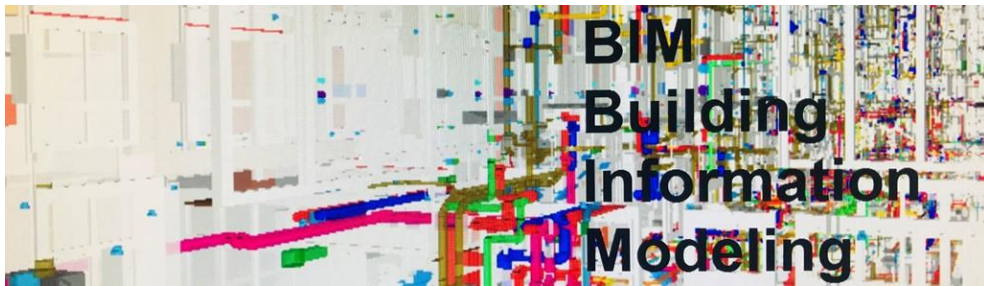


Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Rechtsanwälte, Dezember 2019

Klientenfrage: Der neue Bauverwalter unserer Gemeinde verlangt für unsere Überbauung nebst den normalen Baugesuchsunterlagen ein "BIM-Modell". Er begründet diese Forderung mit der Überprüfung der Bauvorschriften, die so einfacher erfolgen kann. Unser Architekt erstellt noch keine BIM-Modelle und rechnet mit hohen Mehrkosten für die Planung. Darf der Bauverwalter das von uns verlangen?



"BIM" ist die Abkürzung für "Building Information Modeling" und steht für eine Methode der optimierten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden. Bauwerke werden dreidimensional mittels Computersoftware modelliert und können Analysen und Prüfungen unterzogen werden. Die vielen Daten, die in einem solchen Modell zusammengetragen werden, steigern die Produktivität des Planungsprozesses hinsichtlich Kosten, Termine und Qualität. Bereits heute werden Bauprojekte wie beispielsweise das Gebäude «Bau 2» des Pharmaunternehmens Roche mit BIM geplant. Auch die SBB hat vor, bis 2025 die Methode etappenweise bei Immobilien und Bahninfrastruktur einführen.

Rechtlich dürfte BIM auch im Baubewilligungsverfahren zum Thema werden. Denn viele öffentlich-rechtliche Bauvorschriften wie Abstände, Brandschutz, Höhen, Nutzungsziffern etc. könnten so eines Tages automatisiert überprüft werden. Parallel zur Einführung des elektronischen Baubewilligungsverfahrens, wie es in

den drei Pilotgemeinden Möhlin, Aarburg und Endingen im Kanton Aargau seit Ende 2017 bereits erfolgt ist, dürften die Anforderungen an die digitalen Baugesuchsunterlagen steigen. Es ist somit nicht ausgeschlossen, dass bereits in naher Zukunft Baueingaben als BIM-Modelle akzeptiert oder gar gefordert werden.

Im Moment sind wir noch weit davon entfernt. Die gesetzlichen Vorschriften sehen noch keine Pflicht vor, BIM-Instrumente im Baubewilligungsverfahren einzusetzen. Die (kantonalen) Verfahrensbestimmungen müssten vorerst überarbeitet werden. Gerade was die Fragen der öffentlichen Auflage des Baugesuchs, der Baukontrollen oder auch der Archivierung der Baugesuchsunterlagen betrifft, müssen zuerst die gesetzlichen Grundlagen geschaffen werden. Was der neue Bauverwalter von Ihnen verlangt, ist daher nicht rechtens. Er kann von Ihnen kein BIM-Modell einfordern.
