



# Schluss mit dem Begriffswirrwarr im Baurecht

Die Interkantonale Vereinigung der Harmonisierung der Baubegriffe, kurz IVHB, möchte eine Vereinheitlichung der Baubegriffe und Masseinheiten schaffen. Wie das Konkordat umgesetzt wird, und welche Auswirkungen es auf die Praxis hat.

TEXT LEA ZOISS

**G**rundsätzlich ist das öffentliche Baurecht in der Schweiz kantonal sowie kommunal geregelt. Diese unterschiedlichen Bestimmungen können für Verwirrung sorgen. Unter anderem deshalb haben sich die Kantone entschlossen, ein Konkordat zu vereinbaren, die Interkantonale Vereinigung der Harmonisierung der Baubegriffe. Rechtsanwalt Christian Munz erklärt: «Die beigetretenen Kantone sind verpflichtet, die vereinheitlichten Baubegriffe und Messweisen zu übernehmen. Sie dürfen keine ergänzenden Baubegriffe und Messweisen vorsehen, die den vereinheitlichten widersprechen.» Obwohl es die IVHB nun schon eine Weile gibt, konnte sie sich bisher noch nicht schweizweit durchsetzen. Zudem besteht bis 2025 eine Übergangsfrist. Deshalb hat sich bisher noch nicht viel geändert. Zugleich bedeutet es aber, dass während der langen Übergangsfrist sowohl mit den alten als auch mit den neuen kantonalen Vorschriften gearbeitet wird, was nicht immer einfach ist.

#### Neuerungen dank IVHB

Es wurden nicht nur bestimmte Begriffe vereinheitlicht, sondern auch die Messweise neu definiert. Christian Munz bekräftigt: «Die in einigen Kantonen von der bisherigen Regelung abweichende Definition und Messweise der «Gesamthöhe» und der «Fassadenhöhe» kann je nach Umsetzung im kantonalen Recht dazu führen, dass Bauten effektiv über eine andere Höhe verfügen dürfen

als bisher.» Sofern die Gemeinden abweichende Definitionen und Messweisen bei der Umsetzung der IVHB in ihrer Nutzungsplanung berücksichtigen, seien die Folgen meist gering. Je mehr die Begriffe und Messweisen der Harmonisierung vom bisherigen kantonalen Recht abweichen, desto mehr ändert sich durch die Übernahme der IVHB. Verglichen mit den alten Regelungen sind im Kanton Aargau beispielsweise die Messweise der Höhen oder die Regelung des Untergeschosses verändert. Ein Ziel der interkantonalen Harmonisierung ist, dass die Rechtssicherheit für Bauherren, Behörden und Immobilienfirmen steigt und Streitfälle künftig reduziert werden können. «Die Rechtsanwendung sollte sich vereinfachen, weil sich eine kantonsübergreifende Praxis entwickeln kann», erläutert der Rechtsanwalt. Dass dadurch eine erhebliche Reduktion der Planungskosten eintritt, bezweifelt Christian Munz.

#### Schwierigkeiten in der Umsetzung der Harmonisierung

Obwohl die Harmonisierung eine Vereinfachung sein sollte und somit begrüssenswert wäre, bringt sie einige Probleme mit sich. Zum einen führt die Umsetzung mithilfe eines Konkordats vorerst nicht zur gewünschten Vereinheitlichung, sondern zu einer langen Übergangsphase mit erheblicher Rechtsunsicherheit. Zum anderen sind die Begriffsdefinitionen teils nur schwer verständlich und die Umsetzung erfolgt von Kanton zu Kanton

unterschiedlich. Beispielsweise entspricht der im Kanton Aargau bisher gebräuchliche Begriff «Firsthöhe» nicht dem von der IVHB vorgegebenen Begriff «Gesamthöhe». Nun müssen die Masse so festgelegt werden, dass die Anwendung der IVHB-Begriffe nicht zu unerwünschten Konsequenzen führt. Zudem muss vermieden werden, dass bestehende Bauten rechtswidrig werden. «Die Probleme liegen demzufolge eher in der sachgerechten Umsetzung der IVHB-Begriffe. Gefordert sind somit vorab die Planer und die Gemeinden. Momentan sind erst wenige behördliche oder gerichtliche Entscheide bekannt, die dabei helfen könnten», stellt Christian Munz klar.

#### Die IVHB in der Praxis

Die Umsetzung der Harmonisierung erfolgte noch nicht flächendeckend. Bisher sind 17 Kantone dem Konkordat beigetreten. Weshalb die restlichen neun Kantone noch nicht beigetreten sind, weiss Christian Munz: «Das ist von Kanton zu Kanton unterschiedlich. Die einen beurteilen die IVHB als zu starr, die anderen sehen einen grossen Aufwand in der Umsetzung oder beurteilen die Begriffe und Messweisen als unpassend für ihren Kanton.» Allenfalls schwingt bei einzelnen Kantonen auch der Wunsch mit, die Baubegriffe und Messweisen weiterhin autonom definieren zu können.

Nichtsdestotrotz bereiten immer mehr Kantone den Beitritt vor. Der Kanton Zürich ist dem Konkordat

nicht beigetreten. Trotzdem werden die Begriffe der IVHB ins kantonale Recht übernommen. Die Kantone, welche dem Konkordat angehören, müssen nun dafür sorgen, dass die Gemeinden ihre kommunalen Bauvorschriften anpassen. Deshalb stehen die Gemeinden unter einem erheblichen Druck. Christian Munz weiss: «Die Revision einer Nutzungsplanung bedeutet für eine Gemeinde einen grossen finanziellen und personellen Aufwand.» In der Regel übernimmt der Kanton einen Beitrag der Planungskosten, aber die Gemeinde muss für die bleibenden Kosten selbst aufkommen. Zusätzlich müssen neben der IVHB zahlreiche weitere Gesetzesänderungen umgesetzt werden, beispielsweise das Gewässerschutzgesetz.

#### Harmonisierung des öffentlichen Baurechts

Welche Folgen hat die IVHB nun auf mich als Hausbesitzer? Die Antwort: vorerst keine direkten. Die Harmonisierung wird wohl erst bei Umbau- oder Neubauprojekten einen Einfluss haben. Zusätzlich stellt die IVHB für Ortsplaner, Architekten oder Bauverwalter insofern einen grossen Vorteil dar, als in verschiedenen Kantonen derselbe Begriff nach der Umsetzung der IVHB dasselbe bedeuten wird. Allerdings kann trotz der Harmonisierung nicht von einer Vereinheitlichung des gesamten öffentlichen Baurechts gesprochen werden, denn die IVHB definiert lediglich 30 Begriffe und Messweisen einheitlich.