

# Die Bauaussteckung als landestypische Eigenheit

## Ein positives Vorbild für Baubewilligungsverfahren?

SPENCER A. COLLENBERG\*

SCHLAGWÖRTER	Baurecht – Baubewilligung – Rechtsschutz – Einsprache
ZUSAMMENFASSUNG	Das Stellen von Baugespannen im Baubewilligungsverfahren stellt eine schweizerische Eigenheit dar und dient sowohl als Publizitätsmittel als auch zur Darstellung der Dimensionen eines Bauvorhabens. Ob Baugespanne jedoch auch in anderen Ländern einen Nutzen entfalten können, hängt vom Rechtssystem und einer Kosten-Nutzen-Rechnung ab.
RÉSUMÉ	La pose des gabarits dans la procédures d'autorisation de construire est une particularité suisse et sert à la fois de moyen de publicité et de représentation des dimensions d'un projet de construction. La question de savoir si les plans de construction peuvent également être utiles dans d'autres pays dépend du système juridique et d'un calcul coûts/bénéfices.
ABSTRACT	The use of construction scopes in building permit procedures is a Swiss peculiarity and serves both as a means of publicity and to illustrate the dimensions of a construction project. However, whether or not construction scopes can also be useful in other countries depends on the legal system and a cost-benefit analysis.

### I. Einleitung

Die «Baugespann-Ordnung» der Stadt Zürich wurde 1727 erlassen. Diese verpflichtete alle Bauwilligen, sowohl bei Neubauten als auch bei Erweiterungen die Ausmasse der geplanten Baumassnahme mit «Stangen oder Latten» für mindestens 14 Tage auszustecken.<sup>1</sup> Baugespanne blicken somit in der Schweiz auf eine lange Tradition zurück und sind zu einer festen Gewohnheit geworden. Ganz anders verhält es sich, wenn Touristen in Anblick solcher Baugespanne geraten. Gross ist jeweils die Verwunderung darüber, wozu diese meterhohen Stangen an den unterschiedlichsten Orten dienen sollen<sup>2</sup> – ob mitten in der Stadt auf einem alten abbruchreifen Haus zwecks eines

Ersatzbaus oder mitten in der Natur aufgrund eines neuen landwirtschaftlichen Gebäudes. Die Verwunderung beruht darauf, dass Baugespanne landestypisch sind und die Baubewilligungsverfahren im benachbarten Ausland, mit Ausnahme des Fürstentums Liechtenstein<sup>3</sup> und des Vorarlbergs<sup>4</sup>, ohne die sogenannte Aussteckung bzw. Profilierung auskommen. Stattdessen wird zumeist bloss die umliegende Nachbarschaft über das geplante Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt.<sup>5</sup> Selbst international konnte kein

\* SPENCER A. COLLENBERG, M.A. HSG in Law and Economics, Doktorand der Rechtswissenschaft an der Universität St. Gallen.

Dieser Beitrag ist lizenziert unter Creative Commons Lizenz CC BY-NC-ND. DOI dieses Artikels: 10.3256/978-3-03929-042-0\_06.

<sup>1</sup> Baugespann-Ordnung von 1727 (im Folgenden: Baugespann-Ordng.), abgedruckt in: Sammlung der Bürgerlichen und Policy-Geseze [sic] und Ordnungen, lobl. Stadt und Landschaft Zürich, Zürich 1757–1793, Bd. 3, 31 ff., 32 f.

<sup>2</sup> Vgl. TUBGA AYAZ, Die versteckte Schweiz, Tages-Anzeiger vom 11. März 2016, 23; ARNOLD MARTI, Die Bauaussteckung – bewährte Rechtsschutzzeigenheit des Schweizer Bau- und Planungsrechts, in: Markus Rüssli/Julia Hänni/Reto Häggi Furrer, Staats- und Verwaltungsrecht auf vier Ebenen, Festschrift für

Tobias Jaag, Zürich 2012, 219 ff., 220; MATTHIAS DAUM, Stangenpolitik, Die ZEIT vom 17. November 2022, 24 ff., 24.

<sup>3</sup> So schreibt Art. 76 Abs. 1 des Baugesetzes des Fürstentums Liechtenstein vom 11. Dezember 2008 (im Folgenden: BauG FL; LR 701.0) vor, dass mit der Einreichung des Baugesuchs zugleich «Profile aufzustellen [sind], welche die künftige Raumbeanspruchung der Baute oder Anlage abbilden». Hinzu kommt, dass auch die Höhe des Erdgeschossbodens zu markieren ist.

<sup>4</sup> In Vorarlberg bedarf indes nicht jedes Bauvorhaben einer Aussteckung. § 25 Abs. 2 des Vorarlberger Baugesetzes (im Folgenden: BauG Vorarlberg) berechtigt die Behörde jedoch, eine Aussteckung der «Geschoss- und Traufenhöhe sowie der Dachneigung» im Falle einer mündlichen Verhandlung mit Augenschein zu verlangen.

<sup>5</sup> So beispielsweise in Bayern (Art. 66 Abs. 1 Bayerische Bauordnung BayBO vom 14. August 2007), Baden-Württemberg (§ 55 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg [im Folgenden: LBO BW, Gliederungs-Nr. 2133-1]) sowie in Vorarlberg (§ 26 BauG Vorarlberg i.V.m. § 41 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz von Österreich; vgl. ferner TATJANA

weiteres Land identifiziert werden, welches Baugespanne für Baubewilligungsverfahren vorsieht.

## II. Historische Entwicklung

Die Baugespann-Ordnung der Stadt Zürich von 1727 bezweckte, der einschleichenden Unordnung der Zürcher Bebauung entgegenzutreten. Viele Baustreitigkeiten wurzelten nämlich darauf, dass keine Ordnung in der Bebauung eingehalten wurde.<sup>6</sup> Sollte folglich das Baugespann ein unpassendes bzw. unordentliches Bauvorhaben darstellen, so könnte vor dem Bau dagegen Widerspruch erhoben werden.<sup>7</sup>

Über 200 Jahre später und kurz vor dem Inkrafttreten des nationalen Raumplanungsgesetzes war das Baurecht überwiegend kommunal und kantonale geregelt.<sup>8</sup> LEUTENEGGER, der 1978 einen Streifzug durch das formelle Baurecht aller Kantone wagte, vermochte dabei die Vielfalt der kantonalen Regelungen aufzuzeigen. So kannte nur der Kanton Solothurn eine Bestimmung, die explizit den Gesuchsteller für den fachgemässen Unterhalt des Baugespannes in die Pflicht nahm. Im Kanton Bern wurden jene durch den Richter geahndet, die vorzeitig und damit vor dem rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch sowie allfälliger Einsprachen und Rekurse die Profile entfernten. Demgegenüber statuierten die Kantone Aargau und Zug eine 1-Monats-Frist, um nach Rechtskraft der Baubewilligung die Profile wieder zu entfernen.<sup>9</sup>

## III. Bedeutung der Aussteckung

Hierzulande kommen den Baugespannen zwei wesentliche Bedeutungen zu. Primär ist die Aussteckung das «pri-

märe Publizitätsmittel» eines Baubewilligungsverfahrens, um Dritte auf das Bauvorhaben aufmerksam zu machen.<sup>10</sup> Ferner veranschaulicht die Aussteckung das Bauvorhaben an Ort und Stelle.<sup>11</sup> Konkret soll die horizontale und vertikale Ausdehnung, das sogenannte Lichtraumprofil, wiedergegeben werden.

Nicht zuletzt aufgrund der technischen Schwierigkeit wird für Baugespanne bloss eine Genauigkeit im Dezimeter-Bereich verlangt.<sup>12</sup> Schliesslich sind die öffentlich aufliegenden Pläne massgebend und geben das Bauvorhaben im Detail mitsamt Bemassung wieder.<sup>13</sup> Dennoch hilft ein Baugespann, das Ausmass eines Bauvorhabens im Gelände darzustellen, insbesondere bei einem Augenschein infolge einer Einsprache. So lässt sich unter Umständen der Gang auf die Gemeinde zur öffentlichen Auflage, um Einsicht in die Pläne zu nehmen, sparen. Ausserdem hilft die Aussteckung jenen Personen, die mit dem Lesen der mitunter komplizierten und unübersichtlichen Pläne nicht vertraut sind.

Das Bundesgericht sah daher keine Verletzung des rechtlichen Gehörs, als ein Einsprecher bei einem Neubau die fehlende Aussteckung des Attikageschosses rügte. Schliesslich sind die Pläne massgebend und ein Rechtsnachteil ist aufgrund der mangelhaften Profilierung ebenso wenig gegeben, da diese trotzdem die Funktion als Publizitätsmittel erfüllt hat. Schliesslich käme die Wiederholung des Verfahrens mit korrekter Aussteckung einem formalistischen Leerlauf gleich.<sup>14</sup> Fehlt die Aussteckung dagegen gänzlich, liegt ein wesentlicher Eröffnungsfehler vor. In Abhängigkeit des kantonalen Rechts kann in solchen Fällen die Einsprachefrist wiederhergestellt oder die Möglichkeit zur nachträglichen Anfechtung der Baubewilligung gewährt werden.<sup>15</sup> In den Kantonen Zürich und Bern ist bei einer rechtzeitigen Rüge sogar die Wiederholung der Bauausschreibung geboten.<sup>16</sup> Einigkeit herrscht jedoch in der Lehre und Praxis, dass eine fehlende Aussteckung nicht automatisch die Nichtigkeit der Baubewilligung zur Folge hat.<sup>17</sup>

Insbesondere bei Grossüberbauungen kann es vorkommen, dass die nahezu unzähligen Baugespanne nur

---

KATALAN/MARIE SOPHIE REITINGER/REINHARD JANTSCHER/NIKLAS GAMILLSCHEG, Präklusion im Baurecht, Wien 2021, 11 f.). In Frankreich dient die Ausschreibung im Rathaus sowie eine auf dem Baugrundstück befindliche Tafel mit den wichtigsten Eckdaten dazu, die Nachbarschaft über das Vorhaben zu informieren (Art. R\*424-15 du Code de l'urbanisme FR) du 26 juillet 1954, im Folgenden: Code de l'urbanisme FR).

<sup>6</sup> Baugespann-Ordng. (Fn. 1), 32.

<sup>7</sup> Vgl. Baugespann-Ordng. (Fn. 1), 32 ff.

<sup>8</sup> Vgl. MARTIN LENDI, Geschichte der schweizerischen Raumplanung – ein Aufriss, Raumplanung als öffentliche, zugleich als wissenschaftliche Aufgabe, Zürich 2010, 40 ff., für eine umfassende Darstellung des Raumplanungsrechts vor Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980.

<sup>9</sup> PAUL B. LEUTENEGGER, Das formelle Baurecht der Schweiz, 2. Aufl. Bern 1978, 154.

<sup>10</sup> ALAIN GRIFFEL, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 4. Aufl., Zürich/St. Gallen 2021, 256; CARMEN WALKER SPÄH, Aussteckung – Hilfsmittel zur Visualisierung von Bauprojekten, PBG 2010/4, 5 ff., 5; MARTI (Fn. 2), 224.

<sup>11</sup> GRIFFEL (Fn. 10), 256.

<sup>12</sup> WALKER SPÄH (Fn. 10), 7.

<sup>13</sup> Vgl. WALKER SPÄH (Fn. 10), 6; MARTI (Fn. 2), 226.

<sup>14</sup> BGer 1C\_155/2015 (19. Januar 2016), E. 3.2.

<sup>15</sup> MARTI (Fn. 2), 228.

<sup>16</sup> MARTI (Fn. 2), 229.

<sup>17</sup> MARTI (Fn. 2), 229; vgl. ferner BGer 1C\_518/2010 (22. März 2011), E. 3.3; BGer 1C\_217/2010 (3. Februar 2011), E. 2.4.

schwer verständlich sein können. Erst recht, wenn die Profile sich im Wind gedreht haben und die oberen Leisten zur Darstellung der Gebäudeecke in eine verkehrte Richtung zeigen. Die Höhe eines Bauvorhabens bleibt zumindest trotzdem ersichtlich. Hinzu kommt, dass bei langen Verfahrensdauern, insbesondere aufgrund von Einsprachen, die Stangen nach und nach in Schiefelage geraten können. Dennoch kann es hilfreich sein, wenn das Baugespann nicht nur mit den Plänen, sondern auch mit einem Architekturmodell,<sup>18</sup> beispielsweise im Massstab 1:100 oder 1:50, oder mit Visualisierungen ergänzt wird.<sup>19</sup> Schliesslich werden heutzutage Bauvorhaben gemeinhin in einem CAD-Programm gezeichnet, sodass Visualisierungen eines Bauvorhabens keine grosse Mühe mehr bereiten und eine schnelle Orientierung bieten können.

Gestützt auf Zürcher Rechtsprechung hält WALKER SPÄH fest, dass bei fehlenden Bauprofilen an jener Stelle allgemein mit keinen Hochbauten zu rechnen sei.<sup>20</sup> In einem Grossteil der Schweiz mag dies zwar zutreffen, doch gibt es Ausnahmen. Mit dem Inkrafttreten des nationalen Raumplanungsgesetzes<sup>21</sup> am 1. Januar 1980 wurde nämlich bloss die allgemeine Baubewilligungspflicht in Art. 22 statuiert. Die Pflicht zur Aussteckung des Bauvorhabens ist jedenfalls nicht auf Bundesebene geregelt, mit Ausnahme der spezialgesetzlichen bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahren. So obliegt es grundsätzlich den Kantonen, das Baubewilligungsverfahren im Detail zu regeln.<sup>22</sup> Die Kantone Waadt<sup>23</sup>, Wallis<sup>24</sup> und Genf<sup>25</sup> kennen keine grundsätzliche Pflicht zur Aussteckung, sondern bloss dann, wenn die Gemeinde bzw. das zuständige Departement darauf besteht. Ferner scheint der Kanton Waadt auch eine Eigenheit des französischen Baurechts abgekupfert zu haben. In Frankreich ist nämlich zu In-

formationszwecken auf dem Baugrundstück eine Tafel<sup>26</sup> anzubringen mit den relevanten Angaben zum Projekt.<sup>27</sup> In den zwei Monaten, während denen das Schild stehen bleiben muss, können Dritte Widerspruch gegen das Bauvorhaben einlegen.<sup>28</sup> Eine solche Informationstafel kann gestützt auf Art. 109 Abs. 3 BauG VD auch das kommunale Baureglement vorschreiben.

Im Kanton Basel-Stadt schreibt § 46 Abs. 1 der Bauverordnung vor, dass bei ordentlichen Baubegehren ein oder mehrere Schilder auf dem betreffenden Gelände über die öffentliche Anzeige zu unterrichten haben. Eine Pflicht zur Aussteckung ist weder dem Baugesetz noch der Bauverordnung zu entnehmen.<sup>29</sup> Einzig gestützt auf § 46 Abs. 2 BauV BS<sup>30</sup> i.V.m. § 91 Abs. 3 BPG BS kann das Bauinspektorat im Einzelfall eine Aussteckung vorschreiben, sollten Schilder nicht genügen.

Im Rahmen von spezialgesetzlichen bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahren kommt der Aussteckung ebenfalls eine entscheidende Rolle zu. Diese Verfahren finden insbesondere in den Bereichen der Verkehrs- und Energieinfrastruktur sowie bei militärischen Bauten und Anlagen statt. Zwar unterstehen diese Bauvorhaben nicht dem kantonalen und kommunalen Planungs- und Baurecht, doch statuieren diverse Spezialgesetze eine Aussteckungspflicht.<sup>31</sup>

Das Bundesgesetz über die Nationalstrassen<sup>32</sup>, das Eisenbahngesetz<sup>33</sup>, das Elektrizitätsgesetz<sup>34</sup>, das Kernenergiegesetz<sup>35</sup>, das Luftfahrtgesetz<sup>36</sup> und das Militärgesetz<sup>37</sup> umfassen dabei jeweils eine identische Bestimmung betreffend die Aussteckung.<sup>38</sup> Namentlich sind vor der öf-

<sup>18</sup> Vgl. ferner LEUTENEGGER, 155, wonach 1978 die Kantone Bern, Luzern, Obwalden, Tessin, Wallis und Tessin kantonale Bestimmungen kannten, welche zur Einforderung von Modellen, insbesondere an städtebaulich bedeutsamen Lagen, legiti- mierten.

<sup>19</sup> Vgl. WALKER SPÄH (Fn 10), 11; MARTI (Fn. 2), 231.

<sup>20</sup> WALKER SPÄH (Fn. 10), 6; vgl. ferner § 311 Planungs- und Baugesetz des Kanton Zürich vom 7. September 1975 (im Folgenden: PBG ZH; OS 700.1).

<sup>21</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

<sup>22</sup> Art. 25 Abs. 1 RPG.

<sup>23</sup> Art. 108 Abs. 3 Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (im Folgenden: LATC VD; LOI 700.11).

<sup>24</sup> Art. 34 Abs. 1 Bauverordnung vom 22. März 2017 (im Folgenden: BauV VS; SGS 705.100);

<sup>25</sup> Art. 2 Abs. 4 Loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (im Folgenden: LCI GE; L 5 05).

<sup>26</sup> In der Grösse von mindestens 80 x 80 cm (Art. A424-15 du Code de l'urbanisme FR).

<sup>27</sup> Art. R\*424-15 du Code de l'urbanisme FR.

<sup>28</sup> Art. R\*600-2 du Code de l'urbanisme FR.

<sup>29</sup> Zwar werden «Profile» in § 91 Abs. 3 Bau- und Planungsgesetz vom 17. November 1999 (im Folgenden: BPG BS; SG 730.100) erwähnt, jedoch bloss in dem Zusammenhang, dass dies ein mögliches Publizitätsmittel eines Bauvorhabens ist.

<sup>30</sup> Bau- und Planungsverordnung vom 19. Dezember 2000 (im Folgenden: BPV BS; SG 730.110).

<sup>31</sup> FHB Öff. Baurecht-STALDER/TSCHIRKY, Rz. 2.5.

<sup>32</sup> Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (NSG; SR 725.11).

<sup>33</sup> Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG; SR 742.101).

<sup>34</sup> Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, EleG; SR 734.0).

<sup>35</sup> Kernenergiegesetz vom 21. März 2003 (KEG; SR 732.1).

<sup>36</sup> Bundesgesetz über die Luftfahrt vom 21. Dezember 1948 (Luftfahrtgesetz, LFG; SR 748.0).

<sup>37</sup> Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (Militärgesetz, MG; SR 510.10).

<sup>38</sup> Diese Vereinheitlichung geht auf das Bundesgesetz über die Koordination und Vereinfachung von Entscheidungsverfahren

fentlichen Auflage des Plangenehmigungsgesuchs «die Veränderungen, die das geplante Werk im Gelände bewirkt» auszustecken und bei Hochbauten Profile aufzustellen.<sup>39</sup> Bei Gesuchen des Militärs und der Luftfahrt kann aus wichtigen Gründen ganz oder teilweise auf eine Aussteckung verzichtet werden.<sup>40</sup> Daneben sehen auch die Seilbahnverordnung<sup>41</sup> sowie das Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe<sup>42</sup> eigene und sachbezogene Bestimmungen zur Aussteckung vor.<sup>43</sup>

#### IV. Technische Möglichkeit als limitierender Faktor

Das klassische Einfamilienhaus auf der grünen Wiese auszustecken, ist zur Seltenheit geworden. Grosse und hohe Bauvorhaben, zumeist in der Form von Ersatzneubauten, bedingen, dass Baugespanne auf bestehenden Strukturen wie Parkplätzen, Strassen oder bestehenden Liegenschaften errichtet werden müssen. Die Kommentare zum St. Galler sowie Zürcher Bau- und Planungsrecht halten indes fest, dass ein Verzicht auf die Aussteckung bloss gestützt auf technischen Gründen erfolgen kann. Ein hoher Aufwand sei indes keine Rechtfertigung.<sup>44</sup>

So kommen in der Praxis Baugespanne aus Holz oder Alustangen zum Einsatz.<sup>45</sup> Das 126 m hohe Baugespann für den 2006 bewilligten und 2011 eröffneten Prime Tower in Zürich zog für das Aufstellen der Baugespanne sogar einen Helikoptereinsatz mit sich. Für einen stabilen Halt musste das Gespann zudem mit Stahlseilen stabilisiert werden. Ursprünglich war das Hochhaus nur 40 m hoch ausgesteckt. Infolge einer Einsprache wurde kein

Aufwand gescheut und das Gebäude in voller Höhe ausgesteckt.<sup>46</sup> Die Aussteckung, welche kurzzeitig die Zürcher Skyline prägte,<sup>47</sup> bedurfte indes keiner Bewilligung, wohl aber der Helikoptereinsatz durch das Bundesamt für Zivilluftfahrt.<sup>48</sup> Mit dem Vorbild der vier 126 m hohen Baugespanne dürfte es vermeintlich schwerfallen, inskünftig aufgrund von technischen Gründen auf die volle Aussteckung zu verzichten. Dennoch wurde 2012 der 80 m hohe Limmat Tower lediglich mit 40 m hohen Baugespannen ausgesteckt, aus Sicherheitsgründen.<sup>49</sup>

#### V. Relevanz der Baueinsprache

Es wurde bereits festgehalten, dass Baugespanne in erster Linie ein Publizitätsmittel sind. Doch warum muss ein Bauvorhaben so publik gemacht werden? Der Grund ist die Baueinsprache. Die Stangen wirken zwar harmlos, doch sind sie die Ankündigung einer baulichen Veränderung.<sup>50</sup> Eine Veränderung, die gemeinhin auf unbestimmte Zeit bestehen bleibt. Eine Tangierung von schützenswerten Rechten der Nachbarschaft bleibt damit nicht ausgeschlossen. Diese Rechte sind wiederum jene, welche es im Rahmen einer Baueinsprache zu schützen gilt.<sup>51</sup>

Wer in der Schweiz gegen ein Bauvorhaben Einsprache erhebt, fordert die Gemeinde dazu auf, sich mit der Einsprache auseinanderzusetzen. Diese hat in der Folge ihren Bauentscheid «in Kenntnis und nach Abklärung der sachlichen und rechtlichen Argumente von Drittbetroffenen» zu fällen.<sup>52</sup> Die in Art. 29a BV<sup>53</sup> normierte Rechtsweggarantie hat zur Konsequenz, dass sich Beteiligte einen ungünstigen Entscheid nicht gefallen lassen müssen und stattdessen ihren Anspruch auf Beurteilung durch eine richterliche Behörde geltend machen können.<sup>54</sup> Klar ist, dass ein solcher Instanzenzug viel Zeit verschlingen kann.<sup>55</sup> Zeit, in der die bauwillige Partei vom Bauen abgehalten wird, denn ohne rechtskräftige Baubewilligung

vom 18. Juni 1999 (AS 1999 3071; BBl 1998 2591), in Kraft getreten am 1. Januar 2000, zurück.

<sup>39</sup> Art. 27a Abs. 1 NSG; Art. 18c Abs. 1 EBG; Art. 16c Abs. 1 EleG; Art. 52 Abs. 1 KEG; Art. 37c Abs. 1 LFG; Art. 126c Abs. 1 MG.

<sup>40</sup> Art. 126c Abs. 2 MG; Art. 37c Abs. 2 LFG; man beachte ferner, dass bloss das LFG mögliche wichtige Gründe nennt. Diese sind namentlich die «Wahrung der Flugsicherheit» sowie die Wahrung von «geordneten Betriebsabläufen».

<sup>41</sup> Verordnung über Seilbahnen zur Personenbeförderung vom 21. Dezember 2006 (Seilbahnverordnung, SebV; SR 743.011).

<sup>42</sup> Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz, RLG; SR 746.1).

<sup>43</sup> Vgl. Art. 13 SebV; Art. 21a RLG.

<sup>44</sup> Komm. PBG SG-KÄGI, Art. 138, Rz. 4; BALTHASAR HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 886; CHRISTOPH FRITZSCHE/PETER BÖSCH, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. Aufl. Zürich 2003, Ziff. 20.7.4.1.

<sup>45</sup> GRIFFEL (Fn. 10), 256.

<sup>46</sup> MARTIN HUBER, Rekord-Baugespann im Kreis 5 verschwindet, Tages-Anzeiger vom 30. August 2007, 55.

<sup>47</sup> HUBER (Fn. 46), 55.

<sup>48</sup> DAUM (Fn. 2), 24.

<sup>49</sup> HÉLÈNE ARNET, Limmat Tower, Hochhaus ist doppelt so hoch wie ausgesteckt, Tages-Anzeiger vom 25. Mai 2012, 17.

<sup>50</sup> AYAZ (Fn. 2), 23.

<sup>51</sup> Vgl. FHB Öff. Baurecht-DUSSY, Rz. 7.120 ff.; GRIFFEL (Fn. 10), 286 ff.

<sup>52</sup> FHB Öff. Baurecht-DUSSY, Rz. 7.120.

<sup>53</sup> Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (im Folgenden: BV; SR 101).

<sup>54</sup> FHB Öff. Baurecht-DUSSY, Rz. 7.10, 7.19.

<sup>55</sup> NORINA MEYER, Den Nachbarn zahlen, damit er die Einsprache zurückzieht?, Beobachter vom 16. September 2016, 70;

darf nicht gebaut werden.<sup>56</sup> So kann es auch zu Schikane-einsprachen kommen, in der Hoffnung, sich eine aussergerichtliche Abfindung für den Einspracherückzug versprechen zu lassen.<sup>57</sup>

Das Stellen von Baugespannen birgt insofern das Risiko, dass ein grösserer Kreis an Personen vom Bauvorhaben erfährt, was zu (mehr) Einsprachen führen kann. Dennoch ist der ausgebaute Rechtsschutz vor einem womöglich gesetzeswidrigen Bauvorhaben eine Errungenschaft. Dies, obwohl eine Verfahrensbeschleunigung einem gewissen Bedürfnis entspricht.<sup>58</sup>

## VI. Vorbildfunktion fürs Ausland

Die Baugespanne im Kontext des Baubewilligungsverfahrens nehmen eine grossflächige Informationsfunktion wahr. Dadurch werden auch jene Personen vom Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt, welche nicht bereits durch eine schriftliche Anzeige darüber erfahren haben. Deshalb soll ein Versuch gewagt werden, ob die Baugespanne allenfalls auch ausserhalb der Schweiz eine wichtige Funktion erfüllen könnten. Dies soll anhand von Deutschland geprüft werden.

Vergleichbar zur Schweiz kann ein Anwohner sich gegen Bauvorhaben in der Nachbarschaft zur Wehr setzen.<sup>59</sup> Dazu muss dieser jedoch zuerst Kenntnis vom Bauantragsverfahren nehmen. Das Deutsche Baugesetzbuch<sup>60</sup> überlässt es hierbei den Bundesländern, in ihren Landesbauordnungen wesentliche Elemente des Bauplanungsrechts festzulegen.<sup>61</sup>

In Baden-Württemberg hat die Gemeinde die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke (Angrenzer) über das Bauvorhaben zu unterrichten. Die Eigentümer von nicht angrenzenden, jedoch sonstig benachbarten Grundstücken werden ebenso benachrichtigt, sofern sie vom Bauvorhaben betroffen sein könnten.<sup>62</sup> Die betroffenen

Grundstückeigentümer können sodann Einwendungen gegen das Bauvorhaben einbringen.<sup>63</sup>

Somit werden, wie in der Schweiz, jene Personen über ein nachbarliches Bauvorhaben unterrichtet, die davon übermässig in ihrem Eigentum betroffen sein könnten. Der Publizitätszweck einer Aussteckung diene in dieser Konstellation bloss dazu, dass ein grösserer Personenkreis vom Bauvorhaben Kenntnis nimmt. Daneben würde eine Aussteckung zusätzlich das Ausmass des Bauvorhabens zum Ausdruck bringen. Somit bliebe der Gang zum Amt erspart, um Klarheit über die Dimensionen des Bauvorhabens zu erhalten. Bei einem allfälligen Augenschein sorgten die Gespanne für Klarheit über die geplanten Dimensionen.

Da Deutschland jedoch seit jeher ohne Baugespanne auskommt, erscheint die Vorstellung, Baugespanne inskünftig auch in Deutschland vorzuschreiben, utopisch, insbesondere wenn der Grenznutzen bloss marginal zu Buche schlägt und einem erheblichen Aufwand entgegensteht. Eine Anlehnung an Vorarlberg, wonach Baugespanne erst im Rahmen eines Augenscheins angeordnet werden können, erscheint hingegen denkbar.<sup>64</sup> Im Umkehrschluss bedeutet dies allerdings nicht, dass eine Abschaffung der Baugespanne in der Schweiz dadurch ein Fundament erhielte, ganz im Gegenteil: Baugespanne gehören zur Schweizer Baukultur und so ist die Aussteckung, vergleichbar mit dem Spatenstich oder Richtfest, ein Meilenstein eines jeden Bauvorhabens. Die Aussteckung bringt zum Ausdruck, dass die Projektierung ein Ende gefunden hat und das endgültige Projekt feststeht und in der Folge an Ort und Stelle ausgesteckt wird, um den Bewilligungsprozess zu durchlaufen.

## VII. Fazit

Der Streifzug durch die Geschichte und Bedeutung der Baugespanne in der Schweiz vermochte deren Eigenheiten aufzuzeigen. Zwar existieren mit Architekturmodellen sowie 3D-Visualisierungen neue Möglichkeiten, ein Bauvorhaben noch plastischer darzustellen, doch die Publizitätswirkung eines Baugespanns bleibt unübertroffen. Baugespanne bieten somit im Baubewilligungsverfahren einen erheblichen Mehrwert, der jedoch auch mit entsprechenden Aufwendungen verbunden ist.

Baugespanne mögen insofern zwar ein gutes Vorbild sein, doch dürfte eine Einführung solcher in anderen Ländern mit erheblichen Hürden verbunden sein. Zu-

HANS RUDOLF SPIESS, Umgang mit Baueinsprachen, NZZdomizil vom 16. Mai 2008, 1.

<sup>56</sup> Vgl. FHB Öff. Baurecht-STALDER/TSCHIRKY, Rz. 2.2.

<sup>57</sup> MEYER (Fn. 55), 70.

<sup>58</sup> Vgl. NADINE ANNEN, «Probleme würden wegfallen», Bote der Urschweiz vom 25. Oktober 2019, 3.

<sup>59</sup> AXEL WIRTH/ANDRÉ SCHNEEWEISS, Öffentliches Baurecht praxisnah, 3. Aufl., Wiesbaden 2019, 13.

<sup>60</sup> Baugesetzbuch vom 23. Juni 1960 (im Folgenden: BauGB DE; FNA 213-1).

<sup>61</sup> CHRISTOPH CONRAD, Öffentliches Baurecht und die Genehmigungsvoraussetzungen, Wiesbaden 2020, VII f.

<sup>62</sup> § 55 Abs. 1 LBO BW.

<sup>63</sup> § 55 Abs. 2 LBO BW.

<sup>64</sup> Vgl. § 25 Abs. 2 BauG Vorarlberg.

nächst dürfte es mit Bestimmtheit Widerstand geben, weil dadurch die Verfahren aufwendiger und teurer werden. Ausserdem müssten sich nach und nach Firmen etablieren, die überhaupt das Stellen von Baugespannen anbieten. Abschliessend ist zu bedenken, dass die Publizitätswirkung bloss dann ihren vollen Nutzen entfalten kann, wenn der Rechtsschutz von Anliegern gewährt wird und diese sich gegen die ausgesteckten Gebäudedimensionen überhaupt juristisch zur Wehr setzen könnten.

Somit unterliegt es einer Kosten-Nutzen-Rechnung, ob der erhebliche Aufwand es wert ist, andernorts auch Baugespanne in Bewilligungsverfahren vorzusehen. Ob eine nachträgliche Einführung den damit verbundenen Aufwand rechtfertigt, ist zumindest zu bezweifeln. Darum dürften Baugespanne auch weiterhin eine Eigenheit der Schweiz bleiben.

Anzeige

Kathrin Utz Tremp

## **Anna Göldi und Rudolf Steinmüller. Die «letzte Hexe» und ihr «Komplize»**

### **Übersicht über die Prozessakten (1781/1782)**

Das Buch führt an die umfangreichen Akten des Prozesses heran, der 1781/82 in Glarus der Magd Anna Göldi und ihrem vermeintlichen «Komplizen», dem Schlossermeister Rudolf Steinmüller, gemacht wurde. Die noch unedierten Akten bilden die Grundlage für jede weitere Beschäftigung mit diesem letzten schweizerischen (und westeuropäischen) Hexenfall.

2023, 93 Seiten, broschiert  
ISBN 978-3-03891-526-3  
CHF 44.–

[www.dike.ch/5263](http://www.dike.ch/5263)



**DIKE** 