

ASSA Schweiz

Interner Bericht: Baueinsprachen bei Bauprojekten – Ausgangslage, Problemanalyse und Handlungsoptionen

Generalsekretariat, 8. September 2025

Einleitung

In der Schweiz verzögern oder verhindern Einsprachen und Beschwerden (Rechtsmittel gegen Baubewilligungen) immer öfter Bauprojekte. Medien und Fachpersonen sprechen scherzhaft von Einsprachen als „fünfter Landessprache“ oder einem „Schweizer Volkssport“. Einsprachen haben mittlerweile volkswirtschaftliche Bedeutung, da zahlreiche Projekte gar nicht realisiert werden und dringend benötigter Wohnraum oder Infrastruktur fehlt¹.

Auch öffentliche Bauprojekte von Gemeinden wie die Sportinfrastruktur bleiben davon nicht verschont. Projekte können sich um Jahre verzögern, der Bau verteuert sich.

Im Rahmen seiner Sitzung vom 26. März 2025 hat der Vorstand der ASSA Deutschschweiz das Generalsekretariat mit der Bearbeitung des Themas beauftragt. Der vorliegende Bericht bietet eine kompakte Problemanalyse, einen vergleichenden Überblick zur Rechtslage in Österreich und Deutschland sowie eine systematische Darstellung aktuell diskutierter Handlungsoptionen in der Schweiz. Dabei erfolgt keine inhaltliche Wertung der aufgezeigten Vorschläge. Ergänzend werden praxisnahe Handlungsspielräume für Gemeinden im Umgang mit Einsprachen aufgezeigt – im Sinne eines anwendbaren Instrumentariums.

Ausgangslage

Warum kommt es so oft zu Einsprachen? Das Schweizer Baurecht räumt betroffenen Personen weitgehende Mitspracherechte ein. Praktisch alle Anwohnende im Umfeld eines Projekts können Einsprache erheben. Das entspricht grundsätzlich dem demokratischen Mitwirkungsansatz: *Das Einspracheverfahren ist absichtlich niedrigschwellig und kostengünstig gestaltet*, damit nicht nur Wohlhabende, sondern *alle* die Möglichkeit haben, sich gegen Bauvorhaben zur Wehr zu setzen.

In der Praxis führt dies jedoch zunehmend zu taktischen Einwendungen. Zu den typischen Motiven solcher Einsprachen gehören persönliche Interessen der Anwohnenden (Wahrung von Aussicht, Ruhe, Quartierbild), die oft mit allgemeinen öffentlichen Belangen begründet werden. Die gegenwärtige Rechtslage erlaubt es faktisch, dass Privatpersonen auch mit vermeintlich öffentlichen Argumenten intervenieren. Diese *breite Legitimationsmöglichkeit* trägt dazu bei, dass fast jedes grössere Bauvorhaben Anfechtungen erfährt. Neben Einsprachen

¹ <https://www.srf.ch/news/schweiz/beliebtes-rechtsmittel-einsprachen-die-fuenfte-landessprache-der-schweiz>



von Anwohnenden spielen auch Verbandsbeschwerden (z.B. von Umweltorganisationen) in bestimmten Fällen eine Rolle, doch den Grossteil machen private Einsprachen aus.

Die Kosten-Nutzen-Abwägung für Einsprecher begünstigt Einsprachen: Laut einem aktuellen Bundesgerichtsurteil dürfen Baubehörden unterliegenden Einsprechern grundsätzlich keine Verfahrenskosten auferlegen, es sei denn, ihre Einsprache war offensichtlich missbräuchlich. In der Regel trägt also die Bauherrschaft als „Verursacherin“ des Verfahrens die Kosten, selbst wenn die Gegenseite verliert. Dadurch gehen Einsprecher praktisch kein finanzielles Risiko ein. Die Versuchung ist entsprechend gross, „es einfach mal zu probieren“, um zumindest ein paar Monate oder Jahre Baustelle hinauszuschieben².

Die Folgen für Projekte und Gemeinden sind gravierend: Zwar enden die meisten Einsprache-Verfahren letztlich zugunsten der Bauprojekte – in rund 80 % der Fälle werden Einsprachen in erster oder zweiter Instanz abgewiesen, zurückgezogen oder als gegenstandslos erklärt, wie eine Auswertung des Swiss Real Estate Institute der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ) zeigt³. Letztlich verzögert sich die Bereitstellung von Infrastruktur, was höhere Preise und Engpässe nach sich zieht.

Vergleich mit Deutschland und Österreich

Ein Blick ins Ausland zeigt, dass Einsprachen keineswegs ein rein schweizerisches Phänomen sind, wohl aber anders gehandhabt werden. Österreich und Deutschland kennen zwar ebenfalls Rechte der Anwohnenden, gegen Bauvorhaben vorzugehen, die rechtlichen Hürden sind dort tendenziell höher.

In Österreich etwa steht Nachbarinnen und Nachbarn grundsätzlich nur das Recht zu, die Einhaltung der Bauordnung einzufordern⁴. *«Nachbarn haben nur Anspruch darauf, dass die Bauordnung eingehalten wird (z.B. Abstandsbestimmungen). Interessen, die keine Grundlage in der Bauordnung finden, müssen nicht berücksichtigt werden»*, heisst es im österreichischen Behördenleitfaden. Die Parteistellung der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist also eingeschränkt: Einwendungen müssen sich auf sogenannte subjektiv-öffentliche Nachbarrechte stützen – typischerweise Abstandsvorschriften, Gebäudehöhe, Immissionen, die das eigene Grundstück betreffen. Allgemeine öffentliche Interessen (wie Stadtbild oder Umweltschutz) können private Nachbarn nicht ins Feld führen, ausser sie betreffen zugleich ihre eigenen Rechte. Zudem sieht das österreichische Verfahrensrecht oft eine Präklusion vor: Nachbarn müssen rechtzeitig in der Bauverhandlung oder binnen Frist ihre Einwendungen vorbringen, sonst verlieren sie das Recht dazu⁵. Insgesamt gelten österreichische Bauverfahren als stringenter und stärker an objektiven Normen orientiert.

In Deutschland ist die Rechtslage ähnlich geprägt vom Prinzip des Nachbarschutzes nur bei Eigenbetroffenheit. Auch dort können Nachbarn gegen eine erteilte Baugenehmigung Widerspruch einlegen und klagen, aber nur, wenn das Bauvorhaben gegen Vorschriften verstösst, die dem Schutz gerade dieses Nachbarn dienen (Dritt-schutz). In einigen Bundesländern hat ein Widerspruch keine aufschiebende Wirkung von Gesetzes wegen⁶. Dennoch gibt es auch dort Beschwerden über langwierige Verfahren, besonders bei Grossprojekten. Oft sind es dann aber Verbände oder Bürgerinitiativen, die klagen und weniger Einzelpersonen.

² Studie im Auftrag der Bundesämter für Raumentwicklung ARE und Wohnungswesen BWO <https://www.bwo.admin.ch/de/einsprachen-und-rekurse>

³ <https://www.nzz.ch/wirtschaft/baueinsprachen-sind-eine-einladung-fuer-halbkriminelles-verhalten-ld.1834100>

⁴ [Bauten auf dem Nachbargrundstück](#)

⁵ [Österreichischer Gemeindebund. Schriftenreihe «Recht und Finanzen für Gemeinden».](#)

⁶ [Baugenehmigung: Widerspruch einlegen ▷ Hilfe vom Anwalt](#)



Mögliche Handlungsoptionen

In aktuellen Studien, Fachdiskussionen sowie im Aktionsplan Wohnungsknappheit⁷, der als Ergebnis des runden Tisches vom 13. Februar 2024 unter der Leitung von Bundesrat Guy Parmelin entstand, werden verschiedene Lösungen genannt, wie mit der zunehmenden Zahl von Einsprachen effizienter umgegangen werden könnte:

- **Einspracheberechtigung eingrenzen:** Diskutiert wird, das Einspruchsrecht künftig auf Personen zu beschränken, die direkt und besonders betroffen sind, und allgemeine öffentliche Anliegen nicht mehr als Einsprachegrund für Privatpersonen zuzulassen. Eine zentrale Empfehlung der Studie im Auftrag der Bundesämter für Raumentwicklung ARE und Wohnungswesen BWO ist es, den Kreis der Einspracheberechtigten gesetzlich zu begrenzen. «Diese ausgedehnte Rügemöglichkeiten verlängern das Verfahren, ohne konkrete private Interessen zu berücksichtigen. Es ist aber nicht die Aufgabe der Privaten, die Interessen der Öffentlichkeit zu verteidigen und so den Verwaltungsstellen zu Hilfe zu eilen», schreiben die Studienautoren⁸. Künftig sollen nicht mehr *alle Bewohner eines Umfelds* Rekurse erheben dürfen, sondern nur noch Personen, die direkt und besonders betroffen sind. Auch sollen zulässige Rügen auf individuelle, konkrete Interessen beschränkt werden. Private Einsprachen dürften dann keine öffentlichen Gründe (wie allgemeiner Umweltschutz, den eigentlich Verbände vertreten) mehr ins Feld führen. **Keine automatische aufschiebende Wirkung:** Um den Stillstand während langwieriger Rechtsmittelverfahren zu vermeiden, wird in der gleichen Studie vorgeschlagen, Baubeschwerden die aufschiebende Wirkung zu entziehen. Beschwerden sollen nicht mehr automatisch einen Baustopp bewirken, sondern nur noch bei richterlich anerkannter Dringlichkeit. Die Gemeinde kann bereits heute bei der zuständigen Rechtsmittelinstanz beantragen, einer Einsprache keine aufschiebende Wirkung zu gewähren. Sie muss dann aber die Dringlichkeit und das öffentliche Interesse gut belegen.
- **Verfahrensvereinfachung:** Vorgeschlagen wird, Instanzen zu reduzieren oder klare Entscheidungsfristen für die Behörden einzuführen, um die Dauer von Verfahren zu verkürzen. So könnte bspw. für mobile Spielfelder eine Information an die städtische Exekutive statt einer Baubewilligung erforderlich werden. Verfahrensvereinfachungen würden auch die zuständigen Behörden entlasten.
- **Kostenfolgen bei Missbrauch:** Um missbräuchliche Einsprachen unattraktiver zu machen, wird über Einsprachegebühren oder höhere Kostenbeteiligungen für unterliegende Parteien nachgedacht⁹. Die BWO-Studienautoren regen an, in kantonalen Planungs- und Baugesetzen griffige Missbrauchstatbestände zu verankern, um sogar Schadenersatzforderungen gegen mutwillige Verzögerer zu erleichtern.
- **Höhere Schwellen nach Qualitätssicherung:** Nach vorgängigen Prüf- oder Mitwirkungsverfahren (bspw. Gestaltungsbeirat, Umweltverträglichkeitsprüfung) könnten gewisse Punkte im weiteren Verlauf nicht mehr einsprachefähig sein.

⁷ <https://www.bwo.admin.ch/de/aktionsplan-wohnungsknappheit>

⁸ Rechtsmittelsysteme im öffentlichen Baurecht: Übersicht, Auswirkungen und Vorschläge. Seite 18. [Link](#)

⁹ Am 28.7. [Wer Einsprache erhebt, soll Zehntausende Franken hinterlegen | zentralplus](#)



- **Raumplanerische Klarheit:** Schliesslich wird empfohlen, bereits auf Stufe Zonen- und Richtplanung verbindliche Entwicklungsziele festzuhalten, um künftige Bauprojekte besser abzustützen. Wenn Zonenpläne, Bauordnungen und Richtpläne klar aufzeigen, wo Verdichtung gewünscht ist, lässt sich argumentieren, dass Einsprachen dagegen dem öffentlichen Interesse widersprechen. Politisch kann die Gemeinde hier mit gutem Beispiel vorangehen und in der eigenen Ortsplanung klare Leitplanken setzen. Zwar verhindert dies Einsprachen nicht direkt, schafft aber eine normative Rechtfertigung für Projekte (Einsprecher stehen dann formell gegen den demokratisch beschlossenen Zonenplan, was ihre Erfolgchancen mindert).

Die vorgeschlagenen Massnahmen werden aktuell auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene aktiv diskutiert oder in Postulaten und Motionen eingefordert. Letztlich muss der Gesetzgeber entscheiden, welche Änderungen er vornehmen möchte.

2. Handlungsspielraum der Gemeinden in der Praxis

Unabhängig von rechtlichen und grosspolitischen Weichenstellungen können Gemeindebehörden im konkreten Bewilligungsverfahren und in der Projektvorbereitung einiges tun, um Einsprachen vorzubeugen oder effizient damit umzugehen. Diese Massnahmen haben eine hohe Wirksamkeit, erfordern jedoch teilweise zusätzliche Ressourcen und eine strategisch gut abgestimmte Kommunikation:

- **Öffentlichkeitsarbeit für Bauprojekte:** Gemeinden können ihre Bauprojekte öffentlich offensiv begleiten. Mit Visualisierungen und Bürgerinformationen über den Fortschritt und die Vorteile des Projekts erhöht sich die Akzeptanz für ein Projekt.
- **Mitwirkungsprozesse und frühzeitige Einbindung Betroffener:** Die Gemeinden könnten Mitwirkungsprozesse gestalten und Betroffene so zu Beteiligten machen, damit Einsprachen frühzeitig erkannt und entkräftigt werden könnten. Gemeinden sollten proaktiv das Gespräch mit direkten Nachbarn und dem Quartier suchen. Beispielsweise kann man Informationsabende oder Workshops durchführen, bevor das Baugesuch offiziell eingereicht wird. Dabei können Bedenken aufgenommen und geringfügige Anpassungen ins Projekt integriert werden (z.B. bezüglich Zufahrt, Begrünung, Bauzeitenplanung). Fühlen sich Anwohner ernst genommen und sehen sie, dass ihre Anliegen berücksichtigt wurden, verzichten sie eher auf eine formelle Einsprache. Dieses Prinzip der kooperativen Planung („Mitwirkung vor Einreichung“) hat sich bei umstrittenen Projekten bewährt, um Konflikte zu entschärfen.
- **Projektoptimierung und Qualität:** Je höher die planerische Qualität eines Bauprojekts und je besser es ins Ortsbild passt, desto weniger Angriffsgründe bestehen. Gemeinden sollten daher in eine sorgfältige Projektentwicklung investieren (gegebenenfalls via Architekturwettbewerb, externe Expertengremien etc.), um offenkundige Kritikpunkte (Überbauungsdimension, Immissionsfragen) auszuschalten. Regelkonforme, gut begründete Projekte bieten Einsprechern weniger Ansatzpunkte – und falls doch Einsprüche kommen, sind die Erfolgsaussichten für die Gemeinde deutlich besser. Wichtig ist auch eine saubere Dokumentation: alle gesetzlich erforderlichen Berichte (Verkehr, Lärm, Umwelt) sollten vorab erarbeitet und öffentlich erläutert werden. So kann die Gemeinde im Verfahren transparent zeigen, dass alle Vorschriften eingehalten wurden – Einsprachen laufen dann ins Leere, wenn sie unbegründete Mängel rügen.



- **Aktives Einspruchsmanagement:** Wenn Einsprachen eingehen, kann die Gemeinde versuchen, im Einspracheverfahren aktiv auf eine Lösung hinzuwirken. Zwar ist die Gemeinde als Bauherrin und Bewilligungsbehörde in einer Doppelrolle, doch viele Bauordnungen erlauben Vergleiche: Man kann z.B. Einigungsgespräche mit Einsprechern führen, eventuell unter Hinzuziehen unabhängiger Fachleute oder Politiker als Vermittler. Denkbar ist, einzelnen Einsprechenden Zugeständnisse oder Alternativen anzubieten, soweit es das Projektziel nicht gefährdet – etwa eine verbesserte Begrünung, zusätzliche Schallschutzfenster auf Kosten der Gemeinde, ein Mitspracherecht bei der Gestaltung von Umgebungsanlagen etc. Ziel ist, dass die Einsprache zurückgezogen wird.
- **Beschleunigte Verfahrensabwicklung:** Auf Verwaltungsebene kann die Gemeinde, zumindest im eigenen Verantwortungsbereich, für Tempo sorgen. Baueingaben sollten zügig geprüft und möglichst fehlerfrei bewilligt werden, damit Einsprecher keine formalen Verzögerungsgründe finden. Auch im Einspracheverfahren kann die Gemeinde rasch Stellungnahmen einholen (z.B. Fachstellen) und den Einspracheentscheid erlassen, damit das Dossier an die nächste Instanz weitergeht. Eine professionelle, routinierte Verfahrensführung signalisiert den Einsprechenden auch, dass ihre Anliegen zwar geprüft, aber unbegründete Verzögerungen nicht toleriert werden.
- **Verwaltungsinterne Koordination verbessern:** Es wird empfohlen, dass verwaltungsinterne Stellen – wie bspw. das Amt für Umwelt und Energie, die Denkmalpflege oder die Gebäudeversicherung/Feuerpolizei – bei Unklarheiten oder Fragen zu eingereichten Plänen frühzeitig das persönliche Gespräch mit den zuständigen Projektverantwortlichen suchen. Die Formulierung von Auflagen sollte auf einer sorgfältigen Prüfung der Unterlagen basieren und idealerweise in Rücksprache erfolgen. Dies trägt dazu bei, Missverständnisse zu vermeiden, den administrativen Aufwand zu reduzieren und das Vertrauen in die Verwaltung als verlässlichen Partner zu stärken.
- **Lehren aus früheren Fällen ziehen:** Ein gemeindeinternes «*Einsprache-Register*» kann helfen, Muster zu erkennen, daraus zu lernen und proaktiv zu handeln.
- **Erhöhung der Einspracheschwelle:** Denkbar ist auch, eine moderate Einsprachegebühr einzuführen, selbst wenn gesetzlich (noch) nicht zwingend vorgeschrieben. Beispielsweise könnten Gemeinden in ihrem Gebührenreglement für Baubewilligungsverfahren einen Unkostenbeitrag für die Behandlung von Einsprachen definieren (solange das übergeordnete Recht dies zulässt).
- **Aufteilung von Bauprojekten in unabhängige Teilprojekte:** Bei grösseren Bauvorhaben kann es sinnvoll sein, das Gesamtprojekt in mehrere, voneinander unabhängige Teilprojekte aufzuteilen – insbesondere dann, wenn für gewisse Teilbereiche Einspracherisiken bestehen, während andere ohne wesentliche Hürden umgesetzt werden können. Diese Aufteilung ermöglicht es, nicht umstrittene Teilprojekte frühzeitig zu realisieren, während andere Teilbereiche separat behandelt und nötigenfalls juristisch abgeklärt werden. Voraussetzung ist, dass die Teilprojekte funktional und bewilligungsrechtlich eigenständig sind.

Fazit

Die Rechtsordnung gewährt weitreichende Einsprachemöglichkeiten aus gutem Grund (Bürgerrechte, Rechtsschutz). Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen so entwickelt, dass Partikularinteressen mittels Einsprachen übermässig Verzögerungsmacht erhalten haben. Geringe Hürden und fehlende Konsequenzen bei



Missbrauch führen zu Einsprüchen, die mehrheitlich nicht in einer inhaltlichen Verbesserung der Projekte resultieren, sondern primär blockierend wirken. Dies hemmt eine zügige bauliche Entwicklung – im privaten Wohnbau ebenso wie bei öffentlichen Bauprojekten. Entsprechend wächst der Ruf nach Reformen, um berechnete Anliegen weiterhin zu wahren, aber missbräuchliche Verzögerungstaktiken einzudämmen.

ASSA-ASSS
3000 Bern
info@assa-asss.ch
+41 31 300 08 60
www.assa-asss.ch