

e c o n c e p t

Befragung von Schweizer Baugesuchstellern

Untersuchung im Auftrag des
Staatssekretariat für Wirtschaft
(SECO)

Zusammenfassung

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

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

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.