

Projektänderung

Was ist eine Projektänderung?

Wenn ein Gesuchsteller oder eine Gesuchstellerin für ein Bauprojekt ein Baugesuch einreicht, so heisst das noch lange nicht, dass es sich bei dem im Gesuch beschriebenen Projekt um das definitive Projekt handelt, das dann auch ausgeführt werden soll. In vielen Fällen werden während des Baubewilligungsverfahrens oder auch später, vor Baubeginn oder gar erst während der Bauausführung noch Änderungen am Projekt vorgenommen.

Diese Änderungen können verschiedene Gründe haben: Sei es, dass die Bauherrschaft den Einwänden von Behörden oder Einsprechern Rechnung tragen will oder muss, sei es, dass sie aus eigenem Antrieb noch Verbesserungen am Projekt anbringen will oder sei es, dass sie durch äussere Umstände – z.B. wegen unerwarteter finanzieller Probleme – das Projekt der neuen Situation anpassen muss.

Änderungen eines Projekts können ein sehr unterschiedliches Ausmass haben. Von Detailanpassungen bis hin zu grundlegender Überarbeitung des Projekts ist alles möglich. Müsste nun bei jeder Änderung eines Bauprojekts – unabhängig vom Umfang der Änderung – ein neues Baubewilligungsverfahren gestartet und durchgeführt werden, so wäre dies mit einem immensen und gemessen an der Bedeutung der Änderung eventuell unverhältnismässigen Verfahrensaufwand verbunden. Der Gesetzgeber hat daher für Änderungen, die ein gewisses Ausmass nicht überschreiten, Verfahrenserleichterungen vorgesehen.

Artikel 43 Absatz 1 Bewilligungsdekret (BewD) besagt, dass eine Projektänderung im Sinne dieses Artikels dann vorliege, wenn das Bauvorhaben „in den Grundzügen gleich“ bleibe. Und in Abs. 2 derselben Bestimmung wird ausgeführt, dass nur dann auf ein neues Baugesuchsverfahren oder eine neue Veröffentlichung verzichtet werden könne, wenn nicht öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen würden.

Die gesetzliche Regelung enthält damit nur eine Abgrenzung nach oben: Geht die Änderung soweit, dass das Projekt in den Grundzügen verändert wird oder öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich berührt sind, ist der Rahmen einer Projektänderung im Sinne von Artikel 43 BewD gesprengt. Es muss in einem solchen Fall ein vollständiges, neues Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Bleibt das Projekt in den Grundzügen gleich und werden keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich tangiert, kommen die Verfahrenserleichterungen des Artikels 43 BewD zum Zug. Es ist aber auch möglich, dass die Änderung so geringfügig ist, dass sie gar keine verfahrensrechtlichen Konsequenzen nach sich zieht. Diesen Fall hat der Gesetzgeber in Artikel 43 BewD gar nicht erwähnt, weil der Fall selbstverständlich ist: Für eine Änderung eines Projekts, die so geringfügig ist, dass sie für sich allein betrachtet (also wenn sie erst nach Bauvollendung vorgenommen würde) gar nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen würde, muss auch kein Projektänderungsgesuch nach Artikel 43 BewD eingereicht werden.

Formanforderung

Das Bewilligungsdekret (BewD) enthält keine Angaben dazu, in welcher Form ein Projektänderungsgesuch eingereicht werden muss. Auch hier ist von Fall zu Fall zu entscheiden, ob und gegebenenfalls welche Pläne neu eingereicht oder angepasst werden müssen und ob allenfalls sogar ein neues Baugesuchsformular ausgefüllt werden muss.

Das Projektänderungsgesuch muss lediglich schriftlich erfolgen und daraus muss genau ersichtlich sein, was gegenüber dem ursprünglichen Gesuch geändert wird.

Siehe hierzu auch den Leitfaden „Baubewilligungsverfahren“.