

Was ist los mit der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe IVHB?



Die IVHB wurde schon vor 12 Jahren in Kraft gesetzt um die Definitionen der Baubegriffe zu vereinheitlichen. Erst 70% der Kantone, unter deren Hoheit die Definition von Bauparametern fällt, sind dieser Vereinbarung bislang beigetreten.

In dieser Kolumne stellen wir dar, warum die IVHB, in Verbindung mit dem Raumplanungsgesetz RPG, für Städte und Gemeinden bis heute kein Erfolg ist und insbesondere die Entwicklung hemmt statt fördert.

August 2022

www.si-immo.ch

Schon im Jahre 2005 forderten Politiker die Vereinheitlichung der Begriffe, wie etwa Ausnutzungsgrad, Gebäudehöhe etc. Die Definition dieser Ziffern und Masse steht unter der Hoheit der Kantone, die effektiven Masse liegen im kommunalen Recht (Baureglemente). Angestrebt wurde eine kantonsübergreifende Harmonisierung oder gar ein Bundesbauharmonisierungs-Gesetz. Zu letzterem kam es glücklicherweise nicht und den Kantonen blieb ein Übergreifen des Bundes erspart. Das Konkordat wurde Ende 2010 rechtskräftig, nachdem 6 Kantone beigetreten waren. Bis heute sind 18 Kantone dem Konkordat beigetreten. Bei vielen harzt die Umsetzung auf kommunaler Ebene da dies mit einer abstimmungspflichtigen Änderung der Bauordnung einhergeht.

Ein wichtiger Grund ist die mangelhafte Umsetzung der Definition der Ausnützung. Die im IVHB ursprünglich einzig zulässige Geschossflächenziffer GFZ ist eine Neuerfindung. Von der ausschliesslichen Nutzung nach GFZ musste man schon sehr früh, auf Druck der Mitgliedskantone, wieder abkommen. So wurde den Kantonen freigestellt, auch andere Ausnutzungsziffern beizubehalten, wie z.B. die Baumassenziffer BMZ oder die Ausnützungsziffer AZ; die Harmonisierung lässt grüssen!

Die Neuerfindung der GFZ war keine gute Idee. Die Kommunen, Städte und Gemeinden, tun sich mit der effektiven Umsetzung der GFZ schwer. Als Vorbemerkung muss man wissen, dass bei der GFZ alle Flächen, inklusive Nebennutzflächen (z.B. Keller, Bastelräume und Garagenplätze) und Konstruktionsflächen (z.B. Mauern und Wände), in die Berechnung eingehen. Im Gegensatz dazu berücksichtigt die frühere AZ im Wesentlichen nur bewohnbare Flächen. Das Konkordat legte Umrechnungsfaktoren fest, um den Kommunen die Umrechnung von bestehender Ausnützung in die GFZ zu vereinfachen. Hierbei muss etwas komplett schief gelaufen sein, denn schon bald mussten Korrekturfaktoren für die Garagen eingefügt werden. Ein erster Parkierungsbonus von 10% auf die GFZ, bei unterirdischen oder vollständig im Gebäude integrierten Garagen, musste eingeräumt werden. Leider war dies nicht das Ende der Tragödie, da auch dieser Bonus bei Tiefgaragen nicht ausreichte. Ein zweiter(!) Parkierungsbonus wurde erfunden, welcher so definiert ist, dass vollständig unterirdische Parkierung nicht mehr zur GFZ zählt. Insgesamt ein unverständliches Versagen und Flickwerk der Experten.

Das Zusammentreffen von Raumplanungsgesetz RPG (s. Kritik in Kolumne vom Februar 2020) und Interkantonaler Harmonisierung IVHB ist für die Umsetzung bei Städten und Gemeinde unheilvoll. Die neue Ausnützung GFZ und die im RPG geforderte Verdichtung zusammen führen dazu, dass die Stimmbürger dies als zu massive Zonenaufwertung empfinden und damit neue Baureglemente bekämpft werden. Dies ist schädlich für die Planungssicherheit für Entwickler und Architekten, letztendlich für die Raumentwicklung der Städte und Gemeinden ebenso. Viele Projekte liegen wegen fehlender neuer Bauordnungen jahrelang auf Eis. Solange kein gültiges Baureglement vorliegt, muss die Realisierung u.U. über Gestaltungspläne erfolgen, was Bauordnungen und Zonenpläne potenziell zur Farce werden lässt.