

**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**

17-81

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Dem als Anhang beigefügten Entwurf für eine Revision des Baugesetzes schicken wir folgende Erläuterungen voraus:

I. Ausgangslage, Ziele und Überblick

1. Revision des Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene

In der Schweiz wird aufgrund des Bevölkerungswachstums, des steigenden Bedarfs an Wohn-, Gewerbe- und Infrastrukturflächen sowie veränderter Lebensgewohnheiten rege gebaut. Dadurch geht Kulturland verloren. Da Boden nicht unbeschränkt verfügbar ist, braucht es einen haushälterischen Umgang damit. Bauzonen massvoll festzulegen ist wichtig, weil zu grosse Reserven eine lockere Besiedlung begünstigen. Dies erhöht den Bodenverbrauch, beeinträchtigt die Landschaft und verursacht einen hohen Aufwand, um diese Gebiete mit Strassen, Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen zu erschliessen. In der Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde - als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative - die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) mit einem Ja-Stimmenanteil von 62,9 % angenommen. Auch der Kanton Schaffhausen stimmte der Vorlage mit 63,2 % gegen 36,8 % zu. Die revidierten RPGBestimmungen und die revidierte Raumplanungsverordnung traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Auf Bundesebene wird - nebst der revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) vom 2. April 2014 - die RPG-Revision durch zwei weitere Instrumente umgesetzt: Zum einen durch die «Technischen Richtlinien Bauzonen» des Bundes, welche die Frage beantworten, wann Bauzonen in einem Kanton zu gross sind. Zum anderen hat das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) seinen Leitfaden für die Richtplanung ergänzt.

Die Revision des Raumplanungsgesetzes bekräftigt, dass Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre zu entsprechen haben. Wo sie viel grösser sind, müssen sie verkleinert werden. Dies hat insbesondere für den Kanton Schaffhausen Auswirkungen, da er zu den wenigen Kantonen gehört, welche insgesamt zu viele Bauzonen ausweisen. Mit der RPG-Teilrevision und der damit verbundenen Stärkung der kantonalen Richtplanung wurden bzw. werden die Voraussetzungen zur

besseren Steuerung der Siedlungsentwicklung geschaffen. So bestimmt Art. 8a RPG beispielsweise, dass der Richtplan im Bereich Siedlung festlegt, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird. Weiter hat das kantonale Recht gemäss Art. 15a Abs. 2 RPG vorzusehen, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann. Art. 15a RPG überlässt die Wahl der konkreten Massnahmen, die nötig sind, um die Verfügbarkeit des Baulandes sicherzustellen, den Kantonen. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass gemäss RPG in Bau- und in Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung mehr bedürfen (Art. 18a Abs. 1 und Abs. 2 RPG).

2. Verbesserung des Wohn- und Immobilienangebotes

Schaffhausen verfügt heute - im Vergleich mit anderen Kantonen - über einen übermässig hohen Anteil an alter Bausubstanz aus der Zeit von 1946 - 1980. Viele der angebotenen Wohnungen genügen den heutigen Anforderungen bezüglich Wohnkomfort und Grösse nicht. Hinzu kommt, dass unüberbautes Bauland teilweise gehortet wird. Dies steht der angestrebten positiven Entwicklung unseres Kantons mit einem moderaten Wachstum von jährlich 0,5 - 0,8 % entgegen. Die Verflüssigung von geeignetem Bauland, die Modernisierung der teilweise überalterten Bausubstanz und die Siedlungsentwicklung nach innen sind primär Aufgaben der Grundeigentümer und der Gemeinden. Der Kanton hat indessen die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu setzen. Die RPG-Revision entspricht insofern den Zielen des Regierungsrates bezüglich Verbesserung des Wohn- und Immobilienangebotes.

Schon vor der RPG-Revision vom 3. März 2013 hat eine Arbeitsgruppe unter Federführung des Baudepartementes u.a. evaluiert, welche gesetzgeberischen Massnahmen eine Belebung des Immobilienmarktes bewirken. Die Anregungen der Arbeitsgruppe sind in die laufende Gesamtrevision des Richtplans und in die vorliegende Baugesetzrevision eingeflossen. So wird beispielsweise die Umsetzungsstrategie aus dem Wohnraumentwicklungskonzept im Richtplan festgesetzt (u.a. Modernisierung bestehender Wohnflächen, Nachverdichtung in bebauten Bauzonen als Anweisungen im Richtplan). Im Weiteren werden die Gemeinden aufgefordert, ihr inneres Entwicklungspotenzial zu erfassen und zu fördern. Im Baugesetz wird insbesondere eine Überbauungspflicht eingeführt (Überbauungsfrist in Verbindung mit einem gesetzlichen Kaufrecht der Gemeinden, Art. 29b E-BauG). Diese Massnahme zielt darauf ab, den Liegenschaftenmarkt zu beleben und Eigentümer von Bauland zu bewegen, ihre Grundstücke dem Markt zuzuführen. Auch wird auf Anregung der Arbeitsgruppe im Interesse der Schaffung von attraktivem Wohnraum, der den heutigen Erfordernissen möglichst entspricht, die Besitzstandsgarantie im Baugesetz generell erweitert. Die Besitzstandsgarantie soll auf Bauten und Anlagen erweitert werden, die freiwillig abgebrochen und innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden, sofern dies raumplanerisch sinnvoll ist. Ferner soll die Möglichkeit zum Ausbau von bestehenden Dachgeschossen erweitert werden. Diese Massnahmen sollen dazu beitragen, dass mehr Dynamik in den Umgang mit Altbauliegenschaften kommt.

3. Weitere Revisionspunkte

Neben den vorstehend erwähnten Punkten ist das Baugesetz in weiteren Bereichen anzupassen. Insbesondere ist (ebenfalls im Interesse der inneren Verdichtung) neben der Erweiterung der Bestandesgarantie vorgesehen, die Einschränkungen des Ausbaus von Dachgeschossen zu lockern sowie die vorgeschriebenen Abstände bei Rad- und Gehwegen zu reduzieren. Ferner wird die Möglichkeit bedingter Einzonungen vorgeschlagen. Auch soll im Interesse der Kostenreduktion und der Verwaltungsökonomie die Baugesuchs-Anzeigepflicht bei Stockwerkeigentum beschränkt werden. Im Sinne einer Präzisierung ist ferner analog der Regelung des Kantons Zürich vorzusehen, dass Massnahmen geringfügiger Bedeutung durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien sind. Weiter ist Art 38 BauG (Rücksicht auf Behinderte) im Hinblick auf die Terminologie des Bundesrechts anzupassen.

4. Vernehmlassungsverfahren

Im Mai 2014 hat der Regierungsrat die interessierten Kreise und die Bevölkerung eingeladen, sich zur Vernehmlassungsvorlage des Regierungsrates vom 6. Mai 2014 zu äussern. Der Vernehmlassungsentwurf zur Revision des Baugesetzes erhielt überwiegend ein positives Echo. Alle der rund 40 Teilnehmenden des Vernehmlassungsverfahrens anerkannten die Notwendigkeit einer Baugesetzrevision im Anschluss an die erwähnte Revision des Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene (eidgenössische Volksabstimmung vom 3. März 2013). Im Detail gingen die Vorstellungen zur Umsetzung der RPG-Revision indessen relativ weit auseinander. Die Vorlage des Regierungsrats vom 10. März 2015 (Amtsdruckschrift 15-21) enthält auf S. 4 eine Zusammenfassung des Vernehmlassungsergebnisses.

5. Folge aus der Ablehnung der Vorlage vom 10. März 2015: Teilrevision des BauG und Erlass eines Mehrwertausgleichsgesetzes

Die vorliegenden Themen wurden bereits 2016 im Kantonsrat behandelt. Die Vorlage des Regierungsrats vom 10. März 2015 betreffend Baugesetzrevision (Amtsdruckschrift 15-21) wurde in den Jahren 2015 und 2016 in elf Sitzungen der Spezialkommission SK 2015/4 «Umsetzung RPG» und in zwei Lesungen des Kantonsrates beraten. Umstritten war insbesondere die Frage, ob auch bei Aufzonungen eine Mehrwertabgabe geschuldet sein soll. Vorab aus Uneinigkeit über diesen Punkt wurde der Gesetzesentwurf im Kantonsrat schliesslich mit 26 gegen 24 Stimmen abgelehnt. Als Konsequenz aus den Beratungen und dem Abstimmungsergebnis im Parlament werden dem Kantonsrat nun zwei Gesetzesentwürfe unterbreitet; die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes sowie der Entwurf eines Mehrwertausgleichsgesetzes (Entwurf-MAG, Amtsdruckschrift 17-82). In den Beratungen zur Baugesetzrevision konnte - mit Ausnahme der Bestimmungen über den Mehrwertausgleich - ein Kompromiss gefunden werden. Die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes basiert daher auf dem Ergebnis der letzten Sitzung des Kantonsrates zur Baugesetzrevision vom 7. November 2016.

Weil es bei der Erhebung einer Mehrwertabgabe nicht um baurechtliche Vorschriften geht, sondern um monetäre, fiskalische Aspekte, erscheint es gerechtfertigt, den Mehrwertausgleich nicht im Baugesetz, sondern in einem eigenen Gesetz zu regeln. Beispielsweise ist auch im Kanton Zürich geplant, den Mehrwertbeitrag in einem separaten Gesetz zu regeln. In einer von April bis Mai 2017 durchgeführten Vernehmlassung bei den Fraktionen des Kantonsrates wurde diese Zweiteilung mehrheitlich begrüsst. Damit wird zwar formal ein neues Gesetz geschaffen, jedoch wird nicht mehr geregelt, als wenn dieselben Bestimmungen ins Baugesetz integriert würden. Der Erlass eines separaten Gesetzes (MAG) hat zudem den Vorteil, dass die Chance besteht, die Revision des Baugesetzes ohne Bestimmungen zum Mehrwertausgleich mit einer 4/5-Mehrheit im Kantonsrat zu beschliessen. Der Entwurf eines Mehrwertausgleichsgesetzes basiert grundsätzlich ebenfalls auf dem Stand der Sitzung des Kantonsrates vom 7. November 2016; ergänzt um einige zusätzliche Bestimmungen, wie sie in anderen Kantonen vorgesehen sind. Insbesondere soll es in der Kompetenz der Gemeinden liegen, einen Mehrwertausgleich für Aufzonungen vorzusehen (vgl. Entwurf MAG, Amtsdruckschrift 17-82).

II. Teilrevision des Baugesetzes

1. Die RPG-Umsetzung im Baugesetz

1.1 Festlegung der Siedlungsflächen im Richtplan und Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Art. 8a und Art. 15 RPG)

Art. 8a RPG (Richtplaninhalt im Bereich Siedlung)

¹ Der Richtplan legt im Bereich Siedlung insbesondere fest:

- a) wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird;*
- b) wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden;*
- c) wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird;*
- d) wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Artikel 15 entsprechen; und*
- e) wie die Siedlungserneuerung gestärkt wird.*

Art. 15 RPG (Bauzonen)

¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

³ Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgefleichen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

⁴ Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a) es sich für die Überbauung eignet;*

b) es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;

c) Kulturland damit nicht zerstückelt wird;

d) seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und

e) damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

⁵ Bund und Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen.

Gemäss Art. 15 Abs. 3 der revidierten RPG-Bestimmungen sind Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze des RPG zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Art. 8a RPG sieht dabei vor, dass der kantonale Richtplan im Bereich Siedlung insbesondere festzulegen hat, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie die Erweiterung (oder Reduktion) der Siedlungsfläche regional abgestimmt wird. Mit den Festlegungen der Siedlungsfläche bildet der kantonale Richtplan einen unverzichtbaren Rahmen für das Bauzonenmanagement sowie die Umlagerung von Bauzonen und – wenn ein entsprechender Handlungsbedarf besteht – auch für die Etappierung und die räumliche Anordnung von Rückzonungen und die Lokalisierung von neuen Bauzonen auf der Basis der angestrebten räumlichen Entwicklung des Kantons. Es ist zu betonen, dass Neueinzonungen den Nachweis der überkommunalen Abstimmung der Siedlungsfläche voraussetzen. Für die Verteilung der Bauzonen innerhalb des Kantons auf die Gemeinden haben die Kantone in der Methodenwahl grosse Freiheiten.

Mit der RPG-Teilrevision, der damit verbundenen Anpassung der Raumplanungsverordnung sowie den technischen Richtlinien zur Bauzonendimensionierung und der Stärkung der kantonalen Richtplanung wurden bzw. werden die Voraussetzung zur besseren Steuerung der Siedlungsentwicklung geschaffen. Dabei nimmt die Methodik zur Feststellung der Bauzonenreserven im Verhältnis zum voraussichtlichen Bedarf in 15 Jahren pro Kanton (sogenannte kantonale Bauzonenauslastung) einen hohen Stellenwert ein. Aufgrund der neuesten auf Bundesebene erhobenen Daten wird für den Kanton Schaffhausen eine Auslastung von über 96 % unter der Annahme des Szenarios «Bevölkerungsentwicklung mittel» berechnet. Dank dem höheren erwarteten Wachstum entschärft sich die Situation. So entfällt die Bundesanforderung, ein strenges Auszonungsprogramm im Richtplan festzuhalten. Ab dem 1. Mai 2019 ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über eine vom Bundesrat genehmigte Richtplananpassung verfügt. Da die gesamtkantonale Bauzonenauslastung im Kanton Schaffhausen noch unter 100 % liegt, hat der Richtplan aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen und innerhalb welcher Frist der Kanton die Anforderungen der Bauzonendimensionierung gemäss Art. 15 RPG sicherstellt.

In den vergangenen 10 Jahren sind gesamthaft bei Nutzungsplanungsrevisionen wenig zusätzliche Bauzonen hinzugekommen. Die zu grossen Bauzonen sind die Folge zu hoher Wachstumserwartungen in den 80er-Jahren und des Verzichts, die Bauzonen schon früher den Anforderungen nach Art. 15 RPG anzupassen, aus Furcht vor Entschädigungsforderungen. Mit Inkrafttreten der RPG-

Teilrevision wird der Kanton Schaffhausen verpflichtet, das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan festzuhalten. Damit ist ein Paradigmenwechsel verbunden. Wurden bis anhin die Bauzonen für jede Gemeinde einzeln als Ausgangslage in den Richtplan übernommen, muss nun der Kanton das Siedlungsgebiet unter Beachtung der überkommunalen Kapazitäten gesamthaft bestimmen.

Diese bundesrechtliche Vorgabe wird in Art. 4 Abs. 1^{bis} und Abs. 1^{ter} E-BauG festgehalten. Gemäss Art. 4 Abs. 1^{ter} E-BauG soll der Regierungsrat zudem ermächtigt werden, den Gemeinden eine angemessene Frist zur Anpassung von Nutzungsplänen zu setzen. Kommt eine Gemeinde ihrer Pflicht zur Änderung von Nutzungsplänen nicht nach, so erarbeitet der Regierungsrat ersatzweise auf deren Kosten die notwendigen Pläne und legt sie öffentlich auf.

1.2 Überbauungspflicht und gesetzliches Kaufrecht der Gemeinden (Art. 15a RPG)

Art. 15a RPG (Förderung der Verfügbarkeit von Bauland)

¹ Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).

² Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.

Gemäss Art. 15a Abs. 2 RPG hat das kantonale Recht vorzusehen, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen kann. Diese Bestimmung gilt auch für bereits eingezontes Bauland. Wenn die Frist unbenützt verstreicht, hat das kantonale Recht zudem vorzusehen, dass bestimmte Massnahmen angeordnet werden können. Dieser Gesetzgebungsauftrag ist obligatorisch. Das Bundesrecht verlangt jedoch nicht, dass im Einzelfall eine entsprechende Frist wirklich angesetzt werden muss. Dies bleibt grundsätzlich der zuständigen Behörde überlassen. Ist in einem Entwicklungsgebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend, so ist darin ein Musterbeispiel eines öffentlichen Interesses zu sehen, das eine Fristansetzung rechtfertigt. Soweit eine solche Verpflichtung der rationellen Bodennutzung und der Bekämpfung der Baulandhortung dient, tangiert sie die Eigentumsgarantie nicht unverhältnismässig.

Die Frist für die Überbauung sollte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls festgesetzt werden. Gemäss Ausführungen in der Botschaft des Bundesrates zur RPG-Revision ist es sachgerecht, wenn im kantonalen Recht präzisere Vorgaben gemacht werden. In jedem Fall muss das öffentliche Interesse so gross sein, dass es die Nachteile, die den Privaten dadurch entstehen (Fristansetzung und androhter Rechtsnachteil), zu überwiegen vermag. Die kantonale Ausführungsgesetzgebung sollte daher ermöglichen, diese Rechtsfolgen danach zu differenzieren, wie gross das öffentliche Interesse an der Überbauung ist. In Fällen einer «normalen» Baulandknappheit dürften z.B. fiskalische Massnahmen genügen. Wo ein ausserordentliches Interesse an der Über-

bauung bestimmter Baulandreserven besteht, muss das kantonale Recht allerdings auch Rechtsfolgen vorsehen, die geeignet sind, nach ungenutztem Ablauf der Frist die Überbauung notfalls durchzusetzen. Gemäss Ausführungen in der Botschaft des Bundesrates zur RPG-Revision ist insbesondere an ein Kaufrecht des Gemeinwesens, an die rechtlich durchsetzbare Verpflichtung zur Veräusserung, die Auszonung oder allenfalls auch die Enteignung zu denken.

Wie bereits erwähnt sind im Kanton Schaffhausen insgesamt zu viele rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen in den kommunalen Nutzungsplanungen vorhanden. Allerdings ist diese Aussage im Hinblick auf die Verfügbarkeit zu ergänzen, da Teile der rechtskräftigen Bauzonen auf dem Markt nicht erhältlich sind. Die Baulandhortung hat verschiedene Gründe, beispielsweise wird eine Überbauung verhindert, um die freie Aussicht zu sichern, oder es wird auf höhere Verkaufspreise spekuliert oder es soll Land gehalten werden für spätere Generationen oder eine Betriebserweiterung. Die Vielschichtigkeit der Gründe erschwert eine Quantifizierung des gehorteten Baulandes. Das Eigentümerinteresse an einer Überbauung hängt zudem stark vom Zonentyp und der Lage der Bauzone ab. Die Tatsache, dass Bauland zum Teil gehortet wird, steht der angestrebten positiven Entwicklung unseres Kantons entgegen. Es ist daher mit geeigneten Massnahmen eine markante Erhöhung der Verfügbarkeit rechtskräftig eingezonten Baulandes anzustreben. Auch sollte verhindert werden, dass es bei Neueinzonungen zu weiteren Baulandhortungen kommen kann. Um dieses Ziel zu erreichen, soll das Baugesetz insbesondere mit einer Bestimmung über eine Überbauungsverpflichtung bzw. eine Überbauungsfrist in Verbindung mit einem gesetzlichen Kaufrecht der Gemeinden ergänzt werden (Art. 29b E-BauG). Wenn immer möglich ist mit den betreffenden Grundeigentümern indes eine vertragliche Bauverpflichtung abzuschliessen (Art. 29a E-BauG).

1.3 Baubewilligungsfreie Solaranlagen (Art. 18a RPG)

Art. 18a RPG (Solaranlagen)

¹ *In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Artikel 22 Abs. 1. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.*

² *Das kantonale Recht kann:*

- a) bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können;*
- b) in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.*

³ *Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.*

⁴ *Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.*

Gemäss Art. 18a Abs. 1 und Abs. 2 RPG bedürfen in Bau- und in Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung, wohl aber einer Meldung an die Baubewilligungsbehörde. Es können auch bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen

festgelegt werden, in denen auch andere Solaranlagen (als solche auf Dächern) ohne Baubewilligung erstellt werden können. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

Gemäss Art. 18a Abs. 2 RPG kann das kantonale Recht in klar umschriebenen Typen von Schutz-zonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen. Weitergehende Einschränkungen sind jedoch weder auf Kantons- noch auf Gemeindeebene vorzusehen, zumal der Bund in der Raumplanungsverordnung konkretisiert, unter welchen Voraussetzungen Solaranlagen als genügend angepasst gelten und für welche Kulturdenkmäler die Bewilligungspflicht gilt. Zudem sollen die Gemeinden auch Bauzonen festlegen dürfen, in denen auch andere Solaranlagen (als solche auf Dächern) ohne Baubewilligung erstellt werden können. Art. 54 Abs. 4 BauG ist entsprechend anzupassen. Zusätzlich ist im Rahmen der Ausführung der vorliegenden Gesetzesrevision auf Verordnungsstufe die Frist und die Art und Weise der Meldung zu konkretisieren. Vorübergehend wird dies durch eine Wegleitung des Baudepartementes geregelt.

2. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen der Baugesetzrevision

Art. 4 Abs. 1^{bis} und Abs. 1^{ter} E-BauG Richtplanung

1^{bis} Die Mindestinhalte des Richtplanes bestimmen sich nach Bundesrecht. Im Richtplan wird insbesondere die Siedlungsfläche im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben nach Rücksprache mit den Gemeinden festgelegt.

1^{ter} Der Regierungsrat setzt den Gemeinden eine angemessene Frist zur Anpassung von Nutzungsplänen. Kommt eine Gemeinde ihrer Pflicht zur Änderung von Nutzungsplänen nicht nach, so erarbeitet der Regierungsrat ersatzweise auf deren Kosten die notwendigen Pläne und legt sie öffentlich auf. Gegen vom Regierungsrat ersatzweise angeordnete Änderungen von Nutzungsplänen kann Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht erhoben werden. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorschriften über das Verfahren bei der kommunalen Nutzungsplanung.

Erläuterungen

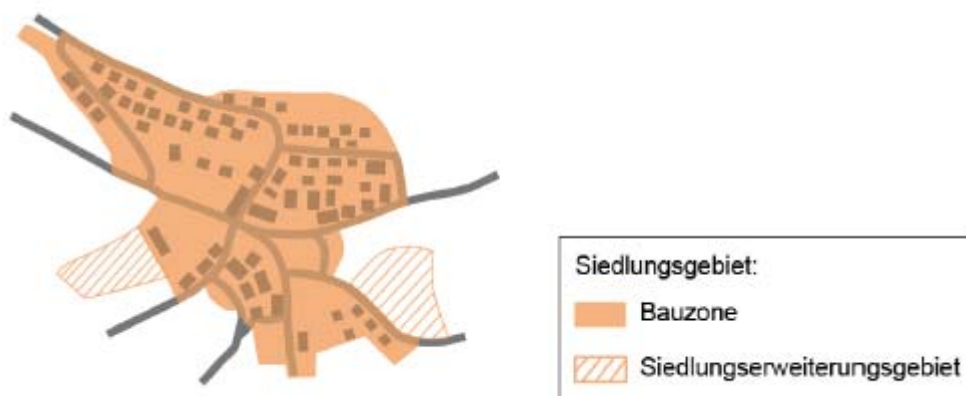
Art. 6 Abs. 1 des geltenden BauG sieht vor, dass die Gemeinden die Nutzung ihres Gebietes im Rahmen der übergeordneten Vorschriften und Planungsgrundsätze insbesondere durch den Erlass von Bauordnungen und Zonenplänen ordnen. Als übergeordnete Vorschrift ist das RPG und - als dessen kantonale Ausführungsvorschriften - neu Art. 4 Abs. 1^{bis} und Abs. 1^{ter} E-BauG zu berücksichtigen. So wird neu festgehalten, dass im Richtplan die Siedlungsfläche im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben nach Rücksprache mit den Gemeinden festgelegt wird. Gemäss Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu

schonen. Hauptanliegen des revidierten RPG ist die Umsetzung der Bauzonendimensionierung auf den Bedarf von 15 Jahren. Dies ist bereits im bisherigen RPG enthalten, wurde aber nicht durchgesetzt. Mit der Pflicht, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren, soll nun dem Gesetz Nachachtung verschafft werden.

Land kann neu einer Bauzone also nur noch zugewiesen werden, wenn damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden. Art. 8a RPG sieht vor, dass der kantonale Richtplan im Bereich Siedlung insbesondere festzulegen hat, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie die Erweiterung der Siedlungsfläche regional abgestimmt wird. Mit den konkreten Festlegungen zur Siedlungsfläche bildet der kantonale Richtplan einen wichtigen Rahmen für die räumliche Anordnung von neuen Bauzonen, für die Verbesserung der Lage von unüberbauten Bauzonen («Umlagerung» von Bauzonen) und – wenn ein entsprechender Handlungsbedarf besteht – auch für die Etappierung und die räumliche Anordnung von Rückzonungen (vgl. Umsetzung der Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, Technische Richtlinien Bauzonen). Mit der Bestimmung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan erhält die überkommunale Betrachtung einen neuen, bedeutend höheren Stellenwert.

Zu den Begriffen Bauzonen, Siedlungsfläche und Siedlungsgebiet: *Bauzonen* sind die rechtskräftig in der kommunalen Nutzungsplanung ausgewiesenen Bauzonen. Für die Dimensionierung entscheidend sind die Wohn-, Misch und Kernzonen. Anstelle des Begriffs «Siedlungsfläche» gemäss Wortlaut des RPG wird der Begriff «Siedlungsgebiet» sinngleich verwendet. Dies entspricht der bisher gängigen Praxis in den Kantonen. Das *Siedlungsgebiet* (das im Richtplan festzulegen ist) orientiert sich gemäss der «Ergänzung des Leitfadens Richtplanung» des Bundes an der erwünschten räumlichen Entwicklung der nächsten 25 Jahre und wird neben den bestehenden Bauzonen zusätzlich das für die künftige Siedlungsentwicklung vorgesehene Gebiet umfassen.

Der Kanton wird das Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der technischen Richtlinien des Bundes räumlich festlegen. Das heisst, das Siedlungsgebiet wird pro Gemeinde auf der Basis des Raumkonzeptes des Kantons und der Wachstumsannahmen unter Berücksichtigung der überkommunalen Entwicklung berechnet. Der Zeithorizont beträgt 25 Jahre.



Räumliches Festlegen des Siedlungsgebietes

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Zuweisung von Siedlungserweiterungsgebieten noch nicht möglich, da die berechnete Grösse des Siedlungsgebietes der heutigen gesamtkantonalen rechtsgültigen Bauzonenfläche entspricht.

Die überkommunale Betrachtung der Bauzonen findet einerseits bei der Zuweisung der Gemeinden zu Raumtypen gemäss Raumkonzept (vgl. Richtplan) statt; ebenso bei der Prüfung von Einzonungen (Abtausch von weniger geeigneten Lagen zu besser geeigneten Lagen). Die Vorgaben des RPG verpflichten den Kanton zu einer stärkeren Steuerung der Siedlungsentwicklung als bisher. Dies bedeutet eine Einschränkung der Planungshoheit der Gemeinden. Daher müssen die Gemeinden stärker in den Richtplanprozess eingebunden werden. Dies ist in Gesprächen des Kantons mit den Gemeinden bereits geschehen und wird auch inskünftig so gehandhabt. Gemäss Art. 4 Abs. 1^{ter} E-BauG wird der Regierungsrat ermächtigt, den Gemeinden eine angemessene Frist zur Anpassung von Nutzungsplänen zu setzen. Kommt eine Gemeinde ihrer Pflicht zur Änderung von Nutzungsplänen nicht nach, so erarbeitet der Regierungsrat ersatzweise auf deren Kosten die notwendigen Pläne und legt sie öffentlich auf. In diesen Fällen soll der Regierungsrat über diese Nutzungsplanung an Stelle und auf Kosten der Gemeinde beschliessen. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorschriften über das Verfahren bei der kommunalen Nutzungsplanung.

Weiter gilt es allgemein festzuhalten, dass eine *Umzonung* die Änderung der Nutzungszonenzuweisung für ein bestimmtes Grundstück darstellt. Der Ausdruck dient als Oberbegriff für verschiedene Begriffe. Unter *Einzonung* wird die Zuweisung eines Grundstücks zur Bauzone verstanden. Eine *Auszonung* liegt vor, wenn ein Grundstück von einer Bauzone einer Nichtbauzone zugewiesen wird. Die Zuweisung von Land in einer Bauzone zur Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone ist eine Auszonung. Wird ein Grundstück mit z.B. hoher Baudichte einer Bauzone mit geringer Baudichte zugewiesen, spricht man von einer *Abzonung*, im umgekehrten Fall von einer *Aufzonung* (vgl. auch Art. 1 Entwurf MAG, Amtsdruckschrift 17-82).

Art. 8 Abs. 3 E-BauG Bedingte Einzonungen und Umzonungen

³ Für jede Zone sind die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen. Zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse sind bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind. Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Ausführung der Bauarbeiten nicht innert der festgelegten Frist begonnen und ohne erhebliche Unterbrechungen fertiggestellt wird. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Der Gemeinderat erlässt eine Feststellungsentscheid über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert diesen.

Erläuterungen

Die Gemeinde Hallau hatte im Zusammenhang mit einem geplanten Wein-Erlebnishotel in den Rebergen eine bedingte Zone erlassen. Die Zonenplanänderung wurde vom Obergericht 2012 aufgehoben. Indessen hat sich der betreffende Obergerichtsentscheid nicht darüber ausgesprochen, ob

eine bedingte Einzonung bzw. eine befristete Zone ohne ausdrückliche Erwähnung im kantonalen Recht zulässig ist oder nicht. Im Interesse der Rechtssicherheit ist im Baugesetz die Möglichkeit einer bedingten Einzonung ausdrücklich vorzusehen. Die vorstehende Bestimmung wurde aufgrund der Hinweise in der Vernehmlassung vollständig überarbeitet und orientiert sich am Baugesetz des Kantons Aargau. Die Kantone Aargau und Freiburg kennen Regelungen für bedingte bzw. befristete Einzonungen. Eine zeitliche Befristung kann dann gerechtfertigt sein, wenn es sich um eine Spezialzone am Rand oder ausserhalb des Siedlungsgebietes handelt, die auf eine bestimmte Anlage oder Nutzung ausgerichtet ist. Zu denken ist an eine Hotelzone oder an Sport- und Freizeitanlagen wie Golfplätze oder Reitsportzentren. Ein weiteres Beispiel ist das vor ein paar Jahren in der Aargauer Gemeinde Schafisheim geplante, letztlich aber nicht realisierte Verkehrssicherheitszentrum. Im freiburgischen Galmiz wurde die Bauzone für die umstrittene Ansiedlung eines Pharmaunternehmens vor ein paar Jahren ebenfalls nur unter der Bedingung ausgeschieden, dass der Boden wieder in die Landwirtschaftszone zurückfällt, wenn sich das Unternehmen für einen anderen Standort entscheidet.

Art. 16 Abs. 3 E-BauG Baulinienplan: Wirkungen

³ Wo die Baulinie hinter den Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen oder des Waldes 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, Carports und dergleichen oder Unterniveaubauten wie Lichtschächte und Garageneinfahrten gestattet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Erläuterungen

Im Rahmen der Beratungen in der Spezialkommission des Kantonsrates SK 2015/4 wurde darauf hingewiesen, dass die Erstellung von Carports in der Stadt Schaffhausen bereits verschiedentlich Probleme bereitet und auch zu gerichtlichen Beurteilungen geführt habe. Dieses Problem könne gelöst werden, wenn der Carport als Ausnahmefall in der Liste aufgeführt sei. In diesem Sinne wurde die Ergänzung der Auflistung der möglichen Ausnahmefälle zur Überschreitung der Baulinien im bestehenden Gesetzesartikel mit dem Wort «Carport» beantragt und dem Antrag zugestimmt.

Art. 29a E-BauG Vertragliche Bauverpflichtung

¹ Zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern und den Grundeigentümerinnen verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche ein übertragbares Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen. Bei Neueinzonungen ist die Frist von Art. 29b Abs. 1 zu beachten.

² In Ausübung des Kaufrechts erworbene Grundstücke führt die Gemeinde so bald als möglich einer Überbauung zu.

Erläuterungen

Bei der vertraglichen Bauverpflichtung schliesst die Gemeinde mit dem Grundeigentümer einen verwaltungsrechtlichen Vertrag ab, welcher ein übertragbares Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vorsieht. Aus naheliegenden Gründen eignet sich die vertragliche Bauverpflichtung eher für Neueinzonungen. Bei bereits eingezonten Grundstücken wird die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer kaum bereit sein, nachträglich eine vertragliche Bauverpflichtung einzugehen.

Art. 29b E-BauG Überbauungsverpflichtung und gesetzl. Kaufrecht der Gemeinden

¹ *Bei Neueinzonungen sind die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke innerhalb von sieben Jahren nach realisierter Erschliessung zu überbauen.*

² *Bei bestehenden Bauzonen kann der Gemeinderat, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Frist von fünf bis zehn Jahren für die Überbauung eines baulich nicht genutzten oder wesentlich unternutzten Grundstückes setzen. Ein öffentliches Interesse an einer Überbauungspflicht besteht namentlich dann, wenn im betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist und das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegt.*

³ *Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.*

⁴ *Bei denkmalpflegerisch geschützten Ensembles ist eine Überbauungsverpflichtung ausgeschlossen.*

⁵ *Werden die Grundstücke innerhalb der Fristen gemäss Abs. 1 und Abs. 2 nicht überbaut, so steht der Gemeinde innert zwei Jahren ein auch zugunsten Dritter ausübbares Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung mit dem zum Zeitpunkt der Verfügung amtlich geschätzten Verkehrswert. So erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen.*

Erläuterungen

Gemäss Abs. 1 soll neu eingezontes Bauland in jedem Fall der Überbauungspflicht bzw. dem gesetzlichen Kaufrecht der Gemeinde unterstehen. Denn eine Neueinzonung kommt ohnehin nur noch in Frage, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt. Die Frist ist mit sieben Jahren so angesetzt, dass Bewegung in das Baulandangebot gebracht werden kann und gleichzeitig den Grundrechten, insbesondere der Eigentumsgarantie, sowie den Vorgaben des RPG Genüge getan wird. Da keine Rückwirkung vorgesehen ist, beginnt die Frist frühestens mit Inkrafttreten der neuen Bestimmung (Art. 29b E-BauG) zu laufen. Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass die neu eingezonten Flächen bedarfsgerecht und in Etappen erschlossen werden. Ein Gebiet bzw. ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn es an die Hauptstränge des Ver- und Entsorgungsnetzes sowie an das Strassen- bzw. Verkehrsnetz angebunden ist.

Bei bestehenden Bauzonen kann der Gemeinderat gemäss Abs. 2, wenn es das überwiegende öffentliche Interesse rechtfertigt, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Frist von fünf bis zehn Jahren für die Überbauung eines baulich nicht genutzten oder wesentlich unternutzten

Grundstückes setzen. Ein öffentliches Interesse an einer Überbauungspflicht besteht namentlich dann, wenn im betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist und das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegt. Der Entwurf der Teilrevision Richtplan sieht vor, dass die Gemeinden ein Siedlungsentwicklungskonzept vorlegen. Darin sind die strategischen Schlüsselstellen zu definieren.

Nicht als überbaut gelten Grundstücke, für die lediglich Bewilligungen für Fahrnisbauten, Wohnwagen usw. vorliegen. Mit Überbauung ist ferner nicht nur die erstmalige bauliche Nutzung eines bisher baulich ungenutzten Gebietes gemeint. Vielmehr sollen auch Ergänzungen der Überbauung im Sinne einer Verdichtung erfasst werden. Beispielsweise soll sich die Eigentümerin oder der Eigentümer eines grossen, als Parkplatz genutzten Areals an zentraler Lage der Anordnung einer Bauverpflichtung nicht dadurch entziehen können, dass argumentiert wird, das Areal sei bereits überbaut.

Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen (Abs. 3). Bei geschützten Ensembles rechtfertigt sich eine Überbauungsverpflichtung nicht. Von einer Überbauungsverpflichtung ist in diesen Fällen abzusehen (Abs. 4).

Abs. 5 regelt eine gesetzliche Sanktionsmöglichkeit bei Nichterfüllen der Überbauungspflicht nach Abs. 1 und Abs. 2. Danach gilt, dass die Gemeinde das Grundstück bei Nichterfüllen der Überbauungspflicht innert zwei Jahren zum Verkehrswert kaufen kann. Zur Ausübung des Kaufrechts erlässt sie einen entsprechenden Gemeinderatsbeschluss. Im Zusammenhang mit der Ausübung des Kaufrechts durch die Einwohnergemeinde müssen die Finanzkompetenzen und die damit verbundenen Verfahren auf Stufe Einwohnergemeinde beachtet werden (Gemeinderatsbeschluss, Gemeindeversammlung). Aus Sicht der Einwohnergemeinden gilt es diesbezüglich auch zu überlegen, ob finanztechnische Instrumente eingeführt werden sollen, welche die Ausübung des Kaufrechts unter Einhaltung der ordentlichen Finanzkompetenzen vom Verfahren her vereinfachen (z.B. Rückstellungen). Die Ausübung des Kaufrechts lässt sich nur rechtfertigen, wenn die Gemeinde innert nützlicher Frist mit geeigneten Mitteln (z.B. Verkaufsbestrebungen, Vereinbarung mit künftigem Grundeigentümer) dafür sorgt, dass das Grundstück der Überbauung zugeführt wird. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung mit dem zum Zeitpunkt der Verfügung amtlich geschätzten Verkehrswert. Diese Verfügung kann beim Regierungsrat mit Rekurs angefochten werden (Art. 16 ff. VRG).

Art. 30 Abs. 1. lit. a E-BauG Abstandsvorschriften bei Rad- und Gehwegen

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Abstände einzuhalten (ab äusserstem Bauteil):

- a) 2,5 m vom öffentlichen Grund bei Rad- und Gehwegen; in den übrigen Fällen 5 m vom öffentlichen Grund bei offener Bauweise; an Kantonsstrassen ausserhalb des Baugebietes 15 m;*

Erläuterungen

Gemäss Art. 30 Abs. 1 lit. a BauG haben (bei offener Bauweise) Bauten und Anlagen, wo keine Baulinien bestehen, mindestens einen Abstand von 5 m vom öffentlichen Grund einzuhalten. Bei Rad- und Gehwegen ist ein solcher Abstand zu breit. Einen Abstand von 2,5 m erscheint im Interesse der inneren Verdichtung ausreichend zu sein.

Art. 32 Abs. 6 E-BauG Unterniveaubauten (redaktionelle Anpassung)

⁶ Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen unterirdische Anlagen, Tiefbauten, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, gesondert behandeln.

Erläuterungen

Es handelt sich um eine terminologische Anpassung (vgl. Anhang zum Baugesetz, Ziff. 1.1). Art. 32 Abs. 6 BauG hält fest, dass die Gemeinden in ihren Bauordnungen Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, die das massgebende (bisher «gewachsene») Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, gesondert behandeln können.

Art. 34 E-BauG Ausbau von Dachgeschossen

Dach- und Untergeschosse von bei Inkrafttreten dieser Bestimmung bestehenden Bauten dürfen für Wohn- und Arbeitszwecke unter Einhaltung der massgeblichen Höhenmasse ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer ausgebaut und genutzt werden.

Erläuterungen

Gemäss Art. 34 BauG dürfen Dach- und Untergeschoss bei im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BauG (1. Januar 1999) bestehenden Bauten für Wohn- und Arbeitszwecke im Rahmen des bestehenden Bauvolumens (auch bei bereits ausgeschöpfter Ausnützungsziffer) ausgebaut und genutzt werden. Zur Förderung des verdichteten Bauens ist Art. 34 BauG grosszügiger zu formulieren. Beim Ausbau von Dachgeschossen soll eine Volumenerweiterung unter Einhaltung der massgeblichen Höhenmasse möglich werden. In der Vernehmlassung wurde angeregt, dass neu nicht nur zusätzliche Lukarnen möglich sein sollen. Um dem Grundsatz der inneren Verdichtung zusätzliches Gewicht zu verleihen, wird daher vorgeschlagen, dass ein Ausbau im Rahmen der Einhaltung der massgeblichen Höhenvorschriften erlaubt sein soll. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass bei geplanten zusätzlichen Erweiterungen (ausserhalb des bestehenden Untergeschosses bzw. Dachgeschosses) der Ausbau des Untergeschosses oder Dachgeschosses zu Wohnzwecken jeweils an die Ausnützungsziffer anzurechnen ist.

Art. 35 Abs. 1 E-BauG Gestaltung der Bauten

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

Erläuterungen

Gemäss dem geltenden Art. 35 Abs. 1 BauG müssen Bauprojekte eine gute Gesamtwirkung erzielen. Hierbei handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel (anders als negative ästhetische Generalklauseln, die lediglich ein Verunstaltungsverbot enthalten). Solche Ästhetikvorschriften haben neben den Bauvorschriften eine eigenständige Bedeutung und sind nicht schon eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert werden. Die Frage der vorgeschriebenen (je nach Gesetzgebung guten oder befriedigenden) Gesamtwirkung ist im Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse zu prüfen. Der Unterschied, ob an die Architektur von Bauten und für die Einpassung von Bauten in die Umgebung eine «gute» Gesamtwirkung oder eine «befriedigende» Gesamtwirkung verlangt wird, ist graduell. Der Unterschied hat Auswirkungen auf das Ermessen der Gemeinde und auf die Gerichtspraxis. Eine «gute» Gesamtwirkung einer Baute ist in Gerichtsfällen schwieriger zu begründen als eine «befriedigende» Gesamtwirkung. Der Aufwand, um eine «gute» Gesamtwirkung zu begründen, ist hoch. Mithin kann eine architektonisch übliche, d.h. weder besonders gute noch besonders schlechte Baute in einer gewöhnlichen (d.h. nicht besonders schutzwürdigen) Wohnzone von Nachbarn mit hoher Aussicht auf Erfolg gerichtlich angefochten werden. Dies mit der Begründung, die Baute passe sich allenfalls befriedigend in die Umgebung ein, aber eben nicht gut. Wenn der zuständige Gemeinderat die durchschnittlich gestaltete Baute nicht hoch genug zu loben vermag, es ihm nicht gelingt, das Bauvorhaben als ausgesprochen gute Architektur zu preisen, können Bauwillige mitunter Jahre auf die Realisierung eines passenden Vorhabens warten. Die Bewilligungs- und Gerichtspraxis muss bei «befriedigender» Gesamtwirkung fraglos liberaler sein als bei «guter» Gesamtwirkung. Ein Vergleich der hiesigen Bauten mit Bauten im Kanton Zürich zeigt keine qualitativen Unterschiede. Die Statuierung einer befriedigenden Gesamtwirkung von Bauten (vgl. Art. 238 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich) schadet dem Erscheinungsbild eines Kantons daher insgesamt nicht.

Art. 38 E-BauG Rücksicht auf Behinderte

¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie öffentlich zugängliche Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs sind bei deren Bau und umfassenden Sanierung oder Erweiterung hindernisfrei zu gestalten.

² Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohnsiedlungen und Gebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten sowie von Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen ist der Zugang zu den Wohnungen und den Gebäuden hindernisfrei zu gestalten.

³ Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohnsiedlungen und Gebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten kann die Bewilligungsbehörde vorschreiben, dass einzelne Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden, dass sie im Bedarfsfall auf Bedürfnisse Behinderter anpassbar sind.

Erläuterungen

Im Rahmen der Beratungen in der Spezialkommission des Kantonsrates SK 2015/4 wurde auf Hinweis der Institution Pro Infirmis Art. 38 BauG neu formuliert. Die Spezialkommission hat im Hinblick auf die Terminologie des Bundesrechts der Neuformulierung mit grossem Mehr zugestimmt. Sie blieb auch im Kantonsrat unbestritten.

Art. 42 Abs. 3 E-BauG Energiehaushalt

³ Bei bestehenden Bauten sind durch Wärmedämm-Massnahmen bedingte Abweichungen von Grenzabstand, Baulinie, Ausnützungsziffer und Gebäudeabmessung zulässig. Bei beheizten neuen Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKE-Standard oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, wird die Überschreitung von maximal 20 cm für die Wärmedämmung oder Anlage zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände und bei den Baulinien nicht mitgezählt.

Erläuterungen

Mit der RPG-Änderung vom 3. März 2013 wurde auch das eidgenössische Energiegesetz vom 26. Juni 1983 wie folgt geändert: «Art. 9 Abs. 3 Bst. e: Sie (die Kantone) erlassen insbesondere Vorschriften über: e. die Erzeugung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz: Bei beheizten neuen Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKE-Standard oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, wird die Überschreitung von maximal 20 cm» (...). Art. 42 Abs. 3 BauG ist dementsprechend zu präzisieren.

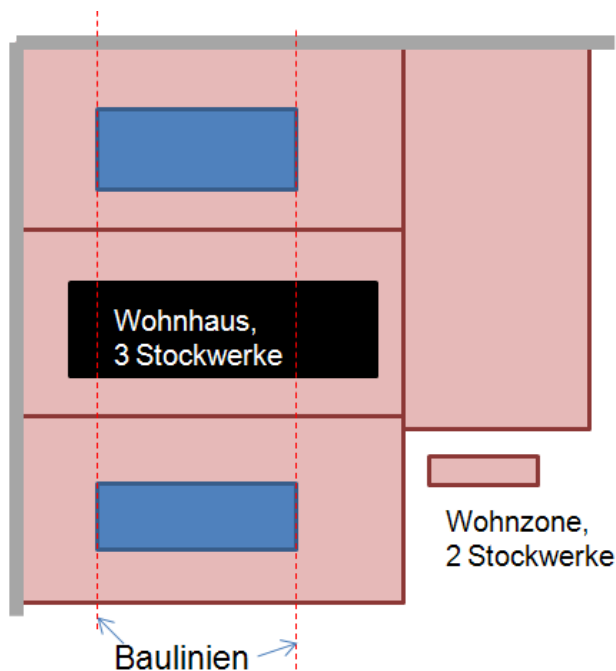
Art. 48 Abs. 3 E-BauG Erweiterte Bestandesgarantie

³ Unter den gleichen Voraussetzungen können sie innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden, wenn der Wiederaufbau nicht wichtigen Anliegen der Raumplanung widerspricht.

Erläuterungen

Gemäss Art. 48 BauG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die neuen Vorschriften nicht entsprechen, erneuert oder teilweise geändert werden, wenn der bisherige Zustand hinsichtlich Form, Stellung, Gestaltung, Umfang und Nutzung im wesentlichen erhalten bleibt. Abs. 3 dieses Artikels sieht vor, dass solche sogenannte «altrechtlichen» Bauten und Anlagen unter den gleichen Voraussetzungen innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden dürfen. Bisher wurde vorausgesetzt, dass ihre Zerstörung auf einen von der Eigentümerin oder vom Eigentümer nicht verschuldeten Schadenfall zurückzuführen ist (und der Wiederaufbau nicht wichtigen Anliegen der Raumplanung widerspricht). Von Bundesrechts wegen ist die Voraussetzung der Unverschuldetheit des Schadenfalls indessen nicht zwingend. Im Interesse der Schaffung von attraktivem Wohnraum, der den heutigen Erfordernissen möglichst entspricht, soll daher Art. 48 gelockert bzw. die Besitzstandsgarantie auch

auf Bauten und Anlagen erweitert werden, die freiwillig abgebrochen und innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden. Das folgende Beispiel zeigt den Sachverhalt auf.



Ein dreistöckiges Gebäude, das vor Inkrafttreten der geltenden Bauordnung (W2) erstellt wurde, soll renoviert werden. Der bauliche Zustand und die vorhandenen Grundrisse entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Wird das Gebäude abgerissen, wäre ein Ersatzbau nach heutiger Regelung innerhalb der Baulinien und nur zwei Stockwerke hoch zu bauen. Ein Eigentümer dürfte die bestehende Situation beibehalten und das Gebäude «auswohnen», mit dem Effekt, dass ein «Schandfleck» bestehen bleibt, der sich nachteilig auf das Quartier auswirkt. Wenn der Eigentümer indessen die Möglichkeit hat, die alte Situation wieder herzustellen, ändert sich vom baulichen Umfeld im Quartier nichts, das Erscheinungsbild und die Wohnsituation werden aber deutlich verbessert.

Art. 54 Abs. 2 lit. a und lit. b, Abs. 4 und Abs. 5 E-BauG Baubewilligungspflicht

² Dies gilt für alle Vorkehren, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:

- a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien, an der Aussenhülle und im Innern bestehender Bauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder Teilen hiervon.

⁴ In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind der zuständigen Behörde zu melden. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gemeinden können für Solaranlagen bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch Solaranlagen, die nicht auf Dächern angebracht werden, ohne Baubewilligung erstellt werden können.

⁵ Mit Ausnahme von Abs. 4 richtet sich die Bewilligungspflicht ausschliesslich nach kantonalem Recht. Bauliche Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien. Von der Bewilligungspflicht befreite Massnahmen haben keine Grenzabstandsvorschriften und keinen Baulinienabstand einzuhalten. Wird eine Strasse oder ein Platz nachträglich erweitert, sind von der Baubewilligungspflicht befreite bauliche Massnahmen ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen.

Erläuterungen

Am 1. Januar 2015 sind neue Brandschutzbestimmungen in Kraft getreten. In diesem Zusammenhang kommt der Frage, wie die Aussenhülle gestaltet wird, erhöhte Bedeutung zu. Die bestehende Formulierung von Art. 54 Abs. 2 gibt nur ungenügend wieder, dass auch nachträgliche Veränderungen der Aussenhülle einer feuerpolizeilichen Beurteilung bedürfen und daher der Baubewilligungspflicht unterstellt sind. Dies ist im Gesetzestext klarzustellen. Zudem ist Art. 54 Abs. 2 lit. b mit dem ausdrücklichen Hinweis zu ergänzen, dass auch Zweckbestimmungsänderungen von Teilen von Bauten und Anlagen einer Bewilligung (Beurteilung) bedürfen.

Art. 54 Abs. 4 BauG wird an den Text des RPG angepasst (weitergehende Bewilligungsfreiheit als bisher). Dabei gilt es, die Ausführungsgesetzgebung des Bundes (Raumplanungsverordnung) zu beachten. Zudem sollen die Gemeinden auch bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen dürfen, in denen auch andere Solaranlagen (als solche auf Dächern) ohne Baubewilligung erstellt werden können. Einige Gemeinden forderten im Vernehmlassungsschreiben das Recht, eine Bewilligungspflicht für Solaranlagen vorzusehen, die in Kernzonen von lokaler Bedeutung errichtet werden (keine kantonale oder nationale Bedeutung). Gemäss Art. 18a RPG kann das kantonale Recht in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen. Im Interesse der Förderung erneuerbarer Energien ist die Bewilligungspflicht auf Solaranlagen zu beschränken, die auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung geplant sind.

Das Baugesetz enthält in Art. 54 Abs. 1 und Abs. 2 BauG eine nicht abschliessende Aufzählung der möglichen baubewilligungspflichtigen Massnahmen. Im Sinne einer Präzisierung ist analog der Regelung des Kantons Zürich vorzusehen, dass Massnahmen geringfügiger Bedeutung durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien sind. Dem Regierungsrat wird so die Möglichkeit eingeräumt, unter Berücksichtigung der Regelungen in den anderen Kantonen, auf dem Verordnungsweg eine Liste der nicht baubewilligungspflichtigen Massnahmen aufzustellen. Dabei ist im Interesse der Rechtssicherheit und der einheitlichen Handhabung der Baubewilligungspflicht festzuhalten, dass sich die Bewilligungspflicht (mit Ausnahme von Art. 54 Abs. 4 BauG) ausschliesslich nach kantonalem Recht richtet. Ferner ist präzisierend festzuhalten, dass bauliche Massnahmen, die nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen, keine Grenzabstandsvorschriften und keinen Baulinenabstand einzuhalten haben.

Art. 57 Abs. 1 lit. d bis lit. g E-BauG Bewilligungen des Baudepartementes

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

- d) Spitäler, Heime, Schulbauten, Theater, Konzerträume, Kirchen, Versammlungslokale, Sportstadien, Mehrzweckhallen, Vergnügungslokale sowie Bauten mit Räumen für eine Personenbelegung von mehr als 300 Personen;
- e) der Landwirtschaft dienende Bauvorhaben;

- f) *Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Tiefgaragen und Garagen (Parkings) mit einer Grundfläche von mehr als 600 m²;*
g) *Räume, in welchen feuergefährliche und explosive Stoffe gelagert werden;*

Erläuterungen

Gemäss einem Entscheid des Interkantonalen Organs Technische Handelshemmnisse (I-OTH) vom 18. September 2014 trat am 1. Januar 2015 ein neues schweizweit Geltung beanspruchendes Brandschutzrecht in Kraft. Gewisse Vorschriften des geltenden Baugesetzes werden durch die Anforderungen des Brandschutzrechts beeinflusst. Dies betrifft hauptsächlich Bauten, für welche das Baudepartement zur Erteilung der Bewilligung zuständig ist. Es sind Bauten, welche aufgrund ihrer Komplexität nicht durch einen kommunalen Brandschutzexperten zu beurteilen sind, sondern der Beurteilung eines ausgebildeten Brandschutzexperten bedürfen (v.a. gewerbliche Bauten). Art. 57 BauG ist daher entsprechend anzupassen. Die Änderungen der Brandschutzvorschriften beinhalten diverse Begriffsänderungen und infolge von Liberalisierungsbestrebungen auch eine Reduktion der durch das Baudepartement bzw. die Kantonale Feuerpolizei zu beurteilenden Sachverhalte.

Lit.d: Die bisherigen Brandschutzvorschriften sprachen von Bauten und Anlagen mit grosser Personenbelegung (mehr als 100 Personen). Die neuen Brandschutzvorschriften definieren die grosse Personenbelegung neu bei einer möglichen Belegung von mehr als 300 Personen.

Lit. e: Der Begriff «landwirtschaftliche Bauvorhaben» ist nicht klar umrissen, er ist durch «der Landwirtschaft dienende Bauvorhaben» zu ersetzen.

Lit. f: Im neuen Brandschutzrecht werden Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Tiefgaragen und Garagen als Parkings bezeichnet. Sie sind erst dann einer vertieften feuerpolizeilichen Überprüfung durch einen Brandschutzexperten unterstellt, wenn sie über eine Grundfläche von mehr als 600 m² verfügen (unabhängig ob gewerbliche oder nicht gewerbliche Nutzung).

Lit. g: Die Bestimmung wird terminologisch klarer gefasst.

Art. 61 Abs. 1 E-BauG Bekanntmachung von Baugesuchen (Stockwerkeigentum)

¹ Die örtliche Baubehörde schreibt Bau- und Ausnahmegesuche nach der Vorprüfung unverzüglich im Amtsblatt aus und zeigt sie den Anstösserinnen und Anstössern des Baugrundstückes - soweit bekannt - schriftlich an. Bei Stockwerkeigentum genügt die Anzeige an den Verwalter. Bedarf das Vorhaben weitere Bewilligungen nach kantonalem oder eidgenössischem Recht, sind die entsprechenden Gesuche nach Möglichkeit mit dem Baugesuch bekanntzumachen und öffentlich aufzulegen.

Erläuterungen

Gemäss Art. 61 Abs. 1 BauG hat die örtliche Baubehörde Bau- und Ausnahmegesuche nach der Vorprüfung unverzüglich im Amtsblatt auszuschreiben und die Gesuche den Anstösserinnen und Anstössern des Baugrundstückes - soweit bekannt - schriftlich anzuzeigen. Bei Stockwerkeigentum bedeutet dies mitunter einen erheblichen Verwaltungsaufwand für die Baubehörden. Im Interesse

der Kostenersparnis bzw. der Verwaltungsökonomie ist daher vorzusehen, dass bei Stockwerkeigentum die Anzeige an den Stockwerkeigentumsverwalter ausreicht. Es obliegt somit dem Verwalter, die Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft zu benachrichtigen.

III. Finanzielle Auswirkungen

Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen haben für den Kanton und die Gemeinden keine Mehrbelastung zur Folge. Die Revision des Raumplanungsgesetzes bekräftigt, dass Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre zu entsprechen haben. Wo sie zu gross sind, müssen sie verkleinert werden (Art. 15 Abs. 2 RPG). Es ist nicht ausgeschlossen, dass es künftig zu Rück- bzw. Auszonungen kommen kann, für die der Kanton allenfalls ersatzpflichtig wird. Die Ersatzpflicht ist indes eine Folge des Bundesrechts (RPG und Anschlussgesetzgebung des Bundes), nicht eine Folge der vorliegenden Baugesetzrevision. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Umsetzung der letzten RPG-Revision mit dem Erlass eines Mehrwertausgleichsgesetzes und der damit verbundenen Erhebung von Mehrwertbeiträgen dem Staat zusätzliche Mittel zufließen (vgl. Amtsdruckschrift 17-82).

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und der im Anhang beigefügten Gesetzesänderung zuzustimmen.

Schaffhausen, 5. September 2017

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Rosmarie Widmer Gysel

Der Staatsschreiber:

Dr. Stefan Bilger

Anhang:

- Änderung Baugesetz

**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. 4 Abs. 1^{bis} und 1^{ter}

^{1bis} Die Mindestinhalte des Richtplanes bestimmen sich nach Bundesrecht. Im Richtplan wird insbesondere die Siedlungsfläche im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben nach Rücksprache mit den Gemeinden festgelegt.

^{1ter} Der Regierungsrat setzt den Gemeinden eine angemessene Frist zur Anpassung von Nutzungsplänen. Kommt eine Gemeinde ihrer Pflicht zur Änderung von Nutzungsplänen nicht nach, so erarbeitet der Regierungsrat ersatzweise auf deren Kosten die notwendigen Pläne und legt sie öffentlich auf. Gegen vom Regierungsrat ersatzweise angeordnete Änderungen von Nutzungsplänen kann Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht erhoben werden. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorschriften über das Verfahren bei der kommunalen Nutzungsplanung.

Art. 8 Abs. 3

³ Für jede Zone sind die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen. Zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse sind bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind. Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Ausführung der Bauarbeiten nicht innert der festgelegten Frist begonnen und ohne erhebliche Unterbrechungen fertiggestellt wird. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Der Gemeinderat erlässt einen Feststellungsentscheid über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert diesen.

Art. 16 Abs. 3

³ Wo die Baulinie hinter den Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen oder des Waldes 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, Carports und dergleichen oder Unterniveaubauten wie Lichtschächte und Garageneinfahrten gestattet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

**Art. 29a Ic. Bauverpflichtung und Kaufrecht
1. Vertragliche Bauverpflichtung**

¹ Zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern und den Grundeigentümerinnen verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche ein

übertragbares Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen. Bei Neueinzonungen ist die Frist von Art. 29b Abs. 1 zu beachten.

² In Ausübung des Kaufrechts erworbene Grundstücke führt die Gemeinde so bald als möglich einer Überbauung zu.

Art. 29b 2. Überbauungsverpflichtung und gesetzliches Kaufrecht der Gemeinden

¹ Bei Neueinzonungen sind die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke innerhalb von sieben Jahren nach realisierter Erschliessung zu überbauen.

² Bei bestehenden Bauzonen kann der Gemeinderat, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Frist von fünf bis zehn Jahren für die Überbauung eines baulich nicht genutzten oder wesentlich unternutzten Grundstückes setzen. Ein öffentliches Interesse an einer Überbauungspflicht besteht namentlich dann, wenn im betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist und das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegt.

³ Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

⁴ Bei denkmalpflegerisch geschützten Ensembles ist eine Überbauungsverpflichtung ausgeschlossen.

⁵ Werden die Grundstücke innerhalb der Fristen gemäss Abs. 1 und Abs. 2 nicht überbaut, so steht der Gemeinde innert zwei Jahren ein auch zugunsten Dritter ausübbares Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung mit dem zum Zeitpunkt der Verfügung amtlich geschätzten Verkehrswert. So erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen.

Art. 30 Abs. 1. lit. a

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Abstände einzuhalten (ab äusserstem Bauteil):

- a) 2,5 m vom öffentlichen Grund bei Rad- und Gehwegen; in den übrigen Fällen 5 m vom öffentlichen Grund bei offener Bauweise; an Kantonsstrassen ausserhalb des Baugebietes 15 m;

Art. 32 Abs. 6

⁶ Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen unterirdische Anlagen, Tiefbauten, Unter-niveaubauten und unterirdische Bauten, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, gesondert behandeln.

Art. 34

Dach- und Untergeschosse von bei Inkrafttreten dieser Bestimmung bestehenden Bauten dürfen für Wohn- und Arbeitszwecke unter Einhaltung der massgeblichen Höhenmasse ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer ausgebaut und genutzt werden.

Art. 35 Abs. 1

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 38

¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie öffentlich zugängliche Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs sind bei deren Bau und umfassenden Sanierung oder Erweiterung hindernisfrei zu gestalten.

² Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohnsiedlungen und Gebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten sowie von Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen ist der Zugang zu den Wohnungen und den Gebäuden hindernisfrei zu gestalten.

³ Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohnsiedlungen und Gebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten kann die Bewilligungsbehörde vorschreiben, dass einzelne Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden, dass sie im Bedarfsfall auf Bedürfnisse Behinderter anpassbar sind.

Art. 42 Abs. 3

³ Bei bestehenden Bauten sind durch Wärmedämm-Massnahmen bedingte Abweichungen von Grenzabstand, Baulinie, Ausnützungsziffer und Gebäudeabmessung zulässig. Bei beheizten neuen Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKEN-Standard oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, wird die Überschreitung von maximal 20 cm für die Wärmedämmung oder Anlage zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände und bei den Baulinien nicht mitgezählt.

Art. 48 Abs. 3

³ Unter den gleichen Voraussetzungen können sie innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden, wenn der Wiederaufbau nicht wichtigen Anliegen der Raumplanung widerspricht.

Art. 54 Abs. 2 lit. a und lit. b, Abs. 4 und Abs. 5

² Dies gilt für alle Vorkehren, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:

- a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien, an der Aussenhülle und im Innern bestehender Bauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder Teilen hiervon.

⁴ In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind der zuständigen Behörde zu melden. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gemeinden können für Solaranlagen bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch Solaranlagen, die nicht auf Dächern angebracht werden, ohne Baubewilligung erstellt werden können.

⁵ Mit Ausnahme von Abs. 4 richtet sich die Bewilligungspflicht ausschliesslich nach kantonalem Recht. Bauliche Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien. Von der Bewilligungspflicht befreite Massnahmen haben keine Grenzabstandsvorschriften und keinen Baulinienabstand einzuhalten. Wird eine Strasse oder ein Platz nachträglich erweitert, sind von der Baubewilligungspflicht befreite bauliche Massnahmen ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen.

Art. 57 Abs. 1 lit. d bis lit. g

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

- d) Spitäler, Heime, Schulbauten, Theater, Konzerträume, Kirchen, Versammlungslokale, Sportstadien, Mehrzweckhallen, Vergnügungslokale sowie Bauten mit Räumen für eine Personenbelegung von mehr als 300 Personen;
- e) der Landwirtschaft dienende Bauvorhaben;

- f) Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Tiefgaragen und Garagen (Parkings) mit einer Grundfläche von mehr als 600 m²;
- g) Räume, in welchen feuergefährliche und explosive Stoffe gelagert werden;

Art. 61 Abs. 1

¹ Die örtliche Baubehörde schreibt Bau- und Ausnahmegesuche nach der Vorprüfung unverzüglich im Amtsblatt aus und zeigt sie den Anstösserinnen und Anstössern des Baugrundstückes - soweit bekannt - schriftlich an. Bei Stockwerkeigentum genügt die Anzeige an den Verwalter. Bedarf das Vorhaben weitere Bewilligungen nach kantonalem oder eidgenössischem Recht, sind die entsprechenden Gesuche nach Möglichkeit mit dem Baugesuch bekanntzumachen und öffentlich aufzulegen.

II.

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: