

# bauen + rechten : Harmonisierung im Baurecht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **98 (2011)**

Heft 5: **Entwurfsmaschinen = Machines à concevoir = Design-engines**

PDF erstellt am: **15.04.2021**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Cluster in den wichtigsten Grenzregionen, die als eigentliche «Waren-Auffangzentren» den Güterverkehr mit dem grenznahen Ausland übernehmen, und die Cluster im Landesinneren, namentlich die Regionen Glatttal-Furttal um Zürich, die Jurasüdfuss-Region und die Achse Neuenburgersee-Genfersee. Es ist davon auszugehen, dass sich die geschilderten Entwicklungen hinsichtlich Eigentumsformen und Immobilientypen in diesen Regionen abspielen werden.

David Belart, Marcel Scherrer, Wüest & Partner  
www.wuestundpartner.com

Quellen: BFS Betriebszählung; Logistikmarkt 2011, CSI Schweiz;  
Immo-Monitoring Wüest & Partner AG



## Harmonisierung im Baurecht

Einheitliche Begriffe, eigenständige  
Werte

Im schweizerischen öffentlichen Baurecht ist der Föderalismus fast uneingeschränkt aktuell: In den 26 kantonalen Baugesetzen und den zahllosen Nebenerlassen oder kommunalen Ordnungen – im Kanton Graubünden zum Beispiel haben die Gemeinden umfassende eigene Gesetzgebungskompetenzen – finden sich mehr als 100 000 Bestimmungen zum Baurecht, was etwa dazu führt, dass ein Untergeschoss nicht immer ein Untergeschoss ist (vgl. werk, bauen + wohnen 7|2009) oder dass man in 16 Kantonen sieben verschiedene Definitionen von «Gebäudehöhe» antrifft. Der Variantenreichtum wird als kostentreibende und zeitraubende Belastung beklagt, die zudem den Wettbewerb behindert. Seit langem gibt es deshalb Bestrebungen, das Baurecht schweizweit zu vereinheitlichen. Im Parlament ist der Ruf nach einem Bundesbaugesetz laut geworden. Es ist fraglich, ob ein Einheitsgesetz in diesem traditionell föderalistisch be-

herrschten Gebiet politisch Erfolgsaussicht hätte. Immerhin geht von den Vorstössen die Wirkung einer Drohung aus, in dem Sinn, als der Gefahr einer Bundeslösung mit einer föderalistischen Alternative begegnet wird:

Die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) hat im Jahr 2005 eine «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» (IVHB) abgeschlossen. Sie basiert auf Vorarbeiten des seit 1998 bestehenden Vereins «Normen für die Raumplanung», dem neben der BPUK das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), der SIA und andere angehören.

Die Vereinheitlichung wird sorgfältig angegangen, der sensible Föderalismus soll nicht erschreckt werden: Vorerst beschränkt sich die Harmonisierung auf eine gezielte Auswahl von grundlegenden Baubegriffen, die definiert und von den Konkordatskantonen in ihre Baugesetzgebung übernommen werden. Den Kantonen bleibt aber die Kompetenz, die «wertfreien» Begriffe mit Massangaben zu spezifizieren: Die (neue) «Gesamthöhe» zum Beispiel wird lediglich definiert («der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain», die Masse der zulässigen Gesamthöhen (zum Beispiel je nach zulässiger Geschosshöhe) werden aber nicht in der Vereinbarung, sondern in den kantonalen Erlassen festgelegt. Für föderalistische Besonderheiten bleibt also weiterhin Spielraum.

Mit dem Konkordat werden insgesamt 31 Baubegriffe zum massgebenden Terrain, zu den Gebäuden und Gebäudeteilen, zu den Längen- und Höhenmassen, zu den Geschossarten, den Abständen und den Nutzungsziffern definiert. Die Nutzungsziffern bereiteten allerdings für die Akzeptanz des Konkordats besondere Schwierigkeiten, wollten sich doch einige Kantone nicht zugunsten der neuen Geschossflächenziffer von ihrer Ausnutzungsziffer trennen. Die Abneigung war so gross, dass die Konferenz eine besondere Regelung treffen musste, wonach ein Konkordatsbeitritt auch ohne Preisgabe der (eigenen) Ausnüt-

zungsziffer möglich ist. Im Übrigen gilt, dass die im Konkordat definierten Begriffe nicht alle übernommen werden müssen (wenn nämlich deren Gegenstand gar nicht geregelt werden will) und dass eigene kantonale Begriffe weiterhin möglich sind, sofern sie dem Begriffssystem des Konkordats nicht widersprechen.

Einen besonderen Anlass, dieses Konkordat in Erinnerung zu rufen, bietet der Umstand, dass es am 26. November 2010 in Kraft getreten ist: Nach Art. 8 des Konkordats geschah dies, sobald mindestens sechs Kantone den Beitritt erklärt hatten. Der Weg dahin gestaltete sich insofern etwas steinig, als kleinere Kantone dem Konkordat nicht betreten wollten, bevor nicht auch gewichtige andere Kantone mit ihrem Beitritt eine wirksame Harmonisierung gewährleisten, während grosse Kantone wie Zürich Zurückhaltung üben wollten, um nicht andere Kantone in Zugzwang zu setzen. Mit Stand Januar 2011 haben die Kantone Graubünden, Bern, Freiburg, Basel-Landschaft, Aargau, Thurgau und Schaffhausen den Beitritt zum Konkordat erklärt ([www.bpuk.ch](http://www.bpuk.ch)).

Dass die Vereinbarung für die Konkordatskantone nun wirksam ist, könnte die Harmonisierungsbereitschaft anderer Kantone fördern. Der Befürchtung, es werde ein unerwünschter Druck auf die Gesetzgebung entstehen, begegnet die BPUK mit grosszügigen Übergangsfristen: Die harmonisierten Begriffe müssen bis Ende 2012, in neu beitretenden Kantonen bis Ende 2015 in die kantonalen Gesetze übernommen werden. Die Kantone bestimmen dann selbst, bis wann die Gemeinden ihre Erlasse angepasst haben müssen (im Thurgau zum Beispiel bis 2027) – bis zur Harmonie kann es also noch dauern, und sie wird auch keine vollständige sein. Immerhin wird man sich unter dem Konkordat gleich verstehen. Das erleichtert den Umgang und auch die Ausbildung. Der SIA hatte das Konkordat schon im letzten Sommer einmal in der Fortbildung behandelt («SIA Form») – künftig wird man mit einem solchen Kursprogramm noch mehr Anwenderinnen und Anwender erreichen können.

Dominik Bachmann