

Das öffentliche Baurecht ist nicht immer eindeutig

Im Baurecht gibt es einige Graubereiche. Ricarda Tuffli, Rechtsanwältin für Baurecht erklärt im Interview, wie man diese Ermessensspielräume am besten zu seinen Gunsten nutzen kann.



Ricarda Tuffli

Ricarda Tuffli, welche Graubereiche gibt es im öffentlichen Baurecht?

Das öffentliche Baurecht erhält in vielen Bereichen erst durch die Rechtsprechung gewisse Leitlinien. Es gibt einige Graubereiche, wie zum Beispiel die Frage nach der Einordnung eines Bauprojekts. Die Vorschrift bestimmt, wonach sich ein Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einordnen muss. Was das bezogen auf das konkrete Bauprojekt heisst, muss die Baubehörde beurteilen. Entscheidungen im öffentlichen Baurecht basieren oft auf Argumenten oder einer Einzelfallanalyse. Man muss sich zudem vor Augen halten, dass gerade

diese Entscheidungsspielräume jeweils von den lokal zuständigen Baubehörden ausgeübt werden und geprägt sind von örtlichen und politischen Gegebenheiten.

Weshalb können Graubereiche des Baurechts eine Chance für die Bauherrschaft sein?

Das Baurecht bietet Möglichkeiten für Gespräche mit den Behörden. Ermessensspielräume von den Behörden sollen und müssen ausgeübt werden. Meines Erachtens lohnt es sich, genauer nachzufragen oder mit Gegenargumenten das Gespräch zu leiten. Mit guten Argumenten kann die Baubehörde auch mal zu einer etwas unkonventionelleren Lösung bewegt werden. Folgendes ist aber zu beachten: In der Regel erteilt am Schluss nicht die Person, mit der diese Gespräche geführt wurden, die Bewilligung, sondern die Baubehörde als Gremium.

Welche Probleme bringen die Ermessensspielräume mit sich?

Je mehr man sich in diesen Graubereichen bewegt, desto anfälliger wird die Baubewilligung für Rekurse. Beispielsweise profitiert zwar ein Bauherr, wenn er eine Ausnahmegewilligung in Abweichung von den

üblicherweise geltenden Vorschriften erhält. Es besteht aber eine höhere Gefahr, dass sich ein Nachbar in einem Rekurs auf diese Ausnahmegewilligung stürzt.

Welche Kompetenzen braucht ein Jurist, um Baurechtsfragen erfolgreich bewältigen zu können?

Meiner Meinung nach braucht es viel Kreativität. Das öffentliche Baurecht bietet nicht immer ein «richtig oder falsch», oftmals zählt der Weg zum Ergebnis. Zentral ist dabei die Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten. Deshalb besichtige ich jeweils das Grundstück und beziehe die Umgebung mit ein. Das hilft mir, authentisch und fassbar zu argumentieren. Wichtig sind zudem das Verständnis und die Zusammenarbeit mit den am Bau beteiligten Fachpersonen. Gerade bei kniffligen Fragen empfehle ich eine frühzeitige Abklärung, um dann mit entsprechenden Argumenten in die Gespräche mit der Baubehörde einsteigen zu können.

Mit welcher Art von Baurechtsfragen haben Sie am meisten zu tun?

Mich beschäftigen zurzeit verschiedene lärmrechtliche

Fragestellungen. Fragen des Denkmalschutzes, der Gestaltung von Arealüberbauungen und solche über das Bauen in der Landwirtschaftszone machen ebenfalls einen erheblichen Teil meiner Arbeit aus. Das Baurecht ist und bleibt hoffentlich weiterhin sehr abwechslungsreich.

*tuffli*baurecht

Über die Kanzlei «Tuffli Baurecht»

Die Kanzlei befindet sich in der Winterthurer Altstadt und legt den Fokus auf das Bau-, Planungs- und Umweltrecht sowie Natur- und Heimatschutzrecht. Freuen Sie sich auf eine frische, persönliche Beratung mit viel Engagement und Kompetenz.

Mehr unter www.tufflibaurecht.ch