



Merkblatt

Baugespann

Im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen und dem zugehörigen Baubewilligungsverfahren besteht gemäss den gesetzlichen Vorgaben in den meisten Fällen die Notwendigkeit, die Veränderungen vor Ort mittels Bauprofilen, dem sogenannten Baugespann, auszustecken.

Die Baugespanne sind im Baubewilligungsverfahren notwendig, für Neu- und Anbauten sowie für Umbauten bei Veränderungen der bestehenden äusseren Form. Baugespanne braucht es unter den genannten Bedingungen für Bauten und Anlagen. Bei Terrainveränderungen, bei Abgrabungen in etwa oder in anderen Spezialfällen, wird hin und wieder die Absteckung mittels Pflöcken im Gelände verlangt. In Einzelfällen sind Bauprofile im Zusammenhang mit der Beantwortung von Voranfragen notwendig, z.B. in exponierten Lagen. Das Baugespann ist spätestens bis zum Tag der Einreichung eines entsprechenden Baugesuches zu erstellen.

Die auszusteckenden Punkte

Ein Bauprojekt muss so ausgesteckt werden, dass daraus der gesamte Umfang der Baute oder Anlage ersichtlich ist. In der Regel sind das die räumlichen Eckpunkte des Bauvorhabens, bei Satteldächern inklusive der Punkte am First. Bei Neubauten müssen einzelne kleinere Aufbauten wie Lukarnen oder Erker nicht separat ausgesteckt werden, geht es beim Bauvorhaben ausschliesslich um Auf- oder Anbauten sind diese auszustecken. Bei Neubauten ist die Höhe des Erdgeschossbodens (oberkant) zusätzlich zu kennzeichnen.

Die erforderliche massliche Genauigkeit

Dem Baugespann kommen zwei Hauptfunktionen zu. Zum einen die „Anzeige-Funktion“ im Sinne eines Hinweises, das heisst die vom Bauvorhaben betroffenen Anstösser sollen damit auf ein laufendes Baubewilligungsverfahren aufmerksam gemacht werden. Andererseits soll das Baugespann den konkreten räumlichen Umfang der Baute oder Anlage ersichtlich machen.

Die erforderliche Genauigkeit des Baugespannes liegt aus diesen Hauptfunktionen abgeleitet entgegen dem eigentlichen Bauvorhaben nicht im "cm-Bereich". Bei der Kontrolle des Baugespannes werden Abweichungen erst ab mehreren Dezimetern (je nach Bauvorhaben, ab ca. 15 bis 30 cm) zur Nachbesserung gerügt. Das Baugespann bezeichnet stellvertretend das Bauvorhaben vor Ort. Masslich im "cm-Bereich" exakt verbindlich sind lediglich die zugehörigen Baugesuchspläne, welche während der bekannt gemachten Frist in der Bauverwaltung zur Einsicht aufliegen.

Die zugehörigen Kontrollen

Das Baugespann wird im Rahmen der Prüfung des Baugesuchs durch die Baukontrolle vor der öffentlichen Bekanntmachung geprüft. Dabei werden grobe massliche Abweichungen oder fehlende Profile zur Nachbesserung gerügt. Bei der Kontrolle des Baugespannes werden gleichzeitig die Angaben in den Plänen zum gewachsenen Terrain kontrolliert. Die Angaben in den Plänen müssen genau mit der Situation vor Ort bzw. mit dem ursprünglich gewachsenen Terrain übereinstimmen. Das ursprünglich gewachsene Terrain ist baurechtlich eine ebenso wichtige Bezugsgrösse wie zum Beispiel die umliegenden Grenzen. Deshalb wird empfohlen, vor Inangriffnahme einer Planung die Daten zum ursprünglich gewachsenen Terrain, welche vom bestehenden abweichen können, exakt aufnehmen zu lassen bzw. zu ermitteln.

Der Abbau des Baugespannes

Das Baugespann muss in der Regel bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baubewilligungsverfahrens bestehend bleiben. In Ausnahmefällen kann die vorzeitige Beseitigung verfügt werden, je nach Verfahrensstand durch den Gemeinderat oder eine Beschwerdeinstanz.

Bauprofile im Gestaltungsplanverfahren

Der Gemeinderat kann beim Gestaltungsplanverfahren verlangen, dass exponierte, die Aussicht erheblich beschränkende, anderweitig dominierende oder an Grundstücke Dritter angrenzende Bauten und Anlagen ausgesteckt werden. In jedem Fall ist mit dem Gestaltungsplan ein Modell im Massstab 1:500 mit den angrenzenden Bauten und Anlagen einzureichen.