

Vorlage der Spezialkommission 2009/10 «Teilrevision Baugesetz» für die 2. Lesung

vom 13. August 2010

10-56

Bericht des Kommissionspräsidenten

Die Spezialkommission hat die Vorlage des Regierungsrates vom 8. Dezember 2009 betreffend Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Amtdruckschrift 09-82), wie sie aus der 1. Lesung im Kantonsrat herausgekommen ist, an einer Sitzung behandelt. Sie empfiehlt dem Kantonsrat, die geänderte Vorlage mit 7 : 0 Stimmen bei 2 Enthaltungen und 2 Abwesenheiten anzunehmen.

I. Änderungen des Kantonsrates vom 17. Mai 2010 / 7. Juni 2010

An den beiden Ratssitzungen vom 17. Mai 2010 und 7. Juni 2010 wurden in **Art. 3a**, **Art. 8a** und **Art. 42c** kleine Änderungen vorgenommen. Diese wurden in der Kommission stillschweigend beibehalten.

Bei **Art. 54 Abs. 4** hat der Kantonsrat mit 23 : 17 Stimmen den Zusatz **«Nicht reflektierende» Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ...** eingefügt.

Ausführliche Diskussionen zur Vorbereitung der zweiten Lesung haben gezeigt, dass die beschlossene Formulierung gesetzgeberisch keine saubere Lösung ist. Die Formulierung «nicht reflektierend» ist irreführend, da dieser Zustand technisch nicht hundertprozentig zu erreichen ist. Falls nur nicht reflektierende Anlagen bewilligungsfrei wären, so könnten nach Erstellung einer Anlage legitimierte Dritte behaupten, dass die Anlage reflektiere. Nachbarn könnten von den Bewilligungsbehörden nachträglich verlangen, dass ein Baubewilligungsverfahren einzuleiten sei. Wenn eine Anlage zwar unerheblich – aber dennoch – reflektiert, stellt sich ferner die Frage, ob eine Busse ausgefällt werden muss, weil die Anlage zu Unrecht ohne Baubewilligung erstellt wurde. Wer Rechtssicherheit will, muss daher in jedem Fall ein Baugesuch eingeben. All dies ist problematisch und kann nicht im Interesse der Verfahrensvereinfachung sein. Anstatt die «Nicht-Reflexion» im Gesetz zu verankern, ist daher auf die Effizienz der modernen, handelsüblichen Anlagen abzustellen. Die nach den einschlägigen technischen Normen geprüften Anlagen erfüllen die Anforderungen an die Effizienz. Effiziente Solaranlagen absorbieren das Sonnenlicht. Sie reflektieren entweder gar nicht oder haben nur einen äusserst kleinen Reflexionsgrad. Den Bedenken des Kantonsrates wird somit Rechnung getragen und Vollzugsprobleme können verhindert werden. Der Regierungsrat wird die entsprechenden technischen Normen in der Verordnung zum Baugesetz bezeichnen. Daher ist die neue Formulierung zu bevorzugen.

Deshalb schlägt der Regierungsrat die neue Formulierung vor: **«Nach technischen Normen geprüfte» Anlagen von Sonnenenergie ...**

und: **«Der Regierungsrat bezeichnet die entsprechenden technischen Normen.»**

Mit 11 : 0 Stimmen beschliesst die Kommission, dem Antrag der Regierung zu folgen.

Ein Antrag, den Zusatz wegzulassen und zur ursprünglichen Kommissionsfassung zurückzukehren, wird mit 8 : 3 Stimmen abgelehnt.

Auf den Hinweis des Kommissionspräsidenten in der Ratsdebatte, dass die Formulierung «sowie auf **wertvollen denkmalgeschützten Gebäuden ...**» in der Kommission nochmals überprüft werde, hat der Regierungsrat den Vorschlag formuliert:
«sowie auf **wertvollen denkmalgeschützten oder -inventarisierten Gebäuden ...**»

Der Denkmalschutz ist eigentlich Aufgabe der Gemeinden. Der Prozess des Schutzes und der Inventarisierung ist aber noch am Laufen. Daher war die bisherige Formulierung zu eng gefasst. Für wertvolle denkmal-inventarisierte Gebäude soll die Bewilligungspflicht bestehen bleiben.

Mit 7 : 2 Stimmen bei 2 Enthaltungen beschliesst die Kommission, dem regierungsrätlichen Vorschlag zu folgen.

Neue Kommissionsfassung des Art. 54 Abs. 4

«Nach technischen Normen geprüfte 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 Dachfläche bilden, keiner behördlichen Bewilligung. In Ortsbildschutzzonen sowie auf wertvollen denkmalgeschützten oder -inventarisierten Gebäuden sind solche Anlagen bewilligungspflichtig. Der Regierungsrat bezeichnet die entsprechenden technischen Normen.»

Beim **Anhang zum Baugesetz 2.2 Kleinbauten** hat der Kantonsrat mit 25 : 24 Stimmen den Zusatz «Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen kleinere Gebäudegrundflächen vorsehen.» beschlossen. Aus der Kommission wurde der Antrag gestellt, auf die ursprüngliche Kommissionsfassung zurückzukommen und den Zusatz wieder zu streichen. Ziel ist die Harmonisierung des kantonalen Baugesetzes und der kommunalen Bauordnungen. Die Gemeinden können in ihrer Bauordnung weiterhin für eine bestimmte Bauzone die Grenzabstände für Kleinbauten anders definieren.

Mit einem Stimmenverhältnis von 8 : 1 bei 2 Enthaltungen beschliesst die Kommission, dem Antrag zu folgen.

Ziffer 2.2 Kleinbauten im Anhang zum Baugesetz lautet nun daher: «Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m², Fassadenhöhe 3.50 m und Gesamthöhe 5 m.»

II. Änderungsvorschläge des Baudepartementes zuhanden der Spezialkommission

Art. 42j Das Baudepartement schlägt eine formale Anpassung vor zur Klärung und Konsistenz mit Art. 42i.

¹ Der Bau neuer und die Sanierung bestehender ortsfester Heizungen im Freien sind nur zulässig, wenn sie mit erneuerbarer Energie oder mit nicht anderweitig nutzbarer Abwärme betrieben werden.

Die Kommission stimmt der Änderung stillschweigend zu.

Art. 58

Die Kommission wurde gebeten, in Art. 58 generell zu prüfen, ob alle darin genannten Unterlagen tatsächlich in jedem Fall erforderlich sind. Namentlich Bauten, welche im vereinfachten Verfahren zu behandeln sind, sollten nicht durch unnötigen Papierkram behindert werden.

Die Prüfung der Frage, ob neben der Lockerung von Art. 58 lit. b hinsichtlich der beizubringenden Unterlagen noch weitere Änderungen oder Streichungen vorzunehmen sind, sollte im Rahmen einer breiteren Vernehmlassung geschehen. Allfällige Änderungen sind genau zu prüfen. Die direkt betroffenen Fachleute sollten angehört werden (Baureferenten, Bauverwalter, Architekten und Planer). Dies geschieht am besten anlässlich der zweiten Tranche der Revision des Baugesetzes (Baulandverflüssigung, Wohnraumentwicklung). Ohne Weiteres könnte indessen immerhin Abs. 2 von Art. 58 so ergänzt werden, dass bei geringfügigen Vorhaben auf bestimmte Unterlagen verzichtet werden kann. «Geringfügig» sind Vorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren (vgl. Art. 70 Abs. 1 BauG).

Die Kommission ist mit diesem Vorgehen einverstanden.

Mit 10 : 0 Stimmen bei einer Enthaltung beschliesst die Kommission, dem regierungsrätlichen Änderungsvorschlag zu folgen:

Neu lautet Art. 58 Abs. 2: «Die Bewilligungsbehörde ist befugt, nötigenfalls Ergänzungen zu verlangen. Bei geringfügigen Vorhaben kann sie auf bestimmte Unterlagen verzichten.»

Art. 78 Abs. 1, 3 und 5

Hinsichtlich «Benutzbarkeit des Werkes» wurde bemängelt, dass dieser Begriff falsch verstanden werden könne bezüglich der Fälligkeit beziehungsweise der Verjährungsfrist. Der Begriff ist daher durch «Fertigstellung des Erschliessungswerkes» zu ersetzen. Dies ist lediglich eine Präzisierung, keine inhaltliche Änderung.

Ferner ist zur Klarstellung ein Absatz 5 einzufügen, damit kein Zweifel darüber aufkommt, ob die Stundungsvorschriften der Gemeinden trotz der Streichung des bisherigen Art. 78 Abs. 3 und 4 (Stundungsmöglichkeit) nicht doch noch weiter gelten. Das Untersagen der Stundung erfolgt im Interesse der Verflüssigung des Baulandes. Denn so sind Grundeigentümer eher gehalten, das Bauland möglichst rasch zu verkaufen, um die Beiträge zu bezahlen. In der Vernehmlassungsvorlage war der entsprechende Artikel praktisch unumstritten.

Deshalb erfolgt ein Änderungsantrag des Baudepartementes zu **Art. 78 Abs. 1 und 3 sowie ein neuer Abs. 5:**

¹ Die Beiträge werden nach Eintritt der Rechtskraft der Beitragsverfügung mit der Fertigstellung des Erschliessungswerkes fällig.

³ Grundeigentümerbeiträge und Anschluss-, Betriebs-, Benützungs- oder Unterhaltsgebühren verjähren nach 5 Jahren. Bei Grundeigentümerbeiträgen beginnt die Verjährungsfrist mit der Fertigstellung des Erschliessungswerkes 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.

⁵ Die Stundung der Beiträge ist untersagt. Bei bereits gestundeten Beiträgen darf die Stundung nicht verlängert werden.

Die Kommission stimmt den Änderungsvorschlägen der Regierung und dem neuen Abs. 5 stillschweigend zu.

III. Minderheitsanträge im Kantonsrat mit mindestens 12 Stimmen

Art. 3a Abs. 2 (Antrag Ueli Kleck, 18 : 33)

Information zur Energienutzung

Wird Abs. 2 auf den Kanton beschränkt, ist es den Gemeinden, also auch den Städten, nicht mehr erlaubt, im gleichen Ausmass wie bisher eine Informations- und Beratungsaufgabe zu übernehmen. Der Kantonsrat hat bereits beschlossen, dass die Aktivitäten untereinander koordiniert werden sollen. Bei Abs. 2 handelt es sich, was die Gemeinden betrifft, um einen Programmartikel und für die Gemeinden besteht – auf tieferem Niveau als für den Kanton – eine Beratungs- und Informationspflicht. Dazu gehört beispielsweise, dass der Baureferent beziehungsweise die Baureferentin der Gemeinde einen ersten Überblick über die Möglichkeiten geben kann, die Gemeinde Informationsmaterial auflegt und Fragesteller kompetent an die kantonale Energiefachstelle weiter verweist. Mit diesen Aufgaben ist Abs. 2 erfüllt und sollte in dieser Form beibehalten werden.

In der Kommission ergibt sich kein Bedarf, diesen Antrag nochmals zu diskutieren.

Art. 7 Abs. 1 Ziff. 18 (Antrag Jürg Tanner, 15 : 32) Erhebung von Parkgebühren

Die Parkplatzbewirtschaftung bei verkehrsintensiven Einrichtungen soll im Kontext einer Vorlage zum Agglomerationsprogramm erfolgen, welche im September 2010 in den Kantonsrat kommen wird.

Mit einem Stimmenverhältnis von 8 : 1 bei 2 Enthaltungen lehnt die Kommission eine erneute Diskussion dieses Artikels ab.

Art. 7a (Antrag Stephan Rawyler, 18 : 29) Bonus für Gebäude mit Minergiestandard

Aus der Kommission erfolgt kein Antrag, die Thematik nochmals zu diskutieren.

**Art. 42a Abs. 3 neu (Antrag Thomas Wetter, 21 : 33)
Neubauten und Gesamtanierungen der öffentlichen Hand nach Minergiestandard**

Die Diskussion in der Kommission zeigt, dass für diesen Antrag keine Mehrheit zustande kommt. Ein Antrag, statt Minergiestandard einen um 20 Prozent tieferen Energiewert vorzuschreiben, zeigt sich in der Diskussion als nicht zielführend und nicht mehrheitsfähig. Der Antrag, dass der Minergiestandard ins Gesetz aufzunehmen ist, wird im Rat wieder gestellt werden.

Art. 42a Abs. 1 (Antrag Matthias Frick, 15 : 37) Anteil nicht erneuerbarer Energie

Eine Abweichung von den 80 Prozent «Höchstanteil nichterneuerbaren Energien» bedeutet eine Abweichung der MuKE 2008 und damit eine Speziallösung für den Kanton Schaffhausen.

Mit 6 : 3 Stimmen bei einer Enthaltung spricht sich die Kommission gegen die geforderte Reduktion des Anteils an nicht erneuerbaren Energien von 80 auf 60 Prozent aus.

Art. 42h (Streichungsantrag Andreas Gnädinger, 16 : 33) Grenzwerte

Die Formulierung des Artikels ist mit den harmonisierten Vorschriften kongruent. Diese neue Bestimmung fördert den effizienten Elektrizitätseinsatz für Beleuchtung, Lüftung und Kälte in grösseren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Die Erfahrungen in den letzten Jahren zeigen, dass sich die Planungsvorgaben wirtschaftlich bezahlt machen. Es sind Einsparungen auf der Investitions- und Betriebsseite möglich.

Mit einem Stimmenverhältnis von 8 : 1 lehnt die Kommission den Streichungsantrag ab und spricht sich für die Beibehaltung der Bestimmung im Gesetz aus.

Art. 42i Abs. 2 (Streichungsantrag Matthias Frick, 14 : 34)Elektrische Wärmepumpen

Die Meinungen sind geteilt, ob es sinnvoll ist, Freibäder in der Übergangszeit zu beheizen, wenigstens sind elektrische Wärmepumpen vorgesehen.

Mit 6 : 2 Stimmen bei einer Enthaltung lehnt die Kommission den Streichungsantrag ab und spricht sich für die Beibehaltung der Bestimmung im Gesetz aus.

Art. 42k (Streichungsantrag Ueli Kleck, 12 : 36)Energieverbrauch Grossverbraucher

Darunter fallen einzelne grösste Grossverbraucher. Art. 42k bedeutet für die Grossverbraucher keine Einschränkung, sondern diese haben einen Vorteil. Wenn sie ein überzeugendes Gesamtkonzept vorlegen, können sie von Erleichterungen profitieren. Beispielsweise können sie von den Vorschriften in Art. 42a oder 42f entbunden werden. Hinzu kommt, dass die Unternehmen von der CO₂-Lenkungsabgabe befreit werden können. Eine solche Befreiung von Vorschriften gibt den Unternehmen mehr Freiraum und Flexibilität. Mit Abs. 2 wird eine Grundlage geschaffen, damit im Dialog und in Verhandlungen zwischen Staat und Wirtschaft vorteilhafte Lösungen gefunden werden können.

In der Kommission ergibt sich kein Bedarf, diesen Antrag nochmals zu diskutieren.

IV. Offene Fragen im Kantonsrat

Zu drei offenen Fragen zu Art. 16 Abs. 3 (Andreas Grädinger), Art. 42c (Urs Capaul), Art. 77 (Hans Schwaninger) wurden der Kommission vom Baudepartement schriftlich Antwort gegeben. Diese Antworten werden vom Departement auch den Fragestellern zugestellt.

Für die Spezialkommission:

Bernhard Egli, Präsident

Markus Müller, Vizepräsident

Andreas Bachmann

Richard Bühler

Samuel Erb

Matthias Frick

Beat Hug

Peter Käppler

Martin Kessler

Georg Meier

Nihat Tektas

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.

IV. Energie,
Vorbildfunktion,
Information

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

³ Der Kanton führt eine Energiefachstelle und kann Dritte beiziehen.

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 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 Ausnützungsziffern die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt bleiben;

11. Solaranlagen, Mobilfunk- und Aussenantennen, Art und Standort von Reklamen und Firmenschildern;

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 haben bei der Erarbeitung und Nachführung ein Mitspracherecht.

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 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 Garten-, Treibhäuschen und dergleichen 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 Ge-

meinde 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

la. Baubegriffe
und
Messweisen

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

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

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.

Art. 42a

b) Erweiterte
Anforderungen
an Neubauten

¹ Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Aufstocungen, 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.

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 mit fossilen Brennstoffen ist zulässig, wenn die im Betrieb entstehende Wärme fachgerecht und möglichst vollständig genutzt wird.

d) Elektrizitätserzeugungsanlagen

² Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen mit erneuerbaren Brennstoffen ist zulässig, wenn die im Betrieb entstehende Wärme fachgerecht und weitgehend genutzt wird.

³ Ausgenommen von der Wärmenutzung sind Elektrizitätserzeugungsanlagen, die keine Verbindung zum öffentlichen Elektrizitätsverteilnetz haben, die Notstrom erzeugen oder die für Probeläufe von höchstens 50 Stunden pro Jahr betrieben werden.

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.

h) Kühlung und Befeuchtung

Art. 42g

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.

i) Grenzwerte für Elektrizitätsbedarf

Art. 42h

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.

j) Beheizte Freibäder

Art. 42i

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.

k) Heizungen im Freien

Art. 42j

¹ Der Bau neuer und die Sanierung bestehender ortsfester Heizungen im Freien sind nur zulässig, wenn sie mit erneuerbarer Energie oder mit nicht anderweitig nutzbarer Abwärme betrieben werden.

² Ausnahmen können bewilligt werden, wenn:

- a) die Sicherheit von Personen und Sachen oder der Schutz technischer Einrichtungen den Betrieb einer Heizung im Freien erfordert und
- b) bauliche und betriebliche Massnahmen nicht ausführbar oder unverhältnismässig sind und
- c) die Heizung im Freien mit einer temperatur- und feuchteabhängigen Regelung ausgerüstet ist.

- Gelöscht: ausschliesslich
- Gelöscht: nicht anders
- Gelöscht: zu betreiben

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 kantonale 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 kantonalen Behörde vorgegebene Ziele für die Entwicklung des Energieverbrauchs einzuhalten. Überdies kann sie die zuständige kantonale 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 sowie Dorf-, 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 eine Standortevaluation verlangen und eine Standortevaluation durchführen.

Art. 54 Abs. 4

⁴ Nach technischen Normen geprüfte 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 wertvollen denkmalgeschützten oder -inventarisierten Gebäuden sind solche Anlagen bewilligungspflichtig. Der Regierungsrat bezeichnet die entsprechenden technischen Normen.

Gelöscht: Nicht reflektierende

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. b und l sowie Abs. 2 (2. Satz neu)

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:

b) einen aktuellen Situationsplan und allenfalls den Grundbuchauszug sowie die Bevollmächtigung zur Einreichung des Baugesuches;

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

² Die Bewilligungsbehörde ist befugt, nötigenfalls Ergänzungen zu verlangen. Bei geringfügigen Vorhaben kann sie auf bestimmte Unterlagen verzichten.

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

Art. 77 Marginalie

2. Erhebung von Beiträgen

Art. 78 Marginalie

3. Fälligkeit und Verjährung

Art. 78 Abs. 1, 3, 4 und 5

¹ Die Beiträge werden nach Eintritt der Rechtskraft der Beitragsverfügung mit der Fertigstellung des Erschliessungswerkes fällig.

³ Grundeigentümerbeiträge und Anschluss-, Betriebs-, Benützung- oder Unterhaltsgebühren verjähren nach 5 Jahren. Bei Grundeigentümerbeiträgen beginnt die Verjährungsfrist mit der Fertigstellung des Erschliessungswerkes 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.

⁴ Die Beiträge und Gebühren verjähren in jedem Fall nach 10 Jahren.

⁵ Die Stundung der Beiträge ist untersagt. Bei bereits gestundeten Beiträgen darf die Stundung nicht verlängert werden.

Gelöscht: Benutzbarkeit des Werkes

Art. 79 Marginalie (Nummerierung)

4. Sicherstellung der Forderung

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, die diesem Gesetz widersprechen, sind spätestens innert fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes anzupassen. Der Regierungsrat 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 werden.

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:

Baubegriffe 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 folgenden Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m², Fassadenhöhe 3.50 m und Gesamthöhe 5 m.

Gelöscht: Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen kleinere Gebäudegrundflächen vorsehen.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse gemäss Ziff. 2.2 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 zu 0.50 m 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 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – 40% (für die Breite) 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 Vollgeschosszahl 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 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten. Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen tiefere Kniestockhöhen vorsehen.

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m 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 Mindestmass von 1.50 m liegt.

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

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 50% angerechnet.

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

8.4 Überbauungsziffer

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

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

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.

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