

Leitfaden für die Einreichung von Baugesuchen in der Stadt Schaffhausen

Stand 1. Juli 2009

Dieser Leitfaden möchte Ihnen das Vorgehen bei der Einreichung von Baugesuchen erleichtern. Er ist in der Form einer Checkliste aufgebaut und soll beitragen, dass keine für die Behandlung des Baugesuches erforderlichen Unterlagen und Angaben vergessen gehen. Denn vollständige Baugesuchsunterlagen und korrekt ausgefüllte Formulare tragen entscheidend zu einer speditiven Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens bei. Sollten Fragen oder Unklarheiten bestehen: Die Baupolizei berät Sie gerne.

1. Bewilligungspflicht

Ob ein Bauvorhaben einer behördlichen Baubewilligung bedarf ist in Art. 54 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie in Art. 72 der Bauordnung der Stadt Schaffhausen (BauO) geregelt. Im Zweifelsfall wird empfohlen, sich bei der Baupolizei zu erkundigen. → [Baugesetz](#)

Werden bauliche Veränderungen vorgenommen, welche keine Baubewilligung erfordern, ist es empfehlenswert, die Nachbarn über das Bauvorhaben zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauen ohne erforderliche Baubewilligung strafbar ist und eine Busse nach sich ziehen kann (Art. 85 BauG).

2. Baugesuchsunterlagen

Alle nachfolgenden Unterlagen sind im Normalfall 2-fach einzureichen. Für Bauvorhaben, welche eine kantonale Bewilligung erfordern, sind die Baugesuchsunterlagen 3-fach abzugeben (z.B. für Ausnahmegewilligungen, Autoeinstellhallen, gewerbliche, industrielle und landwirtschaftliche Bauvorhaben, Bauten ausserhalb der Bauzonen oder in weniger als 100 m Distanz zum Wald).

A. Offizielles Baugesuchsformular der Stadt Schaffhausen umfassend ausfüllen (siehe Punkt 3 des Leitfadens).

B. Aktueller Original-Situationsplan des Kantonalen Vermessungsamtes (→ [Vermessungsamt](#) oder Telefon 052 632 73 91). Darin rot eingezeichnet und vermasst das Bauvorhaben. Bei Umbauten ist der Umbaubereich des bestehenden Gebäudes rot einzufassen. Abbrüche sind gelb zu umrahmen. Daneben sind alle Grenzabstände, Zufahrten, Parkplätze etc. einzutragen. Als Beilage **Grundeigentümerverzeichnis** und **Grundbuchauszug** (→ [Grundbuchamt](#)).

C. Baupläne Mst. 1 : 100 oder 1 : 50 umfassend:

- Grundrisse aller Geschosse, mit Angabe der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, die wichtigsten Masse enthaltend.
- Schnitte durch das Treppenhaus oder im Bereich des Um- oder Ausbauvorhabens. Angaben zu den Höhenmassen sowie die Höhe ü.M. (OK Erdgeschoss). Bei Neubauten sind alle zum Verständnis des Bauvorhabens notwendigen Schnitte inkl. Foundation darzustellen.
- In den Fassadenplänen sind das *bestehende* und das *neu gestaltete* Terrain bis zur Grundstücksgrenze inkl. allfälliger Kunstbauten und Anlagen anzugeben. Bei an- und eingebauten Bauvorhaben sowie bei Neubauten in empfindlichen Gebieten, Quartierschutzgebieten und schutzwürdigen Ensembles (gemäss Art. 10 BauO) müssen die angrenzenden Liegenschaften ansatzweise ausgewiesen werden.
Bei Umbauten sind die abzubrechenden Bauteile *gelb*, neue Bauteile *rot* anzulegen. In den Plänen sind die *Feuerwiderstandswerte* gemäss VKF Brandschutzbestimmungen, u.a. von Konstruktionen, Bauteilen und Brandabschnitten, einzutragen.
- Das Baugesuch und sämtliche Unterlagen (Pläne) sind zu datieren und von der Bauherrschaft bzw. dessen Vertreter, dem Grundeigentümer und dem Projektverfasser zu unterzeichnen.

D. Umgebungsgestaltungsplan Mst. 1 : 100: Bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Zu den Inhalten des Umgebungsgestaltungsplans siehe Erläuterungen zu Art. 8 Abs. 2 BauO und Merkblatt "Umgebungsgestaltungsplan"

F. Weitere Beilagen nach Erfordernis, z.B. Berechnungsblätter, Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung, Energienachweis, Parkplatznachweis etc.

Wird für das Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung nach Art. 51 BauG erforderlich, ist diese zu beantragen und hinreichend zu begründen. Das Baugesuch ist 3-fach einzureichen.

3. Ausfüllen des Gesuchsformulars

Die folgende Aufzählung richtet sich nach der Nummerierung im Baugesuchsformular und gibt Ihnen Hinweise zum korrekten Ausfüllen des Gesuchsformulars.

1. Angaben zu Bauherrschaft, Grundeigentümer und Projektverfasser

Sind Bauherrschaft und Grundeigentümerin nicht identisch, so haben die Grundeigentümer durch ihre Unterschrift das Einverständnis mit dem Baugesuch zu bestätigen oder es ist eine Vollmacht beizulegen.

2. Bauvorhaben / Nutzung

Aus der Kurzbeschreibung hat verständlich hervorzugehen, was gebaut werden soll. Handelt es sich um einen Abbruch einer bestehenden Baute, so ist eine kurze Begründung für den Abbruch anzugeben.

Weist das Bauvorhaben industrielle, gewerbliche oder Dienstleistungs-Nutzungen auf oder ist eine Einstellhalle für Motorfahrzeuge geplant, sind allenfalls weitere Angaben z. B. über betriebstechnische Einrichtungen, zur Betriebsart usw. erforderlich. Weitere Informationen: siehe Merkblatt "Beurteilung von Bauten betreffend Umwelt- und Gewässerschutz" des Amtes für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz (ALU).

Werden bauliche Änderungen an einer bestehenden Baute geplant, sind im Planarchiv der Baupolizei allenfalls alte Pläne vorhanden. Eine Ausleihe oder Kopien der Archivpläne sind gegen Gebühr möglich.

3. Lage

Ist auf dem Grundstück ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Grundbuch eingetragen, so ist neben der GB-Nummer des baurechtsbelasteten Grundstücks auch die GB-Nummer des Baurechts anzugeben. Der Baurechtsinhaber hat das Baugesuch zu unterzeichnen.

Je nach Lage des Bauvorhabens sind weitere Rahmenbedingungen zu befolgen bzw. Abklärungen zu treffen:

A. Lage ausserhalb der Bauzone (Reservezone, Landwirtschaftszone, Naturschutzzone, Gewässer, Wald):

- ⇒ Zonenkonformität (z. B. Bauten für landwirtschaftliche Nutzungen) oder Standortgebundenheit vorgängig mit der Abteilung [Stadtplanung](#) und den zuständigen kantonalen Stellen abklären (→ [Bauinspektorat](#) → [Planungs- und Naturschutzamt](#)).
- ⇒ Baugesuch in 3-facher Ausführung einreichen

B. Lage in Altstadtzone oder Dorfkernzone:

- ⇒ Es wird empfohlen, vorgängig mit der Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen. → [Hochbau > Denkmalpflege](#)

C. Lage in Quartierschutzgebieten oder schützenswerten Ensembles:

- ⇒ Merkblatt für das Bauen in Gebieten mit besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten bzw. Gestaltungsempfehlungen beachten.

D. Lage in empfindlichen Gebieten:

- ⇒ Merkblatt für das Bauen in Gebieten mit besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten bzw. Gestaltungsempfehlungen beachten.

E. Lage im Geltungsbereich von Quartierplänen (siehe Anmerkungen im Grundbuchauszug):

- ⇒ Quartierplanvorschriften beachten (Einsichtnahme und Bezug bei Baupolizei)

F. Lage in Naturgefarengelieten (Überschwemmungen, Steinschlag, Rutschungen):

- ⇒ Gefahrenkarten beachten (Einsichtnahme bei der Baupolizei)

Ebenfalls ist abzuklären, ob sich auf dem Baugrundstück erhaltens- oder schutzwürdige Naturobjekte befinden:

A. Bäume

- ⇒ Bei [Grün Schaffhausen](#) abklären, ob der Baum als schützenswert eingestuft ist.
- ⇒ Genügend Abstand (mindestens Baumkronenfläche) einhalten, auch für Tiefbauten.

B. Hochstammobstgärten, Hecken, Trocken- oder Feuchtbiotope usw.

- ⇒ Kontaktaufnahme mit der [Fachstelle Naturschutz](#), ob ein Eintrag in einem Inventar vorliegt.

4. Aussteckung

Mit dem Einreichen des Baugesuches sind die darstellbaren Bauvorhaben (Gebäude, Geländeänderungen) auszustecken. Aussteckungen müssen die horizontale und vertikale Ausdehnung des Vorhabens sowie für Anstösser ins Gewicht fallende Geländeänderungen zum Ausdruck bringen (Art und Umfang).

5. Wohnungen

Diese Angaben dienen in erster Linie statistischen Zwecken. Bei Mehrfamilienhäusern ist ein entsprechender Wohnungsspiegel beizulegen.

6. Baudichte

In den Zonen E, W2, W3, W4, GW ist die Baudichte durch die Ausnützungsziffer AZ und in den Zonen I, ID durch die Baumassenziffer BMZ geregelt. Werden neue anrechenbare Bruttogeschossflächen oder Bauvolumen erstellt bzw. werden Umnutzungen oder Rückbauten vorgenommen, so ist die Ausnützungs- oder Baumassenziffer auszuweisen. Hinweis: In Quartierplänen kann die Baudichte abweichend geregelt sein.

Die Berechnung der Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer ist auf dem entsprechenden Berechnungsblatt sowie mit einem Schema zu dokumentieren.

In Industriezonen I und Industriezonen mit Dienstleistungen ist zusätzlich der Grünflächenanteil nachzuweisen.

Bezüglich der Abstände von Grundstücksgrenzen, öffentlichem Grund, Wald und Gewässer sind die folgenden Bestimmungen zu beachten:

A. gegenüber angrenzenden Grundstücken

- ⇒ Einhaltung der zonengemässen Grenzabstände (siehe Art. 22 und 23 sowie Anhang 12 BauO). Für die Ermittlung der Grenzabstände steht das Berechnungsformular Grenzabstände zur Verfügung.
- ⇒ Für die Unterschreitung der zonengemässen Grenzabstände ist die schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarn auf den Plänen erforderlich. Ein gegenseitiges Näherbaurecht benötigt zusätzlich eine Ausnahmebewilligung für eine Unterschreitung des Gebäudeabstands (Art. 22 Abs. 6 BauO).

B. gegenüber dem öffentlichen Grund (Strassen, Wege)

- ⇒ für Bauten und Anlagen gilt ein Abstand von 5 m, sofern nicht mit Baulinien andere Abstände festgelegt sind.
- ⇒ Ausnahmen für Treppen, Terrassen, kleinere Nebengebäude und Tiefbauten möglich (siehe Art. 16 BauG).

C. gegenüber dem Wald

- ⇒ für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone gilt ein Abstand von mindestens 10 m (Art. 20 Waldgesetz), ausserhalb der Bauzone gilt ein Abstand von 30 m.

D. gegenüber Gewässern

- ⇒ für Bauten und Anlagen gilt ein Abstand von mindestens 25 m bei Gewässern 1. Klasse (Rhein), 10 m bei Gewässern 2. Klasse (Fulach, Durach, Hemmentalerbach) und 5 m bei den übrigen Gewässern.

7. Konstruktions- und Materialangaben

Dem Baugesuch kann auch ein Baubeschrieb beigelegt werden.

8. Abwasserbeseitigung

Siehe Kanalisation - Leistungsbeschreibung und Gesuchsformular → [Tiefbauamt und Entsorgung](#)

Es wird darauf hingewiesen, dass frühzeitig die entsprechenden Werkleitungspläne zu beziehen sind:

- ⇒ Abwasser: Tiefbauamt, Kanalisationsbüro → [Tiefbauamt und Entsorgung](#)
- ⇒ Wasser, Erdgas: Städtische Werke → [shpower.ch](#)
- ⇒ Elektrizität: → [www.shpower.ch](#) / für Herblingen und Buchthalen → [eks.ch](#)

9. Energienachweis

Der Energienachweis kann bis vor Baubeginn nachgereicht werden, sofern im Ausführungsprojekt keine Änderungen vorgenommen werden, die öffentliche oder private Interessen berühren. Die Baufreigabe wird erst nach Prüfung des Nachweises erteilt.

10. Brandschutz

11. Wärmetechnische Anlagen

Die Bedingungen der VKF Brandschutzvorschriften (Brandschutznorm mit Brandschutzrichtlinien, Erläuterungen und Arbeitshilfen) sind vollumfänglich einzuhalten. Abweichungen (alternative Brandschutzmassnahmen) sind nur in Absprache und mit Bewilligung der zuständigen Brandschutzbehörde gestattet.

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und instand zu halten, dass u.a. die Sicherheit von Personen, Tieren und Sachwerten gewährleistet ist, die Entstehung von Bränden und Explosionen vorgebeugt wird, die Ausbreitung von Flammen, Hitze und Rauch begrenzt wird und eine wirksame Brandbekämpfung möglich ist (Art. 9 Brandschutznorm VKF). Gestützt auf Art. 6 Abs. 2 des Kant. Brandschutzgesetzes sind Eigentümer, Besitzer und Betreiber von Gebäuden und Anlagen sowie die für die Benützung der Liegenschaft verantwortlichen Personen (Liegenschaftsverwaltung, Nutzer, Pächter) für die Einhaltung der Brandschutzvorschriften verantwortlich.

12. Autoabstellplätze

Anzahl Pflichtplätze: Diese sind entsprechend den Vorgaben der städtischen Parkplatzverordnung zu berechnen. Bei Umbauten und Nutzungsänderungen ist nur der zusätzliche Bedarf an Abstellplätzen zu decken.

Anzahl Abstellplätze: Hier ist die Gesamtzahl der Abstellplätze, inkl. bestehende Plätze, aufzuführen.

Der Parkplatznachweis kann auf einem separaten Berechnungsblatt dokumentiert werden.

13. Gefahren, Umwelt- und Lärmschutz

Bei grösseren Umbauvorhaben oder Neubauten ist die Gefahrensituation frühzeitig abzuklären.

⇒ Auskünfte zu Gefahren erteilt die [Baupolizei](#) oder die [Stadtplanung](#). Weitere Informationen: [Kant. Tiefbauamt](#)

Liegt das Baugrundstück in ehemaligen Industriearealen, alten Auffüllungen oder Lagerplätzen etc., sind Abklärungen bezüglich Altlasten zu treffen:

⇒ Auskünfte zum Verdachtsflächenkataster erteilt das Amt für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz (ALU).

Liegt das Baugrundstück im Nahbereich bedeutender Lärmquellen (Strassen, Eisenbahn, Schiessanlage, lärmiger Betrieb usw.), ist die Einhaltung der eidgenössischen Lärmschutzverordnung LSV nachzuweisen.

⇒ Auskünfte zu Lärmimmissionen erteilt die [Stadtplanung](#).

14. Voraussichtliche Baetermine

Baubeginn und Bauende sind auf den Monat genau anzugeben.

15. Voraussichtliche Baukosten

Diese Angabe dient statistischen Zwecken.

16. Bemerkungen

17. Baugesuchsunterlagen → siehe Punkt 2 des Leitfadens

18. Unterschriften

Es sind eigenhändige, rechtsgültige Unterschriften erforderlich.

4. Ablauf des Baubewilligungsverfahrens → siehe Art. 54ff BauG

4.1 Ablauf im Normalfall

Nach Eingang des Gesuches werden die Unterlagen einer summarischen Vorprüfung unterzogen und die allfällig erforderliche Aussteckung kontrolliert. Sind die Unterlagen vollständig, das Vorhaben im Grundsatz bewilligungsfähig und die Aussteckung korrekt, wird das Vorhaben publiziert und die Anstösser schriftlich orientiert. Die Auflagefrist beträgt 30 Tage ab Erscheinen im Amtsblatt. Bei Baugesuchen, die sich nur unwesentlich auf Natur und Landschaft, Denkmalpflege oder geschützte Ortsbilder auswirken, kann eine Auflagefrist von 20 Tagen vorgesehen werden.

Gegen das Bauvorhaben können innert der Auflagefrist beim Stadtrat schriftlich begründete Einwendungen erhoben oder die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangt werden. Die Einwendungen werden innert weiteren 20 Tagen der Bauherrschaft zur Stellungnahme zugestellt. Werden Einwände erhoben oder die Zustellung der Baubewilligung verlangt, ist mit Rekursen zu rechnen. Die Baubewilligung wird in diesem Fall einen entsprechenden Vorbehalt enthalten. Damit wird sich die Dauer bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Bewilligung verzögern. Die Aussteckung muss bis zur Erledigung der Einsprachen oder Rekurse bestehen bleiben.

4.2 Baubeginn

Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn:

- die Baubewilligung erteilt ist und keine Rechtsmittelverfahren mit aufschiebender Wirkung hängig sind;
- alle Auflagen in der Baubewilligung, die vor Baubeginn erledigt werden müssen, erledigt sind und die schriftliche Baufreigabe durch die Baupolizei vorliegt.

4.3 Kantonale Bewilligung

Für Ausnahmewilligungen und für die Bewilligung von Bauvorhaben gemäss Art. 57 BauG (industrielle und gewerbliche Bauvorhaben, Einstellhallen, Bauten ausserhalb der Bauzonen etc.) ist das kantonale Baudepartement zuständig. Der Stadtrat stellt in diesen Fällen dem kantonalen Baudepartement einen Antrag auf Erteilung oder Nichterteilung der Baubewilligung.

4.4 Vereinfachtes Verfahren

Geringfügige Vorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen berühren, können vom Stadtrat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage, Aussteckung und öffentliche Ausschreibung bewilligt werden (vgl. Art. 70 BauG). Liegt das schriftliche Einverständnis aller betroffenen Nachbarn bereits vor, so erübrigt sich das Anzeigeverfahren; die Baubewilligung ist aber dennoch erforderlich.

4.5 Verfahrensdauer

Das Bewilligungsverfahren dauert in der Regel 2 bis 3 Monate. Die Verfahrensdauer verlängert sich, wenn das Bauvorhaben einer Baubewilligung des Kantons, einer Ausnahmewilligung, einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Bewilligungen weiterer Behörden bedarf. Einwendungen führen in der Regel ebenfalls zu Verzögerungen. Eine weitere Verzögerung kann sich auch ergeben, wenn das Vorhaben durch die Stadtbildkommission, die Denkmalpflege oder die kantonale Kommission für Natur- und Heimatschutz beurteilt werden muss. Eine beschleunigte Behandlung ist möglich, wenn dem Baugesuch jeweils ein zusätzlicher Eingabesatz beigelegt wird. Bei Bauvorhaben, die vom Kanton zu bewilligen sind, empfiehlt sich sogar, zwei zusätzliche Eingabesätze einzureichen.

4.6 Gültigkeit der Bewilligung

Mit der Bauausführung muss innert zwei Jahren, ab dem Tag der rechtskräftigen Bewilligung, begonnen werden.