

Statistik zu Baubewilligungen: Das sagen die Bündner Baumeister dazu

Eine Auswertung zeigt: Graubünden erteilt Baubewilligungen schneller als viele Kantone. Dennoch beobachtet der Baumeisterverband die aktuellen Entwicklungen mit Sorge.

Patrick Kuoni

Wer in der Schweiz bauen will und ein Baugesuch einreicht, der wartet je nach Kanton sehr unterschiedlich lange. Zwei Beispiele: In Genf dauerte es in den Jahren 2023 und 2024 im Median (das heisst, bei der Hälfte geht es schneller, bei der anderen Hälfte geht es langsamer) über ein Jahr, bis die Baubewilligung vorlag. Im Kanton Uri warteten die Bauherren dagegen im Median gerade einmal 77 Tage. Das zeigt eine Auswertung der Denkfabrik Avenir Suisse mit Zahlen des Beratungsunternehmens Wüest Partner. Die Zeitung «Blick» hatte kürzlich darüber berichtet. Graubünden liegt auf dem soliden dritten Platz mit einer Bewilligungsdauer von 89 Tagen.

Alles im Lot also? Die Frage geht an den Geschäftsführer des Bündner Baumeisterverbandes, Andreas Felix. Der sagt: «Der Medianwert von 89 Tagen zeigt ja auf, dass auch in Graubünden die Hälfte der Bewilligungsverfahren länger dauert. Wir stellen aufgrund von Mitgliederrückmeldungen fest, dass sich die Verfahrensdauer für Baubewilligungen innerhalb der Bauzonen auch in Graubünden zunehmend verlängert.» Man sei zwar scheinbar im Benchmark mit anderen Kantonen auf gutem Weg, aber: «Es sind auch bei uns Optimierungen möglich.»

Wohnungsknappheit weiterhin eine Tatsache

Tatsächlich herrscht in verschiedenen Teilen Graubündens weiterhin eine Wohnungsknappheit. Die Graubündner Kantonalbank schrieb in ihrem Immobilienbarometer vom Dezember: «Während die Preise steigen, bleibt der Wohnraum knapp. Die Leerwohnungsziffer in Graubünden liegt mit 0,6 Prozent weiterhin deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von einem Prozent. Die Zahlen zeigen, dass die Bautätigkeit im Kanton nicht mit dem eigentlichen Bedarf Schritt halten kann.»



Schnell wieder weg:
In Chur sind Wohnungen
so kurz ausgeschrieben
wie nirgends in der Schweiz.

Symbolbild: Olivia Aebli-Item

«Die Zahlen zeigen, dass die Bautätigkeit im Kanton nicht mit dem eigentlichen Bedarf Schritt halten kann.»

Graubündner Kantonalbank

Dass Graubünden im Baubewilligungsranking im Vergleich mit anderen Kantonen dennoch weit vorne liegt, führt Felix auch darauf zurück, dass Graubünden ein grosser Kanton mit geringer Bevölkerungszahl sei. «Die Bürgernähe der Organe von Gemeinden und Kanton ist hoch und die verantwortlichen Amtsstellen sind sich gegenseitig bekannt. Das schafft kurze Wege», so Felix.

Einsprachen häufen sich

Als einen der Gründe, wieso sich die Verfahrensdauer für die Baubewilligung innerhalb der Bauzone trotzdem zunehmend verlängert, nennt Felix die zunehmende Tendenz zu Einsprachen gegen Bauprojekte. «Wenn auf die Publikation, beispielsweise eines Wohnbauprojektes in einer Gemeinde, Einsprachen eingehen, muss die Baubehörde diese Einsprache prüfen. Und sie

muss vor ihrem Entscheid die Parteien zur Stellungnahme einladen.» Werde danach durch die Gemeinde eine Baubewilligung erteilt, sei diese erneut anfechtbar. «Dies verzögert das Bewilligungsverfahren unter Umständen massiv. Weitere Gründe dürften der Mangel an qualifiziertem Personal und die zunehmende Anzahl und Komplexität der zu prüfenden Bestimmungen und Vorschriften sein.»

Gemeinden haben es häufig in der Hand

Felix gibt ausserdem zu bedenken, dass der grösste Teil der Baubewilligungen abschliessend von den Gemeinden erteilt wird. Egal ob der Kanton oder die Gemeinde das letzte Wort hat: «In beiden Fällen erachte ich eine aktive, verantwortliche «Dossierbegleitung» unter Einsatz digitaler Plattformen als wichtigen Lösungsansatz.»

Baumeisterverband erwartet gutes Jahr

Gemäss Andreas Felix, Geschäftsführer des kantonalen Baumeisterverbandes, deuten Indikatoren der Baunachfrage auf ein gutes «Baujahr 2026» hin. Gefordert sei die Branche weiterhin bei der Gewinnung, dem Halten und der Förderung von qualifizierten Kadern und Fachkräften. Für die Bauberufe seien deshalb die Bildungserlasse von der Grundbildung bis zur Höheren Fachbildung nach modernen und zukunftsfähigen Kriterien neugestaltet und in Kraft gesetzt worden. «Damit hat die Branche die entsprechenden Weichen gestellt», so Felix.