

## Schafft die Baubewilligungen ab!

**Bürokratie: Die heutigen Baugesetze und Rechtsmittelverfahren laden zum Missbrauch geradezu ein. Dem wirtschaftlichen Aufschwung dient dies nicht.**



**Dr. Alfred Meili**  
Präsident des  
Verwaltungsrates  
Mobimo Holding AG

In meiner Kolumne «Schafft die Wohnungsmiete ab!» (IMMOBILIEN Business Februar 06) schrieb ich von jährlich 14 000 Zeit, Geld und Nerven kostenden Gerichtsverfahren in Miet-sachen. Die «NZZ» hat mich korrigiert: Es waren im Jahre 2005 nicht weniger als 23 082 Verfahren in der Schweiz – somit noch mehr Grund, die Wohnungsmieten abzuschaffen!

Geradezu exotisch ist die Situation jedoch bei den Baubewilligungen: Schon allein die Zahl der Verweigerungen liegt höher! So wollte ich beim Römerhof in der Stadt Zürich aus leeren Büros im 1. OG wieder Wohnungen machen, genau wie sie bei der Erstellung und noch vor zwanzig Jahren in dieser Wohnliegenschaft vorhanden waren. Die Bewilligung wurde verweigert, da das eidgenössische Umweltschutzgesetz aus Gründen des Tramlärmpegels an der Forchstrasse keine Wohnungen mehr zuliesse. Leider kenne das Umweltschutzgesetz kontrollierte Lüftungen noch nicht, dazu müsste das Gesetz zuerst geändert werden, bedauerte die zuständige Fachstelle.

Es gibt aber auch positive Überraschungen: Eines Morgens im Februar 2006 erhalte ich einen Entscheid der Bausektion der Stadt Zürich samt beigelegtem Einzahlungsschein. Darin wird festgehalten, dass im August 2005 die Baukontrolle (wer ist das?) gesehen habe, dass im 2. OG einer unserer Liegenschaften ein Mieter auf dem Balkon in Richtung Schwamendingerstrasse ohne Bewilligung ein Klimagerät aufgestellt habe. Ich überlege mir: Wie kann ein Baukontrolleur sehen, was ein Mieter im 2. Stock auf seinem Balkon hat? Das Gelände ist nicht durchsichtig, das Gerät koffergross. Ob er ins vis-à-vis gelegene Hotel ging und von oben runter schaute? Wie merkte er dabei, dass es kein Überseekoffer, auch kein Käfig mit Kanarienvogel, sondern ein Klimagerät ist? Ich lese weiter:

Mit Schreiben vom 1. September 2005 habe das Amt für Baubewilligungen die Bauherrschaft aufgefordert, das Klimagerät innert Monatsfrist wieder zu demontieren (!) oder dafür nachträglich ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Ich überlege: Bin ich die Bauherrschaft?

Nein, auf der ersten Seite steht: Name des Mieters. Die verlangten Unterlagen seien eingegangen, jedoch unvollständig. Weitere Unterlagen mussten im November nachgereicht werden. Unter Zitierung vieler Gesetze (LSV, USG, BBV I, SIA 180, SIA V382/3, SIA 382/2, versehen mit vielen Artikeln, welche erst noch untereinander verbunden seien) kommt die Behörde zur grundsätzlichen Erkenntnis, dass ein Klimagerät eine neue ortsfeste Anlage sei.

Das Klimagerät dient offenbar der Klimatisierung eines kleinen Surferraumes. Die Bewilligung wird nach langen Erwägungen erteilt. Dabei wird beeindruckenderweise empfohlen, dass im kleinen Surferraum ein gleichzeitiges Heizen und Kühlen zu verhindern sei!

Für diese baurechtliche Bewilligung sind zuständig: Stadträtin Kathrin Martelli, Stadtrat Martin Waser sowie Stadtpräsident Elmar Ledergerber. Es handelt sich um die Entscheid-Nr. BE52/06, Geschäfts-Nr. B02801-05, Akten-Nr. 16700-04, Code 115/W. Ich überlege: Warum beschäftigt sich die halbe Führung der wirtschaftlich bedeutendsten Stadt der Schweiz mit solchen Dingen? Was, wenn es doch ein Käfig mit Kanarienvogel, fix angeschraubt am Balkongeländer, gewesen wäre?

Für diesen Beschluss wird eine Bearbeitungsgebühr von 450 Franken festgesetzt. Schreibgebühr und Verwaltungskosten werden separat noch in Rechnung gestellt.

Mobimo baut 16 Eigentumswohnungen an der Naglerwiesenstrasse 11 in Zürich-Höngg. Die Baubewilligung umfasste über 75 Vorbehalte, Bedingungen und Auflagen, viele Ziffern, Unterziffern und Buchstaben. Hat man den dadurch notwendigen Marathon durch alle Ämter bewältigt, ohne bei Kilometer 32 einzubrechen, so kommen nicht immer, aber immer öfters die lieben Nachbarn.

Unsere Baugesetze und Rechtsmittelverfahren schaffen einen einladenden Raum für wunderbare Missbräuche. Wer keine Skrupel hat, kann diesen mit Einsprachen zu seinen Gunsten ausnützen – die Moral geht dabei flächendeckend vor die Hunde. Es gibt eine einfache Lösung: Die Abschaffung der Baubewilligungen! Verstösst ein Bau gegen Gesetze, so kann die Behörde auf Einhaltung klagen. Sind Baulinien nicht eingehalten, so muss rückgebaut werden.

Man überlege: Grosse Entlastung von Gerichten, Anwälten, Behörden, Wegfall erpresserischer Einsprachen, schnelle Entscheidungswege, Aufschwung. Alles klar?

**Die IMMOBILIEN-Business-Kolumnisten dieses Jahres:** • Dr. Alfred Meili, Präsident des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG, Luzern • Hannes Wüest, Wüest & Partner AG, Zürich • Michele Arnaboldi, Architekt und Dozent an der Architekturakademie, Mendrisio