

Herrenacker 9
CH-8201 Schaffhausen
Tf. 0848 11 00 11

Bauvorhaben in Gefahrenzonen: Empfehlungen der Kantonalen Gebäudeversicherung Schaffhausen für Bauherren

Bauvorhaben in Gefahrenzonen (Überschwemmungen, Rutschungen, Steinschlag oder andere Naturgewalten) unterliegen aus Gründen der Sicherheit (Personen, Tiere, Sachen) und bezüglich der Versicherungsdeckung des erhöhten Elementarschadenrisikos einer besonderen Regelung gemäss Art. 14 des Gebäudeversicherungsgesetzes. Die übrigen Risiken gemäss Art. 9 des Gebäudeversicherungsgesetzes werden wie üblich gedeckt. Die Gefahrenstufen ROT und BLAU (erhebliche und mittlere Gefährdung) können den vom Regierungsrat zur Kenntnis genommenen Gefahrenkarten der Gemeinden entnommen werden. Gleichgestellt sind Bauvorhaben in Gebieten analoger Gefährdung ausserhalb der Gefahrenkarten.

Gefahrenstufe ROT (erhebliche Gefährdung)

Erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich). Mit der Zerstörung von Bauten ist zu rechnen. Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Ereignisse treten mit starker Intensität oder mit hoher Wahrscheinlichkeit auf. In diesem Falle sind Personen vor allem ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Es dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, errichtet oder erweitert werden. Eine Erweiterung oder Neueinzonung von Bauzonen ist nicht gestattet. Nicht überbaute Bauzonen sollen rückgezont werden. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen - wenn sie zwingend an diesen Standort angewiesen sind - wieder aufgebaut werden. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird

In Zonen mit erheblicher Gefährdung (ROT) wird das spezifische Elementarschadenrisiko (z.B. Überschwemmung) für Neu- und Erweiterungsbauten sowie für Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung von der Gebäudeversicherung ausgeschlossen.

Gefahrenstufe BLAU (mittlere Gefährdung)

Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich). Mit Schäden an Bauten ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich Bauweise beachtet werden. Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb derselben. Auf eine Erweiterung oder Neueinzonung von Bauzonen ist grundsätzlich zu verzichten. Neu- und Umbauten innerhalb bestehender Bauzonen sind mit schadensbegrenzenden Auflagen erlaubt, sofern es sich nicht um besonders sensible Objekte handelt. Die Auflagen sollen im Bau- und Zonenreglement in konkreter und auf den jeweiligen Gefahrenprozess ausgerichteter Weise festgehalten werden und sind bei der Baubewilligung und -ausführung zu kontrollieren. Im Einzelfall können für das konkrete Baugesuch weitere detaillierte Abklärungen nötig sein.

Für Bauvorhaben in Zonen mit mittlerer Gefährdung (BLAU) wird das spezifische Elementarschadenrisiko (z.B. Überschwemmung) für Neu- und Erweiterungsbauten sowie für Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung von der Gebäudeversicherung nur dann gedeckt, wenn die von ihr oder den Baubehörden vorgeschriebenen baulichen Schutzmassnahmen (Bauauflagen) ergriffen werden. Art und Umfang dieser Schutzmassnahmen richten sich nach der vorhandenen Gefährdung. Sie werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die zuständige Baubewilligungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung festgelegt und überprüft. Grundlage für die Bemessung der Schutzmassnahmen bildet die Wegleitung "Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren", herausgegeben von der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) Bern. (www.vkf.ch)

Vorgehen

Um Versicherungslücken zu vermeiden, empfehlen wir den Bauherren in blauen Zonen folgendes Vorgehen:

Vorprüfung

Der Bauherr reicht der Gebäudeversicherung möglichst frühzeitig vor der Baueingabe folgende Unterlagen im Doppel ein:

1. Bauprojekt gemäss den kommunalen und kantonalen Vorschriften
2. Ausschnitt aus der Gefahrenkarte mit Standort des Bauvorhabens
3. Beschreibung der vorgesehenen Schutzmassnahmen mit Bemessungen für die spezifische Gefährdung gemäss Gefahrenkarte.

Die Gebäudeversicherung legt im Rahmen der Vorprüfung in Zusammenarbeit mit der Baubehörde die besonderen Objektschutzmassnahmen fest und gibt diese der Bauherrschaft und der zuständigen Baubewilligungsbehörde bekannt. Sollte die Gefahrensituation in der betreffenden Gefahrenzone ungenügend erfasst sein, behält sich die Gebäudeversicherung vor, auf Kosten des Gesuchstellers weitere Fachleute (z.B. Geologen, Statiker, Bauingenieure) beratend beizuziehen.

Unter Berücksichtigung der durch Baubehörde und Gebäudeversicherung formulierten baulichen Auflagen gemäss Vorprüfungsergebnis kann nun das übliche Baubewilligungsverfahren abgewickelt werden.

Hauptprüfung

Der Bauherr reicht sein Baugesuch zusammen mit dem Vorprüfungsbescheid der Gemeinde ein. Gleichzeitig reicht er der Gebäudeversicherung folgende Unterlagen im Doppel ein:

1. Ausführungspläne
2. Statik mit Nachweis der gefährdeten Teile

Wenn die in der Vorprüfung gemachten Auflagen berücksichtigt sind, erlässt die Gebäudeversicherung eine Deckungszusage zu Händen des Bauherrn und der Gemeinde.

ACHTUNG: Ohne Vorliegen einer Deckungszusage wird die Gebäudeversicherung beim Abschluss einer Bauversicherung für Bauvorhaben in Zonen mit mittlerer Gefährdung (BLAU) das spezifische Elementarschadenrisiko ausschliessen und im Schadenfall Entschädigungsansprüche ablehnen oder kürzen.

Bauabnahme

Nach Fertigstellung des Rohbaues Erdgeschoss und nach Abschluss der Bauarbeiten führt die Gebäudeversicherung jeweils eine Kontrolle der Objektschutzmassnahmen durch. Anstelle der Kontrolle kann die Gebäudeversicherung von Bauherr und Bauleitung eine schriftliche Erklärung über die vollständige Erfüllung der baulichen Auflagen verlangen.

Verantwortung

Für die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sowie für die Ausführung der baulichen Objektschutzmassnahmen (Bauauflagen) ist der Bauherr bzw. sein Vertreter verantwortlich. Die Gemeinden überwachen die Einhaltung der Vorschriften über Bauvorhaben in Gefahrenzonen.

Prüfungskosten

Die Kosten der Prüfung sowie ergänzende Beratungen (gemäss SIA-Honorarordnung) werden dem Gesuchsteller durch die Gebäudeversicherung in Rechnung gestellt.

Gefahrenstufe GELB (geringe Gefährdung)

Für Bauten in Zonen mit geringer Gefährdung macht die Gebäudeversicherung zur Zeit keine besonderen Vorschriften. Selbstverständlich gelten die allgemeinen Sorgfaltspflichten, insbesondere die Pflicht zur Schadenverhütung in besonderem Masse auch in dieser Zone. Im Schadenfall wird die Gebäudeversicherung prüfen,

ob die üblichen Schutzvorkehrungen gegen Elementarschäden zweckmässig waren und im Falle von Zuwiderhandlungen ihre Entschädigung angemessen kürzen.