

Telefon 052 632 73 39
Fax 052 632 70 46
michael.hoff@ktsh.ch

An die
Gemeinderäte
der Schaffhauser Gemeinden

Schaffhausen, 28. Juli 2010

Entwurf Musterbauordnung; Einladung zur Vernehmlassung

Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte
Sehr geehrte Damen und Herren

Eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Baudepartementes des Kantons Schaffhausen und der Schaffhauser Gemeinden hat den Entwurf einer Musterbauordnung (MBO) erarbeitet, den wir Ihnen beiliegend zur Vernehmlassung unterbreiten.

Anlass der Erarbeitung einer MBO war die Vorlage des Regierungsrates zum Beitritt des Kantons Schaffhausen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bzw. die Vorlage zur Revision des Baugesetzes vom 8. Dezember 2009 (Amtsdruckschriften 09-83 und 09-82). Die Anpassungen des Baugesetzes an die IVHB werden praktisch gleichzeitig mit dem Beitritt zum Konkordat vorgenommen. Dabei geht es um die Einführung von 30 Definitionen und Messweisen, die im Anhang 1 der IVHB enthalten sind und neu in einem Anhang dem Baugesetz beigefügt werden. Am 17. Mai 2010 hat der Kantonsrat der IVHB-Vorlage ohne Gegenstimme zugestimmt. Die Beratungen zur Revision des Baugesetzes sind noch im Gange. Dabei wird insbesondere der Anhang zum Baugesetz «Baubegriffe und Messweisen» noch konkretisiert. Dieser Anhang bzw. die neuen Baubegriffe und Messweisen werden für die Gemeinden verbindlich (mit Ausnahme des Begriffs der Ausnützungsziffer; diese darf nach wie vor von den Gemeinden definiert werden). Die Gemeinden werden daher ihre Bauordnungen zu überprüfen bzw. anzupassen haben. Hierfür wird Ihnen genügend Zeit eingeräumt. Die Gemeinden sind gemäss der Vorlage Teilrevision des Baugesetzes 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.

Um Ihnen die Umsetzung der neuen Bestimmungen zu erleichtern und um die Harmonisierung des Baurechts im Kanton auf freiwilliger Basis weiter zu führen, ist eine Musterbauordnung sinnvoll. Die Arbeitsgruppe Musterbauordnung hat sich bei der Erarbeitung am Grundsatz einer möglichst schlanken und einfach lesbaren Bauordnung orientiert, die als Grundlage bei den Arbeiten einer allfälligen Totalrevision Ihrer Bauordnung dienen soll. Möglichst einheitliche Bauordnungen vereinfachen die Anwendung des Baurechts im Kanton. Der Austausch von Knowhow unter den Gemeinden wird verbessert. Dabei bleibt die Gemeindeautonomie gewahrt; die Übernahme der Musterbauordnung erfolgt freiwillig. Die Gemeinden können zusätzlich gemeindespezifische Anliegen einbringen. Insofern kann die Musterbauordnung auch als Grund-Bauordnung verstanden werden. Es gilt zu bemerken, dass der Entwurf der Musterbauordnung eher auf die Bedürfnisse einer «durchschnittlichen» Gemeinde und weniger auf eine grosse, städtische Gemeinde zugeschnitten ist.

Aufgrund der Tatsache, dass rund ein Drittel der Gemeinde-Bauordnungen keine Ausnutzungsziffer kennen, stellen wir auch einen Alternativ-Vorschlag «Musterbauordnung ohne Ausnutzungsziffer» zur Diskussion (MBO, S. 13 f.). Weil die Ausnutzungsziffer (zumindest zur Zeit) nicht im Anhang zum Baugesetz definiert wird, heften wir diesem Schreiben (S. 3) ferner einen Vorschlag für einen harmonisierten Begriff der Ausnutzungsziffer bei, der in den Anhang 1 zur MBO integriert würde. Schliesslich weisen wir Sie darauf hin, dass wir die Parteien und weitere interessierte Kreise auf den Entwurf der Musterbauordnung sowie diese Vernehmlassung aufmerksam gemacht haben.

Als Beilage erhalten Sie den Entwurf einer Musterbauordnung. Der Entwurf ist auch im Internet einsehbar unter www.sh.ch (Rubrik: Verwaltung/Baudepartement/Rechtsdienst). Wir laden Sie ein, bis spätestens

15. Oktober 2010

zum Entwurf der Musterbauordnung Stellung zu nehmen. Ihre Stellungnahme richten Sie bitte an das Baudepartement des Kantons Schaffhausen, Beckenstube 7, 8200 Schaffhausen, und/oder per Mail an beatrice.saad.@ktsh.ch.

Wir danken Ihnen bestens für Ihre Mitarbeit.

Freundliche Grüsse
KANTON SCHAFFHAUSEN
BAUDEPARTEMENT

Michael Hoff, Leiter Rechtsdienst

Beilage
- Entwurf Musterbauordnung

Ergänzung MBO Anhang 1 - «Definitionen und Messweisen» (vgl. Art. 12 MBO):

8.6 Ausnützungsziffer

8.6.1 Begriff

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

8.6.2 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der zugehörigen Erschliessungsflächen und der Mauer- und Wandquerschnitte der Innenwände ohne die Wandquerschnitte der Aussenwände.

Nicht angerechnet werden:

- a) Kellerräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen,
- b) Flächen unter Dachschrägen bis zum zulässigen Mass (für die Höhe),
- c) unbelichtete Abstellräume bis zum zulässigen Mass innerhalb der Wohnungen,
- d) unterirdische gewerbliche Lagerräume,
- e) Heiz-, Kohlen- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume u. dgl.,
- f) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume u. dgl.,
- g) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u. dgl.,
- h) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- i) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lageräume dienen,
- k) Wintergärten bis zum zulässigen Mass (Bruttofläche) je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinterliegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können.

8.6.3 Anrechenbare Grundstücksfläche

Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

Hiervon werden nicht angerechnet:

- a) beitragspflichtige Verkehrsanlagen der Grob- und Feinerschliessung, soweit sie bestehen oder das für deren Realisierung gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist,
- b) Wald im Sinne des Waldgesetzes sowie
- c) offene Gewässer.

NB: Die Gemeinden können vorsehen, dass die anrechenbare Grundstücksfläche für jeden Pflichtabstellplatz, der in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt wird, um ein bestimmtes Mass vergrössert wird (vgl. z.B. Art. 24 BauO Stadt Schaffhausen: 10 m²).

8.6.4 Übertragung der Ausnützung

Die zulässigen Ausnützungsziffern dürfen dann überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Anmerkung im Grundbuch sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

In Quartierplangebieten muss die Ausnützungsziffer für das ganze Gebiet eingehalten sein, unabhängig von einer späteren Parzellierung.