häufig	29
immer	28
ist bei uns obligatorisch	3
Keine Angabe	7

*Tabelle 35: Häufigkeit der freiwilligen Konsultation vor Gesuchseingabe*

Hauptsächlich in der Waadt tätige Personen tun dies weniger häufig als solche in den Kantonen Zürich und Bern.

**Frage 37**

Der **Einfluss dieser freiwilligen Konsultationen** oder Rücksprachen mit den Baubehörden wird als wichtig beurteilt: Drei Viertel der Befragten (76%) beurteilen dies als „wichtig“ oder „sehr wichtig“ (MW 5.1).

Im Vergleich zu den Personen, die in Zürich und Bern tätig sind, erachten dies diejenigen mit Haupttätigkeit in der Waadt als weniger wichtig.

## 4.5 Diskussion

Die **Fristen** im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens scheinen heute kein allgemeines Problem zu sein; die Frist von drei Monaten zwischen Publikation und Bewilligung des Baugesuchs entspricht der für den Hochbau allgemein statistisch ausgewiesenen Frist. Die in den letzten Jahren von zahlreichen Kantonen unternommenen Anstrengungen zur Verkürzung der Verfahren scheinen Wirkung zu zeigen.

Kontakte mit den Baubehörden vor der Eingabe eines Baugesuchs scheinen der Regelfall zu sein. Meist handelt es sich um einen allgemeinen Informationsaustausch bzw. um informelle Gespräche zu zentralen Punkten des Vorhabens. Diese Kontakte werden als wichtig beurteilt.

Auffällig in diesem Zusammenhang ist die Tatsache, dass die Behörden sehr häufig zusätzliche wichtige Unterlagen zu den eingegebenen Baugesuchen verlangen und sich dies nicht in einer negativen Beurteilung des Verhaltens der Behörden äussert. Ist dies eine Folge eines an sich schlanken Verfahrens, das sich im Normalfall auf wenige Unterlagen beschränkt und im Bedarfsfall nachfragt oder kommt darin ein grundsätzlich gutes Verhältnis zwischen Baugesuchstellenden und Behörden zum Ausdruck, wie es durch Vorkontakte sicher gefördert wird?

Dass die Schwierigkeiten bei der konkreten Planung aufgrund der Lage der Liegenschaft allgemein als wenig wichtig beurteilt werden, ist verständlich, sind die Bauzonen in der Schweiz doch allgemein gut erschlossen. Dass auch Schwierigkeiten aufgrund von Vorschriften und Verfahren als wenig wichtig bezeichnet werden und es keine Unterschiede zwischen Kantonen gibt, erstaunt eher, steht der Befund doch im Widerspruch zur häufig geäusserten Meinung, dass Bauen schwierig sei.

Auch die gesetzlichen Schutzbestimmungen in den Bereichen Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz scheinen in keinem Kanton zu wichtigen Schwierigkeiten bei konkreten Vorhaben geführt zu haben.

Mehr Schwierigkeiten für konkrete Bauvorhaben dürften sich hingegen vergleichsweise aus der häufig auftretenden Opposition ergeben, die meist von Privatpersonen und nicht von Verbänden kommt. Allerdings konnte die Opposition meist mit Auskünften oder Projektanpassungen aus dem Weg geräumt werden. Die häufige Opposition mag eine Folge grösserer Widerspruchsbereitschaft und einer stärkeren Gewichtung von Eigen- gegenüber Fremdinteressen und somit veränderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen sein. Sie lässt sich wohl nicht aus dem Weg räumen, vielmehr wird sie beim Bauen vermehrt einbezogen werden müssen. Zahlreiche Architekten tragen dem, beinahe als Standardvorgehen, mit einer proaktiven Information und einem frühzeitigen Einbezug der tangierten Personenkreise, z.B. Nachbarn) Rechnung.

Aussagen zu Unterschieden nach Kantonen sind nur beschränkt möglich, da aufgrund der Zahl der eingegangenen Fragebögen nur für sechs Kantone statistisch gesicherte Ergebnisse bezüglich der Bewilligungsfrist vorliegen. Im Mittel (Median) liegen die Bewilligungsfristen in diesen sechs Kantonen unter dem



schweizerischen Mittel; die Unterschiede zwischen den sechs Kantonen betragen maximal 1.5 Monate.

Bezogen auf die übrigen Fragen liegen statistisch gesicherte Resultate nur für fünf Kantone vor. Insgesamt gesehen ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede nach Kantonen, lediglich in Bezug auf einzelne Aspekte scheinen die Schwierigkeiten im Kanton Zürich etwas grösser zu sein als im Kanton Waadt. Angesichts der insgesamt geringen Wichtigkeit der verschiedenen möglichen Schwierigkeiten ist dieser Befund nicht erstaunlich.

Die Erfahrungen von Baugesuchstellenden mit dem Bauen in anderen Kantonen sind beschränkt, da die meisten hauptsächlich dort tätig sind, wo sie ihren Sitz haben. Kantone, die in Bezug auf das Bauen eindeutig besser beurteilt werden als andere, scheint es nicht zu geben, was mit den obigen Befunden übereinstimmt. Auch bezüglich der Planungsinstrumente oder Verfahren sieht die Mehrheit der Gesuchstellenden keine Unterschiede zwischen Kantonen. Jedoch scheinen durchaus Unterschiede zwischen Gemeinden des Standortkantons zu bestehen, sowohl bezüglich „weicher“ Faktoren wie der Fachkompetenz der Behörden und der Dauer der Verfahren als auch bezüglich Verfahrensabläufen und gesetzlichen Vorschriften. Offen bleibt, ob die innerkantonalen Unterschiede tatsächlich eher grösser sind als die interkantonalen oder ob die innerkantonalen Unterschiede durch unterschiedliche Interpretation oder Anwendung kantonalen Vorschriften zustande kommen.

Der unseres Erachtens wichtigste Befund der Studie liegt darin, dass die Schwierigkeiten beim konkreten Objekt als wesentlich weniger wichtig eingestuft werden, als wenn nach einer Beurteilung der Schwierigkeiten allgemein gefragt wird.

Über die Ursachen dieses Befunds können nur Vermutungen angestellt werden:

- Könnte es sein, dass der gewerblich-industrielle Bau problematischer ist als der Wohnungsbau?
- Oder kommen hier vorgefasste Meinungen und Images zum Ausdruck, die durch abweichende Fälle, die es sicherlich gibt, genährt werden?
- Besteht hier lediglich eine Verzerrung in der Wahrnehmung der Realität?
- Könnte es sein, dass die Beurteilungen korrekt sind und die Unterschiede deshalb zustande kommen, weil man – eben wegen der allgemein bestehenden Schwierigkeiten beim Bauen – im konkreten Fall nur diejenigen Projekte realisiert, bei denen man keine Schwierigkeiten zu erwarten hat?

Wie auch immer: Tatsache bleibt, dass bei den untersuchten rund 450 Bauvorhaben keine wichtigen Schwierigkeiten beim Planen und Bauen angeführt werden.

# Anhang

## A-1 Objektkategorien

### Hochbau

#### 10 Wohnen

- 11 Behelfswohnungen
- 12 Mehrfamilienhaus
- 13 Terrassenhäuser
- 14 Einfamilien- und Ferienhäuser
- 15 Alterswohnungen/Alterssiedlung
- 16 Alterswohnheime
- 17 Kinder- und Jugendheime
- 18 Studenten- und Lehrlingswohnheime
- 19 Reiheneinfamilienhäuser

#### 20 Unterricht, Bildung und Forschung

- 21 Kinderhorte und Kindergärten
- 22 Primar- und Sekundarstufe
- 23 Berufs- und höhere Fachschulen
- 24 Mittelschulen und Gymnasien
- 25 Heilpädagogische Schulen/Sonderschulen
- 26 Hochschulen und Universitäten
- 27 Bibliotheken und Staatsarchive
- 28 Forschungsinstitute

#### 30 Industrie und Gewerbe

- 31 Lagerhallen
- 32 Mehrgeschossige Lagerbauten
- 33 Mechanisierte Lager und Kühllager
- 34 Silobauten und Behälter
- 35 Verteilzentralen
- 36 Industriehallen
- 37 Industrielle Produktionsbauten
- 38 Betriebs- und Gewerbebauten
- 39 Werkstatt/Atelier/Lager (privat)

#### 40 Land- und Forstwirtschaft

- 41 Remise
- 42 Futterlagerräume und Treibhäuser

- 43 Stallungen und landwirtschaftliche Produktionsanlagen
- 44 Tierheime und Veterinärstationen
- 46 Tierspitäler
- 47 Schlachthöfe
- 48 Jauchegrube
  
- 50 Technische Anlagen**
- 51 Heizzentralen, Fernwärmelagen und Kraftwerksbauten
- 52 Wasseraufbereitungsanlagen
- 53 Kehrlichtverbrennungs- und Wiederaufbereitungsanlagen
- 54 Tankstellen
- 55 Kunstbauten, Masten und Türme
- 56 Wärme- und Kälteverteilanlagen
- 57 Elektrische Verteilanlagen
- 58 Verteilanlagen für Trinkwasser
- 59 Autogewerbe
  
- 60 Handel und Verwaltung**
- 61 Ladenbauten
- 62 Warenhäuser und Einkaufszentren
- 63 Bürobauten mit einfachen Anforderungen
- 64 Bürobauten mit erhöhten Anforderungen
- 65 Verwaltungsgebäude, Banken und Rechenzentren
- 66 Gemeindehäuser
- 67 Rathhäuser und Regierungsgebäude
  
- 70 Justiz und Polizei**
- 71 Gerichtsgebäude
- 72 Polizeieinsatzgebäude und Untersuchungsgefängnisse
- 74 Strafvollzugsanstalten
- 75 Wiedereingliederungsstätten
  
- 80 Fürsorge und Gesundheit**
- 82 Arztpraxen und Ärztehäuser
- 83 Krankenhäuser
- 84 Universitätskliniken
- 85 Pflegheime, Sanatorien und Rehabilitationszentren
- 86 Heilbäder und Spezialinstitute
- 87 Tierheime und geschützte Werkstätten
  
- 110 Gastgewerbe und Fremdenverkehr**
- 111 Restaurationsbetriebe

- 112 Hotel- und Motelbauten
- 113 Kantinen
- 114 Herbergen, Jugendherbergen und Massenunterkünfte
- 115 Raststätten, Cafeterias und Tea-Rooms
- 116 Klubhütten
- 117 Berghäuser
- 118 Campingplätze

## **120 Freizeit, Sport, Erholung**

- 121 Sportanlagen, Turn- und Mehrzweckanlagen
- 122 Tribünenbauten und Garderobengebäude
- 123 Hallen- und Freibäder
- 124 Reithallen
- 125 Bootshäuser
- 126 Freizeitzentren und Jugendhäuser
- 127 Aussenanlagen, Kinderspielplätze und Parkanlagen
- 128 Zoologische und botanische Gärten, Gewächshäuser
- 129 Fitnesscenter/-räume

## **130 Verkehrsanlagen**

- 131 Parkhäuser und Einstellhallen
- 132 Strassenverkehrsgebäude
- 133 Werkhöfe
- 134 Busbahnhöfe, Zollanlagen und Wartehallen mit Dienstleistungen
- 135 Bahnhöfe und Bahnbetriebsbauten, Seilbahnstationen
- 137 Flughafengebäude
- 138 Postgebäude und Fernmeldegebäude
- 138 Garagen/Fertigaragen

## **140 Militär- und Schutzanlagen**

- 141 Kasernen
- 142 Zeughäuser
- 143 Öffentliche Zivilschutzanlagen
- 144 Sanitätsposten und Sanitätshilfestellen
- 145 Geschützte Operationsstellen und Notspitäler
- 146 Zivilschutz-Ausbildungszentrum
- 147 Feuerwehrgebäude
- 148 Militäranlagen und militärische Schutzanlagen

## **150 Kultus**

- 151 Kirchen und Kapellen
- 152 Kirchgemeindehäuser
- 153 Friedhofsanlagen

- 154 Abdankungshallen
- 155 Krematorien
- 156 Klöster

## **160 Kultur- und Geselligkeit**

- 161 Ausstellungsbauten
- 162 Museen und Kunstgalerien
- 163 Wohlfahrtshäuser, Clubhäuser und Kulturzentren
- 164 Konzertbauten und Theaterbauten
- 165 Musikpavillons
- 166 Kino-, Diskothek- und Saalbauten
- 167 Kongresshäuser und Festhallen
- 168 Radio-, Fernseh- und Filmstudios

## **170 Spezialobjekte**

- 171 Wintergarten
- 172 Gartenhaus
- 173 Swimmingpool
- 174 Carport
- 175 Parkplätze
- 176 Eisbahn

## A-2 Fragebogen



# Probleme bei der Eingabe von Baugesuchen im Bereich Handel, Gewerbe und Industrie

Am Beispiel des Baugesuchs für:

Name des Objekts  
Baustelle  
Ort der Baustelle  
Kurzbeschreibung des Objekts.

e c o n c e p t



**econcept AG**  
Forschung, Beratung, Projektmanagement

Lavaterstrasse 66, CH-8002 Zürich  
Tel. 01-286 75 75, Fax 01- 286 75 76  
e-mail: [econcept@econcept.ch](mailto:econcept@econcept.ch)

---

Sehr geehrte Dame

Sehr geehrter Herr

Vorerst danken wir Ihnen ganz herzlich für das Ausfüllen des Fragebogens. Der Fragebogen besteht aus drei Teilen:

**Teil A** bezieht sich nur auf das Objekt, das auf der Titelseite genannt ist.

**Teil B** bezieht sich auf Erfahrungen Ihres Büros mit dem Bauen in verschiedenen Kantonen.

**Teil C** fragt nach Ihren allgemeinen Erfahrungen beim Realisieren von Projekten.

Das Objekt und damit auch Ihr Büro wurden zufällig aus der Datenbank des "baublatt" gezogen. Als unabhängiges Institut garantieren wir Ihnen **absolute Diskretion** im Umgang mit Ihren Angaben. Die zurückgesandten Fragebogen ebenso wie die erfassten Daten bleiben bei uns. Wir gewähren niemandem Einsicht in Ihren Fragebogen und geben die Umfrageergebnisse nur ausgewertet und in zusammengefasster Form an unsern Auftraggeber weiter.

Falls sich eine Frage für Ihr Büro nicht beantworten lässt, gehen Sie bitte zur nächsten Frage. Sollte eine Frage für Ihr Büro nicht zutreffen, danken wir Ihnen für eine kurze Begründung. Sie helfen uns damit bei der Auswertung.

Wenn Sie beim Ausfüllen Unklarheiten oder Rückfragen haben, so zögern Sie bitte nicht, Frau Bettina Wapf zu kontaktieren (044 / 286 75 44, [bettina.wapf@econcept.ch](mailto:bettina.wapf@econcept.ch)). Den ausgefüllten Fragebogen senden Sie bitte mit dem beigelegten Antwortkuvert bis spätestens **5. Juli 2006** zurück.

Vielen Dank für Ihre wertvolle Mitarbeit!

econcept



Matthias Peters  
Projektleiter



Bettina Wapf  
Wissenschaftliche Mitarbeit

### Angaben zur antwortenden Firma und Person

Anzahl Mitarbeitende: 2/ \_\_\_\_\_

Betriebsart: 3/  1 Architekturbüro  
 2 Ingenieurbüro  
 3 Generalunternehmung  
 4 Privatperson  
 96 Anderes, (bitte notieren) .....155/

E-mail-Adresse, falls Sie den Studienbericht erhalten möchten:

.....4/



## Teil A: Fragen zum ausgewählten Baugesuch (vgl. Titelseite)

Die Fragen 1 bis 22 beziehen sich nur auf das Baugesuch, das auf der Titelseite genannt ist.

### 1. Welches sind die zeitlichen Meilensteine des Baugesuches für das ausgewählte Objekt?

Bitte Monat und Jahr einsetzen: z.B. September 2004 => 09/04).

	Monat	Jahr	
Beginn Ihres Mandats			5/6
Gesuchseingabe			7/8
Publikation des Gesuchs			9/10
Bewilligung / Ablehnung / Rückzug			11/12
Bauabnahme			13/14
Anderer Meilenstein (z.B. Rückbau bestehender Bausubstanz) (bitte notieren)			15/16

...../17

### 1a. Falls Probleme beim Rückbau der bestehenden Bausubstanz aufgetreten sind (wie Altlasten im Boden), geben Sie diese hier bitte an:

.....

...../18

### 2. Wie viele Tage war das Gesuch ausgeschrieben?

1 10 Tage

2 20 Tage

3 30 Tage

96 Anderes, (bitte notieren) ...../156

**3. Gab es vor der Eingabe des Baugesuchs zum ausgewählten Objekt bereits Kontakte mit der Verwaltung/den Behörden in Bezug auf das genannte Objekt? Welcher Art waren sie?**

20/  1 nein

2 ja, nämlich:

21/  1 Allgemeine Information über das Bauvorhaben

2 Formelle Vorprüfung

3 Informelle Gespräche zu zentralen Punkten des Vorhabens

4 Informelle Vorprüfung durch die Verwaltung

5 Planungsrechtliche Schritte (z.B. Umzonung)

6 Umweltrechtliche Schritte (z.B. UVP, Baumschutz, Parkplatzfragen)

7 Regelung nachbarrechtlicher Probleme mit der öffentlichen Hand

96 Anderes, (bitte notieren)

.....157/

**4. War früher schon einmal ein Baugesuch zu einem Vorgängerprojekt eingereicht worden?**

22/  1 nein

2 ja, es wurde:

23/  1 zurückgezogen

2 abgelehnt

3 bewilligt, ist aber in der Zwischenzeit "verfallen"

4 hinfällig, da sich Bauabsichten änderten

96 Anderes, (bitte notieren) ..... 158/

**Falls ein Vorläuferprojekt scheiterte wegen Problemen in den Bereichen Raumplanung / Baugesetzgebung / Umweltvorschriften / öffentliche Erschliessung: Woran lag es im Einzelnen?**

.....

.....24/

**5. War der Standort vorgegeben oder konnte der Standort für das Vorhaben gewählt werden?**

25/  1 war vorgegeben

2 konnte frei gewählt werden

**Falls Standort frei gewählt werden konnte: Wie wirkten sich die Vorschriften in den Bereichen Raumplanung, Baugesetzgebung, Umweltvorschriften, öffentliche Erschliessung beim vorliegenden Standort im Vergleich zu alternativen Standorten aus (insbesondere solchen in Industriebrachen)?**

..... /26

**6. Bei der Konzipierung des vorliegenden Projekts können verschiedene Schwierigkeiten aufgetreten sein. Wie unwichtig oder wichtig sind/waren die Schwierigkeiten, die sich aus der Lage der Liegenschaft als solcher ergeben haben?**

	<i>ganz unwichtig</i>					<i>sehr wichtig</i>
Probleme der Erschliessung der Liegenschaft mit Infrastruktureinrichtungen (Wasser usw.):						
- zeitliche Verfügbarkeit	27/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
- Kosten, sachliche Verfügbarkeit	28/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Probleme der Zugänglichkeit der Liegenschaft (Verkehrerschliessung):						
- bei der späteren Nutzung	29/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
- in der Bauphase	30/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Einschränkungen aufgrund der Situation des Grundstücks (Form, Topographie, Dienstbarkeiten etc.)	31/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Handelt es sich beim vorliegenden Projekt eher um ein Projekt auf der grünen Wiese (= 1) oder eher um eine Realisierung in bereits dicht überbautem Gebiet (= 6)	32/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6

**7. Wie unwichtig oder wichtig sind/waren die Schwierigkeiten, die sich aus Vorschriften und Verfahren der Baugesetzgebung ergeben haben?**

	<i>ganz unwichtig</i>					<i>sehr wichtig</i>
veraltete, unverständliche oder schwer anzuwendende Vorschriften	33/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Vorschriften, die wegen räumlicher Zwänge nicht anwendbar sind	34/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Probleme im Bereich der Bauproduktenormung, resp. ihrer Handhabung durch die öffentl. Hand	35/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Dauer der Verwaltungsabläufe	36/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Unsicherheit in Bezug auf Rechtswege (Opposition, Einsprachen)	37/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Dauer von rechtlichen Verfahren (Einsprachen)	38/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6

## 8. Welche raumplanerische Situation traf auf das ausgewählte Objekt zu?

(nur 1 Antwort möglich)

- 39/ 1 **Fall A:** Das Projekt entsprach den Zonenvorschriften der betroffenen Bauzone  
2 **Fall B:** Das Projekt wurde für eine Bauzone mit zusätzlichen Vorschriften geplant (z.B. Quartierplan)  
3 **Fall C:** Das Projekt war für eine Bauzone geplant, deren Vorschriften in Revision waren oder zur Revision vorgesehen waren  
4 **Fall D:** Das Projekt entsprach nicht den Vorschriften der entsprechenden Bauzone (in Bezug auf die Nutzungsbestimmungen oder die Masse)  
5 **Fall E:** Das Projekt geplant für ein Gebiet ausserhalb der Bauzone → **zu Frage 9**

**Fall A:** Bestanden Unsicherheiten über die Zonenkonformität? 40/ 1 nein 2 ja  
 Galt es, dem Erlass einer Planungszone vorzubeugen? 41/ 1 nein 2 ja

**Fälle B) bis D):** Wie gross waren die Unsicherheiten im Zusammenhang mit den nötigen demokratischen Abläufen?

*klein* *gross*

42/ 1 2 3 4 5 6

### Falls Unsicherheiten vorhanden:

Wie begegneten Sie diesen Unsicherheiten? (Zeitverzögerung hinnehmen, Projekt anpassen, Kampagne starten, usw.)

.....  
 ..... /43

## 9. Wie wirkten sich die raumplanerischen Vorgaben aus?

		<i>trifft gar nicht zu</i>				<i>trifft sehr zu</i>
Die vorhandenen raumplanerischen Vorgaben halfen das Projekt legitimieren.	44/	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6
Die vorhandenen raumplanerischen Vorgaben waren hinderlich, da zu eng und ohne erkennbaren Nutzen für die Allgemeinheit.	45/	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6

### 9a. Ergänzende Bemerkungen:

.....  
 ..... /46

**10. Beim Bauen und Planen können sich aus Gründen der Umwelt verschiedenste Schwierigkeiten ergeben. Wie unwichtig oder wichtig waren im vorliegenden Fall die Schwierigkeiten, die sich aus gesetzlichen Schutzbestimmungen ergeben?**

	<i>ganz unwichtig</i>					<i>sehr wichtig</i>
im Bereich des Umweltschutzes allgemein	47/ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
- Luft	48/ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
- Wasser	49/ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
- Lärm	50/ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
- Bodenbelastung	51/ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
- Störfälle	52/ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
- Andere, ( <i>bitte notieren</i> )	53/ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
.....						54/
im Bereich des Naturschutzes	55/ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
im Bereich des Denkmalschutzes	56/ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
in anderen Bereichen, ( <i>bitte notieren</i> )	57/ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
.....						/58

**11. Wie ist/war die Abstimmung zwischen raumplanerischen Vorgaben und umweltrechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall?**

<i>sehr schlecht</i>					<i>sehr gut</i>
59/ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>

**12. Musste für das ausgewählte Projekt eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt werden oder nicht?**

- 60/<sub>1</sub> nein  
<sub>2</sub> ja, aber nur UVP 1. Teil (Umweltbericht)  
<sub>3</sub> ja, auch 2. Teil (vertiefte Abklärungen) → Worauf bezogen sich diese vertiefenden Abklärungen? (*bitte notieren*)

...../61

**13. Wie ist/war die interne Abstimmung zwischen unter den Behörden, die zum Baugesuch Stellung zu nehmen hatten?**

<i>sehr schlecht</i>					<i>sehr gut</i>
62/ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>

**14. Wie unwichtig oder wichtig waren die Schwierigkeiten, die sich auf der Seite der kommunalen (und kantonalen) Behörden ergaben?**

	<i>ganz unwichtig</i>					<i>sehr wichtig</i>
Probleme der fachlichen Kompetenz	64/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Fehlen klarer Absichten	65/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Vorhandensein politischer Ziele <u>in Ergänzung</u> zu den reglementarischen Anforderungen	66/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Vorhandensein politischer Ziele <u>in Widerspruch</u> zu den reglementarischen Anforderungen	67/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6

**15. Es kann sein, dass sich rechtliche Probleme oder das Verhalten von Behörden, die nicht direkt mit dem Bauvorhaben zu tun haben, nachteilig auf die Realisierung des Vorhabens auswirken haben (z.B. steuerliche Qualifikation von Grundstückstransaktionen, Streit um Erschliessungsgebühren usw.):**

**War/ist das beim eingereichten Gesuch der Fall?**      68/ 1 *nein*       2 *ja*

**Falls solche Probleme vorhanden waren/sind: Welcher Art sind/waren sie?**  
(bitte notieren)

.....  
..... /69

**16. War das eingereichte Gesuch nach Meinung der Baubehörden vollständig - oder unvollständig?**

70/ 1 *vollständig*  
 2 *unvollständig*

**17. Falls das Bauvorhaben vor der Gesuchseingabe einer Baukommission oder einem ähnlichen Gremium vorgelegt wurde: Wie hat sich das auf die Realisierung des Bauvorhabens ausgewirkt?**

<i>sehr ungünstig</i>					<i>sehr günstig</i>
71/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6

### 18. **Verlangten die Behörden für das ausgewählte Objekt zusätzliche wichtige Unterlagen oder Studien?**

Wünsche nach Präzisierungen oder Forderungen, denen mit einer kleinen Projektveränderung Rechnung getragen werden konnte, nicht berücksichtigen.

Es wurden zusätzliche Unterlagen verlangt:	ja	nein
in Bezug auf Planung oder Bebauung: z.B. Überbauungsordnung	72/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
in Bezug auf Umweltschutz, Natur- oder Heimatschutz: z.B. in Sachen Verkehrsaufkommen	73/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
in Bezug auf Konstruktionsfragen: z.B. Normennachweis	74/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2

### 19. **Gab/gibt es beim ausgewählten Objekt im Rahmen der Planaufgabe Opposition oder nicht?**

- 75/  1 ja, nur von Vereinen oder Verbänden  
 2 ja, nur von Privaten  
 3 ja, sowohl von Vereinen/Verbänden als auch von Privaten  
 4 nein, keine Opposition → zu Frage 21

### 20. **Was geschah mit der Opposition?**

- 76/  1 sie hat sich von selbst erledigt (nach Erteilung der nötigen Auskünfte usw.)  
 2 die Sache konnte gütlich geregelt werden und zwar in der folgenden Weise:  
77/  1 Abgeltung  
 2 Projektanpassung  
 96 Anderes: (bitte notieren):  
..... /159  
 3 sie führte zu einer Einsprache/Beschwerde und zwar mit folgender Begründung:  
..... /78

### 20a. **Wie weit wurde der Instanzenzug erschöpft und mit welchen zeitlichen und inhaltlichen Konsequenzen?**

...../79

### 21. **Ist das ausgewählte Projekt bis heute zustande gekommen oder nicht?**

Das Baugesuch:

- 80/  1 ist noch pendent mit guten Chancen  
 2 ist noch pendent mit schlechten Chancen  
 3 wurde bewilligt und der Bau wurde begonnen/beginnt demnächst  
 4 wurde bewilligt, ist aber in der Zwischenzeit "verfallen"  
 5 wurde zurückgezogen  
 6 wurde abgelehnt  
 7 ist hinfällig geworden, da sich die Bauabsichten änderten  
 96 Anderes, (bitte notieren)

...../160

**22. Wenn Ihnen weitere Angaben zum vorliegenden Bauvorhaben als wichtig erscheinen, notieren Sie diese bitte hier:**

.....  
 ...../81

### Teil B: Erfahrungen aus anderen Kantonen (und Gemeinden)

Die folgenden Fragen 23 bis 28 beziehen sich auf Ihre Erfahrungen beim Realisieren von Projekten in anderen Kantonen und Gemeinden.

**23. In welchem Kanton sind Sie vor allem tätig (Autokennzeichen): ..... /82**

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen im Vergleich mit der Situation im Kanton, in dem Sie vor allem tätig sind.

**24. Haben Sie ähnliche Projekte im gewerblich-industriellen Bereich schon in anderen Kantonen realisiert? (nur 1 Antwort)**

- <sup>83</sup>/ 1 ja, ähnliche Projekte im gewerblich-industriellen Bereich → bitte beantworten Sie die folgenden Fragen nur in Bezug auf diese Projekte
- 2 nein, aber andere Projekte (z.B. Wohnbauten) → bitte beantworten Sie die folgenden Fragen für diese anderen Projekte
- 3 nein → weiter mit Frage 0

**25. Stellen Sie beim Planen und Bauen in anderen Kantonen Unterschiede fest, die mit folgenden Aspekten zu tun haben: (mehrere Antworten möglich)**

Es gibt Unterschiede in Bezug auf:	besser	schlechter	im Kanton: (Autokennzeichen)
Gesetzliche Vorschriften	84/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	94/ .....
Formelle Verfahrensabläufe	85/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	95/ .....
Fristendekrete	86/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	96/ .....
Kompetenz der Behörden	87/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	97/ .....
Haltung der Behörden zu industriell-gewerblichen und kommerziellen Vorhaben	88/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	98/ .....
Informelle Arrangements oder Verfahren	89/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	99/ .....
Dauer der Verfahren	90/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	100/ .....
Interventionsbereitschaft von Interessengruppen	91/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	101/ .....
Bereitschaft zu Nachbarschaftskonflikten	92/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	102/ .....
Politisches Umfeld	93/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	103/ .....



**26. Gibt es Planungsinstrumente oder Verfahren in anderen Kantonen, die Sie als sehr gut beurteilen?**

- 104/  1 nein  
 2 ja → Welche? (bitte notieren)

.....

..... /105

**27. Stellen Sie Unterschiede fest beim Planen und Bauen in unterschiedlichen Gemeinden innerhalb des Kantons, wo Ihr Büro seinen Sitz hat, die mit folgenden Aspekten zu tun haben:**

(mehrere Antworten möglich)

Es gibt Unterschiede in Bezug auf:	ja	nein
Gesetzliche Vorschriften	106/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
Formelle Verfahrensabläufe	107/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
Fristendekrete	108/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
Kompetenz der Behörden	109/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
Haltung der Behörden zu industriell-gewerblichen und kommerziellen Vorhaben	110/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
Informelle Arrangements oder Verfahren	111/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
Dauer der Verfahren	112/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
Interventionsbereitschaft von Interessengruppen	113/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
Bereitschaft zu Nachbarschaftskonflikten	114/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
Politisches Umfeld	115/ <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
besitze keine Erfahrung in anderen Gemeinden	116/ <input type="checkbox"/> 1	

**28. Gibt es Planungsinstrumente oder Verfahren in Gemeinden, die Sie als sehr gut beurteilen?**

- 117/  1 nein  
 2 ja → Welche? (bitte notieren)

.....

..... /118

## Teil C: Allgemeine Erfahrungen

Ab hier beziehen sich alle Fragen auf Ihre allgemeinen Erfahrungen beim Realisieren von Projekten.

**29. Bei der Realisierung eines Projekts können verschiedene Schwierigkeiten auftreten. Wie unwichtig oder wichtig sind Ihrer Erfahrung die Schwierigkeiten, die sich aus der Liegenschaft als solcher ergeben können?**

	<i>ganz unwichtig</i>					<i>sehr wichtig</i>	
Probleme der Erschliessung der Liegenschaft	119/	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
Probleme der Zugänglichkeit der Liegenschaft	120/	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
Einschränkungen aufgrund der Situation des Grundstücks (Form, Topographie, Dienstbarkeiten etc.)	121/	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>

**30. Wie unwichtig oder wichtig sind Ihrer Erfahrung die Schwierigkeiten, die sich aus Vorschriften und Verfahren ergeben können?**

	<i>ganz unwichtig</i>					<i>sehr wichtig</i>	
veraltete, unverständliche oder schwer anzuwendende Vorschriften	122/	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
Vorschriften, die wegen anderer räumlicher Zwänge nicht anwendbar sind	123/	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
Dauer der Verwaltungsabläufe	124/	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
Unsicherheit in Bezug auf Rechtswege (Opposition, Einsprachen)	125/	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
Dauer von rechtlichen Verfahren (Einsprachen)	126/	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
Unsicherheit verbunden mit demokratischen Abläufen (z.B. Mitwirkungsverfahren, Volksabstimmung)	128/	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
Verhalten der Behörden bei der Bauabnahme	129/	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>

**31. Beim Bauen und Planen können sich verschiedenste Schwierigkeiten ergeben. Wie unwichtig oder wichtig sind Ihrer Erfahrung nach die Schwierigkeiten, die sich aus gesetzlichen Schutzbestimmungen ergeben?**

	<i>ganz unwichtig</i>					<i>sehr wichtig</i>
im Bereich des Umweltschutzes	130/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
im Bereich des Naturschutzes	131/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
im Bereich des Denkmalschutzes	132/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
in anderen Bereichen, <i>(bitte notieren)</i>	133/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
.....						
...../161						

**32. Wie unwichtig oder wichtig sind Ihrer Erfahrung nach die Schwierigkeiten, die sich auf der Seite der kommunalen Behörden ergeben können?**

	<i>ganz unwichtig</i>					<i>sehr wichtig</i>
Probleme mit Fachkompetenz	134/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
Fehlen klarer Absichten	135/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
Abstimmungsprobleme mit kantonalen Stellen	136/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
Vorhandensein politischer Ziele <u>in Ergänzung</u> zu den reglementarischen Anforderungen	137/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
Vorhandensein politischer Ziele <u>in Widerspruch</u> zu den reglementarischen Anforderungen	138/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>

**33. Wie unwichtig oder wichtig sind Ihrer Erfahrung nach Schwierigkeiten, die sich aus den folgenden Sachverhalten ergeben können?**

	<i>ganz unwichtig</i>					<i>sehr wichtig</i>
Interventionen von Interessengruppen	142/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
Nachbarschaftskonflikte	143/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>

**34. Die erwähnten Schwierigkeiten können unterschiedliche Auswirkungen haben. Wie beurteilen Sie diese aufgrund Ihrer allgemeinen Erfahrung?**

	ganz unwichtig					sehr wichtig
Verlängerung des Verfahrens	144/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
Zusätzliche Kosten	145/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
Einschränkung der Konzeptionsfreiheit	146/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
Erhöhte Unsicherheit, ans Ziel zu kommen	147/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
Andere wichtige Auswirkung, (bitte notieren)	148/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>
.....	162/					

**35. Welche der Auswirkungen ist die wichtigste?**

**Bitte rangieren Sie die vier obigen Auswirkungen nach ihrer Wichtigkeit:**

	Rang	(Rang 1 = wichtigste Auswirkung)
Verlängerung des Verfahrens	□	149
Zusätzliche Kosten	□	150
Einschränkung der Konzeptionsfreiheit	□	151
Erhöhte Unsicherheit, ans Ziel zu kommen	□	152

**36. In einigen Kantonen ist ein Beizug oder eine Konsultation der Baubehörden vor Gesuchseingabe möglich oder sogar verlangt.**

**Wie häufig machen Sie in den Kantonen, wo dies freiwillig ist, davon Gebrauch?**

- 153/□<sub>1</sub> nie  
 □<sub>2</sub> selten  
 □<sub>3</sub> eher selten  
 □<sub>4</sub> eher häufig  
 □<sub>5</sub> häufig  
 □<sub>6</sub> immer  
 □<sub>7</sub> ist bei uns obligatorisch

**37. Wie beurteilen Sie den Einfluss dieser freiwilligen Konsultationen oder Rücksprachen mit den Baubehörden?**

ganz unwichtig					sehr wichtig
154/□ <sub>1</sub>	□ <sub>2</sub>	□ <sub>3</sub>	□ <sub>4</sub>	□ <sub>5</sub>	□ <sub>6</sub>

Besten Dank für Ihre wertvolle Mitarbeit