Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **101 (2014)**

Heft 10: **Strassenräume = La rue, espace de vie = The streets as habitat**

PDF erstellt am: **31.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Bauprofile

In einem Beitrag zur Festschrift für Tobias Jaag (2012) über die Bauaussteckung zitiert Arnold Marti aus einem Blog, nach dem die Profilierung von Bauvorhaben «zu besonders typischen Schweizer Kampfritualen gebraucht» werde. Dass Bauprofile eine schweizerische Besonderheit darstellen, konnte Marti bestätigen. Richtig ist auch, dass fehlende oder mangelhafte Aussteckungen immer wieder zu Kontroversen oder auch Hoffnungen führen – wenn beispielsweise Nachbarn erwarten, es könne damit ein Projekt zu Fall gebracht werden. Das trifft nicht zu, aber allenfalls empfindliche Verzögerungen können deswegen durchaus entstehen. Den Bauvisieren kommen zwei Funktionen zu:

Publizitätsfunktion

Das Ausstecken von Bauprojekten, ursprünglich in vielen Kantonen eine zivilrechtliche Vorschrift, inzwischen in der Regel Teil des Baubewilligungsverfahrens, soll zunächst auf Bauvorhaben aufmerksam machen. Die Profilierung, die – sofern vorgeschrieben – je nach Kanton schon mit dem Einreichen des Baugesuchs oder dann spätestens zeitgleich mit der amtlichen Publikation erfolgen muss, ist nicht nur ein Hinweis, sondern auch – rechtlich relevant – eine Aufforderung, anhand der öffentlich aufzulegenden Pläne zu prüfen, ob einen das Projekt (negativ) betrifft. Die Aussteckung ist nämlich nicht das einzige Publizitätsmittel: Zum einen wären Profile allein unzureichend, weil vom Baugesuch auch erfahren können muss, wer nicht in der Nachbarschaft ansässig ist; dazu dienen die Publikationen in den (gedruckten) amtlichen Organen. Zum andern darf von den Bauvisieren nicht erwartet werden, dass sie ein Projekt mit jedem allenfalls wichtigen Detail zeigen, denn die Bauprofile müssen die geplante Baute oft nur in groben Zügen darstellen. Schrägdächer etwa müssen nur an den Traufhöhen angedeutet, nicht mit einem Profil auf Firsthöhe angezeigt werden. Es kann deshalb niemand geltend machen, er oder sie habe nicht interveniert (und müsse eine Intervention trotz verpasster, wiederherzustellender Frist nachholen dürfen), weil man anhand der Bauprofile nicht habe erkennen können, was tatsächlich realisiert werden solle.

Neben den gängigen Profilstangen kommen auch andere Hinweisarten vor, etwa Hinweisschilder. Deren Publizitätswirkung ist aber mitunter fraglich, beispielsweise wenn mit einem darauf gemalten nach oben weisenden Pfeil auf ein mehrere Dutzend Meter hohes Vorhaben aufmerksam gemacht werden soll. Ausgesteckt werden müssen alle Vorhaben, die im Raum sichtbar werden, also nicht nur Bauten, sondern auch bewilligungspflichtige Terrainveränderungen oder Tiefbauvorhaben, sobald sie oberirdisch in Erscheinung treten, hingegen keine inneren Umbauten oder Nutzungsänderungen.

Visualisierungsfunktion

Die Baugespanne dienen (dort, wo sich ein Kanton nicht mit blossen Hinweisschildern begnügt) auch der Visualisierung von Bauvorhaben. Die räumliche Ausdehnung lässt sich mit Profilen augenfälliger zeigen als mit Plänen – nicht nur für Laien. Diese Funktion erfüllen sie insbesondere an Augenscheinterminen in Rechtsmittelverfahren, weshalb sie meist über die Ausschreibungsdauer hinaus stehen bleiben (oder für die Gerichtsverfahren noch einmal aufgestellt werden müssen). Sofern die übliche Profilierung nicht ausreicht, kann die Baubehörde in der Regel eine detailliertere Aussteckung verlangen.

Rechtliche Bedeutung

Wo die Profilierung vorgeschrieben ist, kann deren Unterbleiben dazu führen, dass das Ausschreibungs- und damit das Bewilligungsverfahren wiederholt werden muss. Hingegen kann jemand, der von der Publikation Kenntnis hatte und von den Interventionsmöglichkeiten Gebrauch machen konnte, eine Wiederholung kaum verlangen. Dem Versuch allerdings, ein Bauvorhaben nicht auszustecken und die amtliche Publikation absichtlich in die Ferienzeit zu legen, wird der erwünschte Erfolg versagt bleiben: Auch ein solches Verfahren muss auf Verlangen wiederholt werden – was am Ende nicht den Nachbarn, sondern der pfiffigen Bauherrschaft schadet.

Eine lediglich fehlerhafte oder unvollständige Aussteckung indes hat nicht dieselben gravierenden Folgen. Wie erwähnt, müssen sich Interessierte anhand der Pläne ein Bild vom Bauvorhaben machen und eine fehlerhafte Profilierung sogar anzeigen. Eine erneute Publikation ist aber auch dann angezeigt, wenn die Visiere ein völlig falsches Bild des Projektes vermitteln. Ob eine Wiederholung angezeigt ist, richtet sich nach den Prinzipien, die auch für die fehlerhafte Eröffnung einer Verfügung gelten: Den Adressaten darf wegen der mangelhaften Publikation kein Rechtsnachteil erwachsen. Zu entscheiden ist deshalb insbesondere nach dem Grundsatz von Treu und Glauben, der auch generell im Bewilligungsverfahren zu beachten ist. So fand jüngst ein Versuch vor dem Bundesgericht keine Gnade, eine rekurswillige Nachbarschaft durch geheim gehaltenes Vorgehen auszutricksen: Ein Baugesuch wurde in der Folge eines Rekurses zurückgezogen, danach leicht modifiziert noch einmal eingereicht und, als der Nachbar auch dagegen Rekurs erhoben hatte, wiederum zurückgezogen, um schliesslich ein drittes Mal, ebenfalls nur leicht abgeändert, im Anzeigeverfahren ohne Kenntnisgabe an den Nachbarn bewilligt zu werden.

Eine korrekte Bekanntmachung in den gesetzlich geforderten Formen führt kaum zu vermehrten Einsprachen, sie nützt vielmehr in erster Linie der Bauherrschaft.

— *Dominik Bachmann*