

**Bericht und Antrag
des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen
an den Kantonsrat
betreffend Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und
das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen
(Baugesetz vom 1. Dezember 1997)**

09-82

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Entwurf für eine Teilrevision des Baugesetzes vom 1. Dezember 1997 (BauG, SHR 700.100). Unserem Antrag schicken wir folgende Ausführungen voraus.

I. Ausgangslage

Die Revision des Baugesetzes vom 1. Dezember 1997 (BauG, SHR 700.100) ist aus mehreren Gründen an die Hand zu nehmen. Mit der am 19. Februar 2007 mit 58:6 Stimmen erheblich erklärten Motion 10/2006 von Kantonsrätin Susanne Güntert wurde der Regierungsrat aufgefordert, dem Kantonsrat Bericht und Antrag betreffend den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) vorzulegen. Die IVHB bezweckt, 30 Definitionen und Messweisen, die im Anhang 1 der IVHB enthalten sind, in die kantonalen Gesetzgebungen einzuführen. Diese Vereinheitlichung der Begriffe und Messweisen im interkantonalen und innerkantonalen Verhältnis dient vor allem dem Abbau der Regelungsdichte sowie der Verminderung der Baukosten durch Zeitersparnis der Architekten und Planer. Es ist beabsichtigt, die Anpassungen des Baugesetzes an die IVHB gleichzeitig mit dem Beitritt zum Konkordat vorzunehmen. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag zur Revision des Baugesetzes ist daher eine entsprechende Vorlage zum Beitritt zur IVHB verknüpft (vgl. Bericht und Antrag des Regierungsrates an den Kantonsrat betreffend Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 8. Dezember 2009). Die Umsetzung der IVHB im Kanton Schaffhausen erfolgt durch die vorliegende Ergänzung des Baugesetzes. Die neuen Definitionen werden dem Baugesetz in einem Anhang (Baubegriffe und Messweisen) beigelegt. Skizzen der Baubegriffe und Messweisen werden in die Verordnung zum Baugesetz integriert. Einzig der in vielen Gemeinden verankerte Baubegriff «Ausnützungsziffer» soll nach wie vor zulässig bleiben, obschon die Ausnützungsziffer in der IVHB nicht erwähnt wird.

Im Energiebereich fordern die energiepolitischen Zielsetzungen, der technische Fortschritt, die Änderungen der Baufachnormen und die Harmonisierungsbestrebungen unter den Kantonen eine Anpassung des Baugesetzes. Am 4. April 2008 hat die Konferenz der Energiedirektoren harmonisierte Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) verabschiedet. Die Kantone sind aufgefordert, diese Mustervorschriften in ihre Gesetzgebung einzufügen. Mit der vorliegenden Revision der energierelevanten Artikel im Baugesetz werden dementsprechend die Anpassungen der Energie-Mustervorschriften 2008 berücksichtigt und wird die Harmonisierung mit den anderen Kantonen sichergestellt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Themen soll das Baugesetz insbesondere betreffend Naturgefahren, Mobilfunkanlagen, Sonnenenergie-Anlagen und verkehrsintensive Einrichtungen revidiert werden bzw. neue Bestimmungen erhalten. Weiter ist geplant, zur Verfahrensbeschleunigung die Frist für die Behandlung der Baugesuche grundsätzlich von drei auf zwei Monate seit der Einreichung der erforderlichen Unterlagen zu verkürzen. Ferner ist aufgrund der verschärften Praxis der Bundesbehörden bzw. der Rechtsprechung des Obergerichts das Baugesetz im Bereich der Zuständigkeit für Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zu revidieren und eine Verjährungsfrist für die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen und Gebühren vorzusehen.

II. Ablauf der Revisionsarbeiten

1. Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens

Am 1. April 2009 wurden die interessierten Kreise und die Bevölkerung eingeladen, sich zur Vernehmlassungsvorlage des Regierungsrates vom 24. März 2009 zu äussern.

Die Harmonisierung der Baubegriffe erhielt durchwegs ein positives Echo. Nur wenige Vernehmlassungsteilnehmende kritisierten den Vorschlag, die Ausnützungsziffer der Gemeinden neben den Baubegriffen der IVHB beizubehalten.

Ebenfalls wurde die Übernahme der interkantonal harmonisierten Mustervorschriften im Energiebereich ins kantonale Recht dem Grundsatz nach überwiegend begrüsst. Verschiedentlich wurde angeregt, die energierechtlichen Bestimmungen aus dem Baugesetz zu lösen und ein Energiegesetz zu schaffen. Zwar wäre ein eigenständiges Energiegesetz durchaus denkbar. Indessen scheiterte der Entwurf eines Energiegesetzes bekanntlich in der Volksabstimmung vom 9. Februar 2003. Unter Berücksichtigung des Volkswillens sind die energierechtlichen Vorschriften bis auf weiteres ins Baugesetz aufzunehmen. In materieller Hinsicht wurde ferner vereinzelt die Überarbeitung oder Streichung der teilweise als zu komplex und einschränkend empfundenen Energievorschriften gefordert. Umstritten war insbesondere die Bestimmung, für Minergie-Bauten einen Bonus auf die Geschossflächenziffer bzw. die Ausnützungsziffer zu gewähren.

Auch die Stellungnahmen zu den Revisionspunkten über verkehrsintensive Einrichtungen, Mobilfunkanlagen, Sonnenenergie-Anlagen und Naturgefahren fielen teilweise kontrovers aus. Namentlich wurde von einigen Vernehmlassungsteilnehmenden eine zu weitgehende Entlassung von Solaranlagen aus der Baubewilligungspflicht kritisiert. Die Absicht, zur Verfahrensbeschleunigung die Ordnungsfrist für die Behandlung der Baugesuche von drei auf zwei Monate seit der Einreichung der erforderlichen Unterlagen zu verkürzen, wurde von den Gemeindebehörden mehrheitlich kritisiert, im Übrigen mehrheitlich begrüsst.

Neben all diesen Themen machten einzelne Vernehmlassungsteilnehmer ferner zusätzliche Vorschläge zur Revision des Baugesetzes (z.B. Recht der Gemeinden, bei verkehrsintensiven Einrichtungen Gebührenerhebung auf privatem Grund einzuführen; Erschliessungsbeiträge an öV; Mehrwertabgaben; Verjährungsfristen für Beitragsforderungen). Zwei der eingebrachten Vorschläge wurden aufgenommen (vgl. unten, Ziff. III. 11. und 12.). Da es sich vorliegend aber um eine Teilrevision handelt, möchte der Regierungsrat darauf verzichten, zusätzlich «ohne Not» weitere Vorschriften in die Vorlage aufzunehmen.

2. Vorschriften zur besseren Verfügbarkeit von Bauland

Neben den bereits erwähnten Regelungsschwerpunkten sah die Vernehmlassungsvorlage des Regierungsrates vom 24. März 2009 im Sinne einer Variante zudem Bestimmungen über die Steigerung der Baulandverfügbarkeit vor, weil Bauland zum Teil gehortet wird und damit nicht zur Überbauung zur Verfügung steht. Die interessierten Kreise im Vernehmlassungsverfahren wurden angefragt, ob das Baugesetz insbesondere mit einer Bestimmung über eine Überbauungspflicht in Verbindung mit einem gesetzlichen Kaufrecht der Gemeinden ergänzt werden soll. Dieser Vorschlag wurde indessen von rund zwei Dritteln der Vernehmlassungsteilnehmenden, die sich zu dieser Frage geäußert haben, abgelehnt. Weniger stark wurden die Vorschläge kritisiert, kostendeckende (bisher angemessene) Beiträge an die Erschliessungskosten der Gemeinden zu erheben bzw. die Stundung solcher Beiträge zu untersagen.

Mögliche Bestimmungen, die gegen die Hortung von Bauland gerichtet sind und eine Steigerung der Baulandverfügbarkeit bezwecken, sind im Kanton Schaffhausen seit jeher umstritten. So wurde bereits am 17. Mai 1992 eine Baugesetzvorlage vom Stimmvolk unter anderem deshalb deutlich verworfen, weil Bestimmungen zur Baulandverflüssigung auf erhebliche Opposition stiessen. Die Auswertung der Vernehmlassung lässt darauf schliessen, dass die Bestimmungen zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit bei Teilen der Bevölkerung auch heute noch auf erheblichen Widerstand stossen dürften.

Der Regierungsrat möchte die vorliegende Vorlage nicht «überladen». Er hat sich deshalb für ein schrittweises Vorgehen entschieden. Die vorliegende Revisionsvorlage beschränkt sich auf eine interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe und Energievorschriften und enthält daneben einige weitere Punkte, die in der Vernehmlassung im Wesentlichen auf grosse Akzeptanz gestossen sind. Hingegen wird in dieser Vorlage auf Bestimmungen verzichtet, die eine Steigerung der Baulandverfügbarkeit bezwecken.

Gleichwohl ist das letzte Wort in dieser Problematik noch nicht gesprochen. Die Hortung von Bauland steht dem Wachstumsziel des Regierungsrates und der angestrebten positiven Entwicklung unseres Kantons entgegen. Sie erschwert wesentlich eine Verbesserung des Immobilien- und Wohnangebotes im Siedlungsgebiet. Mittelfristig ist daher eine Lösung zu suchen, die für eine Erhöhung der Verfügbarkeit rechtskräftig eingezonten Baulandes sorgt. In einem zweiten Schritt soll deshalb dem Kantonsrat im Verlauf des Jahres 2010 eine entsprechende Vorlage unterbreitet werden. Nach dem derzeitigen Stand der Überlegungen besteht sie aus zwei Pfeilern: Anreize für Eigentümer von Altliegenschaften (Immobilien-Check, evtl. Abbruch- und Umbaubeiträge) und Vorschriften für nicht überbautes Bauland (kostendeckende Erschliessungsbeiträge, evtl. Überbauungsverpflichtung etc). Da diese Vorschläge umstritten sein werden, sollen in deren Erarbeitung von Beginn weg die Gemeinden und interessierte Kreise einbezogen werden, um eine möglichst mehrheitsfähige Lösung zu finden.

Wesentlich beeinflusst dürften die gesetzgeberischen Vorschläge auch von der Entwicklung auf Bundesebene werden. So arbeitet das Bundesamt für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) zur Zeit an einer Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die zumindest als indirekter Gegenvorschlag zur eidgenössischen Landschaftsinitiative dienen soll.

III. Die Revisionspunkte im Einzelnen

1. Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Mit der am 19. Februar 2007 für erheblich erklärten Motion 10/2006 von Kantonsrätin Susanne Güntert wurde der Regierungsrat aufgefordert, dem Kantonsrat Bericht und Antrag betreffend den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) vorzulegen. Die IVHB tritt in Kraft, sobald ihr sechs Kantone beigetreten sind (Art. 8 IVHB). Bisher sind die Kantone Bern, Graubünden, Freiburg, Basel-Landschaft und Aargau beigetreten; in mehreren Kantonen läuft das Beitrittsverfahren. Mit dem Beitritt zum Konkordat haben die Kantone ihre Planungs- und Baugesetzgebung anzupassen. Dafür besteht eine Frist bis Ende 2012 (Art. 2 Abs. 3 IVHB). Im Kanton Schaffhausen ist geplant, die Anpassungen des Baugesetzes vom 1. September 1997 (BauG, SHR 700.100) an die IVHB gleichzeitig mit dem Beitritt zum Konkordat vorzunehmen (vgl. Bericht und Antrag des Regierungsrates an den Kantonsrat betreffend Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 8. Dezember 2009).

Die Umsetzung der IVHB im Kanton Schaffhausen erfolgt durch den vorliegenden Entwurf neuer Bestimmungen des Baugesetzes (E-BauG). Die Baubegriffe und Messweisen der IVHB sollen dem Baugesetz in einem Anhang beigefügt werden (entsprechend Anhang 1 der IVHB). Die Definitionen und Messweisen erfordern zudem Anpassungen der kantonalen Bauverordnung. Ebenso werden Skizzen zu den Baubegriffen und Messweisen in die Verordnung zum Baugesetz integriert. Überdies werden die Gemeinden ihre Bauordnungen zumindest formal anzupassen haben.

Die Einführung fast aller Definitionen und Messweisen der IVHB hat auf die Praxis verhältnismässig geringe Auswirkungen. Bei der Definition für die Festlegung der zulässigen Höhen von Gebäuden (inkl. Attikageschosse) weisen die Bauordnungen der Gemeinden unterschiedliche Regelungen auf. Je nach Bauordnung kann sich hier die neue Definition bzw. Messweise stärker bzw. unter Umständen auch planerisch auswirken. Für einzelne Gemeinden ist es daher angezeigt, neben der Bauordnung auch den Zonenplan im Hinblick auf die Einführung der vereinheitlichten Baubegriffe und Messweisen zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Hinsichtlich der Nutzungsziffern besteht insofern kein Problem, als Abs. 3 der Übergangsbestimmung (Anhang 1, Ziff. II) festhält, dass die bestehenden Bestimmungen und zugehörigen Definitionen betreffend Ausnutzungsziffer beibehalten werden können. Anfänglich war von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) aus angedacht, die Ausnutzungsziffer durch die Geschossflächenziffer zu ersetzen. Gemäss Schreiben des Interkantonalen Organs Harmonisierung Baubegriffe bzw. der BPUK vom 4. Dezember 2008 darf aufgrund von Interventionen einiger Kantone nun aber die bisherige Definition der Ausnutzungsziffern in den Kantonen bzw. in den Bauordnungen der Gemeinden beibehalten werden. Dies erleichtert die Umsetzung der IVHB ins kommunale Recht erheblich. Die Gemeinden, welche die Ausnutzungsziffer kennen und beibehalten wollen, brauchen ihre Zonenpläne somit nicht auf die entsprechenden neuen Definitionen (z.B. Geschossflächenziffer) abzustimmen. Mitunter komplizierte Umrechnungen und Neufestlegungen der Nutzungsziffer bzw. eine umfassende Überarbeitung der Nutzungsplanung entfallen damit.

Die IVHB regelt nur Baubegriffe und Messweisen und gibt keine Längen- und Flächenmasse vor. Der Anhang 1 zur IVHB spricht jeweils vom «zulässigen Mass». Die IVHB lässt offen, wer die zulässigen Längen- und Flächenmasse bei den definierten Bauten und Bauteilen bestimmt (Kanton oder Gemeinden). Daher ist es möglich, dass wie bisher die Gemeinden beispielsweise die Knie-

stockhöhe für Dachgeschosse festlegen oder bestimmen, wie hoch eine Baute über das massgebende Terrain ragen darf, um als Unterniveaubaute zu gelten. In der Vernehmlassungsvorlage wurde ursprünglich vorgeschlagen, einige «zulässige Masse» kantonal zu regeln. Architekten wiesen im Vernehmlassungsverfahren indessen darauf hin, dass für alle Gemeinden einheitlich geltende «zulässige Masse» mitunter problematische materielle Auswirkungen zeitigen könnten und daher auf ihre Praxistauglichkeit hin zu überprüfen seien (z.B. Höhenbeschränkung von Untergeschossen und Unterniveaubauten). Hinzu kommt, dass nach der Anpassung der Bauordnungen der Gemeinden die bestehenden Gebäude den altrechtlichen Bestimmungen entsprechen, während bei den neuen Bauten die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB (bzw. Anhang zum Baugesetz) zur Anwendung kommen. Wenn - wie nun vorgeschlagen - die Gemeinden die «zulässigen Masse» selber adäquat bestimmen können, wird die Problematik der «Altrectlichkeit» auf ein Minimum reduziert. Das Baudepartement wird für die Gemeinden überdies eine Muster-Bauordnung erarbeiten. Dabei sollen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden insbesondere sachgerechte «zulässige Masse» gefunden und den Gemeinden empfohlen werden.

2. Harmonisierung der energierechtlichen Bestimmungen

Am 1. Januar 1999 traten das eidgenössische Energiegesetz vom 26. Juni 1998 (EnG;SR 730.0) und die dazugehörige Energieverordnung vom 7. Dezember 1998 (EnV;SR 730.1) in Kraft. Deren Ziel ist es, eine wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige und sichere Energieversorgung sicherzustellen. Die neue Bundesgesetzgebung gibt den Kantonen mehr energiepolitischen Spielraum, aber auch mehr Aufgaben. So sind die Kantone für die Bereiche Gebäude, fossil betriebene Elektrizitätserzeugungsanlagen und unabhängige Stromproduzenten verantwortlich. Ferner sind sie für die Information, Beratung, Aus- und Weiterbildung und die finanzielle Förderung zuständig.

Die Konferenz kantonaler Energiedirektoren (EnDK) hat erstmals im Jahr 2000 harmonisierende Vorschriften im Energiebereich herausgegeben und deshalb die geplante Überarbeitung der Musterverordnung 2010 um zwei Jahre vorverlegt. Damit soll der technischen Entwicklung Rechnung (Stand der Technik) getragen werden und sollen die neuen Erkenntnisse in die Baupraxis einfließen. Die energiepolitischen Grundsätze aus den Mustervorschriften 2000 wurden unverändert übernommen. Diese sieht vor, in erster Priorität den Energiebedarf zu senken und in zweiter Priorität den verbleibenden Energiebedarf möglichst mittels Abwärme und erneuerbaren Energien zu decken.

In den letzten zehn Jahren hat die starke Verbreitung der von den Kantonen entwickelten Marke MINERGIE® gezeigt, dass deutlich effizientere Bauten erstellt werden, und dies erst noch mit geringen Mehrkosten und höherem Komfort. Aufgrund des energie- und klimapolitischen Handlungsbedarfs und den Fortschritten in der Bautechnik hat die EnDK beschlossen, die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2000 zu revidieren und die Anforderungen bei Neubauten von ca. 9 Liter Heizöläquivalent pro m² Energiebezugsfläche (EBF) in Richtung MINERGIE® auf 4,8 Liter pro m² EBF festzulegen (Minergieanforderung bei 3.8 Liter Heizöläquivalent pro m² EBF und Jahr). Diese neuen Anforderungen für Neubauten wirken sich auch auf die Anforderungen bei der Erneuerung bestehender Bauten aus. Bei einer Sanierung der Gebäudehülle gelten Anforderungen an die Wärmedämmung auf ähnlichem Niveau wie bisher bei Neubauten. So wird sichergestellt, dass die Sanierungsmassnahmen nach dem Stand der Technik realisiert werden und umfassend sanierte Gebäude einen Energiebedarf von rund 9 Liter Heizöl-Äquivalente erreichen.

Mit der Einführung der Mustervorschriften wird eine relevante energietechnische Wirkung erzielt. Allein mit der Anwendung der neuen Anforderungen an Neu- und Umbauten kann etwa 1 % des gesamten Energieverbrauchs der Schweiz eingespart werden.

Der konzeptionelle Aufbau der Mustervorschriften wurde so gewählt, dass der politische Spielraum für die Kantone trotz Harmonisierung bestehen bleibt. Es wurde ein modularer Aufbau gewählt mit standardisierten Produkten. Die Kantone können den Umfang und den Zeitpunkt der Umsetzung selbst festlegen. Innerhalb eines Moduls sollten aber keine Änderungen zugelassen werden, ansonsten die anvisierte Harmonisierung unterlaufen würde. Mit der Übernahme des Basismoduls werden einerseits die minimalen bundesrechtlichen Vorgaben an die Kantone erfüllt, und andererseits wird die Basis für die Harmonisierung übernommen.

Bei der Erarbeitung der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2008 (MuKE 2008) werden folgende Ziele anvisiert:

- Die energetischen Anforderungen an die Gebäude sollen sich denjenigen von MINERGIE® annähern.
- Vorschriften werden nur erlassen, wenn sich damit relevante energetische Wirkung erzielen lässt.
- Es ist mit Zielvorgaben zu arbeiten (anstelle einer Reglementierung der Vorgehensweise).
- Die Vorschriften müssen vollzugstauglich sein.
- Die gesetzlichen Vorgaben müssen messbar sein.
- Es wird Spielraum belassen, damit die Kantone energetisch relevante Unterschiede berücksichtigen können (Spielraum für massgeschneiderte Lösungen).

Der Kanton Schaffhausen hat sein Baugesetz im Jahr 2005 mit einigen Artikeln aus den Mustervorschriften ergänzt. Auf diesen Zeitpunkt hin wurde auch die Verordnung einer Revision unterzogen, um den Vollzug zu vereinfachen und die Vorschriften an andere Kantone anzugleichen. Die Änderungen der Baufachnormen, der technische Fortschritt, die energiepolitischen Zielsetzungen und nicht zuletzt die Harmonisierungsbemühungen unter den Kantonen erfordern nun eine Anpassung der kantonalen Gesetzgebung.

Mit dem vom Kantonsrat mit 61:9 Stimmen überwiesenen Postulat von Kantonsrat Hansueli Bernath vom 3. April 2006 wurde die Regierung beauftragt, ein Konzept zur verstärkten Förderung der erneuerbaren Energien und der Energieeffizienz zu erarbeiten. Die regierungsrätliche Antwort (Bericht: «Leitlinien und Massnahmen der kantonalen Energiepolitik 2008 - 2017») beinhaltet neben den Zielsetzungen für das Jahr 2017 auch Massnahmen und Vorschläge zur Finanzierung. Die von der Regierung vorgeschlagenen Leitlinien und Ziele wurden im Herbst 2008 vom Kantonsrat beraten und positiv aufgenommen. Im Rahmen dieser Gesetzesrevision werden auch die Anliegen des Postulates 03/2007 von Jean-Pierre Gabathuler betreffend die Einführung eines Energienachweises für Gebäude erfüllt. Im Postulat 07/2008 von Peter Gloor wird der ausschliessliche Bezug erneuerbaren Stroms für die kantonalen Gebäude verlangt und gemäss einem weiteren Postulat 09/2007 von Thomas Wetter sollen künftig Neubauten und Gesamtanierungen im Auftrag des Kantons mindestens nach Minergie-Standard ausgeführt werden. Nach Möglichkeit ist der Minergie-P Standard anzustreben. Damit soll die Vorbildfunktion des Kantons im Energiebereich unterstrichen werden. Im vorliegenden Gesetzesentwurf wird diese Vorbildfunktion aufgenommen. Schliesslich verlangt die Motion 07/2008 von Christian Amsler die Befreiung von Solaranlagen vom Bewilligungsverfahren.

Am 4. April 2008 wurden die harmonisierten Mustervorschriften im Energiebereich (MuKE) durch die Konferenz der Energiedirektoren verabschiedet. Die Kantone sind aufgefordert, die MuKE 2008 mit ihren acht Modulen umzusetzen. Mit dem vorliegenden Entwurf der Revision der energie-relevanten Artikel im Baugesetz werden die Anpassungen der Mustervorschriften 2008 neu be-rücksichtigt und wird die Harmonisierung mit den anderen Kantonen sichergestellt.

Die Konferenz der Energiedirektoren hält zur Strategie der Kantone fest, dass die Module in den kantonalen Gesetzgebungen umzusetzen sind. Nachfolgend sind die Module kurz beschrieben. Die detaillierten Ausführungen der Module sind in den «Mustervorschriften der Kantone im Ener-giebereich (MuKE) Ausgabe 2008» ersichtlich. Zur weiterführenden Information können die Mu-KE 2008 auf der Internetseite der Energiedirektoren www.endk.ch unter Energiepolitik - MuKE heruntergeladen werden.

<i>Modul</i>	<i>Kurzbeschreibung</i>
Basismodul (Modul 1) Teile A - F Teil G Teil H Teil I Teil J, K	<i>Basismodul Teil A - F:</i> Diese Teile regeln die Grundanforderungen an beheizte und gekühlte Bauten in den Bereichen Wärmeschutz und Haustechnik. Darin enthalten sind ebenfalls Anforderungen an Wärmekraftkopplungsanlagen, Kühl-, Be-, und Entfeuchtungsanlagen, ortsfeste Elektroheizungen, verbrauchsabhängige Wärmekostenabrechnungen bei Neubauten und wesentlichen Erneuerungen, erweiterte Anforderungen bei Neubauten und Förderung. <i>Grossverbraucher:</i> Dieser Teil beinhaltet die Möglichkeit, Grossverbraucher von Einzelvorschriften zu befreien, wenn sie sich verpflichten, Verbrauchsziele zu erreichen. <i>Gebäudeenergieausweis der Kantone:</i> Mit diesem Teil wird die Einführung des Gebäudeenergieausweises ermöglicht. <i>Förderung:</i> Dieser Teil regelt die Grundsätze der Förderung. <i>Vollzugsbestimmungen:</i> In diesen Teilen werden die Zuständigkeiten und die Vollzugsabläufe definiert.
Modul 2	<i>Verbrauchsabhängige Wärmekostenabrechnung bei bestehenden Bauten:</i> Dieses Modul legt die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Wärmekostenabrechnung bei Altbauten fest.
Modul 3	<i>Elektrische Energie (SIA 380/4):</i> Mit diesem Modul wird für neue Dienstleistungsgebäude über 1000m ² Geschossfläche die Einhaltung der Baufachnorm SIA 380/4 «Elektrische Energie im Hochbau» des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins festgesetzt.
Modul 4	<i>Heizung im Freien und Freiluftbäder:</i> Dieses Modul beschränkt den Einsatz und legt Bedingungen fest für Aussenheizungen und Heizungen bei Freiluftbädern.
Modul 5	<i>Ferienhäuser:</i> Mit diesem Modul sollen die Einsparpotentiale bei Zweitwohnungen mittels intelligenter Regelungen und Steuerungen voll ausgeschöpft werden.
Modul 6	<i>Ausführungsbestätigung:</i> Dieses Modul legt fest, dass bei Abschluss eines Bauvorhabens eine Ausführungsbestätigung abgegeben wird.

Modul 7	<i>Energieplanung:</i> Dieses Modul legt Rahmenbedingungen in der Energieplanung fest.
Modul 8	<i>Wärmedämmung / Ausnützung:</i> Mit diesem Modul soll der Nutzplatzverlust von überdurchschnittlich gedämmten Gebäuden durch einen Ausnützungsbonus kompensiert werden.

Zwingend ist die integrale Übernahme von Modul 1, um den minimalen bundesrechtlichen Vorgaben zu genügen. Angesichts der energiepolitischen Zielsetzungen im Kanton Schaffhausen (vgl. z.B. das mit 36:17 Stimmen überwiesene Postulat von Kantonsrat Thomas Wetter betreffend Ausstieg aus der Kernenergie vom 18. Mai 2009) machen grundsätzlich aber auch die übrigen Module Sinn, weshalb sie in die vorliegende Revisionsvorlage aufgenommen werden. Diese Vorschläge blieben in der Vernehmlassung unbestritten.

Davon ausgenommen bleiben die Module 2 betreffend der «Verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung in bestehenden Bauten», das Modul 5 betreffend Ferienhäuser sowie das Modul 7 über die Energieplanung. Auf die Einführung des Moduls 2 wird wegen den erheblichen Vollzugsproblemen in der Praxis und der fehlenden Akzeptanz verzichtet. Der Anteil der Ferienhäuser im Kanton Schaffhausen ist zu gering, weshalb die Umsetzung des Moduls 5 keinen Sinn macht. Im Übrigen möchte der Regierungsrat Planungsinstrumente nur zurückhaltend einsetzen. In einem überschaubaren Kanton, wie es Schaffhausen ist, können in der Regel energetische Lösungen gefunden werden, ohne dass es dazu aufwendige Planungen, wie sie im Modul 7 vorgesehen sind, braucht.

3. Mobilfunk

In den letzten Jahren war festzustellen, dass gegen neue Mobilfunk-Antennenstandorte von einem Grossteil der Anwohner oft Rechtsmittel erhoben wurden. Dies lässt ein allgemeines Unbehagen der Bevölkerung gegen Mobilfunk-Antennen in Wohnzonen erkennen. Dem Rechnung tragend wird im Baugesetz festgehalten, dass in reinen Wohnzonen Mobilfunkanlagen nur bewilligungsfähig sind, wenn kein Standort in einer anderen Zone möglich ist (Art. 47a E-BauG). Ferner soll im Baugesetz neu statuiert werden, dass die Gemeinden im Zonenplan Gebiete ausscheiden können, in welchen Mobilfunkanlagen grundsätzlich zulässig oder unzulässig sind (Positiv- oder Negativplanung) oder nur der Quartiersversorgung dienen dürfen (Art. 10a E-BauG). Seit 2007 wird in der Rechtsprechung eingeräumt, dass die Standorte von Mobilfunkanlagen nicht allein aufgrund des Fernmeldegesetzes vom 30. April 1997 (FMG, SR 784.10) und der Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710) festgelegt werden müssen, sondern eine Standortabklärung unter Abwägung verschiedener Interessen erfolgen kann, sofern dies das kantonale oder kommunale Recht im Sinne einer Standortevaluation vorsieht. Damit die Gemeinden, welche dies wünschen, diesbezüglich ihre Bauordnung nicht anpassen brauchen, wird die entsprechende Möglichkeit direkt im Baugesetz verankert. Die Bewilligungsbehörden sollen für die Bewilligung von Mobilfunkanlagen innerhalb der Bauzonen dementsprechend eine Standortevaluation durchführen können (Art. 47a Abs. 3 E-BauG). Mit dieser Regelung wird auch dem Postulat 14/2007 von Franz Baumann betreffend Bewilligungsgrundsätze für den Bau von Mobilfunkantennen Rechnung getragen.

4. Solaranlagen

Im Sinne der Bestrebungen der Motion 7/2008 von Kantonsrat Christian Amsler, welche vom Kantonsrat am 2. März 2009 mit 37 gegen 2 Stimmen erheblich erklärt wurde, wird eine teilweise Befreiung von der Bewilligungspflicht für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen vorgeschlagen. Das Flächenmass für die Befreiung von der Bewilligungspflicht (35 m²) entspricht der Zürcher Lösung (Bauverfahrensverordnung BVV, 700.6). Weiterhin nicht bewilligungsfrei sind Anlagen in Kernzonen sowie im Bereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars (Art. 54 Abs. 4 E-BauG).

5. Datenmodell

Mit Art. 8 Abs. 4 und 5 E-BauG sollen die Gemeinden verpflichtet werden, in ihren Planungen geographische Daten gemäss dem Datenmodell, welche der Kanton für gesetzlich vorgeschriebene Planwerke verwendet, zu erheben und zu pflegen. Diese Bestimmung dient der Vereinheitlichung und der Einsparung von Kosten und der Vermeidung unnötigen Aufwandes an der Schnittstelle der Verwaltungen der Gemeinden und des Kantons.

6. Gefahrenkarten/Naturgefahren

In einem neuen Abs. 5 wird Art. 8 Abs. 1 E-BauG konkretisiert (Gemeinden haben erforderliche Schutzzonen festzulegen) und ausdrücklich festgehalten, dass die Gemeinden verpflichtet sind, gestützt auf die Gefahrenkarten die erforderlichen Gefahrenzonen und entsprechende Schutzbestimmungen festzulegen. Ferner wird ein Nachweis der erforderlichen Objektschutzmassnahmen verlangt, wenn Grundstücke im Bereich der Gefährdung gemäss Eintrag im Zonenplan, Gefahrenkarte oder Gefahrenhinweiskarte liegen (Art. 58 Abs. 1 lit. I E-BauG).

7. Genehmigung Baulinienpläne

Wenn ein Rekurs gegen einen Baulinienplan oder einen Quartierplan erhoben wird, sollte der Regierungsrat im Rekursentscheid gleichzeitig über dessen Genehmigung entscheiden können. Wenn bereits in einem Rekursentscheid die Zweck- und Rechtmässigkeit eines Baulinienplanes oder einen Quartierplanes geprüft worden ist, macht ein Genehmigungs- oder Nichtgenehmigungsentscheid durch das Baudepartement keinen Sinn mehr (vgl. Art. 14 Abs. 4 E-BauG).

8. Ausschreibung Planungszonen

Art. 25 Abs. 2 E-BauG dient der Präzisierung und Verfahrensvereinfachung. Wenn nur einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch den Erlass einer Planungszone betroffen sind, ist sie ihnen schriftlich mitzuteilen. Auf eine Ausschreibung im Amtsblatt soll in solchen Fällen verzichtet werden können.

9. Frist für baurechtlichen Entscheid

Die Verkürzung der Ordnungsfrist für die Behandlung der Baugesuche von drei auf zwei Monate seit der Einreichung der Baugesuche (Art. 64 Abs. 1 E-BauG) dient der Verfahrensbeschleunigung.

10. Zuständigkeit für Bewilligungen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Das Bundesamt für Raumentwicklung hat in einem Rundschreiben an die Kantone im Herbst 2008 sinngemäss mitgeteilt, dass es der Vorschrift von Art. 25 Abs. 2 RPG (Kanton zuständig für Bewilligungen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone) Nachdruck zu verschaffen gilt. Aufgrund der

verschärften Praxis der Bundesbehörden ist das Baugesetz daher im Bereich der Zuständigkeit für Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zu revidieren (Art. 57 Abs. 1 lit. a E-BauG). Der Vorbehalt betreffend Bewilligungskompetenz (Gemeindebehörden) für Rebhütten und Kleinbauten ist demnach aufzuheben.

11. Möglichkeit zur Erhebung von Parkgebühren auf privatem Grund im Zusammenhang mit verkehrsintensiven Einrichtungen

Auf Wunsch mehrerer Gemeinden wird Art. 7 BauG mit einer Bestimmung ergänzt, wonach die Gemeinden für Standorte mit verkehrsintensiven Einrichtungen eine Pflicht zur Erhebung von Parkgebühren auf privatem Grund vorsehen können, wobei die Erträge aus den Parkgebühren bei den Grundeigentümern verbleiben sollen. Verkehrsintensive Einrichtungen sind Einrichtungen, die für Bauten und Verkehr grosse Flächen beanspruchen, eine hohe Nutzungsdichte aufweisen, weit über den unmittelbaren Standort hinaus grosse Verkehrsströme erzeugen und damit die Verkehrssysteme und -flächen erheblich beanspruchen und Umweltbelastungen mit sich bringen.

12. Verjährung von Grundeigentümerbeiträgen und Gebühren

Die Verjährung von Erschliessungsbeiträgen ist gesetzlich nicht geregelt. Nach der bisherigen Praxis wird die zehnjährige Frist zur Einleitung eines Nachsteuerverfahrens analog angewendet, wobei unklar war, ob es sich um eine Verwirkungsfrist oder eine Verjährungsfrist handelt, welche unterbrochen werden kann. Das Obergericht hat in einer Entscheidung vom 23. Mai 2006 (67/2006/2) angeregt, diese Gesetzeslücke zu schliessen und die Verjährung von Erschliessungsbeiträgen und periodischen Gebühren ausdrücklich zu regeln. In Art. 76 E-BauG wird daher neu festgehalten, dass Grundeigentümerbeiträge und Anschluss-, Betriebs-, Benützungs- oder Unterhaltsgebühren grundsätzlich nach 10 Jahren verjähren, soweit die Gemeinden in ihren Beitrags- und Gebührenordnungen nichts anderes geregelt haben. Für Stillstand und Unterbrechung der Verjährung sollen Art. 138 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die direkten Steuern vom 20. März 2000 analog gelten. Die Beiträge und Gebühren verjähren in jedem Fall nach 15 Jahren, soweit die Gemeinden in ihren Beitrags- und Gebührenordnungen nichts anderes geregelt haben gelten.

IV. Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen

Vorbemerkung:

Um die Änderungen vom bisherigen zum neuen Recht auf den ersten Blick erfassen zu können, werden in den **Absätzen**, die nur teilweise geändert werden, die Änderungen **hervorgehoben** (Fettdruck). Bei neuen oder vollständig geänderten Absätzen erfolgt keine Hervorhebung.

Art. 3a Beratungsaufgabe und Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

¹ *Kanton, Gemeinden sowie andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechtes verhalten sich in ihrem Bereich bezüglich der effizienten Nutzung und dem Einsatz erneuerbarer Energie vorbildlich.*

² *Kanton und Gemeinden informieren und beraten bezüglich der Möglichkeiten einer sparsamen und rationellen Energienutzung sowie der Nutzung erneuerbarer und umweltverträglich produzierter Energien.*

³ *Der Kanton führt eine Energiefachstelle und kann Dritte beiziehen.*

Erläuterungen:

Mit dieser neuen Bestimmung wird die öffentliche Hand angehalten, im Energiebereich ihre Vorbildwirkung bei der Erstellung von eigenen Bauten wahrzunehmen. Damit werden die beiden Postulate von Kantonsrat Peter Gloor und Thomas Wetter gesetzgeberisch umgesetzt. Der Kanton, die Gemeinden und andere Körperschaften des öffentlichen Rechts sind gehalten, die Energie effizient zu verwenden und erneuerbare Energien einzusetzen. Die öffentliche Hand leistet im Sinn der Vorbildfunktion Unterstützung für private Planer und Bauherren, indem sie neue Technologien anwendet und die Erfolgskontrolle übernimmt. Mit diesem Know How-Transfer in die private Bauwirtschaft wird die Entwicklung neuer Baukulturen entscheidend beeinflusst. Als möglicher Ansatz bietet sich hier der Baustandard MINERGIE an. Werden Gebäude energietechnisch vorbildlich gebaut, sind die Jahreskosten (Kapitalkosten, Betriebskosten) auf einen Zeitraum von ca. 30 Jahren betrachtet tiefer als bei üblichen Bauten. Deshalb ist dies für die öffentliche Hand, als langfristiger Investor, wirtschaftlich interessant. Ferner dient die Vorbildwirkung ebenfalls zur Imagepflege der öffentlichen Hand. Der Kanton Thurgau hat eine entsprechende Regelung 2004 ins Energiegesetz aufgenommen. Der Kantonsrat Zürich geht noch einen Schritt weiter. Er hat 2008 beschlossen, sämtliche kantonseigenen Neubauten nur noch im Minergie-P Standard zu realisieren und bei Sanierungen den Minergie-Standard zu erfüllen.

Gemäss Energiegesetz des Bundes (Art. 10 und Art. 11) ist der Kanton für die Information und Beratung der Öffentlichkeit und die Behörden zuständig. Im Kanton Schaffhausen wird diese Aufgabe hauptsächlich von der Energiefachstelle getragen. Das Angebot wird heute schon von privaten Bauherren und Planern rege genutzt, und die Nachfrage für eine Energieberatung hat exponentiell zugenommen. Die grösseren Gemeinden wie Schaffhausen und Thayngen bieten eigene Förderprogramme und entsprechende Beratung an. Für den Bauherrn sind Auskünfte von örtlichen Beratungsstellen wertvoll, da diese über die lokalen Verhältnisse, z.B. die Zonenpläne, am besten Bescheid wissen. Mit einem kantonalen und kommunalen Angebot wird der Zugang zur Energieberatung vereinfacht. Das Ziel ist eine effiziente und kompetente Energieberatung für die ganze Bevölkerung.

Art. 7 Abs. 1 Ziff. 1, Ziff. 3, Ziff. 5, Ziff. 11, Ziff. 18 Bauordnung

¹ Unter Vorbehalt der Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz und soweit es ein überwiegendes öffentliches Interesse erfordert, können die Gemeinden in den Bauordnungen Vorschriften aufstellen über:

- 3. die Gesamthöhen und Geschosshöhen sowie die Gebäudelängen und **Gebäudebreiten**;*
- 5. die Höchst- und Mindestausnutzung des Baugrundes, die Stellung der Bauten sowie Grundstücksparzellierungen und **Nutzungsübertragungen** innerhalb der Bauzonen, wobei bei der Berechnung der Ausnutzungsziffern die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt bleiben;*
- 11. Solaranlagen, **Mobilfunk-** und Aussenantennen, Art und Standort von Reklamen und Firmenschildern;*
- 18. die **Pflicht zur Erhebung von Parkgebühren auf privatem Grund in Gebieten mit verkehrsintensiven Einrichtungen (Einkaufsfläche über 1'500 m²; Freizeiteinrichtungen ab 1'500 Besuchenden bzw. Zuschauenden), wobei die Erträge aus den Parkgebühren bei den Grundeigentümern verbleiben müssen.***

Erläuterungen:

Abs. 1 verweist auf den neuen Anhang zum Baugesetz, in welchem die gemäss IVHB interkantonal vereinheitlichten Baubegriffe und Messweisen aufgeführt sind (vgl. auch Art. 27 E-BauG). Baubegriffe und Messweisen werden künftig im kantonalen Recht definiert. Einzig der in vielen Gemeinden verankerte Baubegriff «Ausnutzungsziffer» darf nach wie vor von den Gemeinden definiert und verwendet werden.

Ziff. 3 und Ziff. 5 sind Anpassungen an die Terminologie der IVHB. In Ziff. 11 wird neu festgehalten, dass die Gemeinden auch über gewisse Gesetzgebungskompetenzen im Bereich Mobilfunk verfügen (vgl. auch Art. 10a und Art. 47a). Es wird explizit statuiert, dass die Gemeinden den Mobilfunk betreffende Bestimmungen in ihre Bauordnungen aufnehmen können. Denkbar ist beispielsweise eine Vorschrift, wonach in der Dorf- oder Kernzone nur Dachantennen erlaubt sind, dass Dachantennen in der Dorf- oder Kernzone als Kamin zu verkleiden sind oder dass Mobilfunkanlagen auf Grundstücken mit einer inventarisierten Liegenschaft verboten sind (unter Einbezug der angrenzenden Grundstücke).

Auf Wunsch mehrerer Gemeinden ist zudem Art. 7 BauG mit einer Bestimmung zu ergänzen, wonach die Gemeinden für Standorte mit verkehrsintensiven Einrichtungen eine Pflicht zur Erhebung von Parkgebühren auf privatem Grund vorsehen können, wobei die Erträge aus den Parkgebühren bei den Grundeigentümern verbleiben sollen. Diese Ergänzung des Baugesetzes entspricht der Massnahme Nr. 56 des Agglomerationsprogramms Schaffhausen plus vom 17. Dezember 2007 (vgl. Anhang zum Agglomerationsprogramm, Teil Siedlung und Verkehr, Anhang 10). Ferner ist darauf hinzuweisen, dass verkehrsintensive Einrichtungen raumplanerisch besonders bedeutsam sind. Vor Erteilung einer Baubewilligung muss deshalb ein rechtskräftiger Quartierplan vorliegen, in dem auch die Möglichkeiten der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln aufzuzeigen sind (vgl. Art. 17 Abs. 3 BauG).

Art. 7a Erhöhte Ausnutzung für energieeffiziente Gebäude

¹ Für Gebäude, die den Minergie-Standard erfüllen, wird ein Bonus von 10 % auf die Geschossflächenziffer und Baumassenziffer bzw. 5 % auf die Ausnutzungsziffer gewährt.

² Für Gebäude, die den Minergie-P Standard erfüllen, wird ein Bonus von 15 % auf die Geschossflächenziffer und Baumassenziffer bzw. 10 % auf die Ausnutzungsziffer gewährt.

Erläuterungen:

Mit Art. 7a wird dem Umstand Rechnung getragen, dass gewisse Investoren dazu neigen, möglichst wenig zu dämmen, um Baukosten zu sparen. Dies steht dem energiepolitischen Ziel möglichst gut gedämmter Gebäude entgegen. Daher sollen Bauherrn, die eine freiwillige, über die Minimalanforderungen hinausgehende Wärmedämmung realisieren, privilegiert werden. In diesem Sinne sollen die wirtschaftlichen Einbussen, welche durch die Mehrinvestitionen in energieeffizienten Gebäuden entstehen, durch eine Vergrösserung der Nutzfläche ausgeglichen werden. Mit der Einführung des Ausnutzungs- oder Geschosszifferbonus werden wirtschaftliche Anreize für das energieeffiziente Bauen geschaffen.

Art. 8 Abs. 4 und Abs. 5 Zonenplan

⁴ *Die Gemeinden sind verpflichtet, die Geodaten im Planungsbereich digital so zu führen, dass sie den durch den Kanton vorgegebenen Daten- und Darstellungsmodellen entsprechen. Die Gemeinden können Erweiterungen vorsehen.*

⁵ *Die Geodaten im Planungsbereich sind stets digital verfügbar zu halten und rechtsgültige Änderungen sind unverzüglich nachzuführen.*

Erläuterungen:

Mit Art. 8 Abs. 4 sollen die Gemeinden verpflichtet werden, in der Planung geographische Daten gemäss dem Datenmodell, welches der Kanton für gesetzlich vorgeschriebene Planwerke verwendet, zu erheben und zu pflegen. Diese Bestimmung dient der Vereinheitlichung und der Einsparung von Kosten und der Vermeidung unnötigen Aufwandes an der Schnittstelle der Verwaltungen von Gemeinden und Kanton. Der Kanton hat in der Nutzungsplanung Vorgaben zu machen. Die Ausführung ist Sache der Gemeinde (bzw. des beauftragten Planungs-Büros). Der vorgesehene Artikel ist insbesondere aus Sicht des Kantonalen Vermessungsamtes sinnvoll und im Einklang mit der Geoinformationsgesetzgebung des Bundes. Es ist indessen voraussehbar, dass trotz der Ergänzung des Baugesetzes künftig noch weitere Anpassungen des kantonalen Rechts an die Geoinformationsgesetzgebung des Bundes erforderlich sein werden (Anpassungen oder Ergänzungen; z.B. Meldewesen, Prüfung der Daten, Zugangsregelungen sowie Regelungen für weitere Geodatenätze der Gemeinden wie z.B. Werkleitungen, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, Gebäudeadressen). Die Erfahrung mit der Umsetzung der vorliegenden Bestimmung kann allenfalls auch dazu dienen, später spezifischere Regelungen zu finden.

Art. 8a Gefahrenkarten

¹ *Der Kanton übernimmt für die Gemeinden die Erstellung und Nachführung der Gefahrenkarten gemäss der Gesetzgebung des Bundes über die Naturgefahren. Die Gemeinden werden bei der Erarbeitung und Nachführung eng einbezogen.*

² *Die Kosten für die Nachführung der Gefahrenkarten werden vom Kanton und den Gemeinden je zur Hälfte getragen. Die Gemeinden sind verpflichtet, gestützt auf die Gefahrenkarten die erforderlichen Gefahrenzonen und entsprechenden Schutzbestimmungen festzulegen.*

Erläuterungen:

In der Richtplananpassung 2008 wird das Vorgehen betreffend Naturgefahrenkarte beschrieben. Art. 8a hält fest, dass der Kanton die Gefahrenkarten gemäss der Gesetzgebung des Bundes über die Naturgefahren zu erstellen hat. Wie in der Richtplananpassung 2008 unter Ziff. 1-7-0/3 festgehalten, tragen der Kanton und die Gemeinden die Kosten für die Nachführung der Gefahrenkarten je zur Hälfte. Ferner wird Art. 8 Abs. 1 BauG, wonach die Gemeinden die erforderlichen Schutzzonen festzulegen haben, konkretisiert. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Gemeinden verpflichtet sind, gestützt auf die Gefahrenkarten die erforderlichen Gefahrenzonen und entsprechenden Schutzbestimmungen festzulegen.

Art. 10a Zonen für Mobilfunk

¹ *Die Gemeinden können im Zonenplan Gebiete ausscheiden, in welchen Mobilfunkanlagen grundsätzlich zulässig oder unzulässig sind (Positiv- oder Negativplanung) oder nur der Quartiersversorgung dienen dürfen.*

² Vorbehalten bleiben Ausnahmegewilligungen aufgrund überwiegender Interessen an der Versorgung mit Mobilfunkdiensten im Rahmen des Bundesrechts, wenn diese auf andere Weise nicht sichergestellt werden kann.

Erläuterungen:

Klar umgrenzte Gebiete können im Zonenplan mit einer überlagernden Zone versehen werden. Eine strukturelle Schwierigkeit liegt jedoch grundsätzlich darin, dass die Nutzungsplanung auf langfristige Wirkung angelegt ist, die Betreiberfirmen ihre Netze dagegen rollend planen. Bei der Positivplanung ist zu beachten, dass nicht nur Standorte ausserhalb der Bauzone in Betracht gezogen werden dürfen. Innerhalb von Bauzonen setzen die Grenzwerte der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) einer Konzentration von Standorten enge Grenzen. Bei der Negativplanung ist zu beachten, dass nicht mehr als 40 Prozent des Gemeindegebietes als Verbotzone ausgeschieden werden dürfen. Es sollten zudem kleinere, parzellenscharf abgegrenzte Gebiete ausgeschieden werden, in denen Dachantennen für die Quartiersversorgung zulässig sind. Sehr zu empfehlen ist die Zusammenarbeit mit den Betreiberfirmen, denn nur diese kennen ihre Netzstruktur. Eine Ausnahme von den zu- oder ausgewiesenen Zonen muss möglich sein, wenn eine Betreiberfirma ihren Versorgungsauftrag in jenen Zonen ausnahmsweise nicht erfüllen kann. Es handelt sich dabei um eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 51 BauG. Zuständig dafür ist das Planungs- und Naturschutzamt (Bauinspektorat), das eine Interessenabwägung zwischen den Vorgaben der Planung und den Zielen des Fernmeldegesetzes vornehmen muss.

Art. 12 Abs. 2 Baulinienplan; Grundsatz und Zweck

² Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Wäldern oder Gewässern. **Sie begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.**

Erläuterungen:

Der zweite Satz von Art. 12 Abs. 2 entspricht Ziff. 7.3 des aufgrund der IVHB erforderlichen Anhangs zum BauG (vgl. Art. 27 E-BauG).

Art. 14 Baulinienplan; Verfahren

⁴ Mit der Genehmigung durch das Baudepartement werden die Baulinienpläne verbindlich. **Sind Rekurse gegen den Baulinienplan beim Regierungsrat hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid.**

Erläuterungen:

Art. 14 Abs. 4 dient der Festschreibung der Praxis. Wenn ein Rekurs gegen einen Baulinienplan oder einen Quartierplan erhoben wird, erteilt der Regierungsrat im Rekursentscheid gleichzeitig auch die Genehmigung (sofern der Plan genehmigungsfähig ist). Wenn bereits in einem Rekursentscheid die Zweck- und Rechtmässigkeit eines Baulinienplanes oder eines Quartierplanes geprüft worden ist, macht ein Genehmigungs- oder Nichtgenehmigungsentscheid durch das Baudepartement keinen Sinn mehr.

Art. 16 Baulinienplan; Wirkungen

² *Wo die Baulinie mit den Grenzen öffentlicher Verkehrsanlagen zusammenfällt und wo keine Trottoirs vorhanden sind, müssen **vorspringende Gebäudeteile** wie Erker, Balkone und Vordächer wenigstens 4,50 m über der Niveaulinie liegen und dürfen nicht mehr als 1,50 m über die Baulinie hinausragen. Wo Trottoirs vorhanden sind, müssen **vorspringende Gebäudeteile** mindestens 2,50 m über der Niveaulinie liegen.*

³ *Wo die Baulinie hinter den Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen, des Waldes oder des Gewässers liegt, sind ausser den in Abs. 2 erwähnten **vorspringenden Gebäudeteilen** auch kleinere Vorsprünge im Erdgeschoss wie Treppen, Terrassen, Veranden und dergleichen zulässig, sofern sie den Luft- und Lichtzutritt nicht zum Nachteil der Nachbarschaft hindern. Ausserdem können kleinere Nebengebäude, **Kleinbauten** wie Garten- und Treibhäuschen oder **Unterniveaubauten** wie Lichtschächte und Garageneinfahrten gestattet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.*

Erläuterungen:

Mit den Änderungen wird der neuen Terminologie der IVHB Rechnung getragen (Anhang zum BauG; vgl. auch Art. 27 E-BauG).

Art. 18 Abs. 3 Quartierplan; besonderer Inhalt und Verfahren

³ *Weiter können Vorschriften erlassen werden über **die Energiestandards der Gebäude**, die Art der zur Wärmeerzeugung in Haushalten zugelassenen Energieträger und die Pflicht zur Einrichtung und zum Betrieb gemeinsamer Energieversorgungsanlagen oder zum Anschluss an Energieverteilungsnetze oder zentrale Wärmeerzeugungsanlagen.*

Erläuterungen:

Bereits heute ist es möglich, in den Quartierplänen verbindliche Vorschriften über die Energieversorgung zu erlassen bzw. eine Anschlusspflicht an Fernwärmeverbände vorzuschreiben. Als höchste Priorität im Energiebereich ist jedoch die Energieeffizienz einzuordnen. Betreffend die Energieeffizienz können bisher keine Auflagen in die Quartierplanung aufgenommen werden. Dieser Mangel wird mit einer entsprechenden Ergänzung von Art. 18 Abs. 3 behoben. Minimalvorgaben in der Quartierplanung fördern den energieeffizienten Baustandard.

Art. 25 Abs. 2 Planungszone

² *Die Planungszone ist im Amtsblatt auszuschreiben, und die Planunterlagen mit den entsprechenden Vorschriften sind in der Gemeinde aufzulegen. Sind nur einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch die Planungszone betroffen, ist sie ihnen schriftlich mitzuteilen. **Auf eine Ausschreibung im Amtsblatt kann in solchen Fällen verzichtet werden.***

Erläuterungen:

Die Ergänzung von Art. 25 Abs. 2 dient der Präzisierung und Verfahrensvereinfachung. Wenn nur einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch den Erlass einer Planungszone betroffen sind, ist sie ihnen schriftlich mitzuteilen. Auf eine Ausschreibung im Amtsblatt soll in solchen Fällen verzichtet werden können.

Art. 27 Baubegriffe und Messweisen

Für Bauten und Anlagen gelten die Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz.

Erläuterungen:

Die Umsetzung der IVHB im Kanton Schaffhausen erfolgt durch die vorliegende Ergänzung des Baugesetzes. Die neuen Definitionen werden dem Baugesetz in einem Anhang (Baubegriffe und Messweisen) beigefügt (Anhang 2 dieser Vorlage). Der Regierungsrat wird gestützt auf seine Kompetenz, die erforderlichen Ausführungsvorschriften zu erlassen (Art. 80 BauG), die von der BPUK erarbeiteten Skizzen der Baubegriffe und Messweisen zur IVHB in die Verordnung zum Baugesetz integrieren. Unter dem Titel «D. Kantonale Bauvorschriften» gilt es demnach neu festzuhalten, dass für Bauten und Anlagen die Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz gelten (vgl. auch Art. 7 Abs. 1).

Aus systematischen Gründen wird der bisherige Art. 27 neu zu Art. 27a. Die Nummerierung der Marginalie des bisherigen Art. 27 bzw. neuen Art. 27a (I. Baureife und Erschliessung) wird neu zu Ib).

Art. 31 lit. a Abstandsvorschriften; Ausnahmen

Die Bewilligungsbehörde kann Ausnahmen gewähren, allenfalls mit Bedingungen und Auflagen gemäss Art. 71,

*a) gegenüber dem öffentlichen Grund, dem Wald und den Gewässern für **vorspringende Gebäudeteile** und kleinere **Bauten** im Sinne von Art. 16 Abs. 2 und 3;*

Erläuterungen:

Es handelt sich vorstehend um eine geringfügige Anpassung an die Terminologie der IVHB.

Art. 32 Abs. 1 und Abs. 2 sowie Nummerierung Absätze 3 bis 6

¹ *Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.*

² *Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.*

(Die bisherigen Abs. 1 - 4 werden zu Abs. 3 - 6)

Erläuterungen:

Die vorstehenden Definitionen entsprechen den Vorgaben der IVHB (vgl. Anhang 2). Aufgrund der grossen Bedeutung dieser Abstände und zur besseren Lesbarkeit von Art. 32 werden Grenz- und Gebäudeabstand nicht nur im Anhang zum BauG, sondern auch hier in Art. 32 definiert.

Art. 39 Abs. 2 Bauliche Sicherheit und Schutz der Gesundheit

² *Bauten und Anlagen haben nach aussen wie im Innern den Anforderungen der Wohn- und Arbeitshygiene, der Unfallverhütung sowie des Brandschutzes zu genügen. **Sie sind so zu erstellen, dass der Schutz von Personen oder Sachen vor Naturgefahren gewährleistet ist.***

Erläuterungen:

Art. 39 Abs. 2 ist dahingehend zu ergänzen, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen sind, dass der Schutz von Personen oder Sachen vor Naturgefahren gewährleistet ist (vgl. auch Art. 8a und Art. 58 Abs. 1 lit. l und lit. m).

Art. 42a Erweiterte Anforderungen an Neubauten

¹ *Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Aufstockungen, Anbauten etc.) sind so zu bauen und auszurüsten, dass höchstens 80 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.*

² *Der Regierungsrat regelt die Berechnung des Standard-Wärmebedarfs und die Ausnahmen.*

Erläuterungen:

Diese Bestimmung entspricht, soweit es Neubauten betrifft, dem geltenden Recht (bisheriger Art. 42a BauG sowie § 13 der Energiehaushaltverordnung EHV, SHR 700.401). Die Neufassung entspricht, wie auch die folgenden Bestimmungen, den harmonisierten Mustervorschriften im Energiebereich. Im Absatz 2 werden neu die Zuständigkeiten für die Regelungen der Einzelheiten und Ausnahmen festgelegt.

Art. 42b Abs. 2 und 3 sowie Abs. 4 und 5

² *Bestehende Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung für fünf oder mehr Nutzeinheiten sind bei einer Gesamterneuerung des Heizungs- und Warmwassersystems inkl. Verteilung mit den Geräten zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser auszurüsten.*

³ *Bestehende Gebäudegruppen mit zentraler Wärmeversorgung sind pro Gebäude mit den Geräten zur Erfassung des Wärmeverbrauchs für Heizung auszurüsten, wenn an einem oder mehreren Gebäuden die Gebäudehülle zu über 75 % saniert wird.*

(Die bisherigen Abs. 2 und 3 werden zu 4 und 5)

Erläuterungen:

Diese Bestimmung entspricht im Grundsatz dem bisherigen Recht für Neubauten (Art. 42b). Abs. 1 wird beibehalten. Im neuen Absatz 2 wird eine Regelung betreffend der verbrauchsabhängigen Wärmekostenabrechnung bei Gesamtsanierungen getroffen. Im Absatz 3 wird neu festgelegt, dass bestehenden Gebäudegruppen mit einer Wärmezählung (für das Gebäude) auszurüsten sind, wenn an einem oder mehreren Gebäuden die Gebäudehülle zu über 75 % saniert wird. Für sanierungswillige Bauherren bedeutet dies einen Anreiz, da zukünftig nur noch die effektiven Energiekosten zu bezahlen sind.

Abs. 2 und 3 ergeben sich aufgrund der Vorgaben des eidgenössischen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Art. 42c Elektrizitätserzeugungsanlagen

¹ *Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen zur Notstromerzeugung sowie deren Betrieb für Probeläufe von höchstens 50 Stunden pro Jahr ist ohne Nutzung der im Betrieb entstehenden Wärme zulässig.*

² Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen mit fossilen Brennstoffen ist nur zulässig, wenn die im Betrieb entstehende Wärme fachgerecht und vollständig genutzt wird. Ausgenommen sind Anlagen, die keine Verbindung zum öffentlichen Elektrizitätsverteilnetz haben.

³ Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen mit erneuerbaren Brennstoffen ist nur zulässig, wenn die im Betrieb entstehende Wärme fachgerecht und weitgehend genutzt wird.

Erläuterungen:

Diese Bestimmung regelt den Betrieb von Elektrizitätserzeugungsanlagen. Die Handhabung von fossil betriebenen Elektrizitätserzeugungsanlagen erfolgt analog nach dem bisherigen Recht (Art. 42c). Im Absatz 3 werden neue Regelungen betreffend der Abwärmenutzung bei Energieerzeugungsanlagen festgelegt, welche mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Neufassung entspricht den harmonisierten Mustervorschriften im Energiebereich. Zwar wird nicht mehr - wie in der geltenden Fassung von Art. 42c - ausdrücklich von «Bewilligung» gesprochen. Indessen steht fest, dass die Elektrizitätserzeugungsanlagen einer Baubewilligung bedürfen bzw. im Baubewilligungsverfahren geprüft werden.

Art. 42f Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen

¹ Die Neuinstallation ortsfester elektrischer Widerstandsheizungen zur Gebäudebeheizung ist nicht zulässig. Notheizungen sind im begrenzten Umfang zulässig.

² Der Ersatz von ortsfesten elektrischen Widerstandsheizungen mit Wasserverteilsystem durch eine ortsfeste elektrische Widerstandsheizung ist nicht zulässig.

³ Bestehende ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen mit Wasserverteilsystem sind innert 10 Jahren durch Anlagen mit dem Stand der Technik zu ersetzen.

⁴ Eine ortsfeste elektrische Widerstandsheizung darf nicht als Zusatzheizung eingesetzt werden.

Erläuterungen:

Diese neue Bestimmung regelt den Einsatz von Elektrodirektheizungen (Widerstandsheizungen). Die Regelung sieht einen restriktiveren Einsatz von fest installierten Elektrodirektheizungen vor. Der Begriff Neuinstallation im Absatz 1 umfasst auch die Installation in bestehenden, bisher nicht oder anders (z.B. Holzkachelofen) beheizten Gebäuden. Damit bleibt ein Ersatz defekter dezentraler Elektrospeicheröfen zulässig. Ausdrücklich nicht unter den Begriff «Gebäudebeheizung» fallen Frostschutzheizungen, Handtuchrockner/-radiatoren usw. Diese bleiben zulässig. Bestehende ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen mit Wasserverteilsystem sollen innert 10 Jahren durch Anlagen mit dem Stand der Technik ersetzt werden. In der Regel werden zentrale Widerstandsheizungen mit hydraulischer Wärmeverteilung durch Wärmepumpen ersetzt, da ein Einbau von fossilen Heizungen zu aufwendig ist (kein Kamin vorhanden, fehlender Tank bzw. Gasanschluss). Die Wärmepumpe erzeugt mit der gleichen Strommenge etwa 3 bis 5 Mal mehr Wärme als elektrische Widerstandsheizungen. Aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung sollten möglichst emissionsarme Wärmepumpen verwendet werden.

Eine ortsfeste elektrische Widerstandsheizung darf nicht als Zusatzheizung eingesetzt werden. Eine Heizung gilt dann als Zusatzheizung, wenn die Hauptheizung nicht den ganzen Leistungsbedarf decken kann. Notheizungen sollen nur in begrenztem Umfang zulässig sein (z.B. für Abdeckung Wärmebedarf unter der Auslegungstemperatur).

Art. 42g Kühlung und Befeuchtung

¹ Für Neuanlagen und beim Ersatz für bestehende Anlagen für die Kühlung, Be- und Entfeuchtung von Räumen sind besonders effiziente Anlagen einzusetzen oder diese sind mit erneuerbarer Energie zu betreiben.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten.

Erläuterungen:

Mit der neuen Bestimmung werden Effizienzanforderungen an Kühl-, Be- und Entfeuchtungsanlagen gestellt. Der Bedarfsnachweis (Bewilligungspflicht) fällt ersatzlos weg. Eine Klimatisierung, Be- und Entfeuchtung ist immer möglich, sofern die eingesetzten Anlagen betreffend die Energieeffizienz dem Stand der Technik entsprechen.

Art. 42h Grenzwerte für Elektrizitätsbedarf

Neubauten und Umnutzungen, welche Geschossflächen von insgesamt mehr als 1'000 m² für Dienstleistungen, gewerbliche oder öffentliche Nutzungen enthalten, haben für diese Flächen die vom Regierungsrat für verbindlich erklärten Grenzwerte für den spezifischen Elektrizitätsbedarf für Beleuchtung, Lüftung und Kälte einzuhalten.

Erläuterungen:

Diese neue Bestimmung fördert den effizienten Elektrizitätseinsatz für Beleuchtung, Lüftung und Kälte in grösseren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. In Dienstleistungsbauten wird ein beachtlicher Teil des Stromes für die Beleuchtung und Belüftung verwendet. Der Elektrizitätsverbrauch nimmt mit steigendem Bedürfnis nach klimatisierten Räumen weiter zu. Mit der Einhaltung der Planungsvorgaben der SIA 380/4 (Ausgabe 2006) wird erreicht, dass effiziente Beleuchtungen und Anlagen gebaut werden, welche weniger Energie benötigen und damit tiefere Betriebskosten aufweisen. Die Erfahrungen in den letzten Jahren zeigen, dass sich die Planungsvorgaben wirtschaftlich bezahlt machen. So sind Einsparungen auf der Investitions- und Betriebsseite möglich. Mit der Einführung dieses Modul, wird sich die Baukultur in Dienstleistungsbauten im Bereich Stromnutzung verändern, hin zu mehr Effizienz.

Art. 42i Beheizte Freiluftbäder

¹ Der Bau neuer und die Sanierung bestehender beheizter Freiluftbäder sowie der Ersatz und die wesentliche Änderung der technischen Einrichtungen zu deren Beheizung sind nur zulässig, wenn sie mit erneuerbarer Energie oder mit nicht anderweitig nutzbarer Abwärme betrieben werden.

² Elektrische Wärmepumpen dürfen zur Beheizung eingesetzt werden, wenn eine Abdeckung der Wasserfläche gegen Wärmeverluste vorhanden ist.

Erläuterungen:

Mit dieser neuen Bestimmung werden Regelungen betreffend der Beheizung für neue und sanierte Freiluftbäder gestellt. Aussenheizungen werden vom Publikum wahrgenommen und wirken deshalb nachhaltig auf das Verhalten der Bürger. Dieses Modul hat eine ausgesprochene Signalwirkung. Ein Signal nach dem Motto „der Nachbar beheizt seinen Vorplatz und seinen Pool mit Öl und verschwendet damit Energie, weshalb soll ich den mein Haus überhaupt besser isolieren“ sind zu vermeiden. Für Aussenheizungen bestehen im Kanton Schaffhausen im Gegensatz zu den meisten anderen Kantonen zurzeit keine Regelungen. Der überwiegende Teil der Planer setzt diese Regelung bereits um, da in den anderen Kantonen dies schon gilt. Mit der Aufnahme dieser Rege-

lung werden der ineffiziente Einsatz von fossiler Energie in Aussenheizungen unterbunden und gleich lange Spiesse für alle geschaffen.

Art. 42j Heizungen im Freien

¹ *Ortsfeste Heizungen im Freien müssen dem Stand der Energietechnik entsprechen.*

² *Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten.*

Erläuterungen:

Diese neue Bestimmung dient dazu, Aussenheizungen durch betriebliche Massnahmen soweit wie möglich zu vermeiden und, wenn trotzdem nötig, einen effizienten Einsatz gemäss dem Stand der Technik zu fordern. In Ausnahmefällen dürfen Aussenheizungen aber auch mit nichterneuerbarer Energie betrieben werden, wenn die Sicherheit von Personen es erfordert oder wenn bauliche oder betriebliche Massnahmen nicht ausführbar sind.

Art. 42k Optimierungsmassnahmen bei Grossverbrauchern

¹ *Grossverbraucher mit einem jährlichen Wärmeverbrauch von mehr als fünf Gigawattstunden oder einem jährlichen Elektrizitätsverbrauch von mehr als einer halben Gigawattstunde können durch die zuständige Behörde verpflichtet werden, ihren Energieverbrauch zu analysieren und zumutbare Massnahmen zur Verbrauchsoptimierung zu realisieren.*

² *Absatz 1 ist nicht anwendbar für Grossverbraucher, die sich verpflichten, individuell oder in einer Gruppe von der zuständigen Behörde vorgegebene Ziele für die Entwicklung des Energieverbrauchs einzuhalten. Überdies kann sie die zuständige Behörde von der Einhaltung näher zu bezeichnender energetischer Vorschriften entbinden.*

Erläuterungen:

Diese Bestimmung ist neu. Mit dem Grossverbrauchermodell kann einerseits die Regierung energiepolitische Zielwerte vereinbaren und andererseits kann das Unternehmen die Massnahmen zur Erreichung der Ziele selber bestimmen. Dies bringt Erleichterungen im Vollzug und vereinfacht die Umsetzung der Massnahmen für das Unternehmen. Als Grossverbraucher gelten Unternehmen, deren jährlicher Wärmeverbrauch mehr als 5 GWh oder deren jährlicher Elektrizitätsverbrauch mehr als 0,5 GWh beträgt. Grossverbraucher, welche sich nicht dem Modell anschliessen, können zur Umsetzung von wirtschaftlich zumutbaren Energiesparmassnahmen verpflichtet werden. Detaillierte technische Einzelvorschriften sind für grosse Industriebetriebe oder andere Grossverbraucher oft wenig zweckmässig, da meist sehr individuelle Rahmenbedingungen und branchenspezifische Eigenheiten berücksichtigt werden müssen. Zudem ist der Vollzug sehr aufwendig. Deshalb wurde das «Grossverbrauchermodell» entwickelt. Die Bestimmung gründet auf der Idee, dass Grossverbraucher selbst am besten beurteilen können, welche Energiesparmassnahmen in ihrer konkreten Situation das beste Kosten- Nutzenverhältnis aufweisen. Entscheidend ist, dass bestimmte Verbrauchsziele erreicht werden und nicht in erster Linie, wie dies geschehen soll. Mit dem Abschluss von Zielvereinbarungen erhalten die Unternehmen mehr unternehmerischen Freiraum und Flexibilität, können also Investitionen gezielter tätigen und einen grösseren Effekt erzielen.

Art. 42l Gebäudeenergieausweis

Wird in Gerichts- oder Verwaltungsverfahren auf einen Energieausweis für Gebäude abgestellt, ist der vom zuständigen Departement bezeichnete kantonale Gebäudeenergieausweis zu verwenden.

Erläuterungen:

Der «Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)» ist Teil H des Basismoduls der MuKE 2008. Die EnDK legt den Kantonen nahe, die Verwendung dieses GEAK im kantonalen Recht vorzuschreiben. Dadurch soll sichergestellt werden, dass in der ganzen Schweiz ein einheitlicher offizieller Energieausweis für Gebäude zur Anwendung gelangt, was eine energietechnische Klassifizierung der Gebäude ermöglicht. Der Bundesrat schlägt in seiner Botschaft vom 24. Juni 2009 zur Änderung des Energiegesetzes vom 26. Juni 1998 (EnG, SR 730.0) eine Verankerung des Gebäudeenergieausweises im EnG vor, da dort alle wichtigen zu regelnden Aspekte aus dem Gebäudebereich aufgelistet sind. Er betont jedoch, dass die Kantone dadurch nicht in ihren Zuständigkeiten beschnitten würden. Der Entscheid über ein Obligatorium des Ausweises soll den Kantonen überlassen bleiben. Gemäss MuKE 2008 ist grundsätzlich niemand verpflichtet, einen Energieausweis für Gebäude zu erstellen. Wird aber ein solcher erstellt, soll hierzu wenn möglich der GEAK verwendet werden.

Da eine generelle Pflicht, den GEAK zu verwenden, rechtlich nicht unproblematisch ist, wird mit dieser Vorlage eine solche Pflicht nur in Gerichts- und Verwaltungsverfahren vorgeschrieben, in welchen ein Energieausweis für Gebäude zu erbringen oder vorzulegen ist. Dadurch ist gewährleistet, dass in Verfahren vor Behörden auf einen Energieausweis für Gebäude abgestellt wird, der auf einem anerkannten Berechnungsverfahren mit einem bestimmten Standard beruht. Bei einem GEAK besteht zudem die Vermutung, dass die darin enthaltenen Angaben richtig sind. Der Ausweis dient als Informationsinstrument zur Beurteilung der Energieeffizienz von Gebäuden. Er gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und enthält somit Angaben, welche den Bauherrn bei der Sanierung oder beim Verkauf der Liegenschaft unterstützen. Der Begriff «Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)» soll deshalb nicht ins Gesetz aufgenommen werden, weil sich diese Bezeichnung ändern kann. Wichtig ist, dass derjenige Ausweis verwendet wird, den alle Kantone verwenden. Dafür hat die Abteilung Energie als kantonale Energiefachstelle zu sorgen.

Art. 42m CO₂-Reduktion fossiler Feuerungen

¹ Fossile Feuerungsanlagen, welche älter als 15 Jahre sind und eine Feuerungsleistung von mehr als 500kW aufweisen, haben bei einem Ersatz der Anlage die CO₂-Emissionen deutlich zu reduzieren.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten und die Ausnahmen.

Erläuterungen:

Mit dieser neuen Bestimmung werden die Eigentümer grösserer, alter fossiler Feuerungen angehalten, diese zu sanieren. Damit wird die Massnahme EE3 aus den Leitlinien und Massnahmen der kantonalen Energiepolitik 2008-2017 umgesetzt. Die Massnahme EE3 sieht vor, die CO₂-Emissionen von älteren, grösseren fossilen Feuerungen in einer angemessenen Frist und finanziell unterstützt durch das Förderprogramm deutlich zu senken. Dies kann einerseits mit einem Ersatz durch neuere Anlagen mit dem aktuellen Stand der Technik, den Einsatz von erneuerbaren Energien, der Nutzung von Abwärme oder durch Effizienzverbesserungen auf der Verbraucherseite erfüllt werden. Mit dieser Regelung wird die breite Anwendung von neuen Anlagentypen und Technologien (Stand der Technik) gefördert. Dazu gehört auch der Einsatz von Wärme-Kraftkopplung. Im Kanton Schaffhausen sind zurzeit etwa 21 Gasheizungen, 44 Ölfeuerungen und 27 Gas/Öl Kombianlagen mit einer Feuerungsleistung grösser 500 kW in Betrieb. Pro Jahr verbrennen diese etwa

200 GWh Gas und Öl. Mit der energietechnischen Sanierung grösserer fossiler Feuerungen werden die CO₂-Emissionen deutlich gesenkt. Der Regierungsrat hat in den Leitlinien und Massnahmen der kantonalen Energiepolitik 2008 - 2017 die Sanierungspflicht alter und grösserer fossiler Feuerungen aufgenommen. Das Baugesetz ist daher mit einem neuen Artikel 42 m zu ergänzen.

Art. 47a Mobilfunkanlagen

¹ *In reinen Wohnzonen, inklusive Kern- und Altstadtzonen, sind Mobilfunkanlagen nur bewilligungsfähig, wenn kein Standort in einer anderen Zone möglich ist.*

² *Die Mobilfunkbetreiber haben mit dem Baugesuch einen entsprechenden Nachweis einzureichen. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten des Nachweises.*

³ *Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern für die Bewilligung von Mobilfunkanlagen innerhalb der Bauzonen Grundlagen für eine Standortevaluation verlangen und eine Standortevaluation durchführen.*

Erläuterungen:

Mit Art. 47a wird festgehalten, dass Mobilfunkanlagen in reinen Wohnzonen, inklusive Kern- und Altstadtzonen, nur bewilligungsfähig sind, wenn kein Standort in einer anderen Zone möglich ist. Reine Wohnzonen erhalten dadurch von Gesetzes wegen einen höheren Schutz. Den Bewilligungsbehörden wird ferner die Kompetenz eingeräumt, zum Zweck der Optimierung der Standorte von den Mobilfunkbetreibern für die Bewilligung von Mobilfunkanlagen innerhalb der Bauzonen Grundlagen für eine Standortevaluation zu verlangen. Durch die gesetzliche Kann-Bestimmung werden die Gemeinden von der Pflicht entlastet, eine gesetzliche Grundlage für eine Standortevaluation in ihre Bauordnungen zu schaffen, wenn sie eine solche durchführen lassen wollen. Möglich gemacht wird das durch die direkte Ermächtigung an die zuständige Bewilligungsbehörde. Die Standortevaluation auch innerhalb der Bauzonen ist relativ aufwendig und komplex, weshalb einige Eckpunkte (z.B. Fristen) festgehalten werden sollen. Diese Fristen sind in der Verordnung zum Baugesetz festzuschreiben. Im Wesentlichen funktioniert die Standortevaluation so: Vor Baueingabe informiert die Betreiberfirma die Bewilligungsbehörde über den geplanten Standort. In einem Umkreis von rund 200 m um diesen Standort muss die Betreiberfirma Orte definieren, die für sie radioplanerisch noch akzeptabel wären. Die Bewilligungsbehörde untersucht nun, ob einer der angegebenen Orte unter dem Kriterium der Ortsplanung besser geeignet wäre, und ob dieser Standort auch erhältlich ist. Gibt es keinen solchen Standort, ist das nun eingereichte Gesuch für den vorgesehenen Standort zu behandeln. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bewilligungsbehörde die anderen Standorte abzuklären hat. Die Betreiberfirma liefert lediglich die Grundlagen.

Art. 54 Abs. 4 Bewilligungspflicht für Solaranlagen

⁴ *Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen bedürfen, soweit sie 35 m² nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 20 cm überragende Fläche bilden, keiner behördlichen Bewilligung. In Ortsbildschutzzonen sowie auf denkmalgeschützten Gebäuden mit der Einstufung «wertvoll» und «sehr wertvoll» sind solche Anlagen bewilligungspflichtig.*

Erläuterungen:

Die teilweise Befreiung von der Bewilligungspflicht für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen erfüllt die Bestrebungen der Motion 07/2008 von Kantonsrat Christian Amsler, welche vom Kantonsrat am 2. März 2009 mit 37 gegen 2 Stimmen erheblich erklärt wurde.

Das Flächenmass von 35 m² entspricht der Zürcher Lösung (Bauverfahrensverordnung BVV, 700.6). Die Zürcher Lösung enthält zudem eine weitere Beschränkung. Bewilligungsfrei sind nur Solaranlagen, die eine zusammenhängende Fläche bilden und die übrige Dachfläche um höchstens 10 cm überragen. In der Vernehmlassungsvorlage wurde vorgeschlagen, auf diese zusätzliche Beschränkung zu verzichten. Es sollten insbesondere auch Solaranlagen bis 35 m² auf Flachdächern bewilligungsfrei werden. Etliche Vernehmlassungsteilnehmende haben eine zu weit gehende Befreiung der Bewilligungspflicht kritisiert. Weil sich das Erscheinungsbild eines Flachdach-Gebäudes erheblich ändert, wenn auf dem Flachdach Solaranlagen (meist in einem Winkel von 30-60°) aufgestellt werden, ist das Überragen der Dachfläche bezüglich Bewilligungsfreiheit zu beschränken. Da Photovoltaikanlagen hinterlüftet werden, müssen sie in der Regel mehr als 10 cm vom Dach abstehen. Der entsprechende Wert ist daher auf 20 cm festzulegen. Nicht bewilligungsfrei sind Anlagen in Ortsbildschutzzonen (insbesondere Kernzonen) und auf denkmalgeschützten Gebäuden mit der Einstufung «wertvoll» und «sehr wertvoll».

Art. 57 Abs. 1 lit. a Zuständigkeit des Baudepartementes

¹ *Das Baudepartement ist zuständig für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen sowie von Bewilligungen für:*

a) sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen; ~~ausgenommen Rebhütten und andere vom Regierungsrat bezeichnete Kleinbauten;~~

Erläuterungen:

Das Bundesamt für Raumentwicklung hat in einem Rundschreiben an die Kantone im Herbst 2008 sinngemäss mitgeteilt, dass es der Vorschrift von Art. 25 Abs. 2 RPG (Kanton zuständig für Bewilligungen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone) Nachdruck zu verschaffen gilt. Aufgrund der verschärften Praxis der Bundesbehörden ist das Baugesetz daher im Bereich der Zuständigkeit für Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zu revidieren (Art. 57 Abs. 1 lit. a). Für sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen muss eine kantonale Behörde Bewilligungsinstanz sein. Der Vorbehalt betreffend Bewilligungskompetenz (Gemeindebehörden) für Rebhütten und Kleinbauten ist demnach aufzuheben

Art. 58 Abs. 1 lit. I Baugesuchunterlagen Naturgefahren

¹ *Das Baugesuch hat in doppelter, in den Fällen von Art. 57 in dreifacher Ausführung, die zur Beurteilung des Gesuchs erforderlichen, von der Bauherrschaft oder ihrer bevollmächtigten Vertretung unterzeichneten Unterlagen zu enthalten, insbesondere:*

1) ein Nachweis der erforderlichen Objektschutzmassnahmen, wenn Grundstücke im Bereich der Gefährdung gemäss Eintrag im Zonenplan, Naturgefahrenkarte oder Gefahrenhinweiskarte liegen.

Erläuterungen:

Bauwillige müssen möglichst frühzeitig über allfällige Naturgefahren informiert werden. Soweit in einer Gemeinde die Gefahrenzonen noch nicht im Zonenplan festgesetzt sind (vgl. Art. 8a E-BauG), haben die Gemeindebehörden die Grundeigentümer aktiv über die Gefahrenbereiche zu informieren. Wenn Grundstücke im Bereich der Gefährdung gemäss Eintrag im Zonenplan, Naturgefahrenkarte oder Gefahrenhinweiskarte liegen, müssen die Baugesuchsunterlagen einen Nachweis der erforderlichen Objektschutzmassnahmen enthalten. Eine Arbeitsgruppe der kantonalen Verwaltung hat unter Mitwirkung des Bundes hierzu bereits einen Leitfaden erarbeitet. Der Leitfa-

den «Objektschutznachweis» vom 1. August 2009 mit den entsprechenden Formularen legt das Vorgehen in der Frage des Objektschutzes sowie die Anforderungen an den Nachweis des Objektschutzes als Teil der Baugesuchsunterlagen fest. Die Grundlage für den Nachweis bilden die Gefahrenkarten bzw. (wo nicht vorhanden) die Gefahrenhinweiskarte. Der Nachweis wird von der zuständigen Behörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens begutachtet. Der Nachweis liefert zudem auch für die Gebäudeversicherung und die Versicherungsschätzer wertvolle Informationen.

Art. 64 Abs. 1 Baurechtlicher Entscheid

*¹Der Gemeinderat hat innert längstens **zwei** Monaten seit der Einreichung der erforderlichen Unterlagen zu entscheiden, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Im Falle von Einwendungen beträgt die Behandlungsfrist vier Monate.*

Erläuterungen:

Die Verkürzung der Ordnungsfrist für die Behandlung der Baugesuche von drei auf zwei Monate seit der Einreichung der erforderlichen Unterlagen (Art. 64 Abs. 1 BauG) dient der Verfahrensbeschleunigung.

Art. 76 Abs. 7 und Abs. 8 Verjährung von Grundeigentümerbeiträgen und Gebühren

⁷Soweit die Gemeinden in ihren Beitrags- und Gebührenordnungen nichts anderes geregelt haben, verjähren Grundeigentümerbeiträge und Anschluss-, Betriebs-, Benützungs- oder Unterhaltsgebühren nach 10 Jahren. Bei Grundeigentümerbeiträgen beginnt die Verjährungsfrist mit der Benutzbarkeit des Werkes zu laufen. Bei wiederkehrenden Gebühren beginnt die Verjährungsfrist nach Ablauf der Periode, für die sie geschuldet sind. Für Stillstand und Unterbrechung der Verjährung gelten Art. 138 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die direkten Steuern vom 20. März 2000 analog.

⁸Die Beiträge und Gebühren verjähren in jedem Fall nach 15 Jahren, soweit die Gemeinden in ihren Beitrags- und Gebührenordnungen nichts anderes geregelt haben

Erläuterungen:

Gemäss Art. 76 ff. BauG sind Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Erschliessungswerke neu oder besser erschlossen werden und dadurch eine Wertvermehrung erfahren, zur Leistung von angemessenen Beiträgen an sämtliche dem Gemeinwesen erwachsende Kosten verpflichtet. Der Gemeinderat hat die betreffenden Grundstücke in einen Perimeterplan einzutragen und einen Kostenverteiler aufzustellen, der den beitragspflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bekannt zu geben ist. Anschliessend hat der Gemeinderat Beitragsverfügungen zu erlassen. Die Beiträge werden nach Eintritt der Rechtskraft der Beitragsverfügung mit der Benutzbarkeit des Werkes fällig. Die Gemeinden sind deshalb gehalten, dieses Verfahren umgehend an die Hand zu nehmen. Trotzdem kann der Fall eintreten, dass Beitragsforderung spät erhoben werden.

Die Verjährung von Erschliessungsbeiträgen ist im Kanton Schaffhausen gesetzlich nicht geregelt. Nach der bisherigen Praxis wird die zehnjährige Frist zur Einleitung eines Nachsteuerverfahrens analog angewendet, wobei unklar war, ob es sich um eine Verwirkungsfrist oder eine Verjährungsfrist handelt, welche unterbrochen werden kann. Das Obergericht hat in einem Entscheid vom 23. Mai 2006 (67/2006/2) angeregt, diese Gesetzeslücke zu schliessen und die Verjährung von Er-

schliessungsbeiträgen und periodischen Gebühren ausdrücklich zu regeln. In Art. 76 E-BauG wird daher neu festgehalten, dass Grundeigentümerbeiträge und Anschluss-, Betriebs-, Benützung- oder Unterhaltsgebühren nach 10 Jahren verjähren, soweit die Gemeinden in ihren Beitrags- und Gebührenordnungen nichts anderes geregelt haben. Für Stillstand und Unterbrechung der Verjährung sollen Art. 138 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die direkten Steuern vom 20. März 2000 analog gelten. Demnach beginnt die Verjährung nicht oder steht still: Während eines Einsprache-, Rekurs- oder Revisionsverfahrens; solange die Forderung sichergestellt oder gestundet ist; solange weder die abgabepflichtige noch die mithaftende Person in der Schweiz steuerrechtlichen Wohnsitz oder Aufenthalt haben. Die Verjährung beginnt insbesondere neu mit: jeder auf Feststellung oder Geltendmachung der Forderung gerichteten Amtshandlung, die einer abgabepflichtigen oder mithaftenden Person zur Kenntnis gebracht wird; jeder ausdrücklichen Anerkennung der Forderung durch die steuerpflichtige oder die mithaftende Person und der Einreichung eines Erlassgesuches. Die Beiträge und Gebühren verjähren in jedem Fall nach 15 Jahren, soweit die Gemeinden in ihren Beitrags- und Gebührenordnungen nichts anderes geregelt haben (absolute Verjährungsfrist).

Übergangsbestimmung (Anhang 1, Ziff. II.)

¹ *Die Baubegriffe und Messweisen der Bauordnungen der Gemeinden bleiben so lange in Kraft, bis die betreffende Gemeinde die Bauordnung und allenfalls den Zonenplan angepasst hat. Dies hat innert drei Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes zu erfolgen. Der Regierungsrat kann diese Frist in begründeten Fällen verlängern. Nach Ablauf der Frist ist Art. 27 unmittelbar anwendbar.*

² *Die bestehenden Quartier- und Baulinienpläne bleiben bis zur Anpassung an dieses Gesetz in Kraft. Die Anpassung hat spätestens innert fünf Jahren zu erfolgen. Der Regierungsrat kann diese Frist angemessen verlängern. Nach Ablauf der Frist ist Art. 27 unmittelbar anwendbar.*

³ *Die bestehenden Bestimmungen und Definitionen betreffend Ausnützungsziffer können beibehalten werden.*

Erläuterungen:

Die Umsetzung der IVHB im Kanton Schaffhausen erfolgt durch den vorliegenden Entwurf neuer Bestimmungen des Baugesetzes (E-BauG). Die Baubegriffe und Messweisen der IVHB sollen dem Baugesetz in einem Anhang beigefügt werden (entsprechend Anhang 1 der IVHB). Die Definitionen und Messweisen erfordern zudem Anpassungen der kantonalen Bauverordnung. Skizzen und Erläuterungen der Baubegriffe und Messweisen werden in die Verordnung zum Baugesetz integriert. Überdies werden die Gemeinden ihre Bauordnungen formal anzupassen haben. Hierfür ist den Gemeinden genügend Zeit einzuräumen. Die Gemeinden sind daher gehalten, ihre Bauordnungen grundsätzlich innert drei Jahren auf die vereinheitlichten Baubegriffe und Messweisen abzustimmen. Nach Ablauf der Frist sind die Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz auch anwendbar, falls eine Gemeinde ihre Bauordnung nicht angepasst hat.

Die Einführung fast aller Baubegriffe und Messweisen der IVHB hat auf die Praxis verhältnismässig geringe Auswirkungen. Diese Änderungen sind weitgehend formaler Natur. Bei der Definition für die Festlegung der zulässigen Höhen von Gebäuden (inkl. Attikageschosse) weisen die Bauordnungen der Gemeinden sehr unterschiedliche Regelungen auf. Je nach Bauordnung kann sich hier die neue Definition bzw. Messweise stärker, d.h. unter Umständen auch planerisch auswirken. Für einzelne Gemeinden ist es daher angezeigt, auch den Zonenplan im Hinblick auf die Einführung der vereinheitlichten Baubegriffe und Messweisen zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Hinsichtlich der Nutzungsziffern besteht insofern kein Problem, als Abs. 3 der Übergangsbestimmung festhält, dass die bestehenden Bestimmungen und zugehörigen Definitionen betreffend Ausnützungsziffer beibehalten werden können. Anfänglich war von der BPUK aus angedacht, auch die Ausnützungsziffer durch die Geschossflächenziffer zu ersetzen. Gemäss Schreiben des Interkantonalen Organs Harmonisierung Baubegriffe bzw. der BPUK vom 4. Dezember 2008 darf aufgrund von Interventionen einiger Kantone die bisherige Definition der Ausnützungsziffern in den Kantonen bzw. in den Bauordnungen der Gemeinden beibehalten werden. Dies erleichtert die Umsetzung der IVHB ins kommunale Recht erheblich. Die Gemeinden, welche die Ausnützungsziffer kennen, brauchen ihre Zonenpläne somit nicht auf die neuen Definitionen (Geschossflächenziffer) abzustimmen. Mitunter komplizierte Umrechnungen und Neufestlegungen der Nutzungsziffer bzw. eine umfassende Überarbeitung der Nutzungsplanung entfallen damit. In der Vernehmlassung wurde zur Diskussion gestellt, ob die Ausnützungsziffer aufgehoben werden soll. Eine grosse Mehrheit sprach sich für die Beibehaltung der Ausnützungsziffer aus.

Die IVHB regelt nur Baubegriffe und Messweisen und gibt keine Längen- und Flächenmasse vor. Der Anhang 1 zur IVHB spricht jeweils vom «zulässigen Mass». Die IVHB lässt offen, wer die zulässigen Längen- und Flächenmasse bei den definierten Bauten und Bauteilen bestimmt (Kanton oder Gemeinden). Daher ist es möglich, dass wie bisher die Gemeinden beispielsweise die Kniestockhöhe für Dachgeschosse festlegen oder bestimmen, wie hoch eine Baute über das massgebende Terrain ragen darf, um als Unterniveaubaute zu gelten. Nach einem Beitritt und der Umsetzung ins kantonale bzw. gemeindeinterne Recht entsprechen bestehende Gebäude den altrechtlichen Bestimmungen, während bei den neuen Bauten die Baubegriffe und Messweisen gemäss Konkordat zur Anwendung kommen. Diese Tatsache ist nicht ungewöhnlich, sondern eine Folge, die oft bei Gesetzesrevisionen entsteht. Da wie erwähnt die Gemeinden die «zulässigen Masse» der Baubegriffe und Messweisen selber bestimmen sollen, wird die Problematik der «Altrechtheit» ohnehin auf ein Minimum reduziert. Die Gemeinden können beispielsweise die für Dachgeschosse massgebliche Kniestockhöhe so festlegen, dass trotz Unterschieden zwischen alter und neuer Messweise praktisch dieselbe Kniestockhöhe wie bisher gilt. Das Baudepartement wird für die Gemeinden im Hinblick auf die Einführung der neuen Baubegriffe ferner eine Muster-Bauordnung erarbeiten. Dabei sollen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden insbesondere sachgerechte «zulässige Masse» gefunden und den Gemeinden empfohlen werden.

V. Finanzielle Auswirkungen

Die Teilrevision des Baugesetzes führt zu keinen Mehrausgaben des Kantons. Die Gemeinden haben ihre Bauordnungen auf die harmonisierten Baubegriffe abzustimmen. Sofern die Gemeinden hierfür Planungsbüros beauftragen, entstehen den Gemeinden entsprechende Kosten. Aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe, welche eine Zeitersparnis der Architekten und Planer bezweckt, darf indessen mit einer Verminderung der Baukosten gerechnet werden.

*Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren*

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und dem im Anhang 1 beigefügten Entwurf für eine Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz vom 1. Dezember 1997) zuzustimmen sowie die folgenden politischen Vorstösse als erledigt abzuschreiben:

- Postulat Jean-Pierre Gabathuler vom 4. März 2007 betreffend «Einführung eines Energieausweises für Gebäude»;*
- Postulat Peter Gloor vom 14. Mai 2007 betreffend «Der Kanton bezieht nur erneuerbaren Strom»;*
- Postulat Thomas Wetter vom 22. Mai 2007 betreffend «Verbindlicher Minergie-Standard für öffentliche Bauten und Förderung der MINERGIE-Bauweise bei privaten Bauten»;*
- Postulat Franz Baumann vom 26. August 2007 betreffend «Bewilligungsgrundsätze für den Bau von Mobilfunkantennen»;*
- Motion Christian Amsler vom 12. September 2008 betreffend «Befreiung von Solaranlagen vom Bewilligungsverfahren».*

Schaffhausen, 8. Dezember 2009

Im Namen des Regierungsrates
Die Präsidentin:
Rosmarie Widmer Gysel

Der Staatsschreiber:
Dr. Stefan Bilger

*Anhang 1
- Baugesetz*

*Anhang 2
- Baubegriffe und Messweisen*

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz)

Änderung vom

Der Kantonsrat Schaffhausen

beschliesst als Gesetz:

I.

Das Baugesetz vom 1. Dezember 1997 wird wie folgt geändert:

Art. 3a

¹ Kanton, Gemeinden sowie andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechtes verhalten sich in ihrem Bereich bezüglich der effizienten Nutzung und dem Einsatz erneuerbarer Energie vorbildlich.

² Kanton und Gemeinden informieren und beraten bezüglich der Möglichkeiten einer sparsamen und rationellen Energienutzung sowie der Nutzung erneuerbarer und umweltverträglich produzierter Energien.

³ Der Kanton führt eine Energiefachstelle und kann Dritte beiziehen.

IV. Energie,
Vorbildfunktion,
Information

Art. 7 Abs. 1 Ziff. 3, 5, 11 und 18

¹ Unter Vorbehalt der Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz und soweit es ein überwiegendes öffentliches Interesse erfordert, können die Gemeinden in den Bauordnungen Vorschriften aufstellen über:

3. die Gesamthöhen und Geschoszzahlen sowie die Gebäudelängen und Gebäudebreiten;
5. die Höchst- und Mindestausnutzung des Baugrundes, die Stellung der Bauten sowie Grundstücksparzellierungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen, wobei bei

der Berechnung der Ausnützungsziffern die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt bleiben;

11. Solaranlagen, Mobilfunk- und Aussenantennen, Art und Standort von Reklamen und Firmenschildern;
18. die Pflicht zur Erhebung von Parkgebühren auf privatem Grund in Gebieten mit verkehrintensiven Einrichtungen (Einkaufsfläche über 1'500 m²; Freizeiteinrichtungen ab 1'500 Besuchenden bzw. Zuschauenden), wobei die Erträge aus den Parkgebühren bei den Grundeigentümern verbleiben müssen.

Art. 7a

Ila. Erhöhte Ausnützung für energieeffiziente Gebäude

¹ Für Gebäude, die den Minergiestandard erfüllen, wird ein Bonus von 10 % auf die Geschossflächenziffer und Baumassenziffer bzw. 5 % auf die Ausnützungsziffer gewährt.

² Für Gebäude, die den Minergie-P Standard erfüllen, wird ein Bonus von 15 % auf die Geschossflächenziffer und Baumassenziffer bzw. 10 % auf die Ausnützungsziffer gewährt.

Art. 8 Abs. 4 und 5

⁴ Die Gemeinden sind verpflichtet, die Geodaten im Planungsbereich digital so zu führen, dass sie den durch den Kanton vorgegebenen Daten- und Darstellungsmodellen entsprechen. Die Gemeinden können Erweiterungen vorsehen.

⁵ Die Geodaten im Planungsbereich sind stets digital verfügbar zu halten und rechtsgültige Änderungen sind unverzüglich nachzuführen.

Art. 8a

1a. Gefahrenkarten

¹ Der Kanton übernimmt für die Gemeinden die Erstellung und Nachführung der Gefahrenkarten gemäss der Gesetzgebung des Bundes über die Naturgefahren. Die Gemeinden werden bei der Erarbeitung und Nachführung eng einbezogen.

² Die Kosten für die Nachführung der Gefahrenkarten werden vom Kanton und den Gemeinden je zur Hälfte getragen. Die Gemeinden sind verpflichtet, gestützt auf die Gefahrenkarten die erforderlichen Gefahrenzonen und entsprechenden Schutzbestimmungen festzulegen.

Art. 10a

4. Zonen für Mobilfunk

¹ Die Gemeinden können im Zonenplan Gebiete ausscheiden, in welchen Mobilfunkanlagen grundsätzlich zulässig oder unzulässig

sind (Positiv- oder Negativplanung) oder nur der Quartiersversorgung dienen dürfen.

² Vorbehalten bleiben Ausnahmegewilligungen aufgrund überwiegender Interesse an der Versorgung mit Mobilfunkdiensten im Rahmen des Bundesrechts, wenn diese auf andere Weise nicht sichergestellt werden kann.

Art. 11 Marginalie (Nummerierung)

5. Verfahren

Art. 12 Abs. 2

² Die Baulinien bezeichnen insbesondere den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Wäldern oder Gewässern. Sie begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Art. 14 Abs. 4

⁴ Mit der Genehmigung durch das Baudepartement werden die Baulinienpläne verbindlich. Sind Rekurse gegen den Baulinienplan beim Regierungsrat hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid.

Art. 16 Abs. 2 und 3

² Wo die Baulinie mit den Grenzen öffentlicher Verkehrsanlagen zusammenfällt und wo keine Trottoirs vorhanden sind, müssen vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Balkone und Vordächer wenigstens 4,50 m über der Niveaulinie liegen und dürfen nicht mehr als 1,50 m über die Baulinie hinausragen. Wo Trottoirs vorhanden sind, müssen vorspringende Gebäudeteile mindestens 2,50 m über der Niveaulinie liegen.

³ Wo die Baulinie hinter den Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen, des Waldes oder des Gewässers liegt, sind ausser den in Abs. 2 erwähnten vorspringenden Gebäudeteilen auch kleinere Vorsprünge im Erdgeschoss wie Treppen, Terrassen, Veranden und dergleichen zulässig, sofern sie den Luft- und Lichtzutritt nicht zum Nachteil der Nachbarschaft hindern. Ausserdem können kleinere Nebengebäude, Kleinbauten wie Garten- und Treibhäuschen oder Unterniveaubauten wie Lichtschächte und Garageneinfahrten gestattet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 18 Abs. 3

³ Weiter können Vorschriften erlassen werden über die Energiestandards der Gebäude, die Art der zur Wärmeerzeugung in Haushalten zugelassenen Energieträger und die Pflicht zur Einrichtung und zum Betrieb gemeinsamer Energieversorgungsanlagen oder zum Anschluss an Energieverteilungsnetze oder zentrale Wärmeerzeugungsanlagen.

Art. 25 Abs. 2

² Die Planungszone ist im Amtsblatt auszuschreiben, und die Planunterlagen mit den entsprechenden Vorschriften sind in der Gemeinde aufzulegen. Sind nur einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch die Planungszone betroffen, ist sie ihnen schriftlich mitzuteilen. Auf eine Ausschreibung im Amtsblatt kann in solchen Fällen verzichtet werden.

Art. 27

Für Bauten und Anlagen gelten die Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz.

la. Baubegriffe
und
Messweisen

Der bisherige Art. 27 wird neu zu Art. 27a. Die Nummerierung der Marginalie des bisherigen Art. 27 (I. Baureife und Erschliessung) wird neu zu Ib.

Art. 31 lit. a

Die Bewilligungsbehörde kann Ausnahmen gewähren, allenfalls mit Bedingungen und Auflagen gemäss Art. 71,

- a) gegenüber dem öffentlichen Grund, dem Wald und den Gewässern für vorspringende Gebäudeteile und kleinere Bauten im Sinne von Art. 16 Abs. 2 und 3;

Art. 32 Abs. 1 und 2 sowie Nummerierung Absätze 3 bis 6

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

(Die bisherigen Abs. 1 - 4 werden zu Abs. 3 - 6)

Art. 39 Abs. 2

² Bauten und Anlagen haben nach aussen wie im Innern den Anforderungen der Wohn- und Arbeitshygiene, der Unfallverhütung

sowie des Brandschutzes zu genügen. Sie sind so zu erstellen, dass der Schutz von Personen oder Sachen vor Naturgefahren gewährleistet ist.

Art. 42a

¹ Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Aufstockungen, Anbauten etc.) sind so zu bauen und auszurüsten, dass höchstens 80 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

b) Erweiterte Anforderungen an Neubauten

² Der Regierungsrat regelt die Berechnung des Standard-Wärmebedarfs und die Ausnahmen.

Art. 42b Abs. 2 und 3 sowie Nummerierung Abs. 4 und 5

² Bestehende Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung für fünf oder mehr Nutzeinheiten sind bei einer Gesamterneuerung des Heizungs- oder Warmwassersystems inkl. Verteilung mit den Geräten zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser auszurüsten.

³ Bestehende Gebäudegruppen mit zentraler Wärmeversorgung sind pro Gebäude mit den Geräten zur Erfassung des Wärmeverbrauchs für Heizung auszurüsten, wenn an einem oder mehreren Gebäuden die Gebäudehülle zu über 75 % saniert wird.

(Die bisherigen Abs. 2 und 3 werden zu Abs. 4 und 5)

Art. 42c

¹ Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen zur Notstromerzeugung sowie deren Betrieb für Probeläufe von höchstens 50 Stunden pro Jahr ist ohne Nutzung der im Betrieb entstehenden Wärme zulässig.

d) Elektrizitätserzeugungsanlagen

² Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen mit fossilen Brennstoffen ist nur zulässig, wenn die im Betrieb entstehende Wärme fachgerecht und vollständig genutzt wird. Ausgenommen sind Anlagen, die keine Verbindung zum öffentlichen Elektrizitätsverteilnetz haben.

³ Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen mit erneuerbaren Brennstoffen ist nur zulässig, wenn die im Betrieb entstehende Wärme fachgerecht und weitgehend genutzt wird.

Art. 42f

¹ Die Neuinstallation ortsfester elektrischer Widerstandsheizungen zur Gebäudebeheizung ist nicht zulässig. Notheizungen sind in begrenztem Umfang zulässig.

g) Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen

² Der Ersatz von ortsfesten elektrischen Widerstandsheizungen mit Wasserverteilsystem durch eine ortsfeste elektrische Widerstandsheizung ist nicht zulässig.

³ Bestehende ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen mit Wasserverteilsystem sind innert 10 Jahre durch Anlagen mit dem Stand der Technik zu ersetzen.

⁴ Eine ortsfeste elektrische Widerstandsheizung darf nicht als Zusatzheizung eingesetzt werden.

Art. 42g

h) Kühlung und Befeuchtung

¹ Für Neuanlagen und beim Ersatz für bestehende Anlagen für die Kühlung, Be- und Entfeuchtung von Räumen sind besonders effiziente Anlagen einzusetzen oder diese sind mit erneuerbarer Energie zu betreiben.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten.

Art. 42h

i) Grenzwerte für Elektrizitätsbedarf

Neubauten und Umnutzungen, welche Geschossflächen von insgesamt mehr als 1'000 m² für Dienstleistungen, gewerbliche oder öffentliche Nutzungen enthalten, haben für diese Flächen die vom Regierungsrat für verbindlich erklärten Grenzwerte für den spezifischen Elektrizitätsbedarf für Beleuchtung, Lüftung und Kälte einzuhalten.

Art. 42i

j) Beheizte Freibäder

¹ Der Bau neuer und die Sanierung bestehender beheizter Freibäder sowie der Ersatz und die wesentliche Änderung der technischen Einrichtungen zu deren Beheizung sind nur zulässig, wenn sie mit erneuerbarer Energie oder mit nicht anderweitig nutzbarer Abwärme betrieben werden.

² Elektrische Wärmepumpen dürfen zur Beheizung eingesetzt werden, wenn eine Abdeckung der Wasserfläche gegen Wärmeverluste vorhanden ist.

Art. 42j

k) Heizungen im Freien

¹ Ortsfeste Heizungen im Freien müssen dem Stand der Energietechnik entsprechen.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten.

Art. 42k

¹ Grossverbraucher mit einem jährlichen Wärmeverbrauch von mehr als fünf Gigawattstunden oder einem jährlichen Elektrizitätsverbrauch von mehr als einer halben Gigawattstunde können durch die zuständige Behörde verpflichtet werden, ihren Energieverbrauch zu analysieren und zumutbare Massnahmen zur Verbrauchsoptimierung zu realisieren.

l) Optimierungsmassnahmen bei Grossverbrauchern

² Absatz 1 ist nicht anwendbar für Grossverbraucher, die sich verpflichten, individuell oder in einer Gruppe von der zuständigen Behörde vorgegebene Ziele für die Entwicklung des Energieverbrauchs einzuhalten. Überdies kann sie die zuständige Behörde von der Einhaltung näher zu bezeichnender energetischer Vorschriften entbinden.

Art. 42l

Wird in Gerichts- oder Verwaltungsverfahren auf einen Energieausweis für Gebäude abgestellt, ist der vom zuständigen Departement bezeichnete kantonale Gebäudeenergieausweis zu verwenden.

m) Gebäudeenergieausweis

Art. 42m

¹ Fossile Feuerungsanlagen, welche älter als 15 Jahre sind und eine Feuerungsleistung von mehr als 500kW aufweisen, haben bei einem Ersatz der Anlage die CO₂ – Emissionen deutlich zu reduzieren.

n) CO₂ Reduktion fossiler Feuerungen

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten und Ausnahmen.

Art. 47a

¹ In reinen Wohnzonen, inklusive Kern- und Altstadtzonen, sind Mobilfunkanlagen nur bewilligungsfähig, wenn kein Standort in einer anderen Zone möglich ist.

5. Mobilfunkanlagen

² Die Mobilfunkbetreiber haben mit dem Baugesuch einen entsprechenden Nachweis einzureichen. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten des Nachweises.

³ Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern für die Bewilligung von Mobilfunkanlagen innerhalb der Bauzonen Grundlagen für eine Standortevaluation verlangen und eine Standortevaluation durchführen.

Art. 54 Abs. 4

⁴ Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen bedürfen, soweit sie 35 m² nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 20 cm überragende Fläche bilden, keiner behördlichen Bewilligung. In Ortsbildschutzzonen sowie auf denkmalgeschützten Gebäuden mit der Einstufung «wertvoll» und «sehr wertvoll» sind solche Anlagen bewilligungspflichtig.

Art. 57 Abs. 1 lit. a

¹ Das Baudepartement ist zuständig für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen sowie von Bewilligungen für:

- a) sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen;

Art. 58 Abs. 1 lit. I

¹ Das Baugesuch hat in doppelter, in den Fällen von Art. 57 in dreifacher Ausführung, die zur Beurteilung des Gesuchs erforderlichen, von der Bauherrschaft oder ihrer bevollmächtigten Vertretung unterzeichneten Unterlagen zu enthalten, insbesondere:

- l) ein Nachweis der erforderlichen Objektschutzmassnahmen, wenn Grundstücke im Bereich der Gefährdung gemäss Eintrag im Zonenplan, Naturgefahrenkarte oder Gefahrenhinweiskarte liegen.

Art. 64 Abs. 1

¹ Der Gemeinderat hat innert längstens zwei Monaten seit der Einreichung der erforderlichen Unterlagen zu entscheiden, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Im Falle von Einwendungen beträgt die Behandlungsfrist vier Monate.

Art. 76 Abs. 7 und 8

⁷ Soweit die Gemeinden in ihren Beitrags- und Gebührenordnungen nichts anderes geregelt haben, verjähren Grundeigentümerbeiträge und Anschluss-, Betriebs-, Benützung- oder Unterhaltsgebühren nach 10 Jahren. Bei Grundeigentümerbeiträgen beginnt die Verjährungsfrist mit der Benutzbarkeit des Werkes zu laufen. Bei wiederkehrenden Gebühren beginnt die Verjährungsfrist nach Ablauf der Periode, für die sie geschuldet sind. Für Stillstand und Unterbrechung der Verjährung gelten Art. 138 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die direkten Steuern vom 20. März 2000 analog.

⁸ Die Beiträge und Gebühren verjähren in jedem Fall nach 15 Jahren, soweit die Gemeinden in ihren Beitrags- und Gebührenordnungen nichts anderes geregelt haben.

II.

¹ Die Baubegriffe und Messweisen der Bauordnungen der Gemeinden bleiben so lange in Kraft, bis die betreffende Gemeinde die Bauordnung und allenfalls den Zonenplan angepasst hat. Dies hat innert drei Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes zu erfolgen. Der Regierungsrat kann diese Frist in begründeten Fällen verlängern. Nach Ablauf der Frist ist Art. 27 unmittelbar anwendbar.

² Die bestehenden Quartier- und Baulinienpläne bleiben bis zur Anpassung an dieses Gesetz in Kraft. Die Anpassung hat spätestens innert fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes zu erfolgen. Die Regierung kann diese Frist angemessen verlängern. Nach Ablauf der Frist ist Art. 27 unmittelbar anwendbar.

³ Die bestehenden Bestimmungen und Definitionen betreffend die Ausnützungsziffer können beibehalten.

III.

¹ Dieses Gesetz untersteht dem Referendum.

² Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.

³ Das Gesetz ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Schaffhausen,

Im Namen des Kantonsrates
Der Präsident:

Die Sekretärin:

Begriffe und Messweisen

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

6.3 Dachgeschoss

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

8.5 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$