

Bundesbeschluss
über Massnahmen zur Stabilisierung des Baumarktes
 (Vom 25. Juni 1971)

Die Bundesversammlung
der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
 nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 26. Mai 1971¹⁾,

beschliesst:

I. Abbruchverbot und Aufschub von Bauvorhaben

Art. 1

Grundsatz

¹ Der Bund strebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen und Gemeinden sowie den interessierten Wirtschaftskreisen eine Stabilisierung des Baumarktes an.

² Zu diesem Zwecke sind für Regionen mit überforderter Baukapazität im Sinne der folgenden Bestimmungen ein Abbruchverbot und eine befristete Ausführungssperre für Bauvorhaben geringerer Dringlichkeit vorzusehen.

Art. 2

Abbruchverbot

In Regionen mit überforderter Baukapazität ist es untersagt, Wohn- und Geschäftshäuser abbrechen zu lassen.

Art. 3

Ausnahmen vom Abbruchverbot

- ¹ Vom Abbruchverbot ausgenommen sind jene Fälle, in denen
- a. ein Abbruch aus gesundheits- oder sicherheitspolizeilichen Gründen verfügt wird;
 - b. der Abbruch der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen dient;

¹⁾ BBl 1971 I 1120

c. ohne Abbruch die Sanierung eines Wohngebietes verunmöglicht würde.

² Bei Nachweis von besondern Umständen und zwingenden Gründen können Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

Art. 4

Ausführungssperre

In Regionen mit überforderter Baukapazität können die nachstehend genannten Baukategorien einer Ausführungssperre unterstellt werden:

- a. öffentliche und private Verwaltungsgebäude;
- b. Sportanlagen (Schwimmbäder, Turnhallen, Eisbahnen, Sportplätze und dergleichen);
- c. industrielle und gewerbliche Neu- und Erweiterungsbauten mit mehr als 20000 m³ umbauten Raumes oder mehr als 4000000 Franken Erstellungskosten, ausgenommen Bauten, die der Rationalisierung oder der Forschung dienen;
- d. Kinos, Saalbauten, Dancings und andere Vergnügungslokale;
- e. Museen, Ausstellungshallen und Kongresshäuser;
- f. Einfamilienhäuser mit mehr als 1200 m³ umbauten Raumes oder über 350 000 Franken Erstellungskosten;
- g. Ferien- und Weekendhäuser mit mehr als 700 m³ umbauten Raumes oder über 200 000 Franken Erstellungskosten;
- h. Appartementhäuser und Eigentumswohnungen für den Luxusbedarf;
- i. Tankstellen und Servicestationen;
- k. Hotels und Restaurants mit mehr als 1 000 000 Franken Erstellungskosten;
- l. Einkaufszentren, Verbrauchermärkte und selbständige Ladengruppen mit mehr als 1 000 000 Franken Erstellungskosten;
- m. Bankfilialen;
- n. Militärbauten;
- o. Bauten des Zivilschutzes, ausgenommen Ausbildungszentren;
- p. land- und forstwirtschaftliche Forschungs- und Versuchsanstalten;
- q. kirchliche Bauten mit mehr als 1 000 000 Franken Erstellungskosten;
- r. Zollbauten.

Art. 5

Ausnahmen von der Ausführungssperre

¹ Von der Ausführungssperre ausgenommen sind die in Artikel 4 aufgezählten Bauvorhaben, sofern sie integrierender Bestandteil der nachstehend genannten Baukategorien sind und gleichzeitig mit diesen ausgeführt werden:

- a. preisgünstiger Wohnungsbau;
- b. Gesundheit und Fürsorge;
- c. Umweltschutz;
- d. Erziehung und Bildung.

² Die Ausführungssperre ist ferner nicht anwendbar auf Bauarbeiten zur Behebung von Schäden infolge höherer Gewalt sowie auf Bauvorhaben, deren Erstellungskosten weniger als 300 000 Franken betragen; vorbehalten bleibt Artikel 4, Buchstabe g.

³ Zudem ist in Einzelfällen eine Ausnahmegewilligung zu erteilen, wenn ein zwingender Bedarf und die volle Ausführungsreife nachgewiesen werden können.

Art. 6

Kombinierte Bauten

Unter die Ausführungssperre fallen auch kombinierte Bauten, sofern volumen- und kostenmässig der Anteil der in Artikel 4 erwähnten Baukategorien mehr als ein Drittel der ganzen kombinierten Baute beträgt.

Art. 7

Zuständigkeit

¹ Nach Anhören der Kantone bezeichnet der Bundesrat die Regionen mit überforderter Baukapazität.

² Für den Vollzug ist ein von ihm zu ernennender Beauftragter zuständig.

³ Der Beauftragte arbeitet mit den Kantonen zusammen und zieht Sachverständige aus der Wirtschaft bei.

II. Auskunftspflicht

Art. 8

Der Bundesrat kann Behörden, Bauherren und ihre Beauftragten sowie Unternehmungen der Bauwirtschaft verpflichten, die im Rahmen dieses Beschlusses erforderlichen Angaben zu machen.

III. Strafen und Verwaltungsmassnahmen

Art. 9

Widerhandlungen gegen den Beschluss

¹ Wer als Eigentümer eines Wohn- oder Geschäftshauses dieses unbefugt abbrechen lässt,

wer als Bauherr unbefugt Bauarbeiten, die unter eine Ausführungssperre nach Massgabe dieses Beschlusses fallen, beginnen oder weiterführen lässt,

wer, um eine Ausnahmegewilligung für sich oder einen andern zu erlangen, unrichtige oder unvollständige Angaben macht,

wer der Auskunftspflicht nicht nachkommt,

wird, wenn er vorsätzlich handelt, mit Haft oder Busse bis zu 100 000 Franken bestraft. Versuch und Gehilfenschaft sind strafbar.

² Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe Busse bis zu 50 000 Franken.

³ Der Bundesrat kann Widerhandlungen gegen die Ausführungsvorschriften mit den gleichen Strafen bedrohen.

Art. 10

Widerhandlungen in Geschäftsbetrieben, durch Beauftragte und dergleichen

¹ Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheiten einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder Einzelfirma oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen andern begangen, so finden die Strafbestimmungen auf diejenigen natürlichen Personen Anwendung, welche die Tat verübt haben.

² Der Geschäftsherr, Arbeit- oder Auftraggeber oder Vertretene, der von der Widerhandlung Kenntnis hat oder nachträglich Kenntnis erhält und, obgleich es ihm möglich wäre, es unterlässt, sie abzuwenden oder ihre Wirkungen aufzuheben, untersteht der gleichen Strafandrohung wie der Täter.

³ Ist die Widerhandlung darauf zurückzuführen, dass der Geschäftsherr, Arbeit- oder Auftraggeber oder Vertretene seine Aufsichts- oder Sorgfaltpflichten verletzt, so untersteht er der gleichen Strafbestimmung wie der Täter, kann jedoch nur mit Busse bestraft werden.

⁴ Ist der Geschäftsherr, Arbeit- oder Auftraggeber oder Vertretene eine juristische Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit, so finden die Absätze 2 und 3 auf die schuldigen Organe, Organmitglieder, geschäftsführenden Gesellschafter, tatsächlich leitenden Personen oder Liquidatoren Anwendung.

Art. 11

Verfolgungsverjährung

Die Strafverfolgung verjährt in zwei Jahren.

Art. 12

Zuständigkeit und Mitteilung von Urteilen

¹ Die Verfolgung und Beurteilung der Widerhandlungen obliegen den Kantonen.

² Sämtliche Urteile, Strafbescheide der Verwaltungsbehörden und Einstellungsbeschlüsse sind ohne Verzug nach dem Erlass in vollständiger Ausfertigung

gung unentgeltlich der Bundesanwaltschaft zuhanden des Bundesrates mitzuteilen.

Art. 13

Verwaltungsmaßnahmen

Werden Abbruch- oder Bauarbeiten unbefugt begonnen oder weitergeführt, so hat die kantonale Regierung oder die von ihr bezeichnete Stelle unabhängig von der Strafverfolgung die Einstellung der Arbeiten zu verfügen.

IV. Vollzugs- und Übergangsbestimmungen

Art. 14

Vollzug

¹ Der Bundesrat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

² Die Kantone sind zur Mitarbeit heranzuziehen.

³ Die Kantonsregierungen können für die Gültigkeitsdauer dieses Beschlusses gesetzliche Fristen der kantonalen und kommunalen Baugesetzgebung erstrecken oder Vorschriften über den Fristenlauf und die Durchführung des baupolizeilichen Bewilligungsverfahrens ändern.

Art. 15

Übergangsbestimmung

Vom Abbruchverbot und von der Ausführungssperre sind alle Abbruch- und Bauarbeiten ausgenommen, die beim Inkrafttreten dieses Beschlusses bereits in Ausführung begriffen sind.

Art. 16

Inkrafttreten

¹ Dieser Beschluss wird als dringlich erklärt. Er tritt mit der Veröffentlichung in Kraft und gilt drei Jahre. Der Bundesrat ist befugt, ihn vor Ablauf dieser Frist ausser Kraft zu setzen.

² Der Beschluss wird gemäss Artikel 89^{bis} Absatz 3 der Bundesverfassung der Abstimmung von Volk und Ständen unterbreitet.

Also beschlossen vom Ständerat

Bern, den 25. Juni 1971

Der Präsident: **Theus**

Der Protokollführer: **Sauvant**

Also beschlossen vom Nationalrat

Bern, den 25. Juni 1971

Der Präsident: **Weber**

Der Protokollführer: **Hufschmid**

Der Schweizerische Bundesrat beschliesst:

Vollzug des vorstehenden Bundesbeschlusses.

Bern, den 25. Juni 1971

Im Auftrag des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundeskanzler:

Huber

Verordnung über Massnahmen zur Stabilisierung des Baumarktes

(Vom 30. Juni 1971)

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf die Artikel 8 und 14 Absatz 1 des Bundesbeschlusses vom 25. Juni 1971¹⁾ über Massnahmen zur Stabilisierung des Baumarktes, nachstehend Bundesbeschluss genannt,

beschliesst:

Art. 1

Regionen mit überforderter Baukapazität

¹ Unter einer Region im Sinne des Bundesbeschlusses ist in der Regel eine Mehrzahl von gebietsmässig zusammenhängenden Gemeinden zu verstehen, in denen unter Berücksichtigung der üblichen Mobilität Baukapazität und Baunachfrage einen einigermaßen geschlossenen Markt darstellen.

² Der Ermittlung der Baukapazität dient in der Regel das ausgeführte Bauvolumen des Vorjahres unter Mitberücksichtigung der Produktivitätszunahme.

³ Der Ermittlung der Baunachfrage dienen in der Regel die gemeldeten Bauvorhaben.

⁴ Die Baukapazitäten gelten dann als überfordert, wenn die Bautätigkeit des Vorjahres, unter Berücksichtigung der Produktionskapazitätzunahme, der Teuerung und des für ein kontinuierliches Bauen erforderlichen Auftragsbestandes sowie einer allfälligen unvollständigen Auslastung des Bauhauptgewerbes, von der Baunachfrage übertroffen wird.

Art. 2

Abbruch

Ein Abbruch liegt vor, wenn an einem bestehenden Gebäude wesentliche Elemente entfernt werden und dadurch die bisherige Nutzung verunmöglicht wird.

¹⁾ AS 1971 961

Art. 3*Ausführungssperre*

¹ Der Ausführungssperre unterliegen Neu-, Erweiterungs- und Umbauten.

² Unterhaltsarbeiten, die überwiegend der Werterhaltung bestehender Bauwerke dienen, sind von der Ausführungssperre ausgenommen.

Art. 4*Erstellungskosten*

Als Erstellungskosten gelten die gesamten Aufwendungen (Brutto-Baukosten) für das Bauobjekt, zuzüglich die Kosten für die Erschliessung sowie Bauzinse und Gebühren. Die Aufwendungen für den Erwerb von Land und Rechten sowie für unmittelbar industriellen und gewerblichen Zwecken dienende Maschinen und technische Einrichtungen zählen nicht zu den Erstellungskosten.

Art. 5*Umbauter Raum*

Für Gebäude ist der umbaute Raum nach Norm 116, Normalien für kubische Berechnungen des Schweizerischen Ingenieurs- und Architektenvereins, zu berechnen. Er dient im Normalfall als Grundlage für die Berechnung der reinen Gebäudeerstellungskosten.

Art. 6*Verwaltungsgebäude*

Als Verwaltungsgebäude gemäss Artikel 4 Buchstabe a des Bundesbeschlusses gelten alle Gebäude, in denen leitende, organisatorische und administrative Funktionen ausgeübt werden, die also nicht unmittelbar der Produktion dienen oder in denen nicht Dienstleistungen für Dritte erbracht werden.

Art. 7*Rationalisierung*

Als Rationalisierungsbauten im Sinne von Artikel 4 Buchstabe c des Bundesbeschlusses gelten alle Neu- und Erweiterungsbauten, die es ermöglichen, die Produktion ohne Erhöhung des Personalbestandes wesentlich zu steigern.

Art. 8*Appartementshäuser und Eigentumswohnungen für den Luxusbedarf*

¹ Als Appartementshäuser für den Luxusbedarf im Sinne von Artikel 4 Buchstabe h des Bundesbeschlusses gelten Bauten, in welchen Wohnungen insbe-

sondere in Verbindung mit kollektiven Dienstleistungen vermietet werden, sofern die Erstellungskosten 250 Franken je Kubikmeter übersteigen.

² Als Eigentumswohnungen für den Luxusbedarf gemäss Artikel 4 Buchstabe h des Bundesbeschlusses gelten Wohnungen, die an Dritte verkauft werden, und deren Erstellungskosten 250 Franken je Kubikmeter übersteigen.

³ Je nach regionalen Verhältnissen können die Kostengrenzen gemäss den Absätzen 1 und 2 um 10 Prozent erhöht oder gesenkt werden.

Art. 9

Verbrauchermärkte

Als Verbrauchermärkte gemäss Artikel 4 Buchstabe 1 gelten Bauten, die dem Selbstbedienungsverkauf eines begrenzten Sortimentes von in der Regel problemlosen Lebens- und Nichtlebensmitteln dienen.

Art. 10

Preisgünstiger Wohnungsbau

Der Beauftragte bestimmt nach Anhören der regionalen Sachverständigengremien die obere Grenze für den preisgünstigen Wohnungsbau. Dabei hat er in Würdigung der regionalen Verhältnisse insbesondere auf die Erstellungskosten und den Mietzins abzustellen.

Art. 11

Bauten des Umweltschutzes

Unter Bauten des Umweltschutzes im Sinne des Bundesbeschlusses fallen alle baulichen Vorkehren, die dem Schutz des Menschen und seiner natürlichen Umwelt gegen schädliche oder lästige Einwirkungen dienen.

Art. 12

Kombinierte Bauten

¹ Kombinierte Bauten im Sinne von Artikel 6 des Bundesbeschlusses liegen insbesondere dann vor, wenn Bauten zusammen mit einem der Ausführungssperre unterstellten Bau auf ein und demselben Fundament oder unter ein und demselben Dach errichtet werden oder anderweitig baulich zusammenhängen.

² Für kombinierte Bauten wird der volumenmässige Anteil der in Artikel 4 des Bundesbeschlusses erwähnten Baukategorien nach Norm 116 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins berechnet. Für die Berechnung des kostenmässigen Anteils sind die Erstellungskosten nach Artikel 4 dieser Verordnung massgebend.

Art. 13

Ausnahmebewilligung

¹ In Einzelfällen kann gemäss den Artikeln 3 Absatz 2 und 5 Absatz 3 des Bundesbeschlusses eine Ausnahmebewilligung für den Abbruch beziehungsweise für die Ausführung eines Baues erteilt werden.

² Der Bauherr hat nachzuweisen, dass ein zwingender Grund vorliegt und ein Verbot ihn in untragbarer Weise schädigen würde. Dieser Nachweis gilt auch dann als erbracht, wenn der Bauherr vor dem 26. Mai 1971 (Antrag des Bundesrates an die Bundesversammlung) eine rechtskräftige Bau- oder eine allfällige Abbruchbewilligung erwirkt und einen rechtsgültigen Vertrag zumindest für den Rohbau abgeschlossen hat.

³ Die volle Ausführungsreife eines Bauvorhabens ist gegeben, wenn ein bereinigter Kostenvoranschlag und branchenübliche Ausführungspläne für eine Bauphase von einem Jahr vorliegen, die Finanzierung gesichert, die Baubewilligung erteilt und ein Werkvertrag für den Rohbau abgeschlossen worden ist.

Art. 14

Auskunftspflicht; Baunachfrage

¹ Die Bauherren oder ihre Beauftragten haben in Regionen mit überforderter Baukapazität der zuständigen kantonalen oder kommunalen Behörde bis spätestens zur Einreichung des Baugesuches den Baubeschrieb vorzulegen. Ferner müssen der Verwendungszweck des Baues, die Erstellungskosten und die zeitliche Verteilung der Bauaufwendungen gemeldet werden.

² Die Gemeinden haben den Kantonen zuhanden des Beauftragten jeweils vierteljährlich die erhaltenen Meldungen weiterzuleiten.

Art. 15

Auskunftspflicht; Bauwirtschaft

¹ Die Unternehmer des Bauhauptgewerbes haben dem Beauftragten jeweils vierteljährlich zu melden:

- a. den vorhandenen Gesamtarbeitsvorrat in Franken, gegliedert nach Hoch- und Tiefbau;
- b. den Bestand der Arbeitskräfte;
- c. die freien Kapazitäten zwischen Stichtag und Jahresende.

² Der Beauftragte kann die Auskunftspflicht auch auf weitere Kreise der Bauwirtschaft ausdehnen.

Art. 16

Auskunftspflicht; Ausnahmebewilligung

Die Bauherren, die eine Ausnahmebewilligung gemäss den Artikeln 3 Absatz 2 und 5 Absatz 3 des Bundesbeschlusses beantragen, haben dem Beauf-

tragen jede verlangte Auskunft über geplante oder in Ausführung begriffene Abbruch- oder Bauarbeiten zu erteilen und die entsprechenden Belege zu unterbreiten. Der gleichen Verpflichtung unterstehen die an Abbruch- oder Bauarbeiten beteiligten Dritten.

Art. 17

Konsultativorgane

¹ Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement ernennt eine Kommission, die vom Beauftragten geleitet wird und ihm als beratendes Organ zur Verfügung steht. Ihr haben Vertreter der Wirtschaft und der öffentlichen Hand anzugehören.

² Der Beauftragte hat nach Anhören der betroffenen Kantone in Regionen mit überforderter Baukapazität beratende Sachverständigengremien einzusetzen, denen Vertreter privater und öffentlicher Bauherren sowie der Bauwirtschaft angehören.

Art. 18

Veröffentlichung

In der Gesetzessammlung sowie in den kantonalen und lokalen Amtsblättern sind zu veröffentlichen:

- a. die regionale In- und Ausserkraftsetzung des Bundesbeschlusses durch den Bundesrat (Art. 7 Abs. 1);
- b. die Unterstellung und Freigabe bestimmter Baukategorien durch den Beauftragten (Art. 4 und Art. 7 Abs. 2);
- c. die regionale Erhöhung oder Senkung der in Artikel 8 Absätze 1 und 2 dieser Verordnung festgelegten Kostengrenzen durch den Beauftragten;
- d. die vom Beauftragten gemäss Artikel 10 dieser Verordnung festgelegten Grenzen für den preisgünstigen Wohnungsbau;
- e. die Erweiterung der Auskunftspflicht durch den Beauftragten gemäss Artikel 15 Absatz 2 dieser Verordnung.

Art. 19

Übergangsbestimmungen

¹ Bauvorhaben gelten als in Ausführung begriffen, wenn eine baupolizeiliche Bewilligung oder Plangenehmigung erteilt wurde, Ausführungspläne sowie ein rechtsgültiger Vertrag mit einer Unternehmung für den Rohbau vorliegen, die Finanzierung sichergestellt und

- a. die notwendigen Abbrucharbeiten in Ausführung begriffen sind oder
- b. die zur Erstellung des Bauwerkes nötigen Bauinstallationen auf dem Bauplatz vorgenommen worden sind oder
- c. nachweisbar erhebliche Aufwendungen für die Sicherung der Baugrube oder benachbarter Bauwerke erbracht worden sind oder

d. nachweisbar anderweitige erhebliche Aufwendungen erbracht worden sind.

² Umbau- oder Abbrucharbeiten gelten als in Ausführung begriffen, wenn wesentliche Eingriffe in das bestehende Bauwerk vorgenommen worden sind, die eine weitere Verwendung im Sinne der bisherigen Zweckbestimmung verunmöglichen.

Art. 20

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 2. Juli 1971 in Kraft.

Bern, den 30. Juni 1971

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident:

Gnägi

Der Bundeskanzler:

Huber