

## Botschaft

### **5. Revidiertes Baureglement**

#### **Sachverhalt - Ortsplanrevision der Ortsteile Stüsslingen und Rohr**

Gemäss Kantonalem Planungs- und Baugesetz hat die Gemeinde die Revision der Ortsplanung in der Regel alle 10 Jahre durchzuführen. Seit 2017 läuft die Revision der Ortsplanung in Stüsslingen, seit 2019 im Ortsteil Rohr. Wegen den Überschwemmungen (Ortsteil Stüsslingen) im vergangenen Jahr musste die Naturgefahrenkarte angepasst werden. Die öffentliche Auflage der beiden Ortsplanrevisionen erfolgt deswegen nun erst im Herbst 2022.

Während die übrigen zu genehmigenden Inhalte der Ortsplanrevision (Zonenreglement, Bauzonen-, Gesamt- sowie Baulinien- und Erschliessungspläne) durch den Gemeinderat beschlossen werden, muss das Baureglement durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Die Überarbeitung des Baureglements wurde in der zweiten Jahreshälfte 2019 gestartet. Bereits frühzeitig wurden die Anregungen aus Rohr (Mitglied aus der Baukommission Rohr) in die Arbeitsgruppe mitaufgenommen, da damals bereits mit einer Fusion gerechnet wurde. Im Sommer 2020 wurde die damalige Version durch das Bau- und Justizdepartement vorgeprüft und dann durch die Arbeitsgruppe per September 2020 finalisiert. Durch Corona und die Unwetterereignisse im letzten Sommer haben sich die Arbeiten an der Ortsplanrevision verzögert, daher gelangt das Baureglement auch erst jetzt an die Gemeindeversammlung. In der Zeit zwischen September 2020 und heute wurden nur noch geringfügige Anpassungen vorgenommen.

In Artikel 17 und 19 wird auf das Zonenreglement von Stüsslingen verwiesen. Hier wird bereits auf das neue Zonenreglement, gültig ab Ortsplanrevision, hingewiesen.

#### **Neuerungen im Baureglement**

Das Baureglement musste der heutigen Gesetzgebung angepasst werden - dies bedeutete v.a. die Erwähnung von heute aktuellen Themen wie Gestaltung von Solaranlagen, Reklamen sowie Antennen und Empfangsanlagen.

Ferner mussten Sachverhalte zu den Werkleitungen, zu administrativen Arbeiten wie die Baukontrolle, die Dauer der Baupublikation, den Bauabschluss, zur Umgebungsgestaltung, zum Abbruch von Gebäuden sowie die Kostenfolgen klar formuliert werden. Ebenso wurde festgehalten, dass die Baukommission im Bedarfsfall externe Fachleute beiziehen darf.

Gemäss kantonaler Anweisung müssen neu bei der Baupublikation Bauten ausserhalb der Bauzone zusätzlich zum Niederämter Anzeiger auch im kantonalen Amtsblatt publiziert werden.

Aufgrund des sich langsam zu Neige gehenden Kontingents an Zivilschutzräumen, wurde zudem im Baureglement festgehalten, dass bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern oder zusammenhängenden Bauten, für die mehr als 8 Schutzplätze Pflicht sind, ein privater Schutzraum nach den Richtlinien der eidgenössischen Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetzgebung zu erstellen ist.

Zudem wurde ein neuer Anhang mit den Abstandsvorschriften entlang von Gemeindestrassen erstellt, welcher die Verständlichkeit fördern soll und die Lücke zu den bereits geregelten Abstandsvorschriften entlang von Kantonsstrassen (gemäss KBV) bzw. zwischen privaten Grundstücken (gemäss ZGB) schliesst.

Schliesslich mussten auch die Kosten für das Baugesuchs-/Baubewilligungsverfahren gegenüber früher angehoben werden. Nicht, um Gewinn zu erzielen - die Baukommission muss kostendeckend sein - sondern weil die notwendigen Prüfungen immer zeitintensiver werden. Zudem werden auch vermehrt externe Prüfungen bzw. Gutachten nötig, so z.B. beim Energienachweis oder bezüglich Baugrundabklärungen in potentiellen Rutschhängen. Auch allfällige hydrologische Abklärungen bei Bauten in Gebieten mit Hochwasser- und/oder Oberflächenabfluss-Thematik werden zunehmen. Die eigentlichen Prüfungen werden mittels Weiterverrechnung dem Bauherrn belastet, allerdings bedeutet auch die Koordination der nötigen Abklärungen einen gewissen Zeitaufwand innerhalb der Baukommission.

Es darf festgehalten werden, dass die Gebühren im Vergleich zu anderen Gemeinden - insbesondere mit einer Bauverwaltung - immer noch sehr moderat sind.

### **Antrag Gemeinderat**

Der Gemeinderat empfiehlt das revidierte Baureglement zu genehmigen.

### **Dieser Botschaft liegt folgende Unterlage bei:**

Revidiertes Baureglement Gemeinde Stüsslingen (inklusive Ortsteil Rohr)

Bei Fragen steht Ihnen Herr Kilian Gerber, Telefon-Nr. 079 879 00 32, gerne zur Verfügung.

Stüsslingen, 13.06.2022