

# Gebhardt macht sich Luft



#84797525

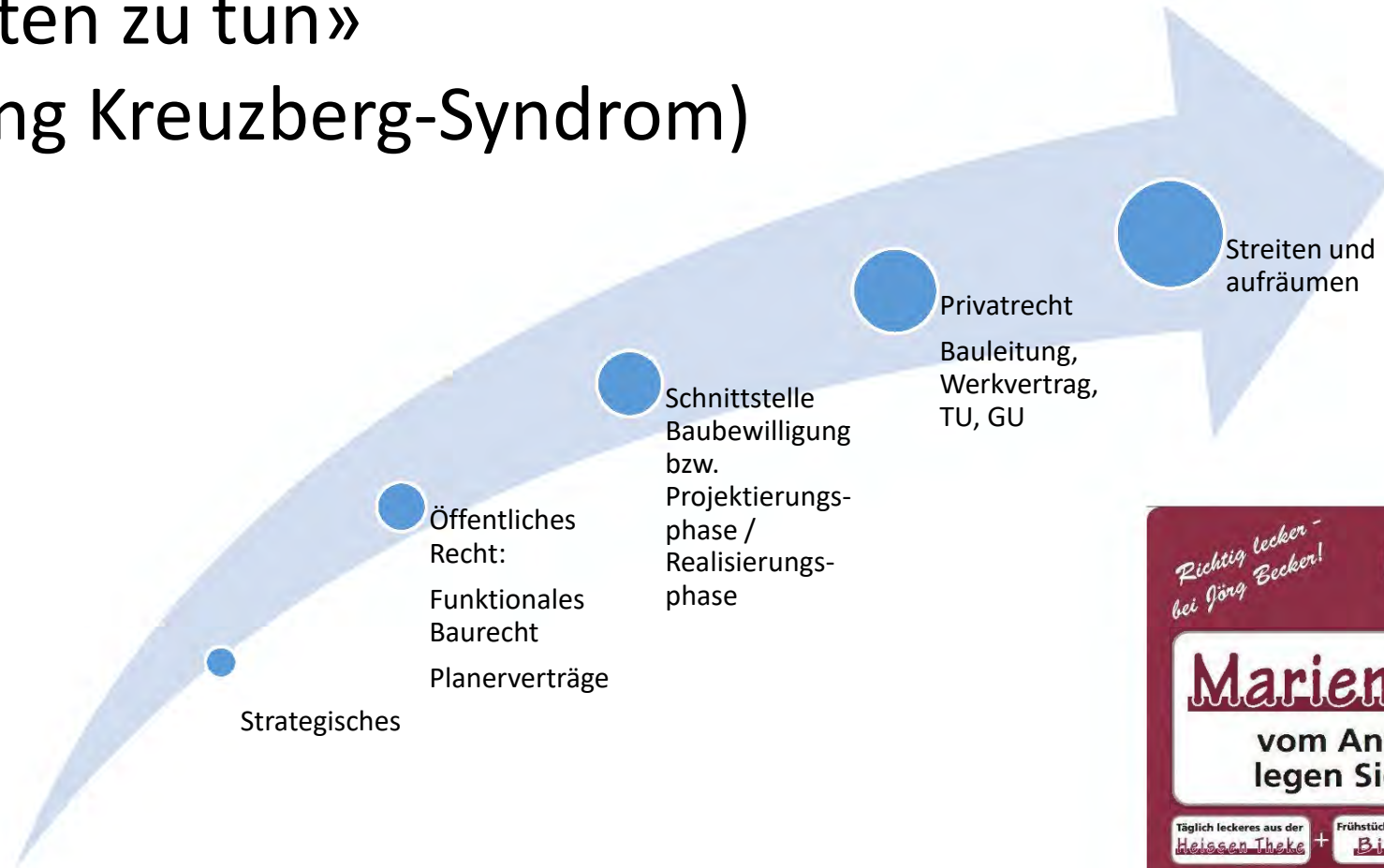


Download from  
Pinterest.com

«Ich wollte schon lange einmal mit einer juristischen Person sprechen»



«Ich habe zum Glück so gut wie nie mit  
Anwälten zu tun»  
(Liebling Kreuzberg-Syndrom)



*Richtig lecker - bei Jörg Becker!*

Metzgerei  
**Marienhof**  
Catering



**Marienhof-Catering**  
vom Anfang bis zum Ende -  
legen Sie's in unsere Hände.

Täglich leckeres aus der **Weissen Theke** + Frühstück in unserem **Bistro** + Jede Woche neue **Angebote** + Montag - Freitag **Mittagstisch**

Schleifweg 47 • 64331 Weiterstadt • Tel. 06150 / 2205  
[www.metzgerei-marienhof.de](http://www.metzgerei-marienhof.de)



- Raumplanungsinstrumente
- Mehrwertabgabe
- Sondernutzungsplan / Quartierplan / Bebauungsplan
- Baubewilligung
- Umgang mit Verträgen und Planern
- Gutachter
- Mediation

# TELL THEM YOUR STORY



# Raumplanung

## Stufe Bund

- Nur Rahmengesetzgebungskompetenz (RPG), aber abschliessend für Bauen ausserhalb Bauzone
- Konzepte und Sachpläne (z.B. Flugverkehr [SIL], Nationalstrassen, Atomkraftwerke ...; behördenverbindlich)

## Stufe Kanton

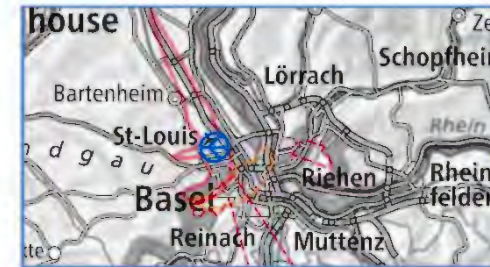
- **Richtpläne** (behördenverbindlich), Genehmigung durch Bundesrat nötig
- Gesetze und Verordnungen (BPG, BPV).

## Stufe Gemeinde

- **Rahmen-Nutzungspläne** / Zonenpläne / Zonenreglemente, Genehmigung Kanton nötig
- Sondernutzungspläne (BS: Bebauungspläne, BL: Quartierpläne, ZH: Gestaltungspläne)

## Besonderheit BS

- Verschmelzung Kompetenzen Kanton / Gemeinde (Stadt)
- Kantonaes BPG übernimmt Funktion Zonenreglement für die Stadt Basel
- Planungsamt plant für Kanton und für Stadt Basel



# Neues Planungsinstrument «Rahmenbebauungsplan»?

- Gemeinde erlässt Zonenplan für **das ganze Gemeindegebiet**
- Dieser Zonenplan heisst auch **Rahmennutzungsplan**
- Für **ein beschränktes Gebiet** kann ein **Sondernutzungsplan** erlassen werden, wenn damit eine bessere Lösung erzielt wird, als die bauliche Grundordnung (= Rahmennutzungsplan) ermöglicht
- In BS heisst Sondernutzungsplan «Bebauungsplan»
- Raumplanungsrechtlich besteht also das Begriffspaar Rahmennutzungsplan und Sondernutzungsplan, oder für Basel: **Zonenplan und Bebauungsplan**
- **Bevor ein Bebauungsplan rechtskräftig ist, kann nicht gebaut werden**



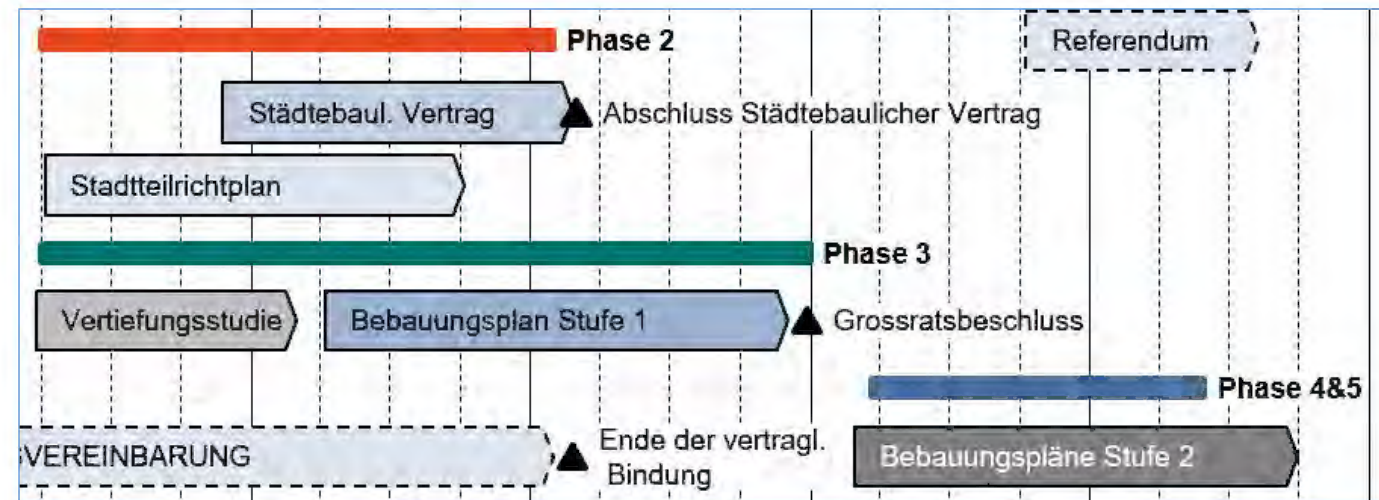
# Neues Planungsinstrument?

## § 101.

76)

<sup>1</sup> Bebauungspläne sollen in begrenzten Gebieten bessere Bauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung erleichtern. Sie gehen allgemeineren Regelungen vor.

<sup>3</sup> In einem Bebauungsplan kann vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen über das Mass der baulichen Nutzung oder die Bebauung zu erlassen hat.



# Bebauungsplan BS und Quartierplan BL

- Zuständig in BS: Grosser Rat
- Zuständig in BL: Gemeinde, also Einwohnerrat oder Gemeindeversammlung
- Wo ist die Sondernutzungsplanung einfacher?

## **Proteste in Aesch gegen Hochhäuser**

Anwohner befürchten Enteignungen und bekämpfen den Quartierplan  
«Stöcklin»

# Zone mit Quartierplanpflicht BL

- Kein Bau ohne QP
  - In der Regel keine Grundzone
  - Unbeplant, weisser Fleck
  - Unbefristet!
- 
- Planungszone auf 5 J. befristet

## § 25 Zonen mit Quartierplanpflicht

<sup>1</sup> Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf.

**QUARTIERPLAN**  
**Familie Mall will über zehn Millionen für das Buechloch**

## § 53 Planungszone

<sup>1</sup> Während der Zeit, in welcher der Erlass oder die Änderung von Richt- und Nutzungsplänen und den dazugehörigen Reglementen vorbereitet wird, können Planungszone für das ganze Gemeindegebiet, Teile davon oder einzelne Parzellen beschlossen werden, um Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung der laufenden Planung verunmöglichen oder erschweren könnten.

# Verdichtung im Wilden Westen

- Gemeinde Mutteln:

«Du kannst den QP haben, wir hätten aber gerne ...»

- Eine Fussgängerbrücke über den Dorfbach
- Die Renaturierung des Flussufers
- Einen öffentlichen Platz auf Deinem Grundstück
- Die Übernahme der Kosten für das neue Primarschulhaus Hohlematten
- Die Erfüllung der Anforderungen an die 2000 Watt-Gesellschaft
- Die Übernahme der Kosten für die zusätzliche Erschliessungsstrasse
- Eine Mehrwertabgabe von CHF 5 Mio.





# Mehrwertabgabe und Minderwertausgleich

- Wertsteigerung ohne Zutun des Grundeigentümers
- Gegenstück: Wertminderung ohne Zutun des Grundeigentümers

## **Art. 5** Ausgleich und Entschädigung

<sup>1</sup> Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

<sup>1bis</sup> Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräußerung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.<sup>12</sup>

- Wertverminderung gegen volle Entschädigung, wenn sie einer Enteignung gleichkommt

# Mehrwertabgabe

- Mindestanforderungen RPG:
  - 20 Prozent
  - Auf Neueinzonungen

- Muss bis 30. April 2019 eingeführt sein. Sonst Einzonungsmoratorium
- Einhaltung führt nur zu Aufhebung Moratorium, nicht aber zur Erfüllung RPG
- Stand BS und BL?
- Zweckgebundenheit: Solange keine Etikette MWA, keine Zweckbindung?
- Wachstumsstrategie Gemeinde = Infrastrukturleistungen Gemeinde



3.2 Die von der F... Münchenstein am 18. September 2... genden Wortlaut

**Münchenstein darf die Mehrwertabgabe erheben**

<sup>2</sup> Wird mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Aufzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

<sup>3</sup> Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird durch die Gemeinde im Grundbuch angemerkelt, nachdem die Nutzungsänderung in Rechtskraft erwachsen ist.

<sup>4</sup> Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes der betroffenen Fläche unmittelbar vor der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung, mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann. Vom so errechneten Mehrwert, der den Betrag von Fr. 100'000.– pro Parzelle übersteigt, sind bei Neueinzonungen 40 % und bei Um- oder Aufzonungen und Quartierplänen 25 % geschuldet.

# Verdichtung und Mehrwertabgabe

- Mehrwertabgabe ist unbestrittenermassen ein *Raumplanungsinstrument*
- Sie muss daher den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung dienen
- Zu den Grundsätzen gemäss Art. 3 RPG gehört, dass

a<sup>bis</sup>.<sup>11</sup> Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;

- Es gilt also ein *Verdichtungsgebot*, die Vergrösserung der Siedlungsfläche, die Zersiedelung soll gebremst werden.
- Tut dies eine MWA, die undifferenziert 50% abschöpft, egal ob Neueinzonung, Aufzonung oder Umzonung?



# Verdichtung und Mehrwertabgabe



- Verdichtung findet immer im bereits gebauten Gebiet statt
- Mehrwert = Wertdifferenz Grundstück vor und nach Planungsmassnahme
- Massgeblich ist mängelfreies Grundstück
- Grundstück im Siedlungsgebiet muss zuerst «bebaubar» gemacht, bereitgestellt werden: Aufwendungen für Abbruch, Dekontaminierung
- Bereitstellungskosten, «Gewinnungskosten» müssen vom Mehrwert abziehbar sein, oder?

# Die geheime Mehrwertabgabe

- Offizielle Praxis BS:

Landwert per m2 Parzelle	Fr.	5'968.-- / m2	
abzüglich pauschalisierte Abbruchkosten 178'179 m3 x Fr. 35.-- / m3			- Fr. 6'236'265.--
Total Landwert			Fr. 41'213'655.--

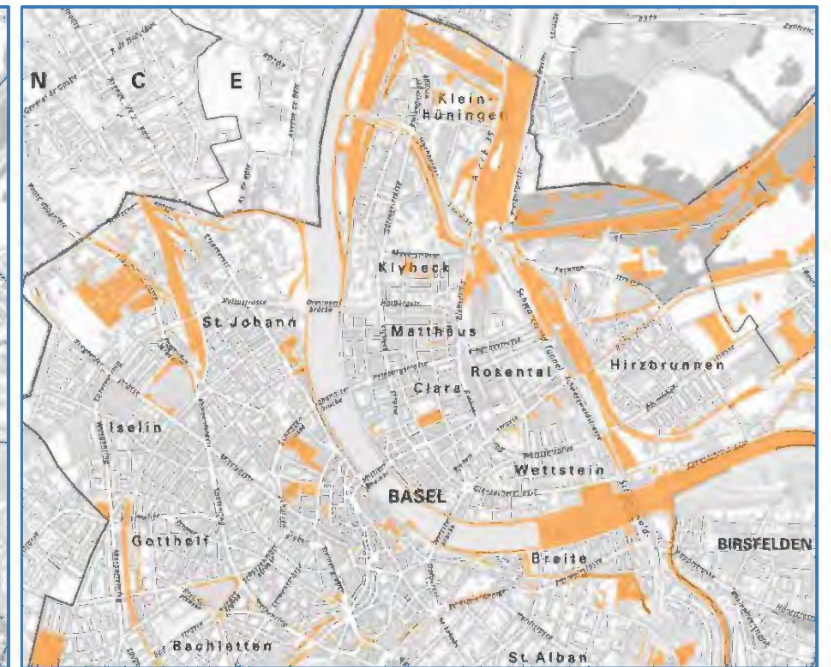
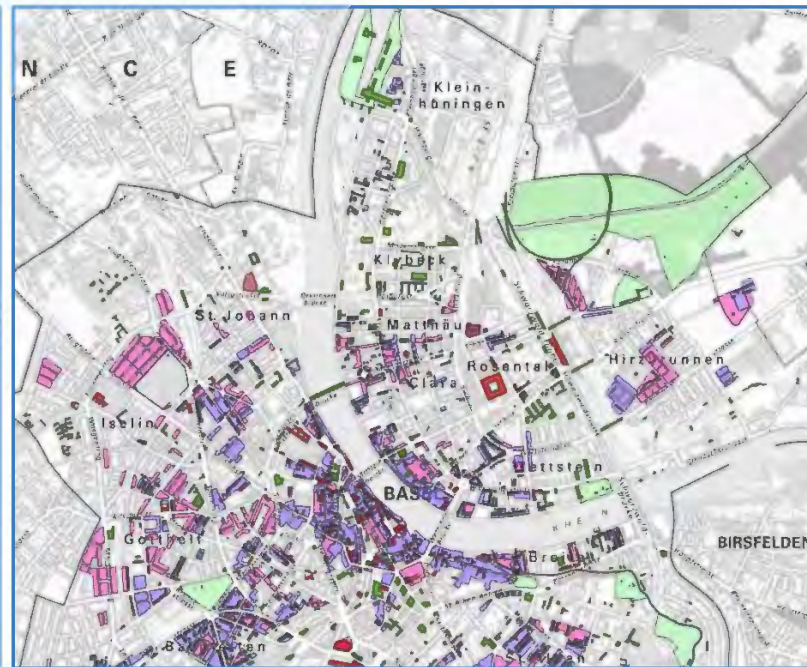
- Inoffizielle Praxis BS?

Aus diesem Grund sind die MWA-Berechnungen Erlenmatt als Teil einer umfassenden Gesamtlösung einzustufen und somit nicht geeignet für den Nachweis unserer Berechnungspraxis. Neben der zugestellten MWA Roche liegen uns hingegen eine Vielzahl anderer MWA-Berechnungen vor, welche unsere übliche MWA-Berechnungspraxis belegen.

- BRK is not amused

# Verdichtung und Schutz

- Naturschutz + Denkmalschutz + Ortsbildschutz (ISOS) =



# Verdichtung und Naturschutz

- Fachinventar vs. Unterschutzstellung
- Denkmalschutz nur gestützt auf Regierungsratsbeschluss und Interessenabwägung
- Wie beim Naturschutz?

Diese Beeinträchtigung ist umso bedeutsamer, da es sich dabei um vier Vernetzungsachsen erster Priorität handelt. Bedingt durch seine Lage, ist das Areal für einen funktionierenden und durchlässigen Biotopverbund von entscheidender Bedeutung. Aufgrund der eingeschränkten Vernetzungsachsen von diesem Lebensraumtyp auf Kantonsgebiet und im Umland trägt der Kanton zudem diesbezüglich eine besondere Verantwortung. Ferner sind in den betroffenen trockenwarmen Lebensräumen viele geschützte und gefährdete Arten heimisch. Der Schutz der betroffenen Flächen und Lebensräume mit den darin ansässigen Arten sowie die Förderung des Biotopverbundes hat im Kantonalen Naturschutz eine ausgesprochen hohe Priorität und ist eine wichtige Forderung in der Gesetzgebung des Bundes (§ 18 NHG; §§ 2, 6, 8 und 9 NLG und §§ 10, 14 und 16 NLV). Das geplante Projekt kann aus den genannten Gründen nur bei einem adäquaten Einbezug der naturschützerischen und ökologischen Anliegen bei Planung und Umsetzung gutgeheissen werden.



# Verdichtung und Lärm – Das Kreuz mit der Lärmschutzverordnung



«Die Lärmschutzgesetzgebung ist so, dass man heute an vielen Strassen in ganz normalen städtischen Situationen gar nicht wohnen dürfte.»

«Die Lärmschutzgesetzgebung berücksichtigt heute weder kontrollierte Lüftungen noch Schalldämmlüftfenster.»

- Neubau: Immissionsgrenzwerte (IGW) müssen eingehalten sein.
- BGer: Unzulässige „Lüftungsfensterpraxis“ der Kantone (IGW galten dann als eingehalten, wenn auf der *lärmabgewandten* Seite des Raums ein für die Lüftung ausreichendes Fenster zur Verfügung steht, welches mindestens 5 % der Bodenfläche beträgt und an dem der IGW einhalten ist).
- Ausnahmebewilligungen möglich. Flächendeckend?

# Die Vollzugsbehörde richtet's – eben nicht

- Widersprüchliche Auflagen in der Baubewilligung trotz 25a RPG

<sup>2</sup> Die für die Koordination verantwortliche Behörde:

- d. sorgt für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen.

<sup>3</sup> Die Verfügungen dürfen keine Widersprüche enthalten.

- Mutlosigkeit: Kein Mut zur Ermessensausübung trotz Spielraum
- BGI untersagt Baumfällung, weil noch Beschwerde an Bundesgericht möglich ist (Baubewilligung vollstreckbar, aber nicht rechtskräftig)
- Zu viel Mut: Stadtbildkommission verlangt Mauer statt Hecke
- Folgen: Bauherrschaften müssen gegen die eigene Baubewilligung rekurrieren, Kosten, massive Verzögerungen von etlichen Jahren
- Angst, Vollkasko, Prävention, Regulierung, Dichte, Vollfiasko

# «Lichterlöschchen im Bolgen Plaza»

Davos trauert dem Nachtbetrieb des legendären «Bolgen Plaza» noch immer nach



- Das «Bolgen Plaza», eine der bekanntesten Après-Ski-Bars Graubündens, muss nach 20 Jahren nun schon um 19 Uhr schliessen. Der Besitzer mehrerer Ferienwohnungen, von denen er eine selbst nutzt, war gegen die allabendlichen Partys bis vor Bundesgericht gezogen – erfolgreich. Die erteilte Bau- und Ausnahmegewilligung erlaube nur eine Nutzung mit Bezug zum Wintersport, urteilten die Richter in Lausanne. Dieser entfalle aber, da seit 2004 am Jakobshorn kein Nachtskifahren mehr stattfindet. Es sei daher davon auszugehen, dass sich das Angebot des «Bolgen Plaza» nach 19 Uhr an das allgemeine Publikum richte, befand das Gericht. Hierfür fehle aber seit Jahren die rechtliche Legitimation. Die Besitzer der «Bolgen Plaza», die Davos Klosters Bergbahnen, nannten das Urteil «praxisfremd und nicht nachvollziehbar».

# Es gibt auch Regelungen, die ich vermisse

## Art. 15a<sup>30</sup> Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

<sup>1</sup> Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).

<sup>2</sup> Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenutzt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.

## Art. 8 Verfügbarkeit von Bauland a) Grundsatz

<sup>1</sup> Die politische Gemeinde trifft die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland.

<sup>2</sup> Sie kann, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, insbesondere:

- c) den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern eine Frist von wenigstens fünf Jahren für die Überbauung ihres Grundstücks ansetzen und bei unbenutztem Ablauf die Zonenzuweisung ändern oder das gesetzliche **Kaufrecht** nach Art. 9 dieses Erlasses ausüben.





# Neue und alte Trends



- Entwurf und Tschüss: Wettbewerb, Weiterbearbeitung durch Gewinner als Farce
- GP-Vertrag mit Sollbruchstellen, Etappen, Phasen
- Vorprojekt +/- 15%, aber Kreditvorlage an Parlament ohne Toleranz
- «Die Bauherrschaft behält sich vor, den Planer einem Totalunternehmer zu unterstellen.»
- Ich weiss nicht, was ich will – aber egal. Bauherr und Nutzer unterschiedlich.
- Strategische Immobilienplanung Uni Basel (SIP). Löst HBA ab und will renommierten Architekten austauschen. Fatale Folgen: Image, Bebauungsplan noch eingehalten?
- Illusion Gesamtleistungsmodell (Generalplaner, Generalunternehmer, Totalunternehmer). Verlust der Vertrauensperson Architekt

# Wer ein Haus baut, braucht einen Architekten Und wer einen Vertrag baut, einen Anwalt

- Tipp 1: Gratisdownload SIA-Vertragsformulare
- Tipp 2: Die Planer haben gemäss SIA Leistungs- und Honorarordnungen (LHO) vertragsrechtliche Aufgaben
- Tipp 3: Die allgemeinen Bedingungen sind erfunden (LHO, Norm SIA 118) und sie sind gut
- Tipp 4: Der Richter ist auch nur Jurist. Sage es mit Worten.
- Tipp 5: Minimiere die Quellen
- Tipp 6: Hüte Dich vor dem «Planerteam»



# Gutachter richtet (hin)

**Scharfrichter**



- Parteigutachter, Schiedsgutachter, Schiedsrichter, Scharfrichter
- Gutachter muss Sachverhaltsfragen und darf keine Rechtsfragen beurteilen
- Die Zuweisung von Verantwortlichkeiten ist immer eine Rechtsfrage

«Meines Erachtens liegt die Verantwortung für den Mangel zu 30% bei der Bauleitung und zu 70% beim Unternehmer.»

# Mediation richtet es nicht

- «Wir haben ja eine Mediationsklausel im Vertrag und werden uns dann schon einigen.»

Für den Fall, dass zwischen den Parteien Streit entsteht, verpflichten sie sich, in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen. Allenfalls ziehen sie eine unabhängige und kompetente Person bei, deren Aufgabe es ist, zwischen den Parteien zu vermitteln und den Streit zu schlichten. Jede Partei kann der andern Partei die Bereitschaft für ein Streiterledigungsverfahren (z.B. direktes Gespräch, Mediation oder Schlichtung durch eine fachkundige Drittperson, die einen eigenen Lösungsvorschlag erarbeitet) schriftlich anzeigen. Mit Hilfe des Mediators oder des Schlichters legen die Parteien das geeignete Verfahren und die einzuhaltenden Regeln schriftlich fest.

- Mediation ist ein «Label» wie Minergie
- Mediation ist **kein Prozesshindernis**

*Der Wille, das Recht zu verstehen und es – auch gegen sich selbst – gelten zu lassen, blüht auf, wenn es fordert, aber nicht überfordert. Es muss ein realistisches, massvolles, besonnenes, nicht übermoralisches Recht sein. Das wohlüberlegte normative «Spannungsverhältnis Recht - Wirklichkeit» ist der Nerv guten Rechts.*

Martin Lendi in NZZ 10. Februar 2018

Danke

