



Développement territorial

Attendre n'a jamais servi à rien, il faut simplifier les procédures d'autorisation

27.09.2023

D'un coup d'oeil

La pénurie de logements actuelle dans les agglomérations a de multiples causes. Mais le problème principal est que la forte demande de logements dans les centres ne peut pas être satisfaite, car il est de plus en plus difficile de construire. Il est donc urgent de simplifier les procédures d'autorisation.

Fin juin, la population suisse a franchi la barre des 9 millions d'habitants, et les prévisions démographiques de l'Office fédéral de la statistique prévoient qu'elle continuera à augmenter. Il y a une crainte largement répandue que nous n'ayons pas assez de logements pour tout le monde en Suisse, puisque davantage de personnes signifie davantage de besoins en logements. Aujourd'hui déjà, on ne cesse de parler de «pénurie de logements», bien qu'il y ait encore suffisamment de logements pour tous à l'échelle suisse. Cela dit, il

est effectivement nécessaire d'agir dans les quartiers résidentiels des centres, où l'offre de logements se raréfie et les prévisions s'assombrissent.

La demande de logements augmente également en raison de la progression des revenus et de la taille des ménages qui diminue.

Mettre l'augmentation de la demande uniquement sur le compte de la croissance démographique et de l'immigration est un peu court. D'autres facteurs l'influencent également. Ainsi, l'augmentation des revenus des ménages entraîne une hausse de la demande d'espace d'habitation. Celui qui a plus de revenus s'offre davantage de surface habitable. Depuis l'an 2000, le revenu par habitant a augmenté de 19% en Suisse. En conséquence, les ménages suisses ont pu s'offrir davantage d'espace, et la surface par personne a progressé, selon l'Office fédéral de la Statistique, de 45,0 m² en 2012 à 46,62 m² en 2021.

De plus, la taille des ménages diminue; autrement dit, de moins en moins de personnes vivent dans un même logement. Ce recul de la taille des ménages est lié à diverses tendances sociétales et démographiques: il y a de plus en plus de couples qui se séparent et de familles recomposées, il y a de plus en plus de personnes âgées qui restent longtemps dans leur logement, souvent plus grand que la moyenne, et de plus en plus de personnes préfèrent vivre seules. Il en résulte que près de 70% des ménages comptent une ou deux personnes, et que la taille moyenne des ménages est passée de 2,26 personnes par ménage en 2012 à 2,19 personnes en 2021. Dès lors, il faut davantage de logements pour le même nombre d'habitants. Cet effet est le plus important et il va perdurer: le nombre de ménages augmente deux fois plus vite que la population. La Banque Raiffeisen estime que rien qu'à cause du recul de la taille des ménages, quelque 20 000 à 25 000 logements supplémentaires sont nécessaires chaque année.

ON NE CONSTRUIT PAS ASSEZ: L'OFFRE DE LOGEMENTS NE PEUT PAS SUIVRE LA DEMANDE

Dans un marché qui fonctionne, l'offre de logements augmenterait face à une demande aussi forte. Mais sur le marché du logement, l'offre ne suit pas la demande. C'est même pire que cela: en ce moment, l'activité de construction est en baisse. C'est ce que montre par exemple le nombre de permis de construire, qui se situe au plus bas, dans toutes les catégories. Ainsi, selon l'étude Marché immobilier suisse 2023 de Credit Suisse, seuls 11 600 appartements en copropriété et 6600 maisons individuelles ont été construits en 2022, ce qui représente un recul de 3% par rapport à l'année précédente. Pour les logements locatifs, les constructions sont même à leur plus bas niveau depuis 10 ans. Cela ne permet pas de répondre à la demande de logements supplémentaires. Avenir suisse estime par exemple qu'il faudrait construire quelque 10 000 logements de plus par an qu'aujourd'hui pour que le marché soit équilibré et que les prix cessent d'augmenter. Outre la surréglementation du marché locatif, la cause principale est qu'il est trop long et trop coûteux de construire suffisamment de logements dans les endroits les plus prisés.

IL EST URGENT DE SIMPLIFIER LES PROCÉDURES D'AUTORISATION

Il est donc urgent de pouvoir construire davantage et plus rapidement. Les procédures d'autorisation, souvent difficiles et longues, constituent un facteur de blocage majeur. economiesuisse demande donc une simplification de ces procédures. Selon l'économie dans son ensemble, une simplification devrait couvrir au moins les éléments suivants:

Maximale Bearbeitungszeit der Behörden von 100 Tagen

economiesuisse fordert eine maximale Bearbeitungszeit der Behörden für Baugesuche von 100 Tagen. Diese Bearbeitungszeit muss alle Schritte aller involvierten Amtsstellen umfassen, d.h. auch Aspekte des Denkmalschutzes etc. Des Weiteren sollte im Anzeigeverfahren die Frist nur 30 Tage betragen, und soll ein Baugesuch als bewilligt gelten, wenn ein Bauherr nach Ablauf der Frist keine Antwort erhalten hat.

Mit einer maximalen Bearbeitungszeit könnte ein Hauptproblem gelöst werden. Denn heute dauern die Verfahren zu lange. So braucht es in der Schweiz gemäss einer Auswertung der Zürcher Kantonalbank im Schnitt 140 Tage, bis ein Baugesuch bewilligt wird. Dies ist 70 Prozent länger als im Jahr 2020. In der Stadt Zürich sind es sogar 330 Tage und im Kanton Genf 500 Tage.

Maximale Bearbeitungszeit der Behörden von 100 Tagen

economiesuisse fordert eine maximale Bearbeitungszeit der Behörden für Baugesuche von 100 Tagen. Diese Bearbeitungszeit muss alle Schritte aller involvierten Amtsstellen umfassen, d.h. auch Aspekte des Denkmalschutzes etc. Des Weiteren sollte im Anzeigeverfahren die Frist nur 30 Tage betragen, und soll ein Baugesuch als bewilligt gelten, wenn ein Bauherr nach Ablauf der Frist keine Antwort erhalten hat.

Mit einer maximalen Bearbeitungszeit könnte ein Hauptproblem gelöst werden. Denn heute dauern die Verfahren zu lange. So braucht es in der Schweiz gemäss einer Auswertung der Zürcher Kantonalbank im Schnitt 140 Tage, bis ein Baugesuch bewilligt wird. Dies ist 70 Prozent länger als im Jahr 2020. In der Stadt Zürich sind es sogar 330 Tage und im Kanton Genf 500 Tage.

Maximale Bearbeitungszeit der Behörden von 100 Tagen

economiesuisse fordert eine maximale Bearbeitungszeit der Behörden für Baugesuche von 100 Tagen. Diese Bearbeitungszeit muss alle Schritte aller involvierten Amtsstellen umfassen, d.h. auch Aspekte des Denkmalschutzes etc. Des Weiteren sollte im Anzeigeverfahren die Frist nur 30 Tage betragen, und soll ein Baugesuch als bewilligt gelten, wenn ein Bauherr nach Ablauf der Frist keine Antwort erhalten hat.

Mit einer maximalen Bearbeitungszeit könnte ein Hauptproblem gelöst werden. Denn heute dauern die Verfahren zu lange. So braucht es in der Schweiz gemäss einer Auswertung der Zürcher Kantonalbank im Schnitt 140 Tage, bis ein Baugesuch bewilligt wird. Dies ist 70 Prozent länger als im Jahr 2020. In der Stadt Zürich sind es sogar 330 Tage und im Kanton Genf 500 Tage.

Maximale Dauer der Behandlung von Rekursen von 18 Monaten

Mit dem Erhalt der Baubewilligung ist der Hürdenlauf oftmals nicht zu Ende. Die Hauptursache für die darauffolgenden langwierigen Verzögerungen liegt in den Einsprachen. Die Zürcher Kantonalbank schätzt, dass 10 Prozent der bewilligten Bauvorhaben deswegen gar nie gebaut werden. economiesuisse fordert daher, dass Rekurse in maximal 18 Monaten abschliessend behandelt werden müssen.

Maximale Dauer der Behandlung von Rekursen von 18 Monaten

Mit dem Erhalt der Baubewilligung ist der Hürdenlauf oftmals nicht zu Ende. Die Hauptursache für die darauffolgenden langwierigen Verzögerungen liegt in den Einsprachen. Die Zürcher Kantonalbank schätzt, dass 10 Prozent der bewilligten Bauvorhaben deswegen gar nie gebaut werden. economiesuisse fordert daher, dass Rekurse in maximal 18 Monaten abschliessend behandelt werden müssen.

Maximale Dauer der Behandlung von Rekursen von 18 Monaten

Mit dem Erhalt der Baubewilligung ist der Hürdenlauf oftmals nicht zu Ende. Die Hauptursache für die darauffolgenden langwierigen Verzögerungen liegt in den Einsprachen. Die Zürcher Kantonalbank schätzt, dass 10 Prozent der bewilligten Bauvorhaben deswegen gar nie gebaut werden. economiesuisse fordert daher, dass Rekurse in maximal 18 Monaten abschliessend behandelt werden müssen.

Beschwerden nur einmalig und nur durch Direktbetroffene

Die Beschwerdelegitimation ist klar einzugrenzen. Heutzutage werden oftmals Beschwerdegründe angeführt, von denen der Beschwerdeführer nicht betroffen ist. Der Klassiker ist, dass Nachbarn, die einen Neubau verhindern möchten, eine Klage einreichen, dass im neu zu erstellenden Gebäude die Lärmgrenzwerte nicht eingehalten werden können. Ein anderes typisches Vorgehen ist von Beginn weg in möglichst vielen Punkten Einsprache zu erheben. Dadurch sollen dem Bauherrn viel Aufwand und hohe Kosten für das Rechtsverfahren auferlegt werden. Dies mit dem Hintergedanken, dass er dadurch zur Vermeidung eines aufwändigen und langen Gerichtsverfahrens entweder vom Bau absieht oder auf eigentlich nicht gerechtfertigte Wünsche der Klagenden eingeht. *economiesuisse* vertritt die Ansicht, dass es das gute Recht von Direktbetroffenen ist, Klage einzureichen, wenn sie das Gefühl haben, dass sie selbst einen ungerechtfertigten Nachteil erleiden. Die oben beschriebenen Auswüchse müssen aber eingedämmt werden. Daher sollen nur noch Direktbetroffene in Bezug auf für sie direkt relevante Sachverhalte Beschwerden einreichen dürfen. Zudem soll gegen einen Sachverhalt während des gesamten Verfahrens nur einmal Beschwerde eingereicht werden dürfen.

Beschwerden nur einmalig und nur durch Direktbetroffene

Die Beschwerdelegitimation ist klar einzugrenzen. Heutzutage werden oftmals Beschwerdegründe angeführt, von denen der Beschwerdeführer nicht betroffen ist. Der Klassiker ist, dass Nachbarn, die einen Neubau verhindern möchten, eine Klage einreichen, dass im neu zu erstellenden Gebäude die Lärmgrenzwerte nicht eingehalten werden können. Ein anderes typisches Vorgehen ist von Beginn weg in möglichst vielen Punkten Einsprache zu erheben. Dadurch sollen dem Bauherrn viel Aufwand und hohe Kosten für das Rechtsverfahren auferlegt werden. Dies mit dem Hintergedanken, dass er dadurch zur Vermeidung eines aufwändigen und langen Gerichtsverfahrens entweder vom Bau absieht oder auf eigentlich nicht gerechtfertigte Wünsche der Klagenden eingeht. *economiesuisse* vertritt die Ansicht, dass es das gute Recht von Direktbetroffenen ist, Klage einzureichen, wenn sie das Gefühl haben, dass sie selbst einen ungerechtfertigten Nachteil erleiden. Die oben beschriebenen Auswüchse müssen aber eingedämmt werden. Daher sollen nur noch Direktbetroffene in Bezug auf für sie direkt relevante Sachverhalte Beschwerden einreichen dürfen. Zudem soll gegen einen Sachverhalt während des gesamten Verfahrens nur einmal Beschwerde eingereicht werden dürfen.

Beschwerden nur einmalig und nur durch Direktbetroffene

Die Beschwerdelegitimation ist klar einzugrenzen. Heutzutage werden oftmals Beschwerdegründe angeführt, von denen der Beschwerdeführer nicht betroffen ist. Der Klassiker ist, dass Nachbarn, die einen Neubau verhindern möchten, eine Klage einreichen, dass im neu zu erstellenden Gebäude die Lärmgrenzwerte nicht eingehalten werden können. Ein anderes typisches Vorgehen ist von Beginn weg in möglichst vielen Punkten Einsprache zu erheben. Dadurch sollen dem Bauherrn viel Aufwand und hohe Kosten für das Rechtsverfahren auferlegt werden. Dies mit dem Hintergedanken, dass er dadurch zur Vermeidung eines aufwändigen und langen Gerichtsverfahrens entweder vom Bau absieht oder auf eigentlich nicht gerechtfertigte Wünsche der Klagenden eingeht. economiesuisse vertritt die Ansicht, dass es das gute Recht von Direktbetroffenen ist, Klage einzureichen, wenn sie das Gefühl haben, dass sie selbst einen ungerechtfertigten Nachteil erleiden. Die oben beschriebenen Auswüchse müssen aber eingedämmt werden. Daher sollen nur noch Direktbetroffene in Bezug auf für sie direkt relevante Sachverhalte Beschwerden einreichen dürfen. Zudem soll gegen einen Sachverhalt während des gesamten Verfahrens nur einmal Beschwerde eingereicht werden dürfen.

Ein einzelner kompetenter und entscheidungs- und weisungsbefugter Ansprechpartner bei den Behörden (One-Stop-Shop)

Viele unterschiedliche Ansprechpartner, die sich teilweise widersprechen, erschweren die Erarbeitung eines bewilligungsfähigen Baugesuchs. Daher wäre es wünschenswert, wenn die Behörden für den Gesuchsstellenden einen einzigen Ansprechpartner definieren, der jeweils eine konsolidierte Sicht aller involvierten Stelle kommunizieren kann. Diese Koordinationsstelle muss über fachliche Entscheidungskompetenzen verfügen und intern gegenüber den Fachbehörden weisungsbefugt sein, damit in den Gesprächen direkt eine Lösung gefunden werden kann. Interessenskonflikte dürfen nicht durch einen einzelnen Mitarbeitenden einer Fachstelle gelöst werden, sondern müssen vor den Gesprächen mit den Gesuchsstellenden bereits innerhalb der Verwaltung übergeordnet entschieden werden. Dazu braucht es transparente Richtlinien für die Beurteilung von Bauvorhaben inkl. des Ermessensspielraums, um sicherzustellen, dass alle Mitarbeitenden dieselben Einschätzungen treffen. Zudem müssen die Verantwortlichkeiten im föderalen Gefüge gut definiert sein. Denn bei gewissen Infrastrukturanlagen liegt die Kompetenz beim Bund; bei den Flughäfen ist es zum Beispiel das BAZL. Dort sollte diese Behörde alleiniger Ansprechpartner für den Bewilligungsprozess sein.

Ein einzelner kompetenter und entscheidungs- und weisungsbefugter Ansprechpartner bei den Behörden (One-Stop-Shop)

Viele unterschiedliche Ansprechpartner, die sich teilweise widersprechen, erschweren die Erarbeitung eines bewilligungsfähigen Baugesuchs. Daher wäre es wünschenswert, wenn die Behörden für den Gesuchsstellenden einen einzigen Ansprechpartner definieren, der jeweils eine konsolidierte Sicht aller involvierten Stelle kommunizieren kann. Diese Koordinationsstelle muss über fachliche Entscheidungskompetenzen verfügen und intern gegenüber den Fachbehörden weisungsbefugt sein, damit in den Gesprächen direkt eine Lösung gefunden werden kann. Interessenskonflikte dürfen nicht durch einen einzelnen Mitarbeitenden einer Fachstelle gelöst werden, sondern müssen vor den Gesprächen mit den Gesuchsstellenden bereits innerhalb der Verwaltung übergeordnet entschieden werden. Dazu braucht es transparente Richtlinien für die Beurteilung von Bauvorhaben inkl. des Ermessensspielraums, um sicherzustellen, dass alle Mitarbeitenden dieselben Einschätzungen treffen. Zudem müssen die Verantwortlichkeiten im föderalen Gefüge gut definiert sein. Denn bei gewissen Infrastrukturanlagen liegt die Kompetenz beim Bund; bei den Flughäfen ist es zum Beispiel das BAZL. Dort sollte diese Behörde alleiniger Ansprechpartner für den Bewilligungsprozess sein.

Ein einzelner kompetenter und entscheidungs- und weisungsbefugter Ansprechpartner bei den Behörden (One-Stop-Shop)

Viele unterschiedliche Ansprechpartner, die sich teilweise widersprechen, erschweren die Erarbeitung eines bewilligungsfähigen Baugesuchs. Daher wäre es wünschenswert, wenn die Behörden für den Gesuchsstellenden einen einzigen Ansprechpartner definieren, der jeweils eine konsolidierte Sicht aller involvierten Stelle kommunizieren kann. Diese Koordinationsstelle muss über fachliche Entscheidungskompetenzen verfügen und intern gegenüber den Fachbehörden weisungsbefugt sein, damit in den Gesprächen direkt eine Lösung gefunden werden kann. Interessenskonflikte dürfen nicht durch einen einzelnen Mitarbeitenden einer Fachstelle gelöst werden, sondern müssen vor den Gesprächen mit den Gesuchsstellenden bereits innerhalb der Verwaltung übergeordnet entschieden werden. Dazu braucht es transparente Richtlinien für die Beurteilung von Bauvorhaben inkl. des Ermessensspielraums, um sicherzustellen, dass alle Mitarbeitenden dieselben Einschätzungen treffen. Zudem müssen die Verantwortlichkeiten im föderalen Gefüge gut definiert sein. Denn bei gewissen Infrastrukturanlagen liegt die Kompetenz beim Bund; bei den Flughäfen ist es zum Beispiel das BAZL. Dort sollte diese Behörde alleiniger Ansprechpartner für den Bewilligungsprozess sein.

Einheitliche Baugesuchunterlagen in der gesamten Schweiz

Die Baugesuchunterlagen unterscheiden sich in der Schweiz stark. Dieser Bürokratieföderalismus ist für national tätige Unternehmen mühsam. economiesuisse fordert, dass die Baugesuchunterlagen und notwendigen Nachweise in der ganzen Schweiz einheitlich sein sollten. Selbstverständlich müsste wegen dem unterschiedlichen Informationsbedarf weiterhin differenziert werden, wofür ein Baugesuch gestellt wird und unterschiedliche Formulare für Wohnungsbau, Industrie- / Gewerbebau und verschiedene Typen von Infrastrukturanlagen erstellt werden. economiesuisse fordert keine inhaltliche Vereinheitlichung der Baugesetzgebungen und Zonenplanungen; diesbezüglich ist der Föderalismus weiterhin wichtig und zu respektieren.

Einheitliche Baugesuchunterlagen in der gesamten Schweiz

Die Baugesuchunterlagen unterscheiden sich in der Schweiz stark. Dieser Bürokratieföderalismus ist für national tätige Unternehmen mühsam. economiesuisse fordert, dass die Baugesuchunterlagen und notwendigen Nachweise in der ganzen Schweiz einheitlich sein sollten. Selbstverständlich müsste wegen dem unterschiedlichen Informationsbedarf weiterhin differenziert werden, wofür ein Baugesuch gestellt wird und unterschiedliche Formulare für Wohnungsbau, Industrie- / Gewerbebau und verschiedene Typen von Infrastrukturanlagen erstellt werden. economiesuisse fordert keine inhaltliche Vereinheitlichung der Baugesetzgebungen und Zonenplanungen; diesbezüglich ist der Föderalismus weiterhin wichtig und zu respektieren.

Einheitliche Baugesuchunterlagen in der gesamten Schweiz

Die Baugesuchunterlagen unterscheiden sich in der Schweiz stark. Dieser Bürokratieföderalismus ist für national tätige Unternehmen mühsam. economiesuisse fordert, dass die Baugesuchunterlagen und notwendigen Nachweise in der ganzen Schweiz einheitlich sein sollten. Selbstverständlich müsste wegen dem unterschiedlichen Informationsbedarf weiterhin differenziert werden, wofür ein Baugesuch gestellt wird und unterschiedliche Formulare für Wohnungsbau, Industrie- / Gewerbebau und verschiedene Typen von Infrastrukturanlagen erstellt werden. economiesuisse fordert keine inhaltliche Vereinheitlichung der Baugesetzgebungen und Zonenplanungen; diesbezüglich ist der Föderalismus weiterhin wichtig und zu respektieren.

Rein digitale Prozesse

Damit der Eingabeprozess einfacher und schneller geht, braucht es rein digitale Prozesse ohne Medienbruch. Formale Mindestanforderungen können in einem digitalen Prozess gleich bei der Eingabe digital durch das System kontrolliert werden, und die entsprechend notwendige Anpassungen können vor der definitiven Eingabe vom Gesuchsstellenden sogleich noch gemacht werden. Wichtig ist, dass die Umstellung auf rein digitale Prozesse als Chance betrachtet wird, um seitens der Behörden den gesamten Prozess effizient und kundenfreundlich zu definieren.

Rein digitale Prozesse

Damit der Eingabeprozess einfacher und schneller geht, braucht es rein digitale Prozesse ohne Medienbruch. Formale Mindestanforderungen können in einem digitalen Prozess gleich bei der Eingabe digital durch das System kontrolliert werden, und die entsprechend notwendige Anpassungen können vor der definitiven Eingabe vom Gesuchsstellenden sogleich noch gemacht werden. Wichtig ist, dass die Umstellung auf rein digitale Prozesse als Chance betrachtet wird, um seitens der Behörden den gesamten Prozess effizient und kundenfreundlich zu definieren.

Rein digitale Prozesse

Damit der Eingabeprozess einfacher und schneller geht, braucht es rein digitale Prozesse ohne Medienbruch. Formale Mindestanforderungen können in einem digitalen Prozess gleich bei der Eingabe digital durch das System kontrolliert werden, und die entsprechend notwendige Anpassungen können vor der definitiven Eingabe vom Gesuchsstellenden sogleich noch gemacht werden. Wichtig ist, dass die Umstellung auf rein digitale Prozesse als Chance betrachtet wird, um seitens der Behörden den gesamten Prozess effizient und kundenfreundlich zu definieren.

Grosszügige Listen von nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben / Bagatellverfahren

Die Liste, die definiert, welche Bauvorhaben nicht bewilligungspflichtig sind, oder im Bagatellverfahren bzw. im Anzeigeverfahren bewilligt werden können, soll grosszügig verfasst werden. Zudem soll bei Baubewilligungen im Anzeigeverfahren gelten, dass sie als bewilligt gelten, wenn innerhalb von 30 Tage keine Antwort der Behörden vorliegt.

Grosszügige Listen von nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben / Bagatellverfahren

Die Liste, die definiert, welche Bauvorhaben nicht bewilligungspflichtig sind, oder im Bagatellverfahren bzw. im Anzeigeverfahren bewilligt werden können, soll grosszügig verfasst werden. Zudem soll bei Baubewilligungen im Anzeigeverfahren gelten, dass sie als bewilligt gelten, wenn innerhalb von 30 Tage keine Antwort der Behörden vorliegt.

Grosszügige Listen von nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben / Bagatellverfahren

Die Liste, die definiert, welche Bauvorhaben nicht bewilligungspflichtig sind, oder im Bagatellverfahren bzw. im Anzeigeverfahren bewilligt werden können, soll grosszügig verfasst werden. Zudem soll bei Baubewilligungen im Anzeigeverfahren gelten, dass sie als bewilligt gelten, wenn innerhalb von 30 Tage keine Antwort der Behörden vorliegt.



Lukas Federer

Responsable du département Énergie, environnement, infrastructures et numérisation,
membre de la direction élargie



Corine Fiechter

Responsable de projets Politique économique et formation

© economiesuisse | www.economiesuisse.ch