



SVP Thurgau
W. Marty, Präsident
8566 Ellighausen

Departement für Bau und Umwelt
Generalsekretariat
8510 Frauenfeld

Ellighausen, 23. Mai 2012

Vernehmlassung zur Verordnung des RR zum Planungs- und Baugesetz und zur IVHB

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Es ist nicht üblich, dass über Verordnungen ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt wird. Die Ausführungsbestimmungen zum PBG und zur IVHB sind jedoch komplex, weshalb wir Ihnen danken, dass Sie uns zur Stellungnahme eingeladen haben.

Nach gründlichem Studium nimmt die SVP Thurgau wie folgt Stellung:

1. Grundsätzliches

Die alte VO hatte 24 §§, die neue 53, davon nehmen 10 Bezug auf die IVHB. Allein diese Tatsache zeigt, dass die Ausführungsbestimmungen zum neuen PBG nicht einfacher geworden sind.

Grundsätzlich stellen wir fest, dass die Anwendung des Baurechts – auch für Sachverständige – sehr anspruchsvoll geworden ist. Die Anwendung von Gesetz und VO vor allem im Bewilligungsverfahren dürften für Milizexekutiven so schwierig werden, dass sie vermehrt auf externe Fachberater angewiesen sind, was ja eigentlich nicht der Sinn eines einfach anwendbaren Rechts wäre.

Mit Inkraftsetzung des Gesetzes ist vom DBU zwingend eine entsprechende Hilfe im Sinne eines Anwenderhandbuches („Baugesetzordner“, „Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz“) mit entsprechenden Ausbildungsmodulen für Bauämter, Exekutiven, Architekten, Planer, etc. anzubieten. Sonst droht ein baupolizeiliches Fiasko, weil zu viele Unklarheiten bestehen und jeder Anwender nach seinem Gutdünken interpretiert und entscheidet.

Im Weiteren stellen wir fest, dass im erläuternden Bericht einzelne §§ falsch bezeichnet werden. Wir werden noch darauf hinweisen!

2. Zur Verordnung nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Bestimmungen

Keine Bemerkungen

II. Planung

II.1 Richtpläne

Keine Bemerkungen

II.2 Zonenpläne

Es ist richtig, dass die Zonenaufzählungen in der PBV nicht abschliessend sind. Die Gemeinden haben nach wie vor die Möglichkeit zusätzliche gemeindespezifische Zonen zu bezeichnen wie z.B. „Klosterzone“, „Schrebergartenzone“, etc.

§ 6: Ist hier als Oberbegriff Dorf- und Weilerzone gemeint? Dann stimmt die Marginalie, jedoch muss in Absatz 1 nach „Dorf“ logischerweise ein Bindestrich sein.

Wenn jedoch gemeint ist, dass sowohl Dorfzonen (und damit z.B. auch Kernzonen oder Altstadtzonen, etc.) als auch spezielle Weilerzonen geschaffen werden können müsste die Marginalie „Dorfzonen / Weilerzonen“ heissen (in Übereinstimmung mit § 8 Industriezonen / Arbeitszonen)

Antrag: Marginalie: Dorfzonen / Weilerzonen

§ 6, Abs. 1: Die Dorfzonen oder Weilerzonen bezwecken.....

§ 7: Hier ist die Marginale und Absatz 1 richtig weil dies klar eine gemischte Zone ist.

§ 8: Siehe Bemerkungen zu § 6.

Antrag: § 8, Abs. 1: Industriezonen oder Arbeitszonen sind

§ 9: Wir gehen wiederum davon aus, dass es den Gemeinden überlassen ist detailliertere Zonen zu bezeichnen. Z.B. „Zone für öffentliche Anlagen“!

Sind in dieser Zone z.B. privat betriebene Kioske oder Restaurants zulässig?
Eine etwas offenere Formulierung gäbe mehr Handlungsspielraum.

Antrag: § 9: Bauten und Anlagen erstellt werden oder sie mit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben verträglich sind.

§ 10: „Baugebiet“ ist eine offizielle Bezeichnung im Richtplan, weshalb die Bauzone gegliedert werden soll.

Die Bezeichnung „Spazierwege“ unter Ziffer 4 ist zu eng und zu speziell und untauglich. Darf man auf einem Spazierweg joggen oder Trottinett- oder Radfahren? In dieser Zone müssten z.B. auch Feuerstellen, Spieleinrichtungen, etc. möglich sein!

Antrag: § 10, Abs. 1: 1. die Gliederung der Bauzonen.

4. die Schaffung der nötigen Grünflächen und Erholungseinrichtungen.

§ 15: Erhaltungszonen sind im Kt. Thurgau neu und sollen offensichtlich teilweise anstelle der bisherigen Weilerzonen treten.

Unseres Erachtens sind zur Ausscheidung solcher Zonen klare Kriterien (ähnlich wie altes PBG für Weilerzonen) festzulegen. Wann müssen z.B. bisherige Weilerzonen, welche klar einer Bauzone zugeordnet worden sind neu einer Erhaltungszone zugewiesen werden? Oder werden einfach alle bisherigen Weilerzonen belassen? Bei einer Umzonung von einer Weilerzone in die Erhaltungszone findet faktisch eine Auszonung statt. Resultieren daraus Minderwertansprüche?

Ausserdem ist bei diesem § nicht klar, ob aufgrund der Formulierung überhaupt noch eine Neubaute zulässig ist oder nicht. Man spricht nur noch von „Erhaltung“ und „Pflege“!

Mindestens müssten in dieser Zone neue landwirtschaftliche Bauten möglich sein.

Antrag: § 15: Ist neu und klarer zu definieren. Insbesondere dürfen keine bestehenden Weilerzonen dieser Zone zugewiesen werden.

§ 16: Die in Abs. 4 erwähnte Zuweisung zu einer Abbauzone zum Nichtbaugebiet ist nicht immer sinnvoll.

Antrag: § 16 Abs.4: Formulierung entsprechend § 17 Abs. 4:ist die Abbauzone einer sachgerechten Zone zuzuweisen.

§ 20: Eine Gestaltungsplanpflicht kann im Zonenplan unter Umständen auch dort bezeichnet werden, wo lediglich die Erschliessung geregelt werden muss!

Antrag: § 20: differenzierten baulichen Verdichtung, der Erschliessung oder der Regelung.....

§ 21: In den Erläuterungen wird bezüglich Gefahrenzone auf § 22 des revidierten PBG hingewiesen. Tatsächlich ist es jedoch § 20!

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der Gefahrenzone kein generelles Bauverbot gilt. Mit entsprechenden, notwendigen Massnahmen ist es also durchaus möglich auch in Gefahrenzonen ein Bauvorhaben zu realisieren.

III. Ausführungsvorschriften zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Bauvorschriften

§ 23: Warum dürfen Unterniveaubauten nur die Fassadenlinie der Längsfassade überschreiten?

Das ist nicht logisch, weil es ja durchaus sein kann, dass die Unterniveaubaute bei einer Breitfassade (oder Querfassade) in Erscheinung treten kann.

Antrag: § 23: Unterniveaubauten dürfen die zugehörige Fassadenlinie nicht mehr als 0.80m überschreiten.

§ 24: Was bezweckt Absatz 2 von § 24? In welchem Fall muss in einem Baubewilligungsverfahren dieser Absatz angewendet werden? Das Mass der rückspringenden Gebäudeteile ist unseres Erachtens zu klein dimensioniert. Es sind keine Beispiele solcher Minimalmasse bekannt.

Antrag: § 24, Abs. 2: streichen, oder aber grosszügigere Masse, z.B.: Höchstens eine Tiefe von 1.50m und maximale Breite von 1.50m aufweisen.

§ 25: Gerade die Dualität von Gebäudehöhen im Metermass oder Geschossen hat im alten PBG, resp. PBV immer wieder Diskussionen und Rechtsstreitigkeiten ausgelöst und zu unterschiedlichen Auslegungen geführt.

Gemäss IVHB spricht man generell von Gesamthöhen oder Fassadenhöhen. „Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen zur Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.“ (Zitat aus Botschaft betreffend Beitritt des Kt. Thurgau zur IVHB, Ziffer 6, Geschosse, Seite 16!)

Nun soll es gemäss Formulierung in § 25 den Gemeinden überlassen werden wiederum mit Metern oder Vollgeschossen die Höhe der Gebäude festzulegen.

Unseres Erachtens muss im Sinne einer Vereinfachung inskünftig im Kt. Thurgau klar die Höhe im Metermass festgelegt werden. Dies ist eindeutig und unmissverständlich. Jedoch müssen wie bisher Gesamt- und Fassadenhöhen gleichzeitig festgelegt werden können.

Allein die Formulierung in Abs. 1 und 2 ist in sich widersprüchlich. Was gilt jetzt, Geschoss oder Höhe?

Auch die Durchschnittsangabe von 3m gibt in Baubewilligungsverfahren immer wieder zu Diskussionen Anlass. 2 Vollgeschosse entsprechen 6m, womit die Höhe (Berücksichtigung Kniestock oder Untergeschoss) gegeben ist.

Vollends kompliziert in der Beurteilung von Baugesuchen wird die Formulierung in Abs. 4. Will man damit Minergiebauten fördern oder einfach wegen zusätzlichen Dämmungen den Höhenbonus gewähren?

Hier sind Streitigkeiten wegen wenigen cm vorprogrammiert und ausserdem in der Praxis kaum, oder dann nur mit grossem und unverhältnismässigem Aufwand zu kontrollieren.

Antrag: § 25, Abs, 1,
3 und 4: ersatzlos streichen!
Abs. 2: wird zu Abs. 1, Gesamt- und/oder Fassadenhöhe
neuer Abs. 2: Bezeichnungen bezüglich Geschossen dienen der
Regelung von gestalterischen Massnahmen oder
haben hinweisenden Charakter in der Differenzie-
rung verschiedener Bauzonen.

§ 27: Mit der Einführung der IVHB ändert die bisherige Definition und Messweise für die Kniestockhöhe. Es darf deshalb nicht dieselbe Höhe von 0.50m wie bisher übernommen werden.

Die Differenz der Messweise beträgt mind. 30cm.

Richtigerweise müsste die kleinere Kniestockhöhe also mind. 80cm, besser 1.00 m betragen. Die grosse Kniestockhöhe müsste folgerichtig auf 4.00 m erhöht werden.

Gerade in der Anwendung von Kniestockhöhen und den damit verbundenen Höhenbestimmungen von Bauten zeigt es sich, dass eine konsequente Höhenfestlegung im Metermass einfacher ist.

Antrag: § 27: Vereinbarung darf 1.0 m und

IV. Ausführungsvorschriften zum PBG

§ 33: Der Tiefgaragenzuschlag ist richtig. Allerdings ist die Formulierung im letzten Satz mit „0.3 der Nutzungsziffer“ unklar.

Sind das eine 30%-ige Erhöhung der Mehrausnutzung der Nutzungsziffer oder eine generelle Erhöhung der Nutzungsziffer um zusätzlich 0.3, d.h. gemäss Anhang „Umrechnungstabelle Ausnutzungsziffer / Geschossflächenziffer“ z.B. bei einer GFZ von 0.6 gilt dann 0.9, was unseres Erachtens eindeutig zu hoch ist.

Besser wäre die Angabe eines Bonus in % der GFZ.

Antrag: Wir verzichten hier bewusst auf einen Antrag, weil anhand von praktischen Rechenbeispielen der prozentual mögliche Zuschlag bestimmt werden soll.

§ 36: Es stellt sich grundsätzlich die Frage ob dieser § überhaupt notwendig ist. Begriffe wie „geschlossenen Bauweise“, „halboffene Bauweise“ oder „offene Bauweise“ sind allgemein bekannt.

Jedenfalls ist aber der Beschrieb in Abs. 1 unklar. Was heisst „hintere Begrenzungslinie“ und weshalb muss diese festgelegt werden? Wieso muss die Bautiefe bestimmt werden?

Im Übrigen spricht man von „Gebäudelängen“ und „Gebäudebreiten“ (SIA – Norm 423). Von „Tiefe“ spricht man bei vorspringenden Gebäudeteilen!

In Abs. 4 muss der Begriff „Baugruppen“ geändert werden. Von Baugruppen spricht man bei elektronischen Bauteilen!

Antrag: § 36: ganzer § streichen, oder in

Abs. 1: nur ersten Satz belassen.

Abs. 4: konzentrierten Gebäudegruppen mit.....

§ 38: Die Bestimmungen zum Dauerschatten sind wenig sinnvoll. Der Schattenwurf sollte vielmehr mit demjenigen eines Vergleichsprojektes nach Regelbauweise verglichen werden.

Antrag: § 38, Abs.3,
Prüfung Uebernahme Regelung gemäss § 30 der Zürcher Verordnung zum PBG.

§ 39: Es gibt keine gesetzliche Grundlage für die Aufnahme eines § in die PBV.

Viel eher wäre es richtig gewesen in § 72 PBG, Abs. 2 zusätzlich zu bestimmen, dass die Anlage von Terrassenhäusern in einem Gestaltungsplan zu regeln seien.

Es stellt sich die Frage, weshalb die Definition in der PBV formuliert werden muss.

Sowohl das Gefälle des Terrains als auch das Verhältnis bezüglich zurückversetzter Gebäudeeinheit sind willkürlich gewählt. Es könnte auch von Terrassenhäusern gesprochen werden, wenn das Gefälle nur 8% beträgt und das Verhältnis 1:4 beträgt.

Antrag: § 39: ersatzlos streichen oder offener formulieren.

Im neu zu schaffenden Ordner „Erläutungen zum Planungs- und Baugesetz“ separates Kapitel über Terrassenhäuser anlegen und die Gemeinden auffordern in solchen Gebieten die Überbauung über einen Gestaltungsplan zu regeln.

§ 40: Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln halbstündlich und mit einer Wegstrecke von 300 m scheint uns restriktiv und kann zu kostspieligen Investitionen führen.

Antrag: § 40: Das Wort "mindestens" vor halbstündlich löschen,
... nicht mehr als 1 km Wegstrecke...

V. Baubewilligungs- und Kontrollverfahren

§ 46: Die Aufzählung der beizulegenden Baugesuchunterlagen ist richtig. Allerdings ist es bei vielen Baugesuchen einfacherer Art gar nicht nötig, sämtliche Unterlagen einreichen zu müssen, weshalb die Formulierung in Abs. 3 angemessen erscheint. Es bleibt zu hoffen, dass sowohl die Kantonalen Amtsstellen für Bauten ausserhalb der Bauzonen als auch die Gemeindebehörden diesbezüglich Mass halten!

Erfahrungsgemäss werden mit den heutigen technischen Möglichkeiten Pläne aller Art erzeugt oder von irgendwoher aus dem IT-Netz heruntergeladen. Diese digitalen Daten werden durch die Projektverfasser ergänzt und angepasst.

Gerade zur Kontrolle der Grenzabstände ist es wichtig, dass der Situationsplan (Katasterplan) tatsächlich ein Erzeugnis der amtlichen Vermessung ist. Es ist deshalb wichtig, dass die heute vielerorts angewendete und vom AGI in einem Rundschreiben empfohlene Praxis der „nachträglichen Beglaubigung“ des Katasterplans durch den Geometer in der PBV präzisiert wird.

Ausserdem stellt sich die Frage ob es zur Beurteilung des Baugesuchs nicht dienlich wäre auch einen aktuellen Auszug aus dem ÖREB – Kataster zu verlangen. Diesbezügliche Rückfragen und Abklärungen würden sich somit erübrigen.

Anstelle des Wortes „Materialisierung“ in Abs. 2, Ziffer 5 schlagen wir „Materialwahl“ vor.

Antrag: § 46, Abs. 2, Ziffer 1: Situationsplan (beglaubigter Katasterplan) ...

Ziffer 5: Zweckbestimmung,
Materialwahl und

Neu Ziffer 15: Aktueller Auszug aus dem ÖREB -
Kataster

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 51: Ist die Formulierung bezüglich Anwendung bisherigen Rechts damit klar ausgedrückt?

So ist z.B. bezüglich Attikageschoss in der neuen Verordnung ein Abweichen gegenüber der alten VO enthalten.

Heisst das, dass diesbezüglich ab Inkrafttreten das neue Recht gilt?

Diese Formulierung könnte unseres Erachtens in der Rechtsanwendung noch zu Diskussionen führen!

Antrag: klare und präzise Formulierung, entsprechende Erläuterungen verfassen

Anhang Umrechnungstabelle: Anpassung Titel aufgrund Inhalt erforderlich.

Hinweise zum Erläuternden Bericht:

- Es ist nicht § 124, Abs. 4 PBG sondern § 122! bezüglich Umrechnungswerte
- Weder § 35 PBG noch § 35 PBV verweisen auf den Anhang.
- Es betrifft nicht § 50, Abs. 2 PBV sondern § 52!

3. Zusammenfassung

Wir sind der Ansicht, dass die neue PBV, welche sich weitgehend an der bisherigen PBV orientiert, ein taugliches Mittel zur Präzisierung und Umsetzung des PBG und der IVHB ist.

Es gibt den Gemeinden den notwendigen Handlungsspielraum.

Wir empfehlen Ihnen unsere Anregungen und Anträge sorgfältig zu prüfen und in der definitiven Fassung zu berücksichtigen!

Freundliche Grüsse

SVP Thurgau

W. Marty, Präsident