

Baubewilligungsverfahren Tipps zur Verfahrensbeschleunigung

Vollständige Baugesuchsunterlagen

Vor der Baueingabe ist zu prüfen, ob die Unterlagen vollständig und mit den erforderlichen Unterschriften versehen sind. Fehlen notwendige Pläne und Unterlagen oder ist das Baugesuchsformular unvollständig ausgefüllt, wird die Baueingabe an den Gesuchsteller bzw. Planverfasser zur Ergänzung zurückgewiesen.

Rechtliche Mängel, Gestaltung

Bewilligungs- und Einspracheverfahren unterliegen einer Frist vom Eingang der vollständigen Unterlagen bis zum Entscheid des Stadtrates von zwei Monaten bzw. von drei Monaten (Arealbebauung, Baueinsprachen). Verzögerungen können aber entstehen, wenn im Rahmen der Prüfung oder der Beurteilung durch die beigezogenen Fachinstanzen rechtliche oder gestalterische Mängel auftauchen, die eine Überarbeitung des Projektes nach sich ziehen.

In vielen Fällen ist es zweckmässig, das Vorhaben bereits vor der Baueingabe mit der Abteilung Baubewilligungen vorzusprechen. Dies gilt etwa für grössere oder komplexe Bauvorhaben oder ganz einfach dann, wenn über einzelne Fragen der Bewilligungsfähigkeit Unsicherheiten bestehen.

An eine Arealbebauung werden strengere Anforderungen gegenüber der Einzelbauweise gestellt. Sowohl in städtebaulicher als auch in architektonischer Hinsicht wird eine „besonders gute“ Lösung verlangt. Es ist zu empfehlen, in frühem Projektstadium dem Baudepartement eine Bauanfrage einzureichen, damit die Stadtbildkommission prüfen kann, ob die städtebauliche und architektonische Anforderungen erfüllt sind.

Nachbarn orientieren

Es ist vorteilhaft, die betroffene Nachbarschaft rechtzeitig über das Bauvorhaben zu orientieren und ihre Anliegen zur Kenntnis zu nehmen. Liegt das schriftliche Einverständnis der einspracheberechtigten Nachbarschaft vor, kann für kleinere Bauvorhaben das vereinfachte Verfahren (ohne öffentliche Auflage) durchgeführt werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Nachbarschaft kann allenfalls auch zeitraubende Einsprache- bzw. Beschwerdeverfahren ersparen.

Wenig Ausnahmen beanspruchen

Ausnahmebewilligungen setzen stets ausserordentliche Verhältnisse voraus. Wird eine Ausnahmebewilligung beantragt, muss gut begründet werden, warum die anzuwendenden Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzumutbaren Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würden.