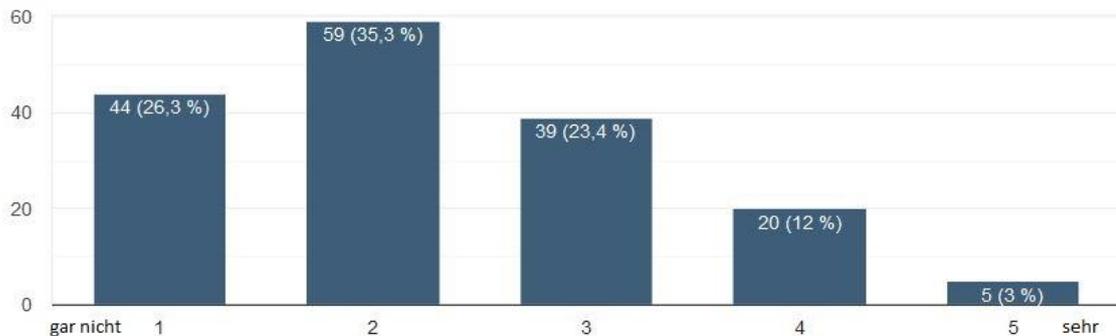
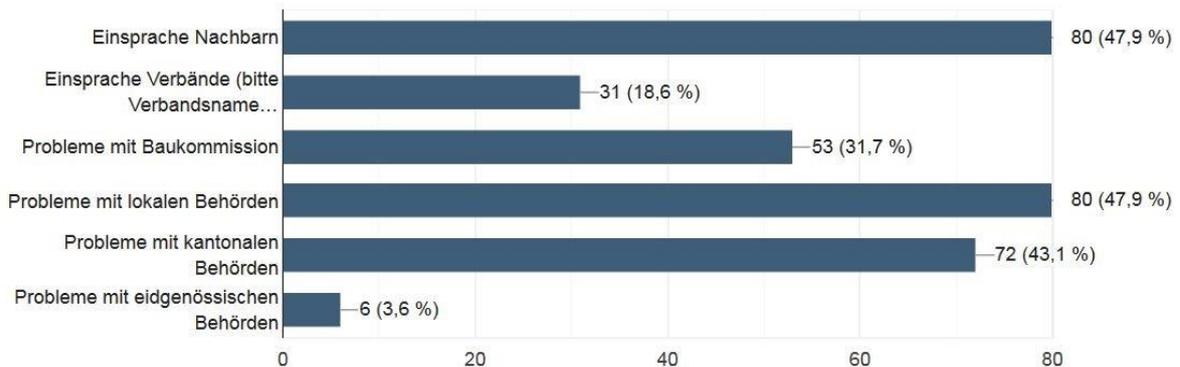


Wie waren Sie mit dem Bewilligungsverfahren zufrieden?



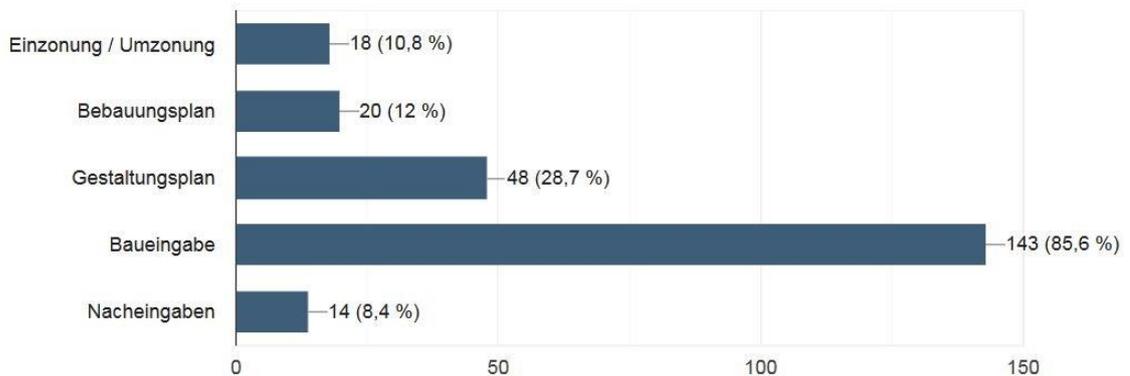
Einleitend muss festgestellt werden, dass es sich nicht um eine Umfrage zur allgemeinen Zufriedenheit im Bewilligungsverfahren handelt, sondern um eine Umfrage unter Betroffenen, die negative Erfahrungen im Bewilligungsprozess gemacht haben. Somit sagt die Umfrage nichts über die Gesamtzufriedenheit aus, sondern will Problembereiche ermitteln, um mögliche Interventionsfelder zu erkennen. Somit war es zu erwarten, dass über 60% nicht oder gar nicht zufrieden sind mit dem Bewilligungsverfahren.

In welchen Bereichen gab es Probleme bei der Bewilligung?



Erstaunlich ist die sehr hohe Anzahl, die Probleme mit den Behörden angeben. Da Mehrfachnennungen möglich waren, sind somit oft mehrere Faktoren für die Probleme möglich. Wir haben über 50 zusätzliche Einzelgespräche und Nachfragen mit Personen getätigt, die sich bei uns gemeldet haben und dieses Bild bestätigen. Oft werden zudem erst durch Einsprecher Probleme mit den Behörden überhaupt ausgelöst. Mit 16 Nennungen nimmt der Heimatschutz und Landschaftsschutzverband mit Abstand den Spitzenplatz bei den genannten Verbänden ein. Denkmalpflege, Baukommissionen, VCS und Pro Velo werden nur vereinzelt im Zusammenhang mit Einsprachen genannt. Zu beachten ist, dass dies von den Rückmeldungen bei Problemen mit den Behörden abweicht.

In welchen Stufen des Verfahrens gab es Probleme bei der Bewilligung?



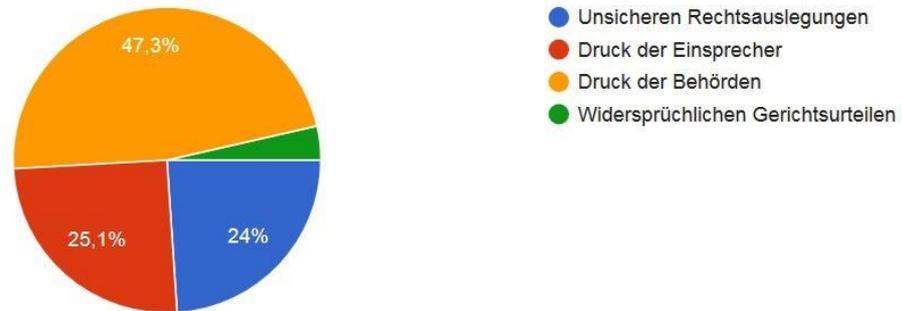
Das Ergebnis zeigt die zu erwartenden Resultate, die einzelnen Nennungen zeigen jedoch auch die grossen Problemfelder deutlich:

- 35% Eingliederung (zudem ca. 10% Nennungen die Themenverwandt sind /Gestaltung usw.)
- 24% Umgebung
- 23% Volumen
- 23% Parkierung
- 22% Höhe
- 21% Dachform
- 20% Ausnutzungsberechnung
- 18% Zufahrt
- 17% Grenzabstände
- 16% Aufschüttungen/Abgrabungen
- 12% Naturschutz
- 11% Geschossigkeit
- 11% Dienstbarkeiten
- 10% Anlagen / Anbauten
- 6% Gebäudelänge
- 6% Energie
- 5% Denkmalpflege

Eines der Hauptthemen scheint die verschiedene Auslegung von subjektiven Bemessungskriterien in Form, Gestaltung und damit auch Eingliederung zu sein. Es darf aber auch vermutet werden, dass gerade bei Einsprachen dieses Thema am Einfachsten anzugreifen ist, da eben gerade nicht objektiv beurteilt werden kann. Insgesamt sind 2/3 der Probleme in diesem Themenfeld angesiedelt.

Erstaunlich ist auch die vielfache Nennung von Problemen im Zusammenhang mit Zufahrten und Parkierung.

Mussten Sie Änderungen vornehmen am Projekt auf Grund von

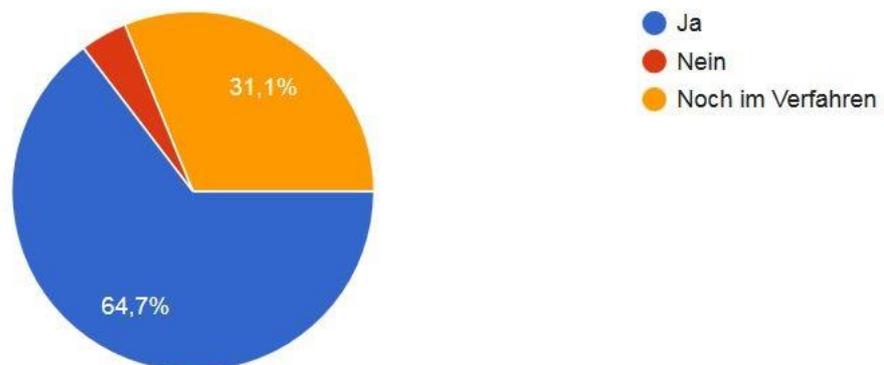


Diese Aussage erstaunt, da die Gesuchsteller sich offenbar mehr von Behörden als von Nachbarn oder aufgrund der Rechtsauslegung unter Druck gesetzt fühlen ihr Projekt zu ändern. Hier zeichnet sich ein klares Interventionsfeld ab, das evtl. auch noch genauer analysiert werden muss.

Bei der Studie über die Mehrkosten, die durch das Verfahren entstanden sind, sind 22% mit bis 10'000.-, 35% mit bis 50'000.-, 18% mit bis 250'000.- und 3% mit über 250'000.- angegeben. Der Rest macht keine Angaben.

Die Verzögerung beträgt bei 45% bis zu 6 Monaten, bei 21% bis zu 1 Jahr, bei 18% bis zu 2 Jahren, bei 13% bis zu 4 Jahren und bei 4% über 4 Jahre. Der Rest macht keine Angaben. Die Verzögerungen von über einem Jahr betragen somit satte 35%, was ein deutlich zu hoher Wert ist.

Wurde Ihr Projekt schlussendlich bewilligt?



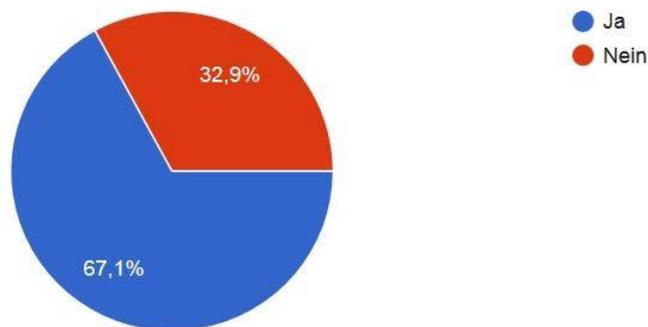
In welcher Instanz?

Ergebnisse



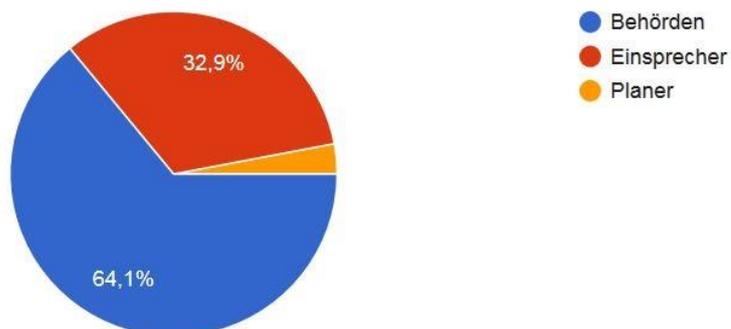
Wurden diese Probleme ansonsten (andere Gemeinde, selbe Gemeinde in früheren Fällen) anders ausgelegt und bewilligt (baufreundlicher)?

Ergebnisse



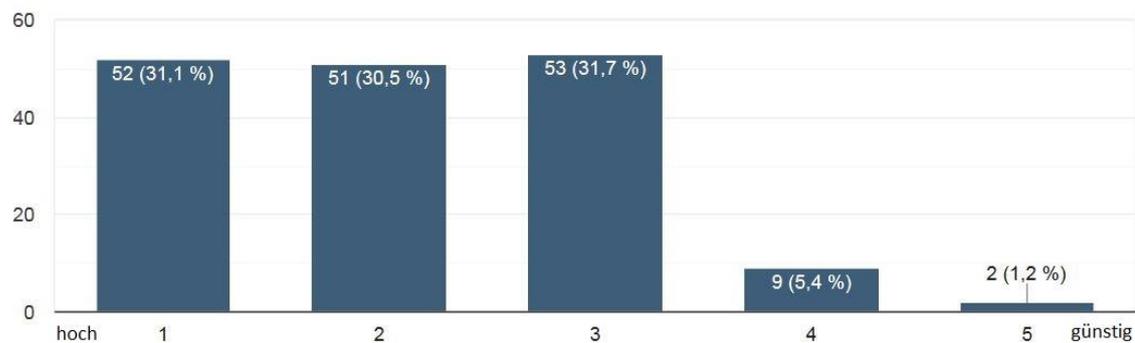
Wen würden Sie als Hauptverantwortlichen für die Verzögerung bezeichnen?

Ergebnisse

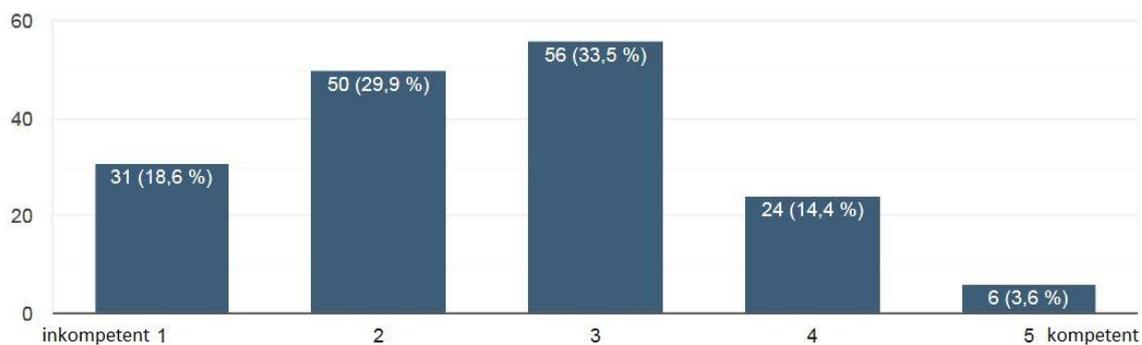


Die vier Fragen zeigen vor allem, dass die Verantwortung für Verzögerungen anscheinend immer mehr bei den Behörden liegt und sich gegenüber vergangenen Zeiten verschoben hat. Da sich nach wie vor 75% der Fälle auf erstinstanzlicher Ebene entscheiden, dort aber die Zufriedenheit abnimmt, ist hier sicher eine klare Verbesserung anzustreben. Der sehr hohe Anteil an erstinstanzlichen Bewilligungen lässt das Problem jedoch auch kleiner wirken als es ist. Insgesamt werden zwar 3/4 der Bewilligungen in erster Instanz bewilligt, jedoch bereits dort oft mit grossen Verzögerungen. Interessant ist, dass bei grösseren Objekten wie Mehrfamilienhäusern oder ganzen Bebauungen nur noch ca. 1/3 in erster Instanz bewilligt wird und 2/3 an weitere Instanzen gezogen werden. Dies natürlich auch, da grosse Projekte oft einem mehrstufigen Verfahren unterliegen (Bebauungs- oder Gestaltungsplan).

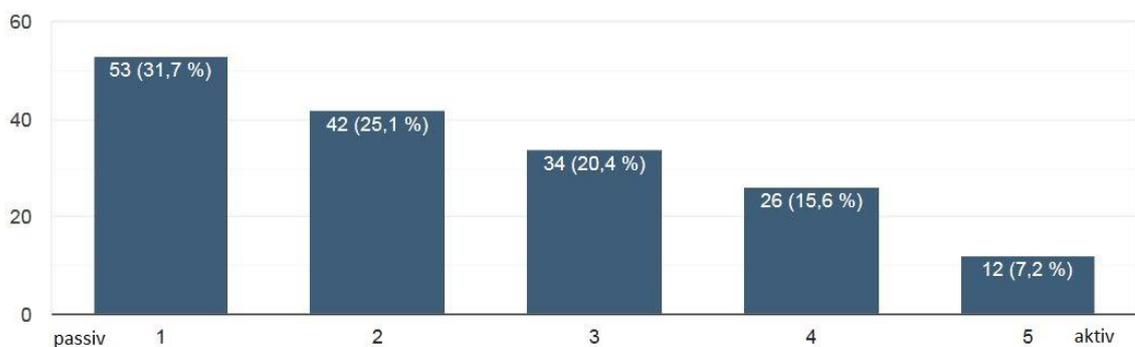
Wie schätzen Sie die Höhe der Bewilligungsgebühren ein?



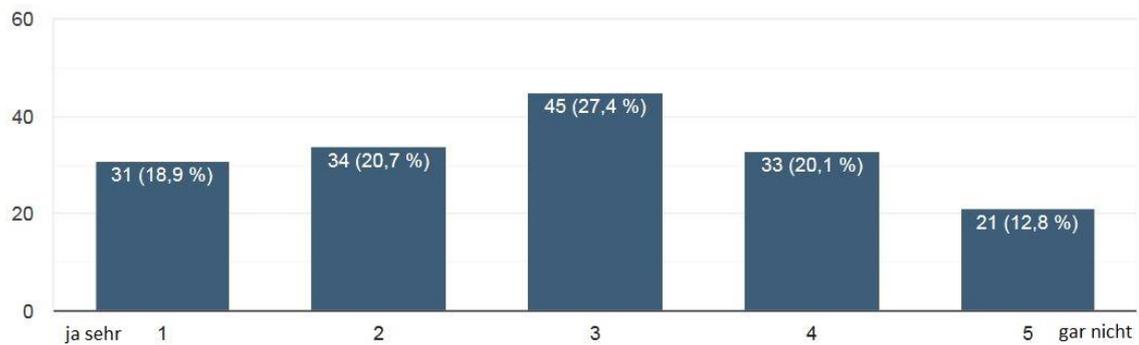
Wie würden Sie die Kompetenz der Behörde einstufen?



Hat Sie die Leitbehörde unterstützt in der Lösung der Probleme?

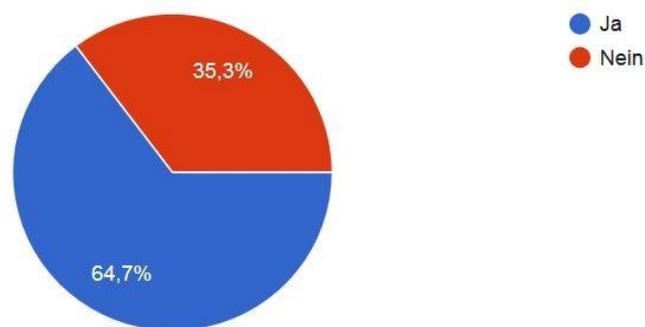


Oder wurden Sie sogar behindert?



Die Behörde wird vermehrt nicht mehr als Teil der Problemlösung, sondern als eigentliches Problem wahrgenommen. Weder die Kompetenz noch die Bemühungen, den Gesuchsteller zu unterstützen, werden gut bewertet, es wird sogar erschreckend oft die Behörde als effektive Verhinderungsbehörde bezeichnet.

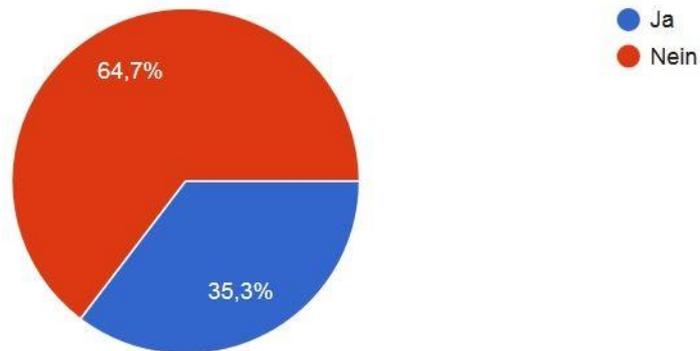
Wurden Sie mit weichen Faktoren wie Eingliederung, Ästhetik oder Ermessenspielraum unter Druck gesetzt Ihr Projekt anzupassen?



Die Vertiefung dieses Themenfeldes zeigt, dass bei 40% eine Volumen- oder Höhenreduktion gefordert wurde, bei 31% eine Fachbegleitung, bei 24% eine Expertise und bei 8% ein Wettbewerb, 11% betreffen diverse Anpassungen, die mit der Ästhetik zusammenhängen (verschiedenste Angaben).

Wurden Sie gedrängt die von der Behörde empfohlenen Fachpersonen beizuziehen?

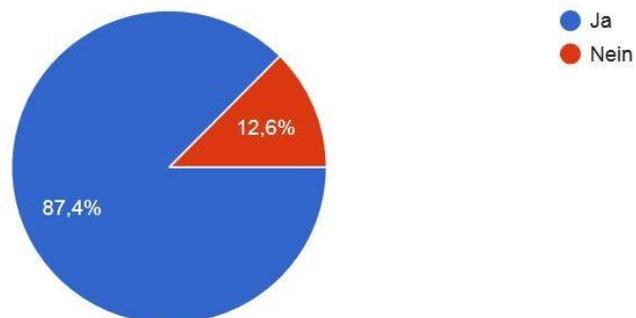
100%



Diese Antwort erschreckt vor allem, da explizit nicht nach „Empfehlungen“ sondern nach „Drängen“ gefragt wurde. In diversen Gesprächen wurde die Bezeichnung „Klüngel“ oder „Vetterliwirtschaft“ verwendet.

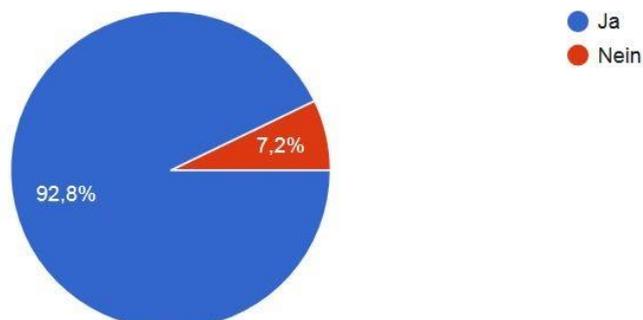
Würden Sie sagen, dass vermehrt Experten, beratende Gremien und externe Fachkräfte zugezogen werden als noch vor 10 Jahren?

100%



Würden Sie sagen, dass die Behörden generell weniger entscheidungsfreudig sind als vor 10 Jahren?

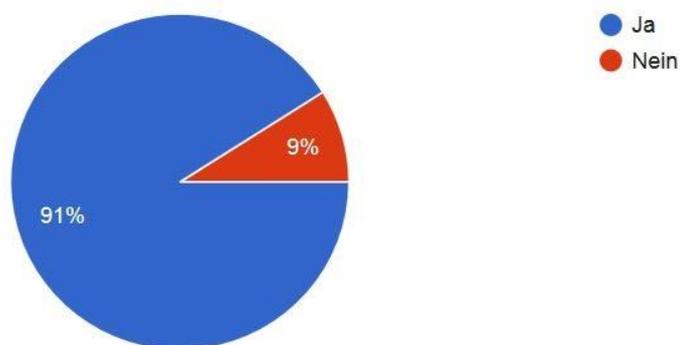
100%



Abklärungen haben ergeben, dass vor allem eine überhebliche Art, genau zu wissen was nicht geht und die nicht vorhandene Kompromiss- und Konsensfähigkeit angeprangert werden. Die Gesuchsteller fühlen sich genötigt das zu tun (und durch Experten umzusetzen) was die Behörden verlangen. In einigen Fällen wird auch die Kompetenz grundsätzlich in Abrede gestellt.

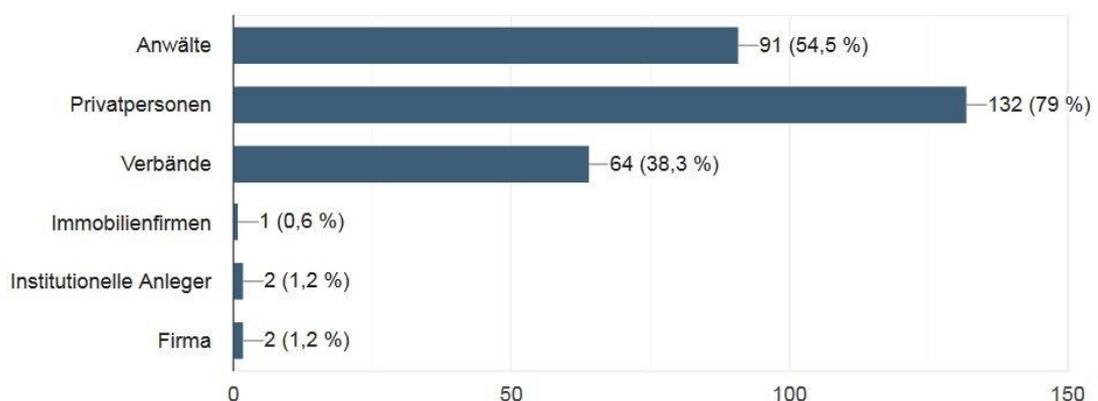
Die vielen konkreten Beispiele die uns zugetragen wurden sollten in Gespräch mit den betroffenen Behörden und Gemeinden analysiert werden um wichtige Erkenntnisse für mögliche Verbesserungen zu erhalten.

Würden Sie sagen, dass generell mehr Einsprachen gemacht werden als vor 10 Jahren?

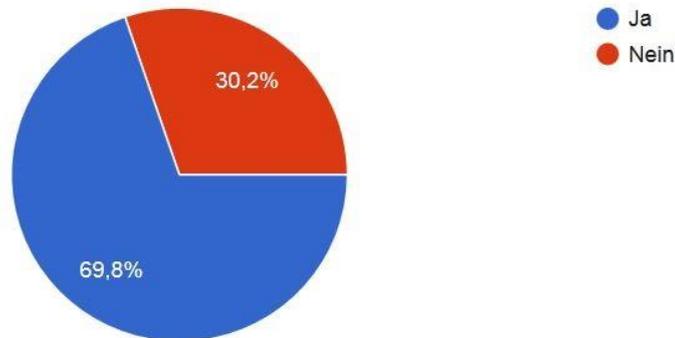


Mehr Einsprachen führen, wie es scheint, zur Verunsicherung der Behörden. Generell ist ein zunehmend komplexerer Bewilligungsablauf zu beachten. Nicht nur, dass es viel mehr Gesetze und Amtsstellen zu beachten gilt, sondern auch professionellere Einsprachen, die die lokalen Behörden weiter unter Druck setzen und zu Überlastungen führen (zeitlich sowie fachlich).

Erfolgen die Einsprachen durch

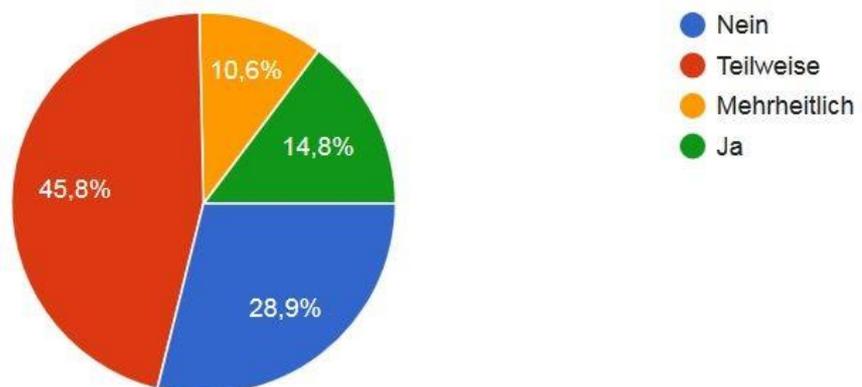


Wurden Sie von Einsprecher unter Druck gesetzt, Änderungen am Projekt vorzunehmen damit die Einsprache zurückgezogen wird?



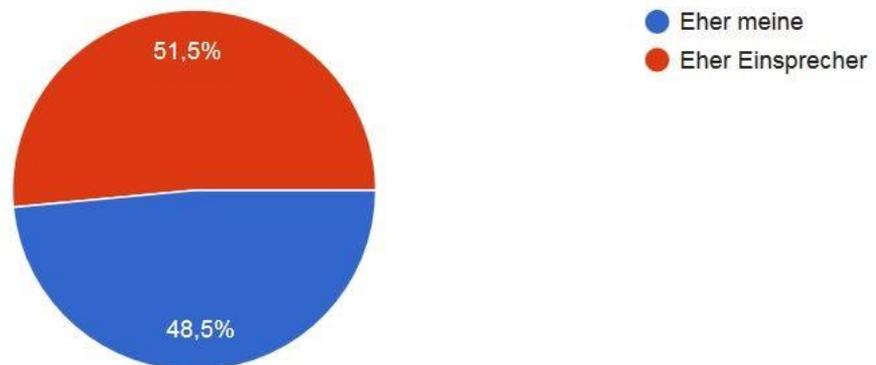
Der Druck Änderungen vorzunehmen ist von den Einsprechern ungefähr gleich hoch wie von den Behörden. Dies ist ein weiteres Indiz dafür, dass sich Behörden von Einsprechern und deren Anwälten beeinflussen lassen bzw. Angst haben, dass sie prozessual oder bei der Rechtsanwendung etwas falsch machen und dann vor der nächsten Instanz unterliegen (vorauselender "Gehorsam"). Auch hier wurden vor allem Volumenverkleinerungen (50%) und Höhenbegrenzungen (37%) verlangt. Allerdings zeigt sich hier noch eine ganz andere Kategorie von Forderungen: Finanzielle Abgeltungen (32%) und Abgeltungen durch Dienstleistungen (24%) ergeben über 50% „erpresserische“ finanzielle Hintergründe. Dies ist ziemlich erschreckend.

Haben Sie diesen Forderungen nachgegeben?



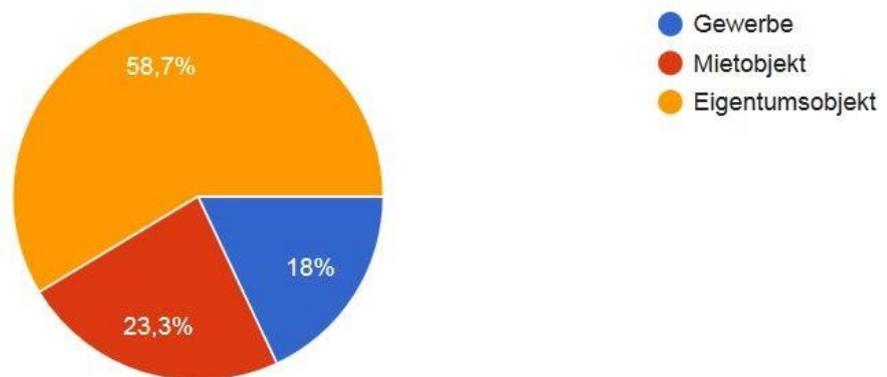
¾ aller strittigen Baugesuche werden somit auf Druck der Einsprecher angepasst.

Hat die Behörde eher Ihre oder die Interessen der Einsprecher vertreten?

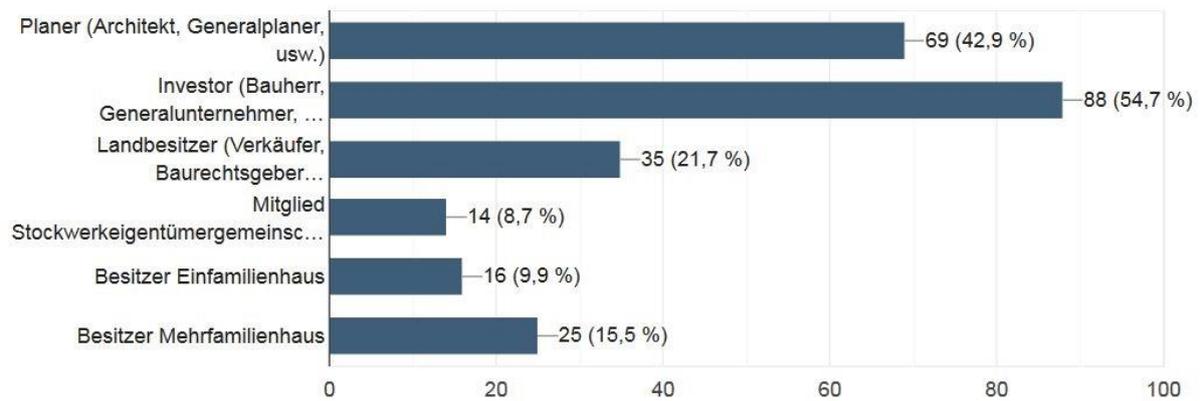


Subjektiv gesehen stand die Behörde früher eher auf der Seite des Gesuchstellers, heute ist die Situation ungefähr halb/halb, was zu einer weiteren Unsicherheit für den Gesuchsteller führt.

Art des Objekts



In welcher Funktion sind Sie in das Objekt involviert?



Weitere Feststellungen aus den Daten

- Die Probleme betreffen vor allem grössere und komplexere Objekte, bei denen die Verzögerungen auch länger und teurer sind
- Kleine und grosse Gemeinden haben mehr Probleme als mittelgrosse Gemeinden
- Städtische Gebiete und Gebiete mit sehr hohen Landpreisen haben ebenfalls mehr Probleme
- Nur 25% der Umfragen wurden anonym abgegeben. Über 60% sind bereit weitere Auskünfte zu erteilen