

Podiumsgespräch



Institutspartner



GOLDBACH NEO

RAIFFEISEN



energie360°



Medien Institutspartner

[raumkultur TV]

12. September 2024



Mehr Wohnraum durch mehr Deregulierung?

Probleme und Lösungen im Bereich
Baubewilligungen und Baueinsprachen.



Reto Lipp
Moderation
Moderator und Redaktor, SRF



**Anne-Kathleen
von der Heyde***
Direktorin,
Amt für Baubewilligungen



Martin Tschirren*
Direktor,
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



Markus Mettler
Delegierter des VR, Halter Gruppe AG
Präsident des VR, Halter AG



Rolf Weber
Kanzleigründer und Partner,
Weber & Partner Rechtsanwälte AG

* Einstiegsreferat

1

Begrüssung und Einleitung

Prof. Dr. Peter Ilg

2

Einstiegsreferate:

Anne-Kathleen von der Heyde

Martin Tschirren

3

- **Anne-Kathleen von der Heyde**, Direktorin, Amt für Baubewilligungen, Stadt Zürich
- **Markus Mettler**, Delegierter des VR Halter Gruppe AG und VRP Halter AG
- **Martin Tschirren**, Direktor, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
- **Rolf Weber**, Kanzleigründer und Partner, Weber & Partner Rechtsanwälte AG
- **Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

4

Ideen-Runde

anschliessend Networking-Apéro

Einordnung des Podiumsthemas von heute Abend:

- **Mietwohnungsknappheit ist kein schweizweites Problem, sondern nur ein Problem von wenigen, grossen Schweizer Städten und ihrem Umland**
- **Führen mehr neue Wohnungen zu noch höheren Mieten in diesen Regionen?**

Jein: Neue Mietwohnungen sind zwar teuer aber über «Umzugsketten» kommen alte günstige Wohnungen auf den Markt.

1

Begrüssung und Einleitung

Prof. Dr. Peter Ilg

2

Einstiegsreferate:

Anne-Kathleen von der Heyde

Martin Tschirren

3

- **Anne-Kathleen von der Heyde**, Direktorin, Amt für Baubewilligungen, Stadt Zürich
- **Markus Mettler**, Delegierter des VR Halter Gruppe AG und VRP Halter AG
- **Martin Tschirren**, Direktor, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
- **Rolf Weber**, Kanzleigründer und Partner, Weber & Partner Rechtsanwälte AG
- **Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

4

Ideen-Runde

anschliessend Networking-Apéro



Das Baubewilligungsverfahren

Ein Balanceakt zwischen Zielkonflikten

Swiss Real Estate Institute

Zürich, 12. September 2024

Anne von der Heyde, Direktorin Amt für Baubewilligungen Stadt Zürich

Das BBV als Flaschenhals im Planungsprozess



KI generiert

Langer Planungs- und politischer Prozess
ohne definierte Fristen

Baubewilligungsverfahren (BBV)
mit Ordnungsfristen

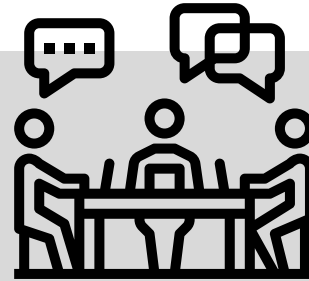
Rechtsmittelgeschäfte
ohne definierte Fristen

Projektausführung auf Basis aktuell geltender
Rechtsgrundlagen und Rahmenbedingungen

Der BBV - Prozess



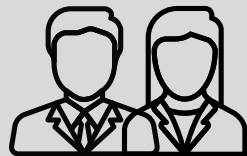
Gesuchstellende



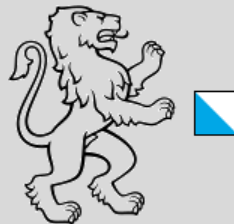
Bausektion / Stadtrat



Gesuchstellende



**Bürger / Nachbarn /
Verbände**



Fachstellen



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

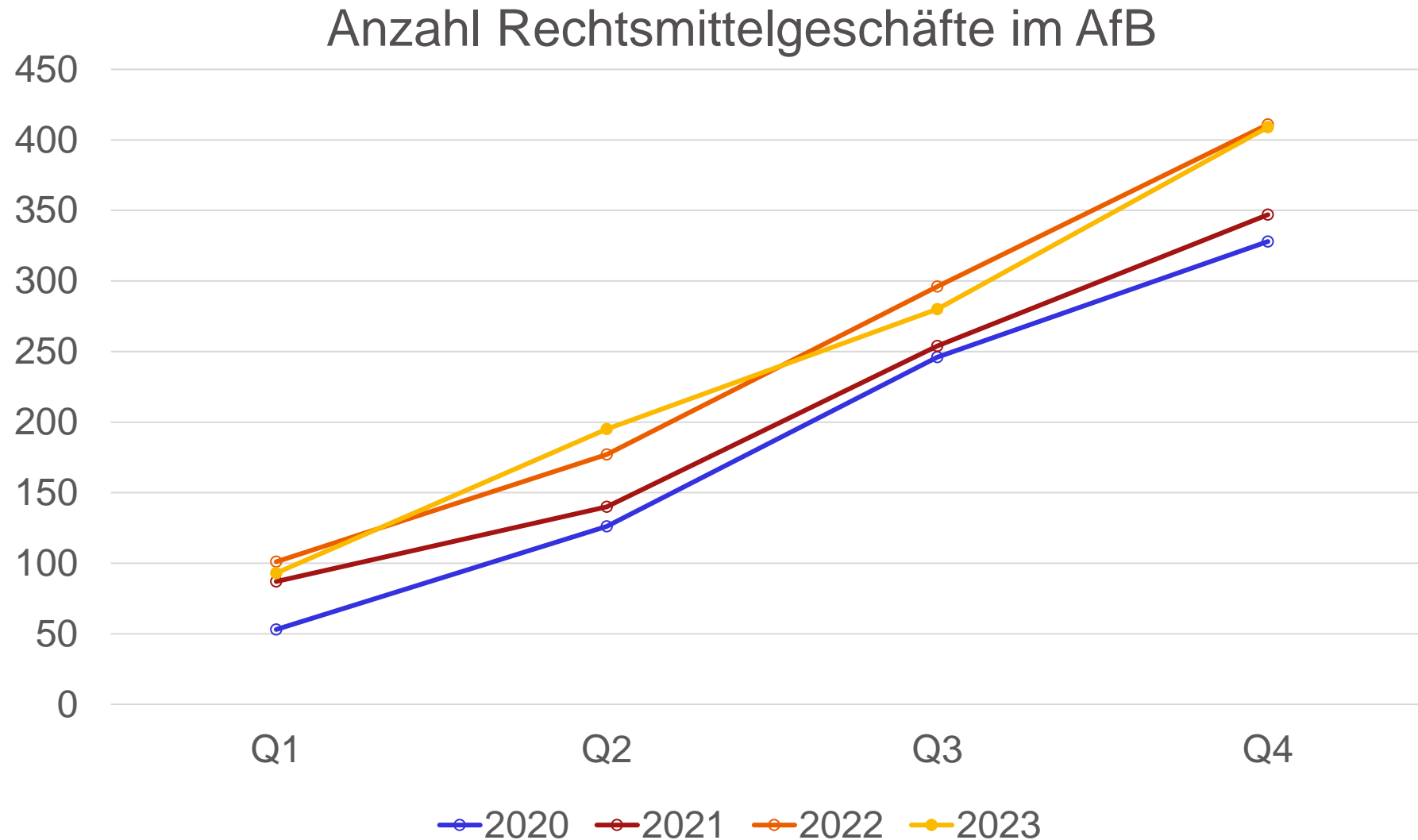


Stadt Zürich

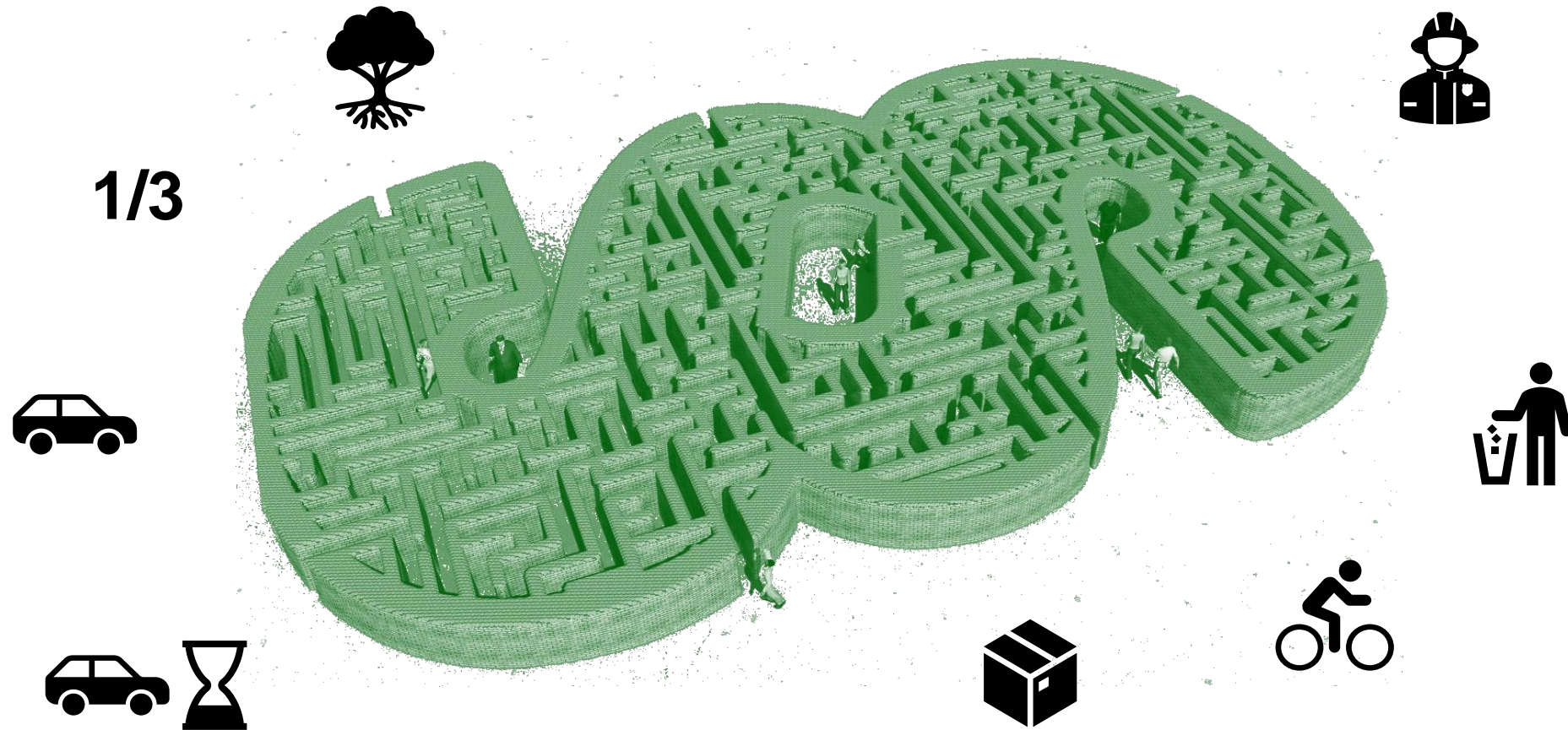


Aussendienst

Verzögerung durch Rechtsmittelgeschäfte



Diverse Zielkonflikte infolge hoher Regulierungsdichte



Das AfB macht keine Gesetze - es vollzieht diese.

1

Begrüssung und Einleitung

Prof. Dr. Peter Ilg

2

Einstiegsreferate:

Anne-Kathleen von der Heyde

Martin Tschirren

3

- **Anne-Kathleen von der Heyde**, Direktorin, Amt für Baubewilligungen, Stadt Zürich
- **Markus Mettler**, Delegierter des VR Halter Gruppe AG und VRP Halter AG
- **Martin Tschirren**, Direktor, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
- **Rolf Weber**, Kanzleigründer und Partner, Weber & Partner Rechtsanwälte AG
- **Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

4

Ideen-Runde

anschliessend Networking-Apéro



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Direktion

Mit beschleunigten Verfahren zu mehr Wohnraum?

Martin Tschirren, Direktor BWO

Swiss Real Estate Institute / HWZ · 12. September 2024



Runder Tisch Wohnungsknappheit



Quelle: WBF



Aktionsplan Wohnungsknappheit

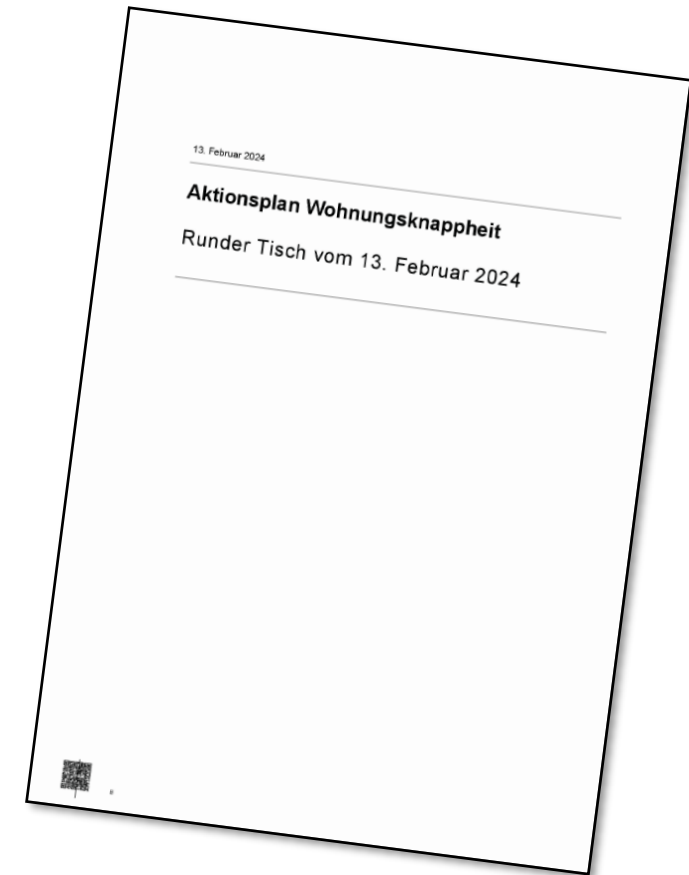
Themenbereiche

1. Innenverdichtung erleichtern und qualitativvoll umsetzen
2. Verfahren stärken und beschleunigen
3. Genügend preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum schaffen



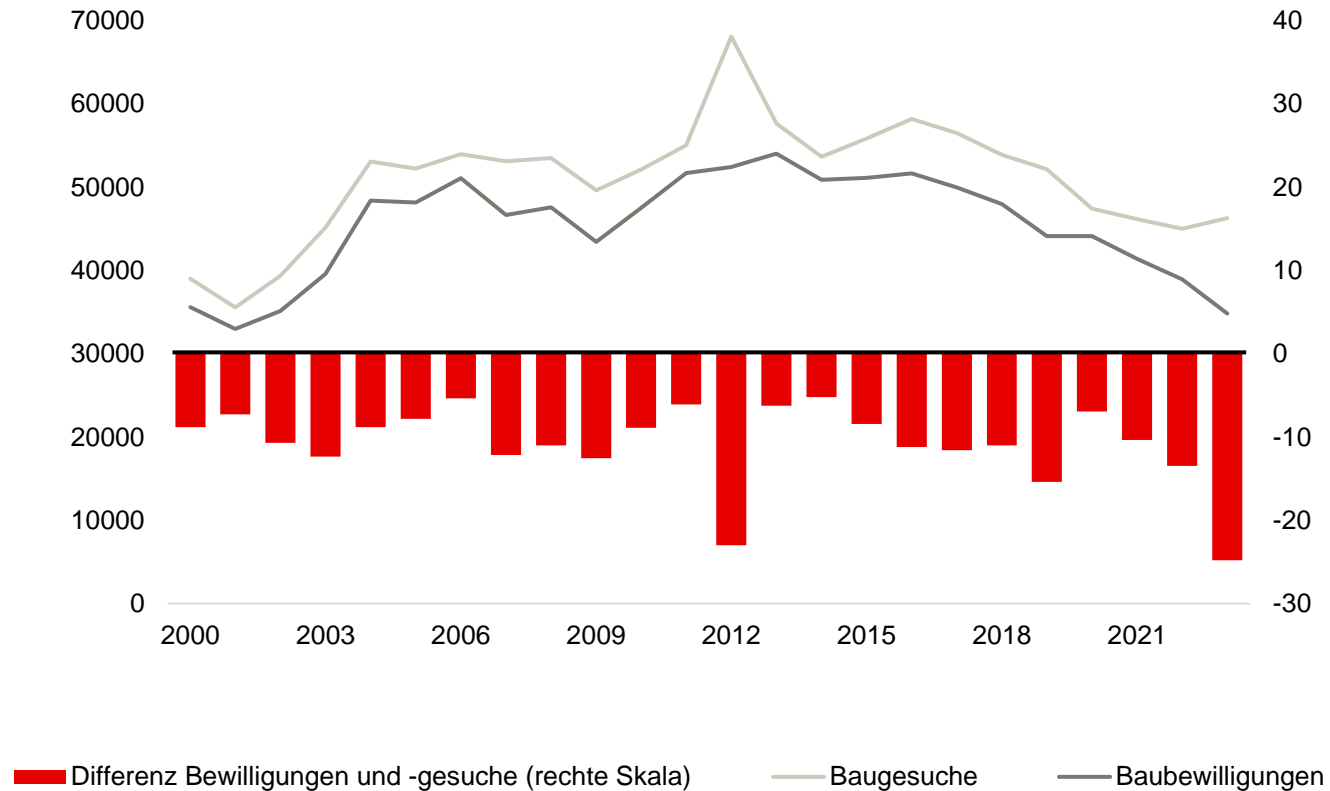
Ziele und Grundsätze

- Wohnangebot erhöhen und mehr qualitativvollen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum schaffen.
- Raumplanerische und wohnungspolitische Massnahmen.
- Zuständigkeiten von Bund, Kantonen und Gemeinden beibehalten.





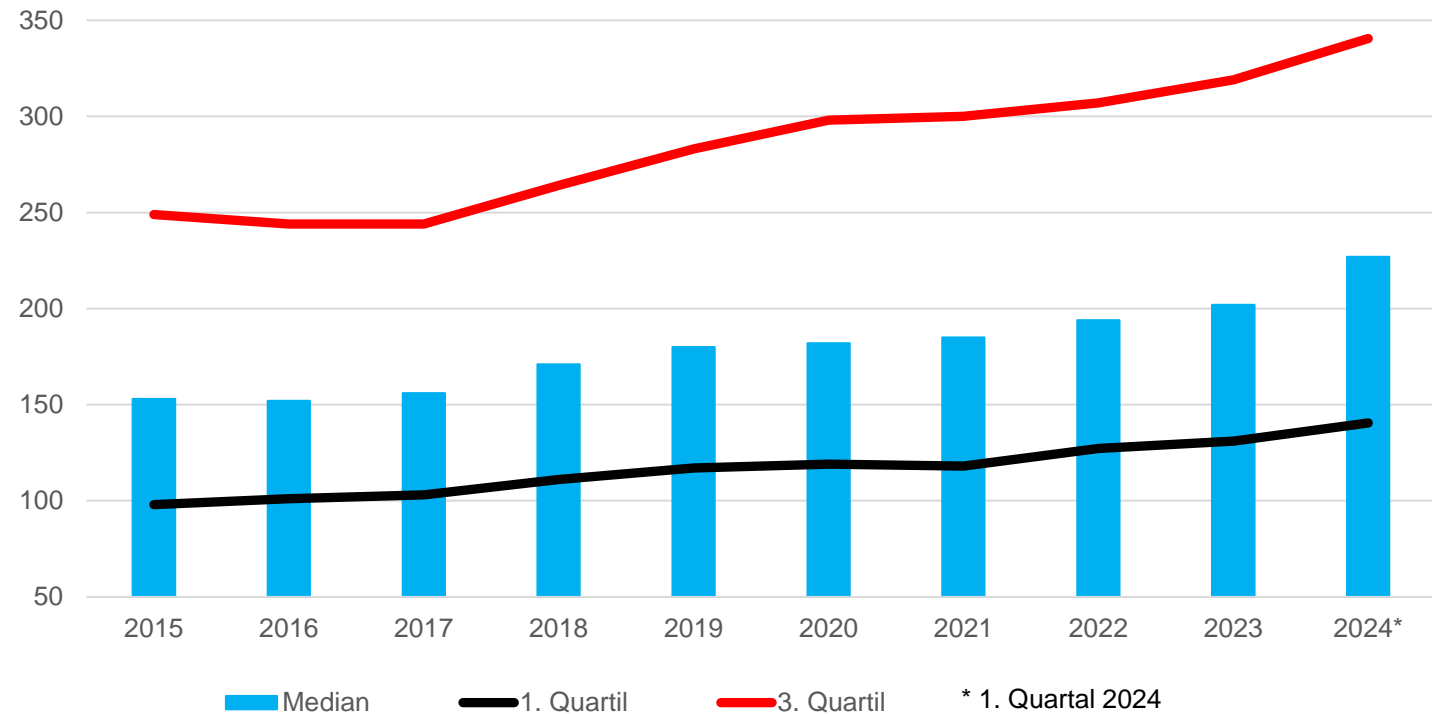
Baugesuche und Baubewilligungen bei Neubauten (Anzahl) / Differenz (in %)



Quelle: Documedia, UBS



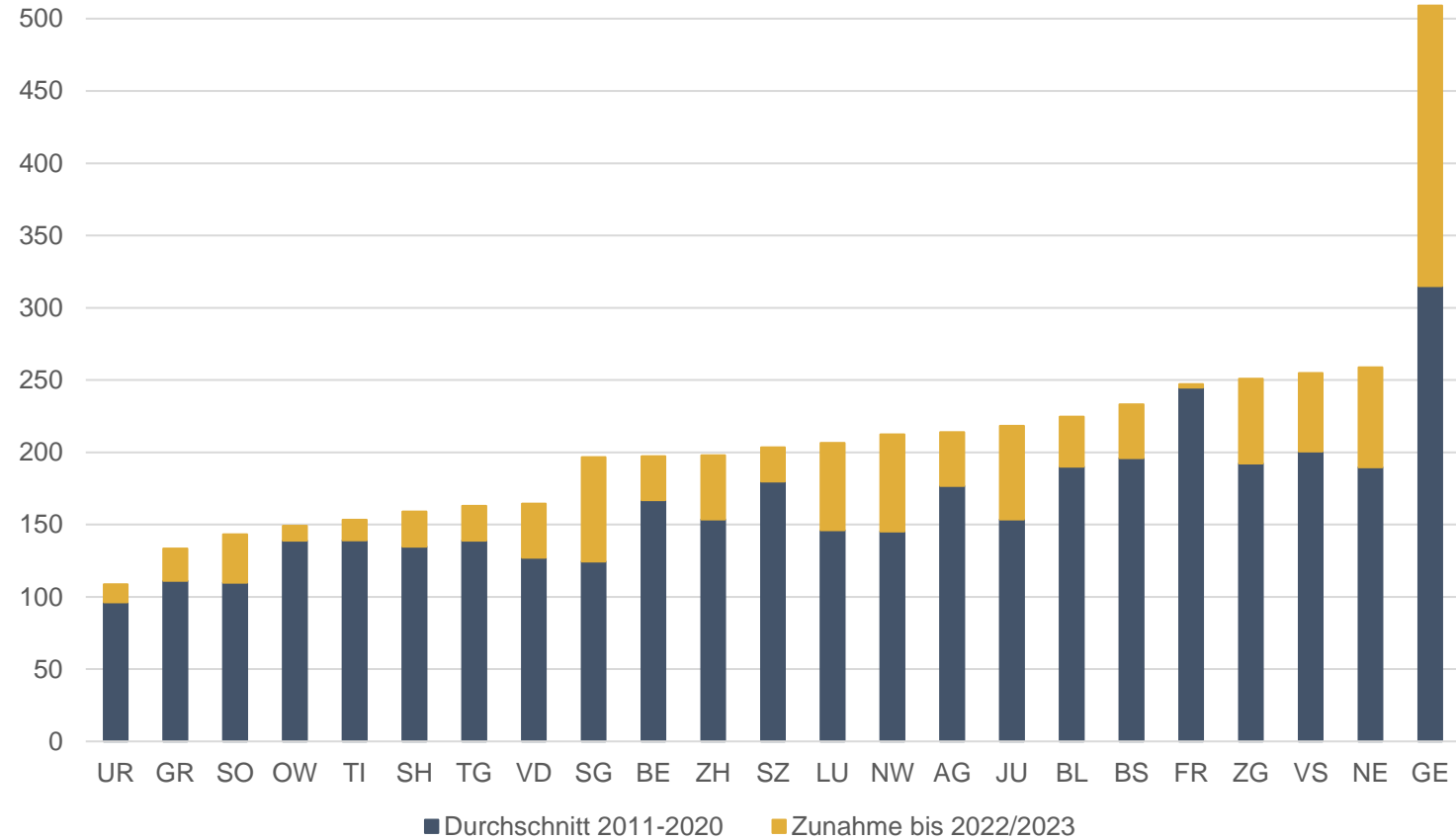
Anzahl Tage zwischen Baugesuch und Baubewilligung (Neubau MFH ab 4 Whg)



Quelle: Documedia, UBS



Dauer Baubewilligungsverfahren in Tagen nach Kanton

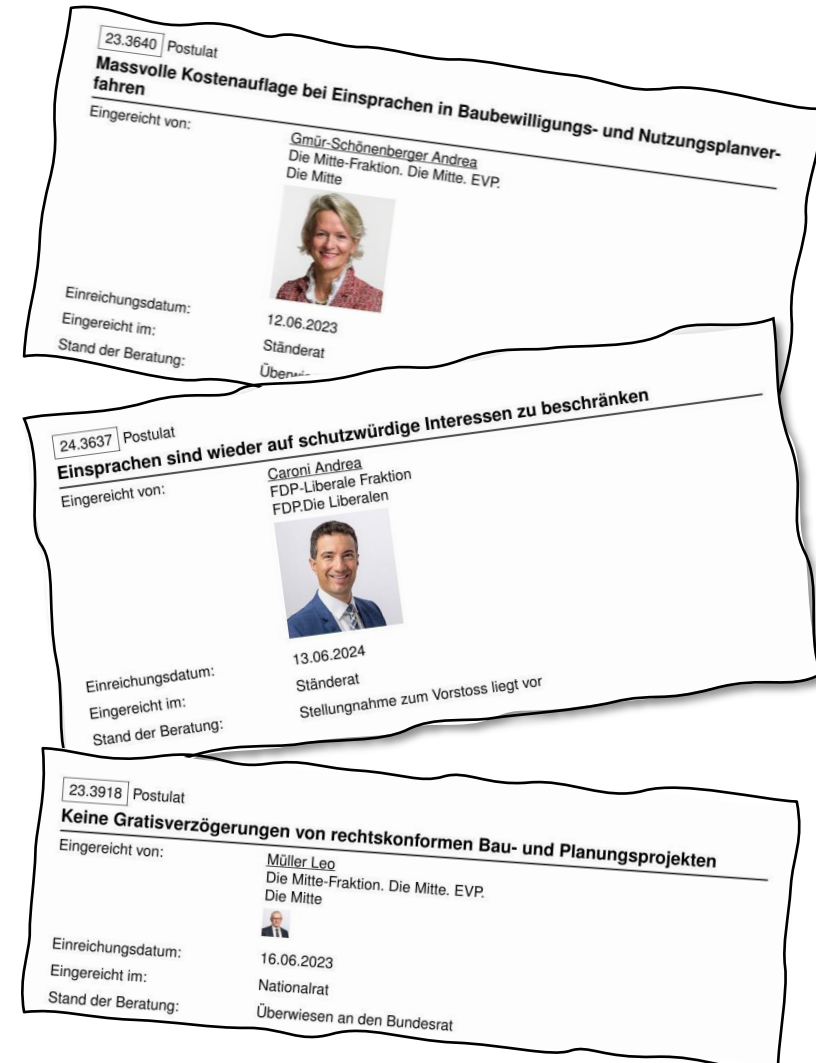


Quelle: Documedia, UBS



Fragen aus der Politik – mehr Wissen nötig

- Prüfen einer Kostenaufgabe
- Studie über die Verbreitung und Wirkung von Einsprachen
 - Unterschiedliche kantonale Rechtsmittelsysteme im öffentlichen Baurecht
 - Unterschiedliche Arten etc. von Einsprachen, Rekursen etc.
 - Welche Streitthemen kommen wie häufig vor?
 - Welche Wirkung haben Einsprachen?





Weitere Massnahmen aus dem Bereich «Verfahren stärken und beschleunigen»

- Massnahme B1.1: Vollzugshilfe Interessenabwägung
- Massnahme B3.2: Benchmark der Kantone zu Verfahrensdauern
- Massnahme B3.3: Kommunikative Massnahme mit dem Ziel, dass Entscheidungsträger die bestehenden Handlungsspielräume ausschöpfen
- Massnahme B3.4: Konzept zweiphasige Baubewilligung

1

Begrüssung und Einleitung

Prof. Dr. Peter Ilg

2

Einstiegsreferate:

Anne-Kathleen von der Heyde

Martin Tschirren

3

- **Anne-Kathleen von der Heyde**, Direktorin, Amt für Baubewilligungen, Stadt Zürich
- **Markus Mettler**, Delegierter des VR Halter Gruppe AG und VRP Halter AG
- **Martin Tschirren**, Direktor, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
- **Rolf Weber**, Kanzleigründer und Partner, Weber & Partner Rechtsanwälte AG
- **Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

4

Ideen-Runde

anschliessend Networking-Apéro

Forschung für die Praxis



Swiss Real Estate
Institute

1

Begrüssung und Einleitung

Prof. Dr. Peter Ilg

2

Einstiegsreferate:

Anne-Kathleen von der Heyde

Martin Tschirren

3

- **Anne-Kathleen von der Heyde**, Direktorin, Amt für Baubewilligungen, Stadt Zürich
- **Markus Mettler**, Delegierter des VR Halter Gruppe AG und VRP Halter AG
- **Martin Tschirren**, Direktor, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
- **Rolf Weber**, Kanzlei gründer und Partner, Weber & Partner Rechtsanwälte AG
- **Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

4

Ideen-Runde

anschliessend Networking-Apéro



«Best of Research 2024»

Neun Schweizer Hochschulen präsentieren
ihre spannendsten Immobilien-
Forschungsbeiträge für die Praxis

Donnerstag, 7. November 2024, 13.15 – 17:30 Uhr

Anmeldung: www.swissrei.ch/category/events/

Vielen Dank!

peter.ilg@swissrei.ch