

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 25 (2012)  
**Heft:** 6-7

**Artikel:** Chaos beim Ausmessen : mehr als 140000 Gesetze regeln das Bauen in Gemeinden, Kantonen und Bund. Es wird Zeit, den Paragrafenwald zu lichten  
**Autor:** Hornung, René  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-392205>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 16.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# CHAOS BEIM AUSMESSEN

## Mehr als 140 000 Gesetze regeln das Bauen in Gemeinden, Kantonen und Bund. Es wird Zeit, den Paragrafenwald zu lichten.

Text: René Hornung

Die Verantwortlichen in der Bau- und Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK) haben irgendwann mit Zählen aufgehört: Bei der Durchsicht der Bauvorschriften von Bund, Kantonen und Gemeinden sind sie auf mindestens 140 000 Gesetzes- und Verordnungsartikel gestossen. Wer als Architekt zu einem Auftrag ausserhalb seiner Stammregion kommt, kennt das Problem. Er muss sich jeweils in Dutzende unbekannter Paragraphen einlesen. Das brauche bis zu zehn Prozent mehr Planungsaufwand, verteuere das Bauen um bis zu 15 Prozent und koste letztlich bis zu sechs Milliarden Franken pro Jahr, sagte die Studie «Effi Bau» schon 1998.

Diese Studie veranlasste den früheren Zürcher FDP-Nationalrat und Hauseigentümer-Verbandsdirektor Rolf Hegetschweiler, mit einer Motion ein Bundesgesetz zur Harmonisierung der Bauvorschriften zu verlangen. 2004 doppelte der Aargauer FDP-Nationalrat Philipp Müller nach. Doch nichts scheinen die kantonalen Bauchefs mehr zu fürchten als ein schweizweit einheitliches Baugesetz. Ihr Koordinationsgremium, die Konferenz der kantonalen Bau- und Planungsdirektoren, erarbeitete deshalb die IVHB, die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Inzwischen machen die sechs Kantone Aargau, Basel-Landschaft, Bern, Freiburg, Graubünden und Thurgau mit

**BABYLONISCHE VIELFALT** Die IVHB will die «fast babylonische Vielfalt in der Fachsprache» vereinfachen. Wie viele Etagen ein zweigeschossiges Haus tatsächlich haben darf, ist nämlich nicht nur von Kanton zu Kanton, sondern auch von Gemeinde zu Gemeinde verschieden. Dasselbe gilt für Gebäudelängen und Grenzabstände. Gebäudehöhen werden auf mindestens sieben unterschiedliche Arten gemessen (siehe Grafik). Der Ausgangspunkt ist einmal das gewachsene oder das tiefergelegte Terrain, ein andermal ein Niveaupunkt. Und gemessen wird hinauf bis zur Traufe, bis zum First oder bis zum höchsten Punkt des Firsts. Noch viel grösser sind die Massunterschiede bei der Ausnützungsziffer. Die angerechneten Flächen differieren bis zu 40 Prozent, mit den entsprechenden finanziellen Auswirkungen für einen Bauherrn.

Das Konkordat will gleich lange Spiesse schaffen und die Messweisen im Baupolizeirecht vereinheitlichen. Doch der Weg ist steinig. Nach den sechs Gründerkantonen wollen im laufen-

den oder im nächsten Jahr auch Genf und die Waadt, Luzern, Nid- und Obwalden sowie Solothurn und das Tessin der IVHB beitreten. Acht weitere Kantone sind noch unentschieden, während St. Gallen und Basel-Stadt bisher kategorisch Nein gesagt haben. Die Juristen des St. Galler Baudepartements haben in einem dicken Bericht zusammengestellt, dass das Konkordat dem Ostschweizer Kanton ein wesentlich umfangreicheres Baugesetz beschere würde, als er heute hat. Sie sezieren im Detail die Mustervorschriften der Vereinbarung, um zum Schluss zu kommen, es werde nichts klarer, aber vieles komplizierter.

**BAUDIREKTOREN WOLLEN AUTONOMIE** Bei den hartnäckigen Gegnern des Konkordats nütze auch gut zureden nichts, stellt Regina Füeg fest. Sie leitet bei der BPUK den Bereich Bau, Planung und Beschaffung und begleitet die Kantone bei der Umsetzung der IVHB. Für populistische Bedenken hat sie wenig übrig: «Die Vereinheitlichung der Baubegriffe führt sicher nicht dazu, dass das Appenzellerland bald aussehen wird wie die Stadt Genf, und auch die Unterschiede von Dorf zu Dorf werden bestehen bleiben», entgegnet sie denen, die auf kantonale oder Gemeindehoheit beim Bauen pochen.

Regina Füeg spürt, dass unter den Baudirektoren ein starkes Autonomiebewusstsein herrscht. Dass es wegen der vielen Bundesgesetze bereits heute eigentlich nur noch wenig Entscheidungsfreiheit beim Bauen gibt, spreche sie jeweils «nur ganz süferli» an. Der Verweis auf Umwelt- oder Energievorschriften, die weit stärker normieren als die Messsystematik einer Gebäudehöhe, provoziere bloss neue Abwehrhaltungen. In einem wesentlichen Punkt wurde die IVHB bereits abgeschwächt: Die Beitrittskantone können bei ihren Ausnützungsziffern bleiben und müssen nicht zwingend mit der neuen «Geschossflächenziffer» operieren. Die «Geschosshöhe» («von Oberkante bis Oberkante fertiger Boden») ist aus der Begriffssammlung bereits wieder gestrichen worden.

Im Aargauer Kantonsparlament war der Beitritt zum Konkordat unbestritten. Der Kanton hat sich bereits eine neue Bauverordnung gegeben und in zwei Anhängen die Umrechnung von bisherigen in neue Messmethoden geregelt. Weil die Gemeinden innert der nächsten zehn Jahre ihre allgemeinen Nutzungspläne sowieso revidieren müssen, werden sie gleichzeitig auch die IVHB-Bestimmungen übernehmen – allerdings ohne die umstrittene Geschossflächenziffer. Das kantonale Baudepartement bietet Unterstützung bei der Umsetzung. Der Aufwand sei – eine fachliche Begleitung vorausgesetzt – nicht übermässig hoch, stellt Hugo Käser fest. Der Jurist im kantonalen Baudepartement verweist allerdings darauf, dass der Aargau im Baurecht schon vorher eine gewisse kantonale Steuerung kannte. Diese Einschätzung teilt auch sein Freiburger Kollege Peter Dill. Freiburg hat die IVHB Anfang 2010 in Kraft gesetzt. Das habe zu vielen Fragen aus den Gemeinden geführt – und zu Reklamationen, denn in einer Tabelle wurde die Anrechnung der Geschossflächenziffer um einen Drittel höher angesetzt als die frühere Ausnützungsziffer. Weil nun weniger Flächen realisiert werden können, gibt es die Möglichkeit von Ausnahmegesuchen. Damit kann eine Bestandesgarantie nach altem Recht erreicht werden. «Solche Probleme lösen wir, wenn sie im konkreten Fall auftreten», gibt sich Peter Dill pragmatisch.

### BEISPIEL GEBÄUDEHÖHE

In den Kantonen gibt es mindestens sieben grundsätzlich unterschiedliche Ansätze, um die Höhe eines Hauses zu messen. Quelle: BPUK

- 1\_LU, ZG (geändert 2000)
- 2\_OW
- 3\_VS (geändert 2004)
- 4\_NW
- 5\_AI, SG, AR (ab 2004)
- 6\_AG, SZ, TG, ZH
- 7\_BE, FR, GL, SO

### MEHR IM NETZ

Die Mustervereinbarung und die Faktenblätter mit den harmonisierten Baubegriffen:

> [www.links.hochparterre.ch](http://www.links.hochparterre.ch)

