

Kanton Zürich
Baudirektion
Generalsekretariat
Dr. iur. Patrik Louis
Stv. Leiter Sektion Recht
Walcheplatz 2
8090 Zürich

Zürich, 16. September 2022

Stellungnahme zur Vernehmlassung zur Änderung der Bauverfahrensordnung: Verfahrensbeschleunigung bei Solaranlagen und E-Ladestationen

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Dr. Neukom
Sehr geehrter Herr Dr. Louis

Mit Schreiben vom 4. Juli 2022 haben Sie das Vernehmlassungsverfahren zur Änderung der Bauverfahrensordnung (Verfahrensbeschleunigung bei Solaranlagen und E-Ladestationen) eröffnet. Wir bedanken uns für die gebotene Möglichkeit zur Stellungnahme.

1. Vorbemerkungen

Mit den vorgeschlagenen Änderungen der Bauverfahrensordnung (BVV; LS 700.6) beabsichtigt die Baudirektion, die Bewilligungspflicht für Solaranlagen zu lockern. Die Verordnungsänderung wird weiter zum Anlass genommen, bestimmte Typen von E-Ladestationen sowie Wärmepumpen dem Meldeverfahren zu unterstellen. Angesichts der energie- und klimapolitischen Herausforderungen, vor denen der Kanton Zürich und die Schweiz stehen, ist es richtig und sinnvoll, das Bewilligungsverfahren bei Solaranlagen, E-Ladestationen und Wärmepumpen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Die VZI unterstützt daher die Stossrichtung der vorgeschlagenen Verordnungsänderungen.

2. Anmerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Zu den einzelnen Verordnungsänderungen nehmen wir wie folgt Stellung:

2.1. Zu § 1 (bewilligungsfreie Tatbestände)

a) § 1 lit. g (nicht bewilligungspflichtige Ausrüstungen)

Die VZI unterstützt die Änderung, keine zusätzlichen Bemerkungen.

b) § 1 lit. k (Steckerfertige Solaranlagen)

Die VZI unterstützt die Änderung. Es ist sachdienlich, für sogenannte «Plug and Play-Solaranlagen» künftig keine baurechtliche Bewilligung mehr zu verlangen, was im Übrigen bereits der heutigen Praxis entspricht.

Um jedem Missverständnis vorzubeugen, ist folgende Präzisierung anzubringen: Die VZI unterstützt ausschliesslich den geplanten Verzicht auf die baurechtliche Bewilligung. Es ist zwingend notwendig, dass in Mietwohnungen die Installation von «Plug and Play-Solaranlagen» durch die Mieterschaft auch weiterhin der ausdrücklichen vorgängigen Zustimmung durch die Eigentümerschaft bedarf. Erstens ist die Stromversorgung im Haus Sache der Eigentümer, nicht der Mieter. Zweitens werden Solarpanels von «Plug and Play-Solaranlagen» in aller Regel ausserhalb des Balkongeländers angebracht, was Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Hauses hat (z.B. vergleichbar mit Satellitenschüsseln). Drittens tragen die Haus- und Wohnungseigentümer wegen der Werkeigentümerhaftung (Art. 58 Abs. 1 OR) das Risiko, falls Solarpanels herunterfallen und Personen- und/oder Sachschaden entsteht. Der Eigentümer kann in solchen Fällen zwar Regress auf die Mieterschaft nehmen (Art. 58 Abs. 2 OR), wobei ihm aber stets ein Restrisiko verbleibt. Es ist daher aus all diesen Gründen dringend geboten, die Installation solcher «Plug and Play-Solaranlagen» von der ausdrücklichen vorgängigen Zustimmung der Eigentümer abhängig zu machen, auch wenn künftig keine baurechtliche Bewilligung mehr verlangt wird.

2.2. Zu § 2a (Meldepflichtige Tatbestände)

a) § 2a lit. a (Meldepflicht für genügend angepasste Solaranlagen)

Die VZI unterstützt die Änderung. Künftig sollen genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern in Kernzonen, im Gewässerraum sowie im Uferstreifen grundsätzlich im Meldeverfahren realisiert werden. Für Solaranlagen in Kernzonen soll nur noch dann ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden, wenn diese auf förmlich unter Schutz gestellten (kommunalen und kantonalen) Denkmalschutzobjekten geplant werden oder auf Objekten, die in einem überkommunalen Ortsbild- oder Denkmalschutzinventar aufgeführt sind. Wir teilen die Einschätzung der Baudirektion, dass damit dem Schutz der Kernzonen genügend Rechnung getragen wird.

b) § 2a lit. b (Solaranlagen auf Dächern und Fassaden, auch wenn sie nicht nach 32a RPV genügend angepasst sind)

Die VZI unterstützt die Änderung. Mit der vorgeschlagenen Anpassung können künftig Solaranlagen auf Dächern und Fassaden in Quartiererhaltungszonen, Zentrumszonen, Wohnzonen, Industrie- und Gewerbebezonen sowie Zonen für öffentliche Bauten auch dann im Meldeverfahren erstellt werden, selbst wenn sie nicht den relativ starren Gestaltungsanforderungen von Art. 32a RPV entsprechen. Ergänzend wird vorgeschlagen, in diesen Zonen neu auch freistehende Solaranlagen dem Meldeverfahren zu unterstellen, was ebenfalls begrüssenswert ist.

c) § 2a lit. c–e (Ausgewählte Typen von Wärmepumpen)

Wir unterstützen diese Anpassung. Neu soll das Meldeverfahren auch bei verschiedenen Arten von Wärmepumpen zur Anwendung kommen, was zielführend ist und den administrativen Aufwand reduziert. Dem Vorentwurf zur Änderung der BVV § 2a lit. d (Stand: 4. Juli 2022) haben wir entnommen, dass aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen in Bauzonen, sofern sie ein Volumen von 2m³ nicht überschreiten, im Geltungsbereich eines überkommunalen Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars sowie bei förmlich unter Schutz gestellten kommunalen Denkmalschutzobjekten weiterhin bewilligungspflichtig sein sollen.

Antrag: Wir beantragen, auf die Bewilligung von Luft-/Wasser-Wärmepumpen auch im Geltungsbereich eines überkommunalen Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars sowie bei förmlich unter Schutz gestellten kommunalen Denkmalschutzobjekten zu verzichten.

d) § 2a lit. f (Anschlüsse an ein Fernwärmenetz)

Die VZI unterstützt die Änderung, keine zusätzlichen Bemerkungen.

e) § 2a lit. g (Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen im Aussenbereich)

Die VZI unterstützt die Änderung. Es ist begrüssenswert, wenn beim Bau von Elektrofahrzeug-Ladestationen auch im Aussenbereich ein Liberalisierungsschritt erfolgt und nur noch das Meldeverfahren zur Anwendung kommt.

2.3. Zu § 2d (Form und Frist)

a) § 2d Abs. 1 (Einreichung)

Die VZI unterstützt die Änderung, keine zusätzlichen Bemerkungen.

b) § 2d Abs. 2 (Eingangsbestätigung und Fristverlängerung)

Die VZI unterstützt die Änderung, keine zusätzlichen Bemerkungen.

c) § 2d Abs. 3 (Generalklausel)

Die VZI unterstützt die Änderung, keine zusätzlichen Bemerkungen.

2.4. Zu § 14 lit. k (Anzeigeverfahren für Solaranlagen in Bauzonen gemäss § 48 Abs. 2 lit. b–f PBG)

Die VZI unterstützt die Änderung, keine zusätzlichen Bemerkungen.

3. Fazit: Unterstützung der Revision Bauverfahrensordnung

Die VZI unterstützt die vorgeschlagene Revision der Bauverfahrensordnung, mit welcher eine Verfahrensbeschleunigung beim Einbau von Solaranlagen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge bezweckt wird. Die unterbreiteten Vereinfachungen entlasten die betroffenen Haus- und Stockwerkeigentümer von unnötigem administrativem Aufwand und können damit einen Beitrag dazu leisten, die energiepolitischen Herausforderungen der Zukunft zu bewältigen.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen



Béatrice Schaeppi
Präsidentin



Martin Arnold
Geschäftsführer