



## **Christian Varga: Aktuelle Entwicklungen im Schweizer Baurecht**

*Christian Varga analysiert die jüngsten Veränderungen und Herausforderungen im Schweizer Baurecht und deren Auswirkungen auf Immobilienentwickler und Eigentümer.*

In seiner detaillierten Darstellung hebt Christian Varga hervor, dass das Schweizer Baurecht einem stetigen Wandel unterworfen ist, der von verschiedenen Faktoren wie Umweltschutz, demografischem Wandel und technologischem Fortschritt beeinflusst wird. Diese Veränderungen stellen Bauherren und Immobilienentwickler vor neue Herausforderungen, bieten aber auch Chancen für innovative Lösungen.

Wie haben sich die Raumplanungsvorschriften in der Schweiz entwickelt?

Christian Varga erläutert, dass die Raumplanungsvorschriften in der Schweiz in den letzten Jahren deutlich verschärft wurden. Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) zielt darauf ab, die Zersiedelung zu begrenzen und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern. Dies hat weitreichende Auswirkungen auf die Baulandverfügbarkeit und die Möglichkeiten der Immobilienentwicklung.

Verdichtung nach innen und Mehrwertabgabe

Varga betont, dass die neuen Vorschriften eine Verdichtung nach innen fördern. Gemeinden sind nun verpflichtet, ihre Bauzonen zu überprüfen und gegebenenfalls zu reduzieren. Dies führt zu einer Verknappung von Bauland und erhöht den Druck auf bestehende urbane Gebiete.

Die Verdichtung nach innen stellt Immobilienentwickler vor neue Herausforderungen. Sie müssen kreative Lösungen finden, um auf begrenztem Raum qualitativ hochwertige Wohn- und Arbeitsflächen zu schaffen. Varga sieht hier ein grosses Potenzial für innovative Architekturkonzepte und multifunktionale Gebäudenutzungen.

Ein wichtiger Aspekt, den Christian Varga hervorhebt, ist die Einführung der Mehrwertabgabe. Grundeigentümer, deren Land durch Einzonung an Wert gewinnt, müssen nun einen Teil dieses Mehrwerts an die Gemeinde abgeben. Dies soll eine gerechtere Verteilung der Gewinne aus Planungsmassnahmen sicherstellen.

Chancen für innovative Projekte

Experte Varga weist darauf hin, dass diese Änderungen zwar die Komplexität von Bauprojekten erhöhen, aber auch Chancen für innovative Verdichtungsprojekte und nachhaltige Stadtentwicklung bieten. Er sieht darin einen wichtigen Schritt zur Erhaltung der Schweizer Landschaft und zur Förderung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung.

Die neuen Vorschriften fördern laut Varga auch den Dialog zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren. Gemeinsam müssen Lösungen gefunden werden, die sowohl den Bedürfnissen der Bevölkerung als auch den wirtschaftlichen Interessen der Investoren gerecht werden. Dies führt zu einer stärkeren Partnerschaft zwischen öffentlichem und privatem Sektor in der Stadtentwicklung.

Christian Varga: Welche Rolle spielen Umwelt- und Energievorschriften im aktuellen Baurecht?

Varga hebt die zunehmende Bedeutung von Umwelt- und Energievorschriften im Schweizer Baurecht hervor:

1. Energieeffizienz
  - Verschärfte Standards für Neubauten und Sanierungen
  - Förderung erneuerbarer Energien in Gebäuden
  - Einführung von Energieausweisen für Immobilien
2. Lärmschutz
  - Strengere Auflagen für Bauprojekte in lärmbelasteten Gebieten
  - Anforderungen an Schallschutz in Wohngebäuden
3. Naturschutz
  - Verstärkte Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei Bauvorhaben
  - Ausgleichsmassnahmen bei Eingriffen in schützenswerte Lebensräume
4. Altlastensanierung
  - Verschärfte Vorschriften für den Umgang mit belasteten Standorten
  - Pflicht zur Sanierung vor Neubebauung

Er betont, dass diese Vorschriften zwar zu höheren Baukosten führen können, langfristig aber die Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit von Immobilien fördern.

Die Schweiz hat sich ehrgeizige Klimaziele gesetzt, und der Gebäudesektor spielt eine Schlüsselrolle bei deren Erreichung. Varga sieht hier ein grosses Potenzial für Innovationen im Bereich der Gebäudetechnik und nachhaltigen Baumaterialien. Er prognostiziert, dass energieeffiziente Gebäude in Zukunft nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich im Vorteil sein werden.

Welche neuen Herausforderungen bringt die Digitalisierung für das Baurecht?

Christian Varga adressiert mehrere Bereiche, in denen die Digitalisierung das Schweizer Baurecht vor neue Herausforderungen stellt:

Digitale Baugesuche und BIM

1. Digitale Baugesuche
  - Einführung elektronischer Systeme für Baugesuche in vielen Kantonen
  - Notwendigkeit der Anpassung rechtlicher Rahmenbedingungen
2. Building Information Modeling (BIM)
  - Rechtliche Fragen bezüglich Dateneigentum und -haftung
  - Anpassung von Vertragsmodellen an digitale Planungsmethoden

Smart Buildings und 3D-Kataster

3. Smart Buildings
  - Datenschutzrechtliche Herausforderungen bei vernetzten Gebäuden
  - Regelungsbedarf für den Umgang mit gesammelten Nutzerdaten
4. 3D-Kataster
  - Entwicklung rechtlicher Grundlagen für dreidimensionale Grundbucheinträge
  - Möglichkeiten zur präziseren Darstellung von Eigentumsrechten

Varga weist darauf hin, dass diese technologischen Entwicklungen eine Anpassung des rechtlichen Rahmens erfordern, um Rechtssicherheit zu gewährleisten und Innovationen zu ermöglichen.

Er sieht in der Digitalisierung nicht nur Herausforderungen, sondern auch grosse Chancen für die Baubranche. Digitale Tools können die Planungs- und Genehmigungsprozesse erheblich beschleunigen und vereinfachen. Gleichzeitig warnt Varga vor möglichen Sicherheitsrisiken und betont die Notwendigkeit robuster Datenschutzmassnahmen.

Wie entwickelt sich das Baurecht in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit?

Christian Varga beobachtet einen wachsenden Fokus auf soziale Nachhaltigkeit im Schweizer Baurecht. Er hebt folgende Aspekte hervor:

- ? Förderung des sozialen Wohnungsbaus: Viele Gemeinden erlassen Vorschriften, die einen bestimmten Anteil an preisgünstigem Wohnraum in Neubauprojekten vorschreiben.
- ? Barrierefreiheit: Verschärfte Anforderungen an die Zugänglichkeit von Gebäuden für Menschen mit Behinderungen.
- ? Nutzungsdurchmischung: Rechtliche Anreize zur Schaffung gemischter Quartiere mit Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen.
- ? Partizipative Planungsverfahren: Zunehmende rechtliche Verankerung von Bürgerbeteiligung bei grösseren Bauprojekten.

Varga sieht in diesen Entwicklungen eine Chance, den sozialen Zusammenhalt in Städten und Gemeinden zu stärken und gleichzeitig attraktive, lebenswerte Räume zu schaffen.

Er betont auch die wachsende Bedeutung von Gemeinschaftsräumen in neuen Wohnprojekten. Diese Konzepte fördern nicht nur den sozialen Austausch, sondern bieten auch Lösungen für den effizienteren Umgang mit begrenztem Wohnraum in urbanen Gebieten.

Welche zukünftigen Entwicklungen erwartet Christian Varga im Schweizer Baurecht?

Christian Varga gibt einen Ausblick auf mögliche zukünftige Entwicklungen im Schweizer Baurecht:

- ? Klimaanpassung: Verstärkte Integration von Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel in Bauvorschriften.
- ? Kreislaufwirtschaft: Mögliche Einführung von Vorschriften zur Förderung der Wiederverwendung von Baumaterialien.
- ? Flexibilisierung der Nutzung: Anpassung von Bauvorschriften zur Erleichterung von Umnutzungen und multifunktionalen Gebäuden.
- ? Digitalisierung der Baubewilligung: Weiterentwicklung und Harmonisierung digitaler Baubewilligungsverfahren auf nationaler Ebene.

Varga betont, dass diese Entwicklungen eine kontinuierliche Anpassung des Baurechts erfordern werden, um den sich wandelnden gesellschaftlichen und ökologischen Anforderungen gerecht zu werden.

Er sieht auch eine zunehmende Bedeutung von temporären Nutzungen und modularem Bauen. Diese Konzepte ermöglichen eine flexiblere Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse und können zur Belebung von Stadtquartieren beitragen. Varga erwartet, dass das Baurecht in Zukunft solche innovativen Ansätze stärker berücksichtigen und fördern wird.

Abschliessend fasst Christian Varga zusammen, dass das Schweizer Baurecht sich in einer Phase des dynamischen Wandels befindet. Die Herausforderungen reichen von Umweltschutz und Nachhaltigkeit über Digitalisierung bis hin zu sozialer Gerechtigkeit. Er sieht darin sowohl Herausforderungen als auch Chancen für die Immobilienbranche.

Varga betont die Notwendigkeit für Akteure im Immobilienmarkt, sich proaktiv mit diesen Entwicklungen auseinanderzusetzen. Er empfiehlt, rechtliche Expertise frühzeitig in Planungsprozesse einzubeziehen und innovative Lösungen zu entwickeln, die den neuen rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechen.

Christian Varga erklärt, dass das Schweizer Baurecht trotz seiner Komplexität ein wichtiges Instrument zur Gestaltung einer nachhaltigen und lebenswerten Umwelt ist. Die zukünftigen Entwicklungen werden seiner Meinung nach entscheidend dazu beitragen, die Schweizer Siedlungslandschaft fit für die Herausforderungen des 21. Jahrhunderts zu machen.

## Pressekontakt

Swiss Immo Trust AG

Herr C V  
Oberwilerstrasse 32  
4102 Binningen

[https://swissimmotrust.ch/  
pr@swiss-immotrust.com](https://swissimmotrust.ch/pr@swiss-immotrust.com)

### **Firmenkontakt**

Swiss Immo Trust AG

Herr C V  
Oberwilerstrasse 32  
4102 Binningen

[https://swissimmotrust.ch/  
pr@swiss-immotrust.com](https://swissimmotrust.ch/pr@swiss-immotrust.com)

Wir sind seit 2004 als Investor und Bauträger von Immobilienprojekten tätig. Dabei ist die Realisierung von hochwertigem, aber erschwinglichem Wohneigentum in der Region Basel unsere Spezialisierung. So haben wir seit Beginn eine grosse Anzahl attraktiver Eigentumswohnungen erstellt. Seit 2009 erleben wir einen konstant anwachsenden Umsatzanstieg und haben zum heutigen Datum 153 Wohnungen realisiert. Unsere Kernkompetenz liegt in der Beschaffung von geeigneten Liegenschaften in gefragter Lage sowie in der professionellen und marktgerechten Entwicklung von Wohnimmobilien.

Anlage: Bild

