



**Sektion Thurgau**

Giovanni Crupi  
Im Eichen 8  
8269 Fruthwilen

Tel. P 071 660 11 29  
Handy 079 412 49 74

E-Mail: giovanni.crupi@bluewin.ch

**SWISS**   
**ENGINEERING**  
STV UTS ATS

Schweizerischer Technischer Verband STV  
Union Technique Suisse UTS  
Associazione Tecnica Svizzera ATS

8269 Fruthwilen, 30. Mai 2012

Departement für Bau und Umwelt  
Generalsekretariat  
8510 Frauenfeld

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

Sehr geehrter Regierungsrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Sektion Thurgau des Schweizerischen Technischen Verbandes, Swiss Engineering, danken wir Ihnen für Ihre Einladung zur Vernehmlassung zum obenerwähnten Entwurf.

Nach gründlichem Studium nehme ich zur Verordnung 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 stelle ich 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 ist.

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 stelle ich fest, dass im erläuternden Bericht einzelne §§ falsch bezeichnet werden. Ich werde noch darauf hinweisen!

### **2. Zur Verordnung nehme ich 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: Ich gehe 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.

Meines 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.

- § 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.

Entweder sind die Gefahrenzonen verbindlich oder der Regierungsrat kann diese Verbindlichkeit aufheben. Wer übernimmt die Haftung

### 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: Das Mass der rückspringenden Gebäudeteile ist meines Erachtens zu klein dimensioniert. Es sind mir praktisch keine Beispiele solcher Minimalmasse bekannt.

Antrag: § 24, Abs. 2: ..... 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.

Meines Erachtens muss im Sinne einer Vereinfachung klar die Höhe im Metermass festgelegt werden. Dies ist eindeutig und unmissverständlich.

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

Abs. 2: wird zu Abs. 1

NeuerAbs.2: Bezeichnungen bezüglich Geschossen dienen der Regelung in Sondernutzungsplänen oder haben hinweisenden Charakter in der Differenzierung verschiedener Bauzonen

Abs.4: Bei lit. c) sollte die Einheit **W/m<sup>2</sup>K** heissen oder ersatzlos streichen!

§ 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 ca. 20cm – 30cm.

Richtigerweise müsste die kleinere Kniestockhöhe also 80cm betragen. Die grosse Kniestockhöhe von 3.50m ist angemessen!

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 0.80m 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 meines Erachtens eindeutig zu hoch ist.

Besser wäre die Angabe eines Bonus in % der GFZ.

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

§ 34: Die Angabe der U-Werte in  $W/m^2K$  als Grenzen der erlaubten Zuschläge zur Ausnutzung im Gesetz ist sehr gefährlich. Die U-Werte werden etwa alle 5 Jahre verschärft, das Baugesetz jedoch nur ca. alle 20 Jahre erneuert. Hier sollte eine andere Regel gefunden werden, damit das Gesetz nicht immer wieder angepasst werden muss.  
Zudem sollte es heissen „die flächenabhängig gemittelten U-Werte nach den einschlägigen Normen“, denn es sind immer verschiedene U-Werte für die diversen opaken Bauteile und verschieden grosse Fenster an einem Bauwerk vorhanden.

§ 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.....

§37, Abs. 1: Die Scheidmauer ist nicht nur als Brandmauer sondern auch entsprechend **den Schallschutzvorschriften** auszubilden.

§ 38: Grundsätzlich i.O.

Allerdings wäre es angemessen in Abs. 3 bezüglich Dauerschatten eine Präzisierung in Bezug auf die Gebäudehöhe zu machen. Der Dauerschatten sollte erst ab einer gewissen Gebäudehöhe massgebend sein.

Anstelle des „mittleren Winter- oder Sommertage“ sollte hier jeweils das genaue Datum z.B. 6. Februar und 7. August eingesetzt werden.

Im Zeitalter der Sonnenenergienutzung wäre auch noch zu prüfen, ob nicht der 21. Dezember als Wintertag sowie der 21. Juni als Sommertag berücksichtigt werden sollte.

Antrag:§ 38, Abs.3,

2. Satz : Dieser darf bei Gebäuden über 15m  
Fassadenhöhe an einem mittleren.....

§ 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 neuzuschaffenden Ordner „Erläuterungen 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 von 300m Wegstrecke scheint uns restriktiv und kann zu kostspieligen Investitionen führen.

Verweis auf §73 des PBG ist wohl nicht i.O.

Zudem sollte präzisiert werden: „die Wegstrecke von der Haltestelle des ÖV bis zum Haupteingang der Einrichtung soll max 300 m

Die Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmitteln soll während den Oeffnungszeiten gelten

Antrag:§ 40:

..... nicht mehr als 500m 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 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.

Zudem sollte es heissen: Im Massstab 1:100 oder im Massstab 1:50, denn bei Umbauten ist es meist nur möglich die Änderungen im Ausführungsplan im Massstab 1:50 darzustellen. Es werden dann keine Pläne im Mst. 1:100 angefertigt.

Wenn es aber der Wille der Gesetzgeber ist, dass zur schlechteren Lesbarkeit diese Pläne Mst. 1:50 in den Massstab 1:100 verkleinert werden müssen, so ist dies widersinnig.

Bei Ziff. 12 sollte es heissen: **Der energietechnische Nachweis ist vor der Schnurgerüstabnahme einzureichen.**

Im Zeitpunkt der Baueingabe (Pläne Mst. 1:100) kann niemand einen Energienachweis erstellen, welcher nur einigermassen genügend ist, denn für den Energienachweis müssen alle Details und Materialien mit den entsprechenden Wärmeleitwerten entsprechen den Vorgaben der Norm SIA 180 sowie Norm SIA 380/1 am Bauwerk bekannt und berechenbar sein!

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

Ziffer 5: ..... Zweckbestimmung,  
Materialwahl und ....

Neu Ziffer 15: Aktueller Auszug aus dem ÖREB -  
Kataster

§49, Abs.2: Die Gemeindebehörde soll verpflichtet werden, dass sie die Kontrollen durchführen und der Bauherrschaft darüber einen schriftlichen Bericht zustellen muss, denn heute herrscht eine Wirrwarr von Verfahren und der Bauherr kann meist nicht einmal bewiesen, dass die Baukontrolle überhaupt durchgeführt worden ist, obwohl er dafür vor Baubeginn bezahlt hat.

## 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 meines Erachtens in der Rechtsanwendung noch zu Diskussionen führen!

§53: Da das Referendum ergriffen worden ist gegen das PBG sollte hier besser kein Datum vermerkt werden für die in Kraftsetzung von PBG und Verordnung dazu.

Anhang Umrechnungstabelle:

Keine Bemerkungen

Hinweise zum Erläuternden Bericht § 52:

- 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!

## **1. 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.

Sollte in diesem Gesetz und in der Verordnung der haushalterische Umgang mit dem Bauland nicht besser geregelt werde. Weshalb wird nicht vorgegeben, dass auch in der Schweiz etwas höher (mehr Geschosse) gebaut werden könnte um Bauland besser ausnützen zu können?

Es gibt den Gemeinden den notwendigen Handlungsspielraum.

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

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Giovanni Crupi

Präsident

Swiss Engineering Sektion Thurgau