

Bericht und Antrag der Spezialkommission 2015/04 betreffend «Umsetzung RPG»

16-40

vom 27. Januar 2016

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Spezialkommission hat die Vorlage des Regierungsrats vom 10. März 2015 (Amtdruckschrift 15-21) betreffend Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Umsetzung neues Raumplanungsrecht des Bundes) in acht Kommissionssitzungen beraten. Zusätzlich zu den Kommissionsmitgliedern nahmen an allen Sitzungen Baudirektor Reto Dubach und der Leiter des Rechtsdienstes des Baudepartements, Michael Hoff, teil. Mit der Protokollführung waren Verena Casana Galetti und Martina Harder betraut.

Inhaltsverzeichnis:

- I Abkürzungen
- II Allgemeines (Formales und Ausgangslage)
- III Beratung
- IV Empfehlung der Spezialkommission 2015/4 an den Kantonsrat
- Anhang Die von der Kommission vorgenommenen Änderungen am Gesetzestext im Detail

I Abkürzungen

ADS: Amtdruckschrift.
BauG: Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen.
BehiG Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz).
cf vergleiche (von lat. confer)
RDBD: Rechtsdienst des Baudepartements.
RPG: Raumplanungsgesetz (Bundesrecht).
RPV: Raumplanungsverordnung (Bundesrecht).
ZöBAG: Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen.

II Allgemeines

Formales:

Angesichts des Umfangs der Beratungen kann dieser Kommissionsbericht keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ein weitergehender Bericht würde den Rahmen des Möglichen sprengen.

Den von der Kommission als Schicksalsartikel bezeichneten Stellen (Art. 29a und 29b sowie Art. 79a-f) ist eine Einleitung hinzugefügt, die dem Risiko entgegenwirken soll, dass im Kantonsrat Diskussionen über nicht vom Kanton beeinflussbare Bestimmungen entbrennen.

Die Bezeichnung der Absätze in diesem Kommissionsbericht richtet sich nach der Zählung der Kommissionsvorlage. Wo es unerlässlich ist, sind die Abweichungen zur regierungsrätlichen Vorlage im Fliesstext erwähnt. Alle Details zu den von der Kommission an den Gesetzestexten vorgenommenen Änderungen sind dem Anhang dieses Berichtes zu entnehmen.

Ausgangslage:

«In der Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde [...] die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) mit einem Ja-Stimmenanteil von 62.9 % angenommen. Auch der Kanton Schaffhausen stimmte der Vorlage mit 63.2 % gegen 36.8 %

zu.»¹ Die Vorlage zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (ADS 15-21) ist im Wesentlichen eine Umsetzung von Vorgaben des Bundesrechts.

Die auf Verlangen der Kommission durch den RDBD getätigten Abklärungen zeigen, dass der Kanton Schaffhausen bis zum 1. Mai 2019 sein Recht RPG-konform ausgestaltet haben muss, weil andernfalls keine Einzonungen – auch keine noch so geringfügigen – mehr möglich sind.

Es ist daher müssig zu versuchen, vom Bundesrecht vorgegebene Bestimmungen aus dieser Vorlage zu streichen und die Kommission appelliert – auch aus Gründen der Effizienz – an den guten Willen des Kantonsrats, auf derartige Streichungsanträge zu verzichten.

III Beratung

Eintretensdebatte:

Eintreten auf die Vorlage war unbestritten und somit beschlossen.

Aufgrund der Wortmeldungen in der Eintretensdebatte liess sich jedoch ein Graben entlang der Parteigrenzen ausmachen. Während sich eine Seite über die Annahme des Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene und die daraus resultierende Umsetzungspflicht auf kantonaler Ebene grundsätzlich nicht erfreut zeigte und deshalb dafür plädierte, dass der Kanton Schaffhausen keine Vorreiterrolle bei der Umsetzung des Bundesrechts übernehmen solle, äusserte sich die Kommissionsminderheit genau gegenteilig und stellte in Aussicht, das Gesetz abzulehnen, sollte lediglich das absolute Minimum der Bundesvorgaben darin umgesetzt werden.

Die Beratungen im Detail:

Art. 4 Richtplanung

Abs. 1^{bis}

Die Erläuterungen des RDBD zeigten, dass der letzte Satz nur beschreibenden Charakter hat. Das Bundesrecht gibt in Art. 8a Abs. 1 RPG und in Art. 5a RPV den Kantonen die Vorgehensweise vor. Die Streichung des Satzes hat materiell keine Auswirkungen auf das Verfahren zur überkommunalen Beurteilung der Bauzonenkapazitäten.

Es wurde die Streichung des letzten Satzes beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 9 zu 0 Stimmen, bei 2 Abwesenheiten zu.

Abs. 1^{ter}

Es wurde darüber abgestimmt, ob der komplette Absatz zu streichen sei.

Im Wesentlichen wurde vorgebracht, dass mit diesem Artikel die Hoheit über die Zonenplanung von den Gemeinden auf den Kanton übergehe und dies nicht im Sinn der Gemeindeautonomie sei. Diesen Argumenten wurde entgegengehalten, dass dieser Artikel lediglich eine Art Gebrauchsanweisung für das sei, was den Gemeinden bereits vorgeschrieben werde.

Die Kommission lehnte den Antrag mit 8 zu 1 Stimmen, bei 2 Enthaltungen ab.

Art. 7 Abs. 1 Ziff. 5 Bauordnung der Gemeinden

Es wurde darüber abgestimmt, ob die Möglichkeit, in den kommunalen Bauordnungen eine Höchst- und Mindestausnützungsziffer vorzusehen, zu streichen sei.

Im Wesentlichen wurde vorgebracht, dass die Höchstaussnützungsziffer mit dem Ziel des verdichteten Bauens nicht vereinbar sei und die Kann-Formulierung im BauG eine einheitliche kantonale Regelung verhindere. Diesen Argumenten wurden die Gemeindeautonomie, die besseren gestalterischen Möglichkeiten (zum Beispiel Nutzungstransfers) und die grossen Probleme bei Abschaffung der Ausnützungsziffer entgegengehalten.

Abklärungen des RDBD ergaben, dass Zweidrittel der Gemeinden in Schaffhausen die Ausnützungsziffer als Instrument kennen. Zudem betrachtet das Planungs- und Naturschutzamt die Ausnützungsziffer aus planerischen Gründen als wichtiges Instrument, das beibehalten werden sollte.

Die Kommission lehnte den Antrag mit 5 zu 4 Stimmen, bei 2 Abwesenheiten ab.

¹ Amtdruckschrift 15-21: Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Umsetzung neues Raumplanungsrecht des Bundes), S. 1.

Art. 16 Abs. 3 Baulinienpläne

In der Diskussion wurde vorgebracht, dass die Erstellung von *Carports* in der Stadt Schaffhausen bereits verschiedentlich Probleme bereitet habe, die vereinzelt auch zu gerichtlichen Beurteilungen geführt hätten. Dieses Problem könne gelöst werden, wenn der *Carport* als Ausnahmefall in der Liste aufgeführt sei. Diesen Argumenten wurde entgegengehalten, dass der Begriff «*Carport*» nicht genügend genau definiert sei.

Es wurde die Ergänzung der Auflistung der möglichen Ausnahmefälle zur Überschreitung der Baulinien im bestehenden Gesetzesartikel mit dem Wort «*Carport*» beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 9 zu 0 Stimmen, bei 2 Abwesenheiten zu.

Art. 17 Quartierplan: Grundsatz und Zweck

Abs. 2

In der Diskussion wurde vorgebracht, dass die vom Regierungsrat vorgeschlagene Form der Aufzählung vermittele, dass nur eine der Zielsetzungen zu erreichen sei. Dies könne nicht im Sinn der Gesamtqualität sein. Diesen Argumenten wurde entgegengehalten, dass es je nach Bedarf unterschiedliche Quartierpläne gebe und nicht zu streng reguliert werden sollte.

Es wurde beantragt, dass die Zielsetzungen des Quartierplans im Baugebiet durch das Wort «und» anstatt durch das Wort «oder» verknüpft werden sollen.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 6 zu 5 Stimmen zu.

Es wurde darüber abgestimmt, ob die Aufzählung der Zielsetzungen bei Gesamtlösungen mit dem Wort «ökologische» ergänzt werden soll.

Im Wesentlichen wurde vorgebracht, dass der Kanton besonders in den Quartierplänen die eidgenössischen Vorgaben betreffend ökologischen Ausgleich zu erfüllen habe. Diesen Argumenten wurde die Befürchtung entgegengehalten, dass der Gesetzgeber bei Aufnahme des Wortes «ökologische» gar die Diskussion über die Bepflanzung freigebe und dass mit dem Begriff «Energie» bereits die «Ökologie» im weitesten Sinn abgedeckt sei.

Die Kommission lehnte den Antrag mit 6 zu 5 Stimmen ab.

Abs. 3

In der Diskussion wurde vorgebracht, dass es nicht Aufgabe des BauG sei, der Verwaltung oder der Politik die Kompetenz zu geben, ästhetische Sachverhalte zu regeln.

Es wurde beantragt, den Satzteil «architektonisch und ästhetisch gutes Bauen» zu streichen.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 8 zu 1 Stimmen bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit zu.

In der Diskussion wurde ausserdem vorgebracht, dass im Begriff «umweltschonend» thematisch auch «energiesparend» enthalten sei und zudem der Begriff «flächensparend» eine inhaltliche Wiederholung der Wendung «haushälterische Nutzung» sei. Diesem Argument wurde entgegengehalten, dass die Notwendigkeit der Aufführung des Wortes «energiesparend» dadurch gegeben sei, dass aufgrund der Wendung «je nach Zielsetzung» in Art. 17 Abs. 2 das energiesparende Bauen nicht mehr in jedem Fall berücksichtigt werden müsse.

Es wurde beantragt, dass der Satzteil «energie- und flächensparend» zu streichen sei.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 7 zu 3 Stimmen bei 1 Abwesenheit zu.

Die Kommissionsmehrheit ist der Ansicht, dass der Begriff «Verkehrsnetz» die beiden Systeme Schiene und Strasse vereint. Zudem kann der Begriffswechsel die Formulierung wesentlich entschlacken. Diesen Argumenten hielt die Kommissionsminderheit entgegen, dass auch unter dem Begriff «Verkehrsnetz» zumeist nur das Strassennetz verstanden werde.

Es wurde die Ersetzung des Begriffs «Strassennetz» durch den Begriff «Verkehrsnetz» beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 6 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit zu.

Art 18 Quartierplan: Besonderer Inhalt und Verfahren

Abs. 1

Die Kommission ist der Ansicht, dass es sich beim Satzteil «zur Erzielung einer ortsbaulich, architektonisch oder energetisch guten Gesamtlösung» um eine Wiederholung von Art. 17 Abs. 2 handelt und durch eine Streichung die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von

Bau-, Schutz-, Gestaltungs-, und Nutzungsvorschriften der Bauordnung für alle in Art. 17 Abs. 2 genannten Zwecke des Quartierplans möglich wird und nicht auf den Zweck zur Erreichung einer guten Gesamtlösung beschränkt bleibt.

Die Ausführungen des RDBD bestätigten diese Einschätzung: Ohne diesen Satzteil wird auf Art. 17 Abs. 1 und 2 Bezug genommen.

Es wurde die Streichung des Satzteils beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 10 zu 0 Stimmen bei 1 Abwesenheit zu.

Abs. 2

Die Kommissionsminderheit befürchtet, dass mit diesem Artikel Konflikte betreffend Lärmemissionen und dergleichen zwischen Anwohnern, Industrie und Landwirtschaft vorprogrammiert sind. Zudem bedeute die Aufnahme der Mischzone in den Katalog der möglichen Abweichungen vom Zonenzweck bei Quartierplänen eine Kompetenzverschiebung von der Legislative zur Exekutive. Die Kommissionsmehrheit ist der Ansicht, dass Mischzonen ein erfolgreiches Instrument sind, um Kleingewerbe im Dorf zu behalten. Auch die Stadt Schaffhausen hat positive Erfahrungen mit den Mischzonen gemacht und eine Streichung würde letztere in Bedrängnis bringen.

Gemäss den Ausführungen des RDBD ist die Aufnahme von Mischzonen in den Katalog der möglichen Abweichungen vom Zonenzweck bei Quartierplänen mit der Absicht erfolgt, eine Möglichkeit zu schaffen, die es erlaubt, eine Verfahrensstufe einzusparen. Dadurch müssen für eine Mischzone nicht mehr zwingend die Bauordnung und der Zonenplan geändert werden, sondern man kann sich auf eine Änderung des Quartierplans beschränken.

Es wurde die Streichung des kompletten Artikels beantragt.

Die Kommission lehnte den Antrag mit 7 zu 1 Stimmen, bei 2 Enthaltungen und 1 Abwesenheit ab.

Abs. 3

Die Kommissionsmehrheit ist der Ansicht, dass der Ersteller des Quartierplans über ein allfälliges Konkurrenzverfahren zu entscheiden hat und die gute Gesamtlösung sowieso in jeder Bauordnung mehrmals vorkommt. Zudem kann die Bestimmung zum Konkurrenzverfahren zwar ein praktisches Instrument sein, aber auch die Planung unnötig verteuern. Die Kommissionsminderheit ist der Ansicht, dass nur das Konkurrenzverfahren garantieren könne, dass nicht immer der gleiche Planer der Gemeinde seinen Stempel aufdrücke.

Der Baudirektor führte aus, dass mit diesem Absatz den Gemeinden die Möglichkeit gegeben werde, in ihren Bauordnungen Bestimmungen aufzunehmen, die es ermöglichen würden, dass sie bei privaten Quartierplänen besondere Anforderungen stellen könnten. Das Konkurrenzverfahren sei lediglich als Beispiel gedacht.

Es wurde die Streichung des kompletten Absatzes beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 6 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit zu.

Abs. 6

Die Kommission ist mehrheitlich der Auffassung, dass eine Aussteckung und Höhenangaben im Quartierplanverfahren unsinnig seien, wenn noch nicht einmal feststehe, wo welche Bauten platziert werden sollten. Zudem würden die betroffenen Kreise bei der Erstellung des Quartierplanes normalerweise einbezogen.

Es wurde die Streichung des zweiten Satzes von Absatz 6 beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 9 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit zu.

Art. 29a und Art. 29b Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

Die Artikel setzen Art 15a Abs. 1 und 2 RPG auf kantonaler Ebene um. Diese verlangen, dass die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Massnahmen treffen, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Das kantonale Recht hat vorzusehen, dass die zuständige Behörde bei gegebenem öffentlichen Interesse eine Frist für die Überbauung ansetzen, und wenn diese Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.

Art. 29a Abs. 1 Vertragliche Bauverpflichtung

Bei diesem Artikel geht es um die vertragliche Bauverpflichtung zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer, die bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung ein übertragbares vertragliches Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vorsieht. Ein Grundeigentümer kann diese vertragliche Bauverpflichtung freiwillig eingehen. Sie stellt eine Möglichkeit dar, der in Art. 29b geregelten gesetzlichen Bauverpflichtung zuvorzukommen. Das Instrument der vertraglichen Bauverpflichtung soll gemäss den Ausführungen des RDBD sowohl für Neueinzonungen als auch für bestehende Bauzonen gelten.

Die Kommission ist sich bewusst, dass die vertragliche Bauverpflichtung bereits heute möglich ist. Die Nennung in einem eigenen Artikel ist als expliziter Hinweis für die Gemeinden zu verstehen, dass sie sich auch einer niederschwelligeren Massnahme als der gesetzlichen Überbauungsverpflichtung bedienen können. Dafür hat aber die in der regierungsrätlichen Vorlage vorgeschlagene Formulierung zu wenig Programmcharakter und passt zudem sprachlich nicht zu Art. 29b.

Es wurde beantragt, dass der komplette Abs. 1 neu zu formulieren sei.

Die Kommission stimmte der Neuformulierung mit 9 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit zu.

Art. 29b Überbauungspflicht und gesetzliches Kaufrecht der Gemeinden

Bei diesem Artikel geht es um die gesetzliche Überbauungspflicht, die die Gemeinde einem Grundeigentümer auferlegen kann und um die vorzusehenden Massnahmen bei Nichterfüllung der Überbauungspflicht. Die gesetzliche Überbauungspflicht innerhalb einer bestimmten Frist ist vom Bundesrecht vorgeschrieben. Die Massnahme «Kaufrecht zugunsten der Gemeinde» wird vom Bundesrecht hingegen nicht vorgeschrieben. Allerdings gibt das Bundesrecht vor, dass «bestimmte Massnahmen» anzuordnen seien, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Alternative Sanktionsmassnahmen wie steuerliche oder finanzielle Massnahmen oder gar Auszonungen wurden in der Kommission zwar diskutiert, aber weder ausformuliert noch konkret beantragt. Ein Rückweisungsantrag betreffend das gesetzliche Kaufrecht der Gemeinde im Fall einer Nichtüberbauung innert der angesetzten Frist, verbunden mit einem Auftrag ans Baudepartement zur Prüfung anderer Massnahmen als das gesetzliche Kaufrecht, wurde von der Kommission abgelehnt (cf unten).

Abs. 1

Die Kommission ist grossmehrheitlich der Auffassung, dass bei Neueinzonung eines ganzen Gebiets Abklärungen und Planungen notwendig sind, die in der Regel länger als fünf Jahre dauern. Zudem werden die Gemeinden die Erschliessung eines gesamten Gebietes normalerweise in einem Arbeitsschritt erledigen, da die Kosten bei diesem Vorgehen tiefer ausfallen. Dies führt dazu, dass bei klassischen Einfamilienhausquartieren, bei denen diverse Investoren und Käufer beteiligt sind, bereits Land erschlossen wird, von dem nicht anzunehmen ist, dass es innerhalb von fünf Jahren überbaut werden kann.

Es wurde eine Verlängerung der Frist von fünf auf sieben Jahre beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 9 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit zu.

Die Kommission diskutierte die Klarheit des Begriffs «überbauen». Es wurde die Frage aufgeworfen, ob dieser Passus nicht präzisiert werden müsste. Gemäss den Ausführungen des RDBD geht man in der Regel davon aus, dass damit ein fertiggestelltes Gebäude gemeint sei. Allerdings würde eine Gemeinde wohl kaum eingreifen, wenn sich ein Gebäude nach Ablauf der Frist noch im Bau befände und noch ein halbes Jahr zur Fertigstellung benötigen würde. Das BauG sieht vor, dass so gebaut werden muss, dass der Bau innerhalb nützlicher Frist fertig erstellt ist; also ohne erhebliche Unterbrüche. Der Baudirektor hinterfragt zudem, ob auf kantonaler Ebene überhaupt der Spielraum für Konkretisierungen bestehe, weil der Begriff «Überbauung» vom Bundesrecht vorgegeben sei.

Abs. 2

Die Kommissionsminderheit ist der Ansicht, dass an dieser Stelle eine Übereinstimmung mit Bundesrecht geschaffen werden kann, indem die Bauzonenkapazität auf den voraussichtlichen Bedarf in den nächsten 15 Jahren abgestellt wird. Die Kommissionsmehrheit warnt da-

vor, die vorgeschlagene Frist zu verlängern. Dadurch würden Gebiete mit gehortetem Bauland 15 Jahre lang an die Gesamtsumme der kantonalen Bauzonen angerechnet.

Es wurde eine Verlängerung der Frist auf 15 Jahre beantragt.

Die Kommission lehnte den Antrag mit 6 zu 3 Stimmen, bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit ab.

Die Kommission diskutierte intensiv über die angemessene Formulierung der Voraussetzungen für die Annahme eines überwiegenden Interesses an einer Überbauungspflicht. Die Verfügung einer Überbauungspflicht mit gesetzlichem Kaufrecht für die Gemeinde im Fall einer Nichtüberbauung stellt einen Eingriff in das Eigentumsrecht dar. Für einen solchen Grundrechtseingriff muss gemäss Bundesrecht einerseits ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegen und andererseits die Verhältnismässigkeit gewahrt bleiben.

Die in der regierungsrätlichen Vorlage vorgeschlagene Formulierung birgt nach Meinung der Kommission Probleme: Einerseits die Einschränkung von Art. 29b lit. c und andererseits die abschliessende Definition des öffentlichen Interesses, die sich nach einer Konkretisierung durch das Bundesgericht als bundesrechtswidrig herausstellen könnte.

Durch die Einfügung des Worts «namentlich» kann eine nicht abschliessende Definition des öffentlichen Interesses geschaffen werden, die der wahrscheinlichen Weiterentwicklung und Konkretisierung des Rechts auf Bundesebene Rechnung trägt. Durch die Streichung der Voraussetzung, dass das Grundstück in einem im Richtplan festgesetzten Entwicklungsschwerpunkt liegen muss, kann auf eine zu starke Einschränkung des Wirkungsbereiches der Bestimmung verzichtet werden. Mit der in der regierungsrätlichen Vorlage vorgesehenen Bestimmung wären nur die Gemeinden Beringen, Neuhausen, Schaffhausen und Thayngen betroffen.

Es wurde eine Neuformulierung des zweiten Teils von Abs. 2 beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 8 zu 0 Stimmen bei 2 Enthaltungen und 1 Abwesenheit zu.

Abs. 5

Die Kommissionsminderheit betrachtet vor allem die Massnahme «gesetzliches Kaufrecht zugunsten der Gemeinde» als störend, weil sie zu sehr nach Enteignung töne. Es wurde das Mittel der Auszonung als Alternativvariante vorgeschlagen. Diesem Ansinnen hielt die Kommissionsmehrheit entgegen, dass es keine echten Alternativen zum gesetzlichen Kaufrecht gibt. Sie ist der Überzeugung, dass die Auszonung kein geeignetes Mittel dafür darstellt, unser raumplanerisches Problem zu lösen. Zudem verlangt Art. 15 lit a Abs. 1 RPG Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Dazu kann eine Auszonung nicht gehören.

Es wurde darüber abgestimmt, ob der komplette Abs. 5 von Art. 29b an die Regierung zurückzuweisen sei mit dem Auftrag, andere Massnahmen als das gesetzliche Kaufrecht zu prüfen.

Die Kommission lehnte den Antrag mit 6 zu 3 Stimmen, bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit ab.

Die Kommission diskutierte intensiv über die angemessene Formulierung von Art. 29b Abs. 5. Sie ist der Meinung, dass die in der regierungsrätlichen Vorlage vorgeschlagene Formulierung Probleme birgt: Einerseits wird nicht definiert, zu welchem Zeitpunkt und durch wen der Verkehrswert bestimmt wird, andererseits wird der Gemeinde das Recht eingeräumt, zu einem beliebigen Zeitpunkt nach Ablauf der Frist der Überbauungsverpflichtung ihr Kaufrecht wahrzunehmen. Es geht nicht an, dass auf einem Grundstück auf unbestimmte Zeit ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde besteht.

Es wurde der Ersatz des Worts «jederzeit» durch «innert zwei Jahren» beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 8 zu 1 Stimmen bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit zu.

Gemäss den Ausführungen des Baudirektors entspricht die Wendung «zum Zeitpunkt der Verfügung» sinngemäss der Regelung für den Zeitpunkt der Entschädigung im Enteignungsgesetz für den Kanton Schaffhausen.

Es wurde die Einfügung dieses Teilsatzes beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 10 zu 0 Stimmen bei 1 Abwesenheit zu.

Abs. 6

Die Kommission ist einhellig der Meinung, dass nicht klar ist, weshalb vom üblichen Rechtsweg (Regierungsrat-Obergericht) abgewichen werden soll. Es ist im Rekursfall nicht nur das Grundstück zu schätzen, sondern auch zu entscheiden, ob das Verfahren korrekt abgelaufen ist, weshalb aus rein fachlicher Sicht der normale Rechtsweg vorzuziehen ist. Gemäss den Ausführungen des RDBD wurde die Aufgabe wegen der Verkehrswertschätzung an die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz übertragen. Der Baudirektor bestätigte, dass bei Streichung des Absatzes klar sei, dass der übliche Rechtsweg eingehalten werde.

Es wurde die komplette Streichung von Abs. 6 beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 10 zu 0 Stimmen bei 1 Abwesenheit zu.

Art. 34 Ausbau von Dachgeschossen

Nach Ansicht der Kommissionsmehrheit sind Ortsbildschutz und Denkmalschutz bereits in den Bauordnungen geregelt und auch den Anforderungen des Brandschutzes und der Wohn- und Arbeitshygiene muss in jedem Fall entsprochen werden, weshalb der Inhalt des zweiten Satzes von Art. 34 als unnötige Wiederholung betrachtet wird.

Es wurde die Streichung des kompletten zweiten Satzes von Art. 34 beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 8 zu 1 Stimmen bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit zu.

Art. 35 Abs. 1 Gestaltung der Bauten. Grundsatz.

Die Kommission diskutierte über die Verwendung des Begriffs «gute Gesamtwirkung» im Gegensatz zu «befriedigende Gesamtwirkung».

Gemäss den Ausführungen des RDBD ist der Begründungsaufwand für eine Baubewilligungsbehörde generell kleiner wenn das Wort «befriedigend» anstatt «gut» gewählt wird. Es handelt sich aber dennoch um eine graduelle Vorschrift, deren Auslegung immer anhand von Einzelfällen geprüft werden muss.

Die Kommissionsmehrheit ist der Ansicht, dass das in Abs. 2 statuierte Sorgfaltsgebot beispielsweise im Bereich empfindlicher Orts- und Strassenbilder ausreichend ist.

Es wurde der Ersatz des Begriffs «gut» durch den Begriff «befriedigend» analog zur Gesetzgebung des Kantons Zürich beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 7 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung zu.

Art. 38 Abs. 1-3 c) Rücksicht auf Behinderte

Die Kommission wurde vom Behindertenverband Pro Infirmis darauf aufmerksam gemacht, dass die heutige Regelung nicht den Bundesvorgaben entspreche. Zudem bittet er die Kommission um weitergehende Massnahmen.

Die Mehrheit der Kommission ist der Ansicht, dass zumindest die Minimalstandards des BehiG umgesetzt werden müssen und eine einheitliche sprachliche Regelung gefunden werden muss. Der RDBD wurde um einen Formulierungsvorschlag gebeten.

Die Wahl der Begriffe «umfassende Sanierung» und «hindernisfrei» wurde vertieft diskutiert; ebenso die Verhältnismässigkeit der Massnahmen, die aber bereits durch Art. 11 BehiG geregelt wird.

Die Kommission stimmte dem Antrag auf Neuformulierung von Art. 38 Abs. 1 mit 9 zu 1 Stimmen bei 1 Abwesenheit zu.

Der Umformulierung von Art. 38 Abs. 2 wurde mit 9 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit zugestimmt.

Der Umformulierung von Art. 38 Abs. 3 wurde mit 7 zu 1 Stimmen bei 2 Enthaltungen und 1 Abwesenheit zugestimmt.

Art. 49 Abs. 1 2. Erweiterung und Zweckänderung

Die Kommission ist der Ansicht, dass bei vielen Altliegenschaften irgendeine Rechtswidrigkeit besteht. Die bestehende Regelung ist zu einschränkend, weil sie praktisch jede Ausnahme verunmöglicht. Ein wenig mehr Flexibilität wäre nach Ansicht der Kommission wünschenswert.

Es wurde die Einfügung des Begriffs «wesentlich» beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 11 zu 0 Stimmen zu.

Art. 79a-Art.79f III. Planungsmehrwerte

Diese Artikel setzen Art 5 RPG auf kantonaler Ebene um. Dieser verlangt, dass der Mehrwert von Grundstücken, der durch Planungsänderungen generiert wird, zu mindestens 20 Prozent abgeschöpft wird. Diese Mehrwertabschöpfung ist bei Neueinzonungen zwingend vorzusehen. Die Einnahmen sind zweckgebunden für die Entschädigung von Eigentumsbeschränkungen und für raumplanerische Massnahmen zu verwenden.

Art. 79a 1. Mehrwertabgaben

Die Kommission diskutierte intensiv darüber, ob die Mehrwertabgabe auf Neueinzonungen beschränkt sein soll, ob sie die Umzonungen miteinschliessen oder gar auch die Aufzonungen erfassen soll.

Die Kommissionsmehrheit ist der Ansicht, dass die Mehrwertabgabe eingeführt wurde, weil durch die Einzonung von günstigem Landwirtschaftsland eine enorme Wertsteigerung generiert wird. Ein Einbezug der Aufzonung ist aber zu unterlassen, weil dadurch bei den Grundeigentümern die Akzeptanz für Aufzonungen gesenkt wird. Die Kommissionsminderheit hielt diesen Argumenten entgegen, dass gerade bei Aufzonungen grosse Wertsteigerungen generiert würden.

Es wurde beantragt, auch bei Aufzonungen Mehrwertabgaben vorzusehen.

Die Kommission lehnte den Antrag mit 7 zu 4 Stimmen ab.

Art. 79b 2. Höhe der Mehrwertabgaben

Abs. 1

Die Kommission war grossmehrheitlich der Ansicht, dass es sinnvoll ist, bei der Abgabenhöhe zwischen Einzonung und Umzonung zu differenzieren. Es soll ein Anreiz dafür geschaffen werden, dass Land aus anderen Zonen (beispielsweise ZöBAG) zu Bauzonen umgezont wird, bevor Landwirtschaftsland eingezont wird.

Über die Höhe der Abgaben bestanden und bestehen in der Kommission unterschiedliche Vorstellungen. Von der Reduktion auf das bundesrechtliche Minimum von 20 Prozent über flexibel handhabbare Bandbreiten bis zum bundesrechtlichen Maximum mit konfiskatorischem Charakter wurde alles beantragt.

Nach Ausmehrung der verschiedenen Unteranträge blieb der Antrag auf Differenzierung der Abgabenhöhe für Neueinzonungen (30 Prozent) und Umzonungen (20 Prozent) übrig.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 7 zu 1 Stimmen bei 3 Enthaltungen zu.

Abs. 3

Nach einhelliger Ansicht der Kommission ist der ursprüngliche Artikel 79b Abs. 3 am falschen Ort platziert. Die Regelung müsste in Art. 79c untergebracht werden.

Über die Angemessenheit einer Indexierung bestehen in der Kommission unterschiedliche Ansichten. Die Kommission hat die Diskussion über diese Frage verschoben und es danach versäumt, sie wieder aufzunehmen.

Mehrheitlich ist die Kommission zudem der Meinung, dass die Mehrwertabgabe auf Basis der Angaben vom Amt für Grundstückschätzungen bestimmt werden soll und nicht durch die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz.

Es wurde beantragt, den kompletten Abs. 3 von Art. 79b zu streichen.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 11 zu 0 Stimmen zu.

Die Kommission ist einhellig der Meinung, dass bei der Mehrwertabgabe eine Bagatellgrenze notwendig ist, die sicherstellt, dass die Kosten für das verwaltungsinterne Verfahren den Ertrag aus der Abgabe nicht übersteigen. Es wurde darüber diskutiert, ob die Freigrenze vom Flächeninhalt der Parzelle oder der Höhe des Planungsmehrwerts abhängig sein soll und wo die Grenze anzusetzen ist.

Es wurde beantragt, die Freigrenze bei einem Planungsmehrwert von 10'000 Franken festzusetzen.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 11 zu 0 Stimmen zu.

Abs. 4:

Mit 11 zu 0 Stimmen wurde von der Kommission Art. 79b Abs. 4 mit folgendem Wortlaut geschaffen: «Kanton und Gemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.» Nach erfolgter Diskussion von Art. 79c änderte eine Mehrheit der Kommission ihren Standpunkt. Sie kam zum

Schluss, dass eine Gleichbehandlung der öffentlichen Hand und der Privaten anzustreben ist. Nach Ansicht der Mehrheit der Kommission ist der Fonds zudem auf die Einnahmen aus Mehrwertabgaben der öffentlichen Hand angewiesen.
Dem Streichungsantrag wurde mit 9 zu 1 Stimmen bei 1 Enthaltung zugestimmt.

Art. 79c Abs. 1-3 3. Erhebung.

Nach einhelliger Ansicht der Kommission ist der ursprüngliche Artikel 79c Abs. 1 am falschen Ort platziert. Die Regelung soll in Art. 79d als Abs. 1 untergebracht werden.
Mit 11 zu 0 Stimmen stimmte die Kommission der Verschiebung zu.

Beim ursprünglichen Abs. 2 der regierungsrätlichen Vorlage (neu Abs. 1) wiederholte sich die Diskussion von Art. 29b Abs. 6. Die Kommission bevorzugt einhellig den üblichen Instanzenweg im Verwaltungsverfahren.

Es wurde die sinngemässe Rückkehr zur Vernehmlassungsvorlage beantragt und die Einfügung eines Hinweises auf die Mitteilung der Veräusserung durch das Grundbuchamt.
Die Kommission stimmte dem Antrag mit 11 zu 0 Stimmen zu.

Art. 79d 4. Zweckbindung.

In Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG wird abschliessend geregelt, was mit den Mehrwertabgaben alles bezahlt werden kann.

Abs. 1

Die Kommission ist einhellig der Ansicht, dass die Mehrwertabgabe zu hundert Prozent dem Kanton zustehen soll und dieser den Fonds führen muss. Die überkommunale Koordination von Mehrwertabschöpfungen bei Einzonungen und Entschädigungsleistungen für Auszonungen kann nach Ansicht der Kommission nur dann funktionieren, wenn sie vom Kanton allein organisiert wird.

Es wurde in diesem Sinn Antrag gestellt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 11 zu 0 Stimmen zu.

Abs. 2

Die Änderungen in Abs. 2 sind redaktioneller Natur. Die Verwendung des Worts «Planungen» widerspiegelt das Bundesrecht.

Abs. 3

Die Kommission diskutierte intensiv über die Funktionsweise des Spezialfinanzierungsfonds. Dabei interessierte insbesondere die Frage, was passiert, wenn der Fonds in Unterdeckung gerät. Die Kommissionsmehrheit ist der Ansicht, dass in diesem Fall Steuermittel nur als Darlehen eingesetzt werden dürfen und später aus dem Fonds wieder zurückbezahlt werden müssen. Die Kommissionsminderheit vertritt die Ansicht, dass eine solche Regelung zu sehr ins Detail gehe.

Es wurde die Aufnahme einer Bestimmung in diesem Sinn gemäss einem Formulierungsvorschlag des RDBD beantragt.

Die Kommission stimmte dem Antrag mit 7 zu 0 Stimmen bei 2 Enthaltungen und 2 Abwesenheiten zu.

Abs. 4

Art. 80 BauG weist dem Regierungsrat die Kompetenz zum Erlass von Ordnungsbestimmungen zu, weshalb der ursprüngliche Abs. 4 nach Ansicht der Kommission gestrichen werden kann.

Stattdessen entschied die Kommission mit 9 zu 0 Stimmen bei 2 Abwesenheiten, die ursprünglich in Art. 79e Abs. 2 vorgesehene Bestimmung gemäss der Wortwahl der RPV umzuformulieren und als neuen Abs. 4 zu setzen.

Art. 79e Abs. 2 und 3 5. Rückerstattung.

Es wurde beantragt, die ursprünglichen Abs. 1 und 2 aus Art. 79f nach Art. 79e als neue Absätze 2 und 3 zu verschieben.

Die Kommission stimmte diesem Antrag mit 9 zu 0 Stimmen bei 2 Abwesenheiten zu.

Art. 79f**7. Sicherstellung der Forderung.**

Es wurden die notwendigen Änderungen vorgenommen, die sich aus der weiter oben beschlossenen Veränderung beim Rechtsweg und aus der Verschiebung der Zuständigkeit für den Entschädigungsfonds an den Kanton ergeben.

Änderungen am Gesetz über die direkten Steuern vom 20. März 2000

Die Kommission stimmt den Änderungen stillschweigend zu.

Änderungen am Gesetz über den Natur und Heimatschutz vom 12. Februar 1968

Es wurde beantragt, die Änderungen am Natur- und Heimatschutzgesetz zurückzustellen und in die von Baudirektor Reto Dubach angekündigte Gesamtrevision des Gesetzes einfließen zu lassen.

Die Kommission stimmte diesem Antrag mit 9 zu 0 Stimmen bei 2 Abwesenheiten zu.

IV Empfehlung der Spezialkommission 2015/4 an den Kantonsrat

Die Spezialkommission 2015/4 betreffend Umsetzung RPG empfiehlt dem Kantonsrat mit 6 zu 2 Stimmen bei 2 Enthaltungen und 1 Abwesenheit der Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 1. Dezember 1997 inklusive der im Anhang aufgeführten Änderungen zuzustimmen.

Für die Spezialkommission:

Matthias Frick (Präsident)
René Sauzet (Vizepräsident)
Richard Bühler
Urs Capaul
Andreas Frei
Thomas Hauser
Markus Müller
Andreas Schnetzler
Virginia Stoll
Jeanette Storrer
Josef Würms

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz)

Änderung vom

Der Kantonsrat Schaffhausen

beschliesst als Gesetz:

I.

Das Baugesetz vom 1. Dezember 1997 wird wie folgt geändert:

Art. 4 Abs. 1^{bis} und Abs. 1^{ter}

^{1bis} Die Mindestinhalte des Richtplanes bestimmen sich nach Bundesrecht. Im Richtplan wird insbesondere die Siedlungsfläche im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben nach Rücksprache mit den Gemeinden festgelegt. ~~Die Kapazitäten der Bauzonen sind nach Vorgabe des Richtplans im überkommunalen Rahmen zu beurteilen und vom Kanton festzulegen.~~

^{1ter} Der Regierungsrat setzt den Gemeinden eine angemessene Frist zur Anpassung von Nutzungsplänen. Kommt eine Gemeinde ihrer Pflicht zur Änderung von Nutzungsplänen nicht nach, so erarbeitet der Regierungsrat ersatzweise auf deren Kosten die notwendigen Pläne und legt sie öffentlich auf. Gegen vom Regierungsrat ersatzweise angeordnete Änderungen von Nutzungsplänen kann Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht erhoben werden. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorschriften über das Verfahren bei der kommunalen Nutzungsplanung.

Art. 8 Abs. 3

³ Für jede Zone sind die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen. Zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse sind bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind. Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Ausführung der Bauarbeiten nicht innert der festgelegten Frist begonnen und ohne erhebliche Unterbrechungen fertiggestellt wird. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Der Gemeinderat erlässt einen Feststellungsentscheid über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert diesen.

Art. 16 Abs. 3

³ Wo die Baulinie hinter den Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen oder des Waldes liegt, sind ausser den in Abs. 2 erwähnten vorspringenden Gebäudeteilen auch kleinere

Vorsprünge im Erdgeschoss wie Treppen, Terrassen, Veranden und dergleichen zulässig, sofern sie den Luft- und Lichtzutritt nicht zum Nachteil der Nachbarschaft hindern. Ausserdem können Garten-, Treibhäuschen, Carports und dergleichen oder Unterniveaubauten wie Lichtschächte und Garageneinfahrten gestattet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 17 V. Quartierplan

1. Grundsatz und Zweck

¹ Der Gemeinderat stellt nach Bedarf für Teilgebiete der Gemeinde Quartierpläne mit dazugehörigen besonderen Vorschriften auf.

² Quartierpläne bezwecken je nach Zielsetzung die Erschliessung des betreffenden Teilgebiets, eine gute ortsbauliche, architektonische ~~oder und~~ energetische Gesamtlösung für die Überbauung, die Freiräume und die Nutzung, oder im Nichtbaugebiet eine gute Landschaftsgestaltung.

³ Der haushälterischen Nutzung des Bodens, dem umweltschonenden, ~~energie- und flächensparenden sowie architektonisch und ästhetisch guten~~ Bauen ~~sowie~~, den Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz/Verkehrsnetz, der angemessenen, nutzungsbezogenen Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Gestaltung der Fussgänger- und Fahrradverbindungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

⁴ Quartierpläne können auch für überbaute Gebiete, insbesondere zur Erneuerung oder Verdichtung, erlassen werden.

⁵ In Neubauquartieren und bei Überbauungen, die raumplanerisch besonders bedeutsam sind, ist vor Erteilung einer Baubewilligung ein Quartierplanverfahren anzuordnen.

⁶ Wenn in einer Materialabbauzone die Bodenschätze durch mehr als ein Unternehmen abgebaut werden sollen, erlässt der Gemeinderat einen Quartierplan, der die Abbaustufen sowie allfällige weitere Vorschriften für Erschliessung, Abbau und Wiederherstellung enthält.

Art. 18 2. Besonderer Inhalt und Verfahren

¹ ~~Zur Erzielung einer ortsbaulich, architektonisch oder energetisch guten Gesamtlösung können im~~ Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf mit Ausnahme von Abs. 2 nicht abgewichen werden.

² Zur Förderung von raumplanerisch erwünschten Mischnutzungen von Wohnen und Arbeiten darf bei Quartierplänen vom Zonenzweck abgewichen werden. Eine Mischnutzung liegt vor, wenn jede der Nutzungen mindestens 20 Prozent der Gesamtnutzung beträgt.

³ ~~Die Gemeinden können in der Bauordnung besondere Anforderungen an Quartierpläne formulieren, wie insbesondere die Durchführung von Konkurrenzverfahren. Die Gemeinden sorgen für die Gewährleistung der ortsbaulich, architektonisch und energetisch guten Gesamtlösung und stellen mittels angemessener Massnahmen die Qualität bis zur Ausführung der Überbauung sicher.~~

⁴⁻³ Quartierpläne regeln, soweit erforderlich, namentlich:

a) Die Erschliessungsanlagen im Sinne von Art. 27a lit. b;

- b) die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Anlage von Fuss- und Radwegen;
- c) Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;
- d) die Anordnung von Freiräumen, Gemeinschaftsanlagen und Kinderspielplätzen;
- e) die Anordnung von Zufahrten und Abstellplätzen sowie deren Anzahl;
- f) die Etappierung;
- g) Massnahmen zur Erhaltung von Kultur- und Baudenkmälern, Orts- und Landschaftsbildern sowie Naturobjekten;
- h) Massnahmen für den ökologischen Ausgleich;
- i) bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;
- j) die Energiestandards der Gebäude, die Art der zur Wärmeerzeugung in Haushalten zugelassenen Energieträger und die Pflicht zur Einrichtung und zum Betrieb gemeinsamer Energieversorgungsanlagen oder zum Anschluss an Energieverteilungsnetze oder zentrale Wärmeerzeugungsanlagen;
- k) die Wiederherstellung bei Materialabbauzonen;
- l) Massnahmen gegen Naturgefahren.

^{5_4} Die Kosten der Gemeinde für den Erlass oder die Änderung eines Quartierplans können von den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer Grundstücke eingefordert werden. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen.

^{6_5} Die Verfahrensbestimmungen über den Baulinienplan finden auf das Quartierplanverfahren sinngemäss Anwendung. ~~Ermöglicht ein Quartierplan höhere Gebäude als die Regelbauweise, so ist eine Aussteckung analog Art. 59 vorzunehmen.~~

^{7_6} Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnützung des Baugrundes (Art. 7 Abs. 1 Ziff. 3 - 5) sind grundsätzlich in der Bauordnung festzulegen. Wird im Quartierplan der Rahmen für Abweichungen überschritten, fehlt ein Rahmen für Abweichungen oder wird vom Zonenzweck gemäss Abs. 2 abgewichen, so finden in solchen Fällen die Verfahrensbestimmung über die Änderungen des Zonenplans auf das Quartierplanverfahren sinngemäss Anwendung.

Art. 29a Ic. Bauverpflichtung und Kaufrecht

1. Vertragliche Bauverpflichtung

¹ ~~Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können sich vertraglich dazu verpflichten, die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke innert einer bestimmten Frist der Überbauung zuzuführen und der Gemeinde für den Fall der Nichtbeachtung ein übertragbares Kaufrecht zum Verkehrswert einzuräumen. Das Kaufrecht ist im Grundbuch anzumerken. Zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern und den Grundeigentümerinnen verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche ein übertragbares Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen. Bei Neueinzonungen ist die Frist von Art. 29 lit. b Abs. 1 zu beachten.~~

² In Ausübung des Kaufrechts erworbene Grundstücke führt die Gemeinde so bald als möglich einer Überbauung zu.

Art. 29b 2. Überbauungsverpflichtung und gesetzliches Kaufrecht der Gemeinden

¹ Bei Neueinzonungen sind die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke innerhalb von fünf-sieben Jahren nach realisierter Erschliessung zu überbauen.

² Bei bestehenden Bauzonen kann der Gemeinderat, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Frist von fünf bis zehn Jahren für die Überbauung eines baulich nicht genutzten oder wesentlich unternutzten Grundstückes setzen. Die Fristansetzung erfolgt durch Verfügung. ~~Das überwiegende öffentliche Interesse an einer Überbauungspflicht besteht, wenn:~~

~~a. — Im betreffenden Gebiet ist das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend,~~

~~b. — das Grundstück liegt an einer strategischen Schlüsselstelle, und~~

~~c. — das Grundstück liegt in einem im Richtplan festgesetzten Entwicklungsschwerpunkt.~~ Ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Überbauungspflicht besteht namentlich dann, wenn im betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist und das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegt.

³ Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

⁴ Bei denkmalpflegerisch geschützten Ensembles ist eine Überbauungsverpflichtung ausgeschlossen.

⁵ Werden die Grundstücke, innerhalb der Fristen gemäss Abs. 1 und Abs. 2 nicht überbaut, so steht der Gemeinde jederzeit innert zwei Jahren ein gesetzliches übertragbares Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung mit dem aktuellen amtlich geschätzten Verkehrswert zum Zeitpunkt der Verfügung. So erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen.

~~6 Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 30 Tagen die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.~~

Art. 30 Abs. 1. lit. a

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Abstände einzuhalten (ab äusserstem Bauteil):

a) 2,50 m vom öffentlichen Grund bei Rad- und Gehwegen; in den übrigen Fällen 5 m vom öffentlichen Grund bei offener Bauweise; an Kantonsstrassen ausserhalb des Baugebietes 15 m;

Art. 32 Abs. 6

⁶ Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen unterirdische Anlagen, Tiefbauten, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, gesondert behandeln.

Art. 34 III. Nutzung von Dach- und Untergeschossen

Dach- und Untergeschosse von bei Inkrafttreten dieser Bestimmung bestehenden Bauten dürfen für Wohn- und Arbeitszwecke unter Einhaltung der massgeblichen Höhenmasse ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer ausgebaut und genutzt werden. ~~Solche Aus-~~

~~bauten haben den Anforderungen des Brandschutzes und der Wohn- und Arbeitshygiene zu genügen sowie den Vorschriften über die Gestaltung der Bauten zu entsprechen. Solche Ausbauten sind untersagt, falls denkmalpflegerische Schutzanliegen entgegenstehen.~~

Art. 35 Abs. 1

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute-befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 38 c) Rücksicht auf Behinderte

¹ ~~Die öffentlichen Bauten und Anlagen sowie die privaten mit grossem Besucherkreis sind derart zu gestalten, dass sie auch von Behinderten und gebrechlichen Personen benutzt werden können.~~ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie öffentlich zugängliche Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs sind bei deren Bau und umfassenden Sanierung oder Erweiterung hindernisfrei zu gestalten.

² Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von ~~Wohngebäuden~~ Wohnsiedlungen und Gebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten sowie von Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen ist der Zugang zu den Wohnungen und den Gebäuden behindertengerecht-hindernisfrei zu gestalten.

³ Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohnsiedlungen und ~~Wohngebäuden-Gebäuden~~ mit mindestens acht Wohneinheiten kann die Bewilligungsbehörde vorschreiben, dass einzelne Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden, dass sie sich für Behinderte und gebrechliche Personen eignen im Bedarfsfall auf Bedürfnisse Behinderter anpassbar sind.

Art. 42 Abs. 3

³ Bei bestehenden Bauten sind durch Wärmedämm-Massnahmen bedingte Abweichungen von Grenzabstand, Baulinie, Ausnützungsziffer und Gebäudeabmessung zulässig. Bei beheizten neuen Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKE-Standard⁴ oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, wird die Überschreitung von maximal 20 cm für die Wärmedämmung oder Anlage zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände und bei den Baulinien nicht mitgezählt.

Art. 48 Abs. 3

³ Unter den gleichen Voraussetzungen können sie innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden, wenn der Wiederaufbau nicht wichtigen Anliegen der Raumplanung widerspricht.

Art. 49 Abs. 1

¹ Bestehende altrechtliche Bauten und Anlagen dürfen erweitert oder in ihrer Zweckbestimmung geändert werden, wenn die Rechtswidrigkeit dadurch nicht wesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 54 Abs. 2 lit.a und lit. b, Abs. 4 und Abs. 5

² Dies gilt für alle Vorkehren, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:

- a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien, an der Aussenhülle und im Innern bestehender Bauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder Teilen hiervon.

⁴ In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind der zuständigen Behörde zu melden. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gemeinden können für Solaranlagen bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch Solaranlagen, die nicht auf Dächern angebracht werden, ohne Baubewilligung erstellt werden können.

⁵ Mit Ausnahme von Abs. 4 richtet sich die Bewilligungspflicht ausschliesslich nach kantonalem Recht. Bauliche Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien. Von der Bewilligungspflicht befreite Massnahmen haben keine Grenzabstandsvorschriften und keinen Baulinienabstand einzuhalten. Wird eine Strasse oder ein Platz nachträglich erweitert, sind von der Baubewilligungspflicht befreite bauliche Massnahmen ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen.

Art. 57 Abs. 1 lit. d - lit. i

¹ Das Baudepartement ist zuständig für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen sowie von Baubewilligungen für:

...

- d) Spitäler, Heime, Schulbauten, Theater, Konzerträume, Kirchen, Versammlungslokale, Sportstadien, Mehrzweckhallen, Vergnügungslokale und Bauten mit Räumen für eine grosse Personenbelegung von jeweils mehr als 300 Personen;
- e) der Landwirtschaft dienende Bauvorhaben;
- f) Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Tiefgaragen und Garagen (Parkings) mit einer Grundfläche von mehr als 600 m²;
- g) Räume, in welchen feuergefährliche und explosive Stoffe gelagert werden;
- h) Abwasserreinigungsanlagen, Regenbecken, Pumpwerke, Wasserreservoirs usw.;
- i) Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30 m (Hochhäuser).

Art. 61 Abs. 1

¹ Die örtliche Baubehörde schreibt Bau- und Ausnahmegesuche nach der Vorprüfung unverzüglich im Amtsblatt aus und zeigt sie den Anstösserinnen und Anstössern des Baugrundstückes - soweit bekannt - schriftlich an. Bei Stockwerkeigentum genügt die Anzeige an den Verwalter. Bedarf das Vorhaben weitere Bewilligungen nach kantonalem oder eidgenössischem Recht, sind die entsprechenden Gesuche nach Möglichkeit mit dem Baugesuch bekanntzumachen und öffentlich aufzulegen.

G. Entschädigungen, Beiträge, Gebühren und Planungsmehrwerte

Art. 79a III. Planungsmehrwerte

1. Mehrwertabgabe

Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch die neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder zu Materialabbauzonen entstehen. Mehrwertabgaben gleichen zudem Vorteile aus, die durch die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzonen oder anderen Bauzonen, die bisher keine Wohn- und Gewerbenutzung zulassen, in eine Wohn- Misch- oder Arbeitszone entstehen.

Art. 79b 2. Höhe der Mehrwertabgabe

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt bei Neueinzonungen 30 Prozent des Bodenmehrerts, bei Umzonungen 20 Prozent.

² Der Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone bzw. vor und nach der Rechtskraft der planerischen Massnahme.

³ ~~Er wird durch eine Liegenschaftenschätzung durch die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz bestimmt. Die Mehrwertabgabe ist zu indexieren (Landesindex der Konsumentenpreise) Beträgt der Mehrwert weniger als 10'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.~~

Art. 79c 3. Ertragshoheit, Erhebung

¹ ~~Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt.~~

^{2.1} Die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss Art. 79a. Sie wird ~~von der Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz~~ vom zuständigen Departement verfügt und beim Grundeigentümer erhoben. Die Abgabe wird bei Überbauung des Grundstückes oder dessen Veräusserung fällig. Die Gemeindebehörde bzw. das Grundbuchamt teilt ~~der Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz dem zuständigen Departement~~ diesen Zeitpunkt mit. ~~Kanton und Gemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.~~

^{3.2} Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

^{4.3} ~~Gegen die Mehrwertabgabeverfügung kann innert 3020 Tagen ab Erhalt beim Obergericht Regierungsrat~~ Rekurs erhoben werden. Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach dem Enteignungsgesetz für den Kanton Schaffhausen ~~nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.~~

Art. 79d 4. Zweckbindung

¹ Die Mehrwertabgaben stehen dem Kanton zu.

^{4.2} ~~Die Mehrwertabgaben~~ Sie sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und für die Finanzierung von entschädigungspflichtigen Auszonungen bzw. Abzonungen ~~Planungen~~ sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.

~~^{2,3} Der Kanton und die Gemeinden tragen die Kosten für allfällige Entschädigungszahlungen wegen materieller Enteignung je zur Hälfte. Im Falle einer Unterdeckung ist die Liquidität des Fonds durch unverzinsliche Darlehen über den Staatshaushalt sicherzustellen.~~

~~^{3,4} Der Regierungsrat regelt das Nähere durch Verordnung. Führen Planungen zu einer Eigentumsbeschränkung, die einer Enteignung gleichkommen, richten sich die Entschädigungen nach dem Gesetz über die Enteignung.~~

Art. 79e 5. Rückerstattung

¹ Die nach Art. 79c geleisteten Mehrwertabgaben sind bei Auszonung bzw. Rückzonungen ~~durch das Gemeinwesen~~ zurückzuerstatten.

~~² Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, richten sich nach dem Gesetz über die Enteignung. Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung bzw. Rückzonung zu.~~

~~³ Der Anspruch ist verwirkt, wenn das Rückerstattungsbegehren nicht innerhalb eines Jahres beim zuständigen Departement gestellt wird.~~

~~**Art. 79f 6. Anspruch, Gesuche**~~

~~¹ Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung bzw. Rückzonung zu.~~

~~² Der Anspruch ist verwirkt, wenn das Rückerstattungsbegehren nicht innerhalb eines Jahres bei der Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz gestellt wird.~~

~~**Art. 79g79f 76. Sicherstellung der Forderung**~~

¹ Für Mehrwertabgaben ~~haben~~ hat der Kanton ~~und die Gemeinden~~ ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB.

² Das zuständige Departement ~~und der Gemeinderat~~ haben ihr hat das Pfandrecht bei Zahlungsverweigerung im Grundbuch eintragen zu lassen.

II.

Das Gesetz über die direkten Steuern vom 20. März 2000 wird wie folgt geändert:

Art. 118 Abs. 1 lit. c

¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:

c) Mehrwertabgaben und Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge.

III.

Kommentar: Auf die Revision des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 12. Februar 1968 (NHG) im Rahmen dieser Vorlage wird verzichtet. Die Revision des NHG soll 2016 in einer separaten Gesetzesvorlage (Bericht und Antrag des Regierungsrates betreffend Teilrevision des NHG) erfolgen.

IV. III.

¹ Dieses Gesetz untersteht dem Referendum

² Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten

³ Das Gesetz ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Schaffhausen,

Im Namen des Kantonsrats

Der Präsident:

Die Sekretärin: