



Beschluss des Stadtrats

vom 16. November 2022

GR Nr. 2022/387

Nr. 1312/2022

Schriftliche Anfrage von Flurin Capaul und Albert Leiser betreffend Unterstützung der Bauherrschaften durch die Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten, Anzahl Beratungen pro Gebiet und Jahr, Feedbacks zur Qualität der Beratung, Angaben zu den Baueingaben, die nach Auskünften nicht bewilligt wurden und Möglichkeit zur Delegation von Kompetenzen hinsichtlich der Erteilung von rechtsverbindlichen Auskünften

Am 24. August 2022 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Flurin Capaul und Albert Leiser (beide FDP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/387, ein:

Die Kreisarchitekt-/Innen (KA) unterstützen Bauherren bei der Baueingabe und bieten eine unverbindliche, kostenfreie baurechtliche Beratung für Bauvorhaben in der Stadt Zürich.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele Beratungen / Fälle handeln die KA pro Gebiet und Jahr ab?
2. Welche und wie viele Feedbacks sind in den letzten 10 Jahren zu der Qualität Beratung der KA im Speziellen oder der KA im Allgemeinen eingegangen?
3. Welche Fälle der letzten 10 Jahre sind dem Stadtrat bekannt, wo Auskünfte der KA zu Baueingaben führten, welche dann nicht bewilligt worden sind? Falls es solche Fälle gibt, welche Kosten sind den jeweiligen Bauherrschaften dadurch entstanden und aus welchen Gebieten stammen diese?
4. Die Auskünfte der KA sind nicht rechtsverbindlich. Wann verweisen die KA auf das Instrument des Vorentscheids? Wie häufig geschah dies in den letzten 10 Jahren? Wieso werden nicht mehr Kompetenzen an die KA delegiert um rechtsverbindliche Auskünfte zu erteilen?
5. Welche fachlichen Anforderungen und müsse KA erfüllen resp. welche Ausbildungen muss ein KA absolvieren? Wie wird die Weiterbildung der KA erfüllt?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Wie viele Beratungen / Fälle handeln die KA pro Gebiet und Jahr ab?

Die Beratung der Kundschaft erfolgt vor Ort im Amtshaus, telefonisch, online oder auch per E-Mail und stellt einen erheblichen Teil der Arbeit der Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten dar. Das Amt für Baubewilligungen (AfB) misst die Beratungstätigkeit nicht in Fallzahlen und/oder nach Gebieten, sondern in Stunden. Aktuell wenden die Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten täglich durchschnittlich rund 27 Prozent ihrer Arbeitszeit, d. h. täglich zweieinviertel Arbeitsstunden, für die Beratung der Kundschaft auf.



2/3

Frage 2

Welche und wie viele Feedbacks sind in den letzten 10 Jahren zu der Qualität Beratung der KA im Speziellen oder der KA im Allgemeinen eingegangen?

Eine systematische Erfassung der Beratungsfälle nach Anzahl, Inhalt, Qualität und Gebiet erfolgt nicht, und somit auch nicht zu allfälligen Feedbacks. Was jedoch generell festgestellt wird, ist, dass insbesondere das persönliche Beratungsangebot geschätzt wird. Es stellt eine Dienstleistung dar, die in dieser Form nur wenige Gemeinden anbieten. Dabei erhalten die Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten häufig ein positives Feedback, was jedoch in keiner Tabelle festgehalten wird.

Frage 3

Welche Fälle der letzten 10 Jahre sind dem Stadtrat bekannt, wo Auskünfte der KA zu Bau-eingaben führten, welche dann nicht bewilligt worden sind? Falls es solche Fälle gibt, welche Kosten sind den jeweiligen Bauherrschaften dadurch entstanden und aus welchen Gebieten stammen diese?

Eine systematische Erfassung der Auskünfte nach Anzahl, Inhalt, Qualität und Gebiet erfolgt nicht, womit betreffend das Verhältnis zwischen Beratung und Verweigerung auch keine Kausalzusammenhänge hergeleitet werden können.

In der Regel müssen nur wenige Gesuche verweigert werden. Im Jahr 2021 waren es beispielsweise 16 von insgesamt 3884 Bauentscheiden (vgl. auch [Geschäftsbericht der Stadt Zürich](#) S. 289).

Frage 4

Die Auskünfte der KA sind nicht rechtsverbindlich. Wann verweisen die KA auf das Instrument des Vorentscheids? Wie häufig geschah dies in den letzten 10 Jahren? Wieso werden nicht mehr Kompetenzen an die KA delegiert um rechtsverbindliche Auskünfte zu erteilen?

Die Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten beraten nach bestem Wissen und Gewissen. Bestehen Zweifel an der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens, besprechen sie mit der Bauherrschaft das weitere Vorgehen, das allenfalls das Instrument des Vorentscheids vorsehen kann.

Im Jahr 2021 wurden 15 Vorentscheide behandelt (vgl. auch [Geschäftsbericht der Stadt Zürich](#) S. 289). Die Frage, ob in jedem Fall eine entsprechende Empfehlung seitens der Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten erfolgte, bleibt aufgrund der fehlenden Detailerhebungen offen. Es liegt jedoch im Ermessen und in der Risikoeinschätzung der Bauherrschaft, ob ein Vorentscheidgesuch eingereicht wird.

Im baurechtlichen Verfahren sind Auskünfte bzw. behördliche Zusagen nur in Form von Vorentscheiden rechtsverbindlich (§ 323 f. Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]). Dass ausserhalb des Vorentscheidverfahrens erteilte Auskünfte von Mitarbeitenden der Baubehörde zu baurechtlichen Fragen von vornherein nicht rechtsverbindlich sein können, haben auch die Gerichte bestätigt, so z. B. das Verwaltungsgericht im Entscheid VB.2010.00031 oder auch das Baurekursgericht im Entscheid BRGE I Nr. 0155/17.



3/3

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Bausektion der Stadt Zürich gestützt auf Art. 33 Abs. 2 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) die Zuständigkeit für Bewilligungen im Anzeigeverfahren i. S. v. § 325 Abs. 1 PBG und § 13 Bauverfahrensverordnung (AS 700.6) an einzelne Angestellte übertragen kann. Von der Möglichkeit gemäss Art. 33 Abs. 2 ROAB hat die Bausektion Gebrauch gemacht (s. Organisationsreglement der Bausektion, AS 172.450). Dabei handelt es sich um die Delegation der Kompetenz, einen baurechtlichen Entscheid erlassen zu dürfen und nicht um die Frage der Rechtsverbindlichkeit einer Auskunft. Eine rechtsverbindliche Auskunft kann – wie bereits ausgeführt – einzig über das Vorentscheidverfahren gemäss § 323 f. PBG erteilt werden. Nur mit einem formell korrekt durchgeführten Verfahren, das mit einem in Rechtskraft erwachsenen Entscheid endet, ist die Rechtsverbindlichkeit und damit die Rechtssicherheit gegeben.

Frage 5

Welche fachlichen Anforderungen und müsse KA erfüllen resp. welche Ausbildungen muss ein KA absolvieren? Wie wird die Weiterbildung der KA erfüllt?

Als Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten können sich Architektinnen und Architekten mit abgeschlossenem Hochschul- oder Fachhochschulstudium und mehrjähriger Berufserfahrung bewerben. Nach Eintritt werden sie drei bis vier Monate amtsintern im Rahmen eines Ausbildungs- und Mentoringprogramms intensiv geschult. Danach übernehmen sie schrittweise einen eigenen Aufgabenbereich. Während des erstens Jahres werden die neuen Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten von ihren Vorgesetzten begleitet. In den Teams findet ein- bis zweimal wöchentlich ein Austausch zu konkreten Fragestellungen statt. Damit wird der Know-how-Aufbau sichergestellt und gefördert. Alle Kreisarchitektinnen und Kreisarchitekten werden zudem im Rahmen einer monatlich stattfindenden, übergeordneten Sitzung über fachspezifische Neuerungen informiert. Im Übrigen stehen ihnen – wie allen anderen städtischen Mitarbeitenden auch – das umfangreiche Weiterbildungsangebot der Stadt zur Verfügung.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cucho-Curti