

Zug, 27. November 2025

Postulat der GLP-Fraktion

betreffend

Unnötige Baueinsprachen vermeiden

Eine Studie der Zürcher Kantonalbank¹ zeigt, dass im schweizweiten Schnitt ein Bauherr rund 140 Tage auf seine Baubewilligung warten muss. Und auch wenn die erste Hürde der Baubewilligung erfolgreich überwunden wurde, ist noch lange kein Baustart in Sicht. Dank Einsprachen, die der Studienautor plakativ als fünfte Landessprache deklariert, verzögern sich Bauvorhaben weiter und verhindern rund jede zehnte Wohnung. Auch eine Studie im Auftrag der Bundesämter für Raumentwicklung ARE und Wohnungswesen BWO kommt zu diesem Schluss: «Wenn in der Schweiz neue Wohnungen nicht oder verzögert gebaut werden, sind dafür in erster Linie Einsprachen und Rekurse gegen die Projekte verantwortlich.»²

Nicht selten dürfte es sich bei den Einsprachen um private Nachbarschaftsstreitigkeiten handeln. Man mag dem Nachbarn die grössere Terrasse nicht gönnen, stört sich an der zusätzlichen Garage oder hat schlicht keine Lust auf Baulärm. Der Weg der Einsprache ist dank tiefer Hürden und fehlender Kostenfolge für den Kläger ein einfacher und risikofreier Weg, der gerne genutzt wird, dadurch aber Bauvorhaben verzögert oder verunmöglich. Aus diesem Grund möchten wir anregen, auch unkonventionelle Möglichkeiten, Einsprachen zu verhindern, zu prüfen.

Das System der Friedensrichterämter hat sich für zivilrechtliche Streitigkeiten etabliert und kann Gerichte entlasten. Gemäss § 38 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG) sind die Friedensrichterämter die ordentlichen Schlichtungsbehörden in Zivilsachen. Sie sind zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens zuständig, sofern nicht eine der besonderen Schlichtungsbehörden sachlich zuständig ist.

Gemäss Rechenschaftsbericht des Obergerichts können gewisse Fälle über einen Urteilsvorschlag durch die Friedensrichterämter gelöst werden, ohne dass sie an die Gerichte herangetragen werden müssen und entlasten damit die Gerichte.

Antrag

Wir möchten die Regierung daher einladen, zu prüfen, inwiefern ein ähnliches System wie bei den Friedensrichterämtern oder der Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtrecht die Einsprachen bei Bauvorhaben eindämmen könnte. Beispielsweise indem:

- Ein potenzieller Einspracheführer vorgängig an das Friedensrichteramt oder an eine besondere zu schaffende Schlichtungsbehörde herantreten müsste, bevor eine Einsprache erfolgen kann. Es wären die üblichen Kosten für Schlichtungsverfahren zu veranschlagen, die vom potenziellen Einspracheführer getragen werden.
- Nur nach vorgängiger Schlichtungsverhandlung zwischen den Parteien wäre das Einreichen einer Baueinsprache möglich.

Gerade bei nachbarschaftlichen Zwistigkeiten könnte ein solcher Schlichtungsprozess allenfalls zu einer Verminderung von missbräuchlichen Einsprachen führen.

¹ Wohnungsneubau – ein Hürdenlauf vom 15. Juni 2023 <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/wohnungsneubau-ein-huerdenlauf.html> (besucht 02.11.2025)

² Einsprachen und Rekurse vom am 01.07.2025 <https://www.bwo.admin.ch/de/einsprachen-und-rekurse> (besucht 02.11.2025)