

# Bericht und Antrag der Spezialkommission 2015/04 betreffend «Umsetzung RPG» für die 2. Lesung

16-122

vom 25. August 2016

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Spezialkommission hat die Vorlage des Kantonsrats (Stand nach 1. Lesung) vom 27. Januar 2016 (Amtdruckschrift 16-40) betreffend Umsetzung RPG in drei Kommissionssitzungen beraten. Zusätzlich zu den Kommissionsmitgliedern nahmen an allen Sitzungen Baudirektor Reto Dubach und Michael Hoff vom Rechtsdienst des Baudepartements teil. Mit der Protokollführung war Catarina Mettler betraut.

## **Änderungsanträge aus der Kommission nach der 1. Lesung**

Die Spezialkommission hat an der kantonsrätlichen Fassung folgende Änderungen vorgenommen:

### *Art. 29b (Überbauungsverpflichtung und gesetzliches Baurecht der Gemeinden)*

#### *Art. 29b Abs. 2*

Auf Antrag von Andreas Gnädinger hat der Kantonsrat die Wörter «überwiegend» und «namentlich» gestrichen. Die Kommission diskutierte Sinn und Zweck dieser Wörter sowie die Formulierung von Absatz 2 intensiv. Sie kam zum Schluss, dass die Fassung ohne die beiden Wörter schlicht und einfach keinen Sinn mehr macht, zeigte aber Verständnis für das Bedürfnis nach Umformulierung. So soll durch die Neupositionierung des «überwiegenden öffentlichen Interesses» erreicht werden, dass die Gerichte im Streitfall dem Einzelfall gerecht werden können und durch die Wiederaufnahme des Wortes «namentlich» soll verhindert werden, dass durch die abschliessende Aufzählung eine zu enge und zu rigide Formulierung geschaffen wird, welche der zukünftigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes entgegenstehen könnten. Der Antrag von Jeanette Storrer auf Neupositionierung des «überwiegenden öffentlichen Interesses» wurde mit 10 zu 0 Stimmen bei 1 Abwesenheit angenommen.

Der Antrag von Jeanette Storrer auf Neuformulierung der «Bedingungen für die Annahme eines öffentlichen Interesses» unter Aufnahme des Wortes «namentlich» wurde mit 7 zu 2 Stimmen bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit angenommen.

#### *Art. 29b Abs. 5 (1. Satz)*

Die Regierung und der Rechtsdienst des Baudepartementes regten an, die Formulierung von Abs. 5 zu überdenken. Grund hierfür war, dass der Begriff des «übertragbaren Baurechts» etwas ungenau ist. Streng genommen wird das Kaufrecht nämlich auch von der Gemeinde ausgeübt, wenn sie sagt, nachher werde das Grundstück X zum Preis Y zur Überbauung an einen Investor übertragen. Aus diesem Grund wird eine Neuformulierung unter Verwendung eines «zugunsten Dritter ausübbares Kaufrechts» vorgeschlagen.

Der Antrag der Regierung auf Neuformulierung wurde mit 5 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit angenommen.

#### *Art. 29b Abs. 5 (2. Satz)*

Die Regierung und der Rechtsdienst des Baudepartementes schlugen vor, den 2. Satz umzuformulieren und das Wort «aktuell» zu streichen, um zu verdeutlichen, dass der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Verfügung amtlich (neu) geschätzt wird.

Der Antrag der Regierung auf Neuformulierung wurde mit 10 zu 0 Stimmen bei 1 Abwesenheit angenommen.

*Art. 29b Abs. 6*

Der Kantonsrat hat auf Antrag von Christian Heydecker den von der Kommission gestrichenen Absatz aus der regierungsrätlichen Vorlage wieder in die Vorlage aufgenommen.

Die Kommission diskutierte Sinn und Zweck dieser Bestimmung intensiv. Sie kam zum Schluss, dass sich die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz nicht als Rekursinstanz eignet, wenn es sich um einen Rekurs handelt, der sich gegen den Ablauf des Verfahrens richtet. Diese Kommission hat keine Erfahrungen als Rekursinstanz, da sie in Enteignungsfragen erstinstanzlich entscheidet. Der normale Rechtsweg ist hier vorzuziehen.

Der Streichungsantrag von Josef Würms wurde mit 10 zu 0 Stimmen bei 1 Abwesenheit angenommen.

*Art. 57 Abs. 1 lit. i (Zuständige Behörde)*

Die Regierung und der Rechtsdienst des Baudepartementes schlugen vor, lit. i ersatzlos zu streichen, da diese Kompetenzübertragung via Brandschutzgesetzrevision vorgenommen wird.

Der Streichungsantrag der Regierung wurde mit 10 zu 0 Stimmen bei 1 Abwesenheit angenommen.

*Art. 79b Abs. 2 (Höhe der Mehrwertabgaben)*

Die Regierung und der Rechtsdienst des Baudepartementes schlugen vor, in Abs. 2 den Verkehrswert mit den Worten «amtlich geschätzt» zu präzisieren.

Der Antrag der Regierung wurde mit 10 zu 0 Stimmen bei 1 Abwesenheit angenommen.

*Art. 79c (Erhebung)*

*Art. 79c Abs. 1*

Der Kantonsrat hat auf Antrag von Matthias Freivogel die von der Kommission gestrichene Zuständigkeit der Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz erneut festgeschrieben. Die Kommission diskutierte Sinn und Zweck dieser Zuständigkeitsregelung intensiv. Sie ist der Ansicht, dass es nicht sinnvoll ist, diese bei der Enteignungskommission anzusiedeln. Erstens sind Festsetzung und Einzug eines Mehrwertbeitrages nicht mit einer formellen oder materiellen Enteignung gleichzusetzen. Die Enteignungskommission ist daher nicht die geeignete Behörde zur Festsetzung und Einforderung von Mehrwertabgaben. Zweitens müsste bei einer Zuständigkeit der Enteignungskommission das Enteignungsgesetz für massgebend erklärt werden, was verschiedene Probleme mit sich bringt, da die Bemessung der Entschädigung darin anders geregelt wird als mit der vorliegenden Baugesetzrevision. Auch der Kanton Zürich - der die Mehrwertabgaben zudem in einem eigenständigen Gesetz regeln wird - hat sich mit dieser Frage auseinander gesetzt und im Gesetzesentwurf den normalen Instanzenweg vorgesehen (Verfügung durch Departement beziehungsweise Direktion).

Die Regierung und der Rechtsdienst des Baudepartementes schlugen vor, zur ursprünglichen Kommissionsfassung zurückzukehren.

Der Antrag der Regierung wurde mit 10 zu 0 Stimmen bei 1 Abwesenheit angenommen.

*Art. 79c Abs. 4*

Der Antrag von Andreas Frei, den letzten Teilsatz zu streichen wurde mit 10 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

*Art. 79d (Zweckbindung)*

*Art. 79d Abs. 2 und Abs. 3*

Auf Anregung der Regierung wurde die Formulierung der beiden Absätze präzisiert.

Es wird genauer beschrieben, welche entschädigungspflichtigen Planungen mit Mitteln des Fonds finanziert werden sollen (vgl. unten, Abs. 4).

Auf eine abschliessende Aufzählung der raumplanerischen Massnahmen, die mit den Mitteln des Fonds finanziert werden können, wurde verzichtet. Das RPG sieht in Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> vor, dass der Ertrag für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG verwendet werden können (also z.B. Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche).

Der Ersatz des Begriffs «Darlehen» durch den Begriff «Vorschuss» wurde durch das Finanzdepartement angeregt und stützt sich auf die Nomenklatur des Harmonisierten Rechnungslegemodells (HRM II).

Der Antrag der Regierung wurde mit 11 zu 0 Stimmen angenommen.

#### *Art. 79d Abs. 4*

Der Kanton hat Entschädigungszahlungen bei Eigentumsbeschränkungen zu tragen, die einer materiellen Enteignung gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG gleichkommen. Mit den entschädigungspflichtigen Planungen sind auf das RPG bzw. den Richtplan (vgl. Art. 4 Abs. 1<sup>bis</sup> und Abs. 1<sup>ter</sup>) gestützte Zonenplanänderungen (Auszonungen, Umzonungen und Abzonungen) gemeint, wenn sie eine materielle Enteignung darstellen (Art. 5 Abs. 2 RPG).

Der Antrag der Regierung wurde mit 11 zu 0 Stimmen angenommen.

#### *Art. 47a und Art. 47b Enteignungsgesetz*

Die Regierung und der Rechtsdienst des Baudepartementes schlugen vor, infolge der neuen Bestimmungen im Baugesetz das Enteignungsgesetz zu präzisieren. Es soll klargestellt werden, dass die neueren und spezielleren Bestimmungen im Baugesetz dem Enteignungsgesetz vorgehen.

Der Antrag der Regierung auf Präzisierung des Enteignungsgesetzes wurde mit 11 zu 0 Stimmen bei angenommen.

### **Folgende Anträge auf Änderung der kantonsrätlichen Fassung wurden von der Spezialkommission abgelehnt:**

#### *Art. 17 und 18 (Quartierplan)*

Der Antrag von Andreas Frei, auf die Kommissionsfassung nach der 1. Lesung zurückzukehren wurde mit 9 zu 1 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt.

#### *Art. 48 Abs. 3 (Besitzstandgarantie altrechtliche Bauten)*

Der Antrag von Matthias Frick, auf die heute geltende Bestimmung zurückzukehren, wurde mit 9 zu 1 Stimmen bei 1 Abwesenheit abgelehnt.

Andreas Frei betrachtet den Ersatz einer altrechtlichen Baute in den ursprünglichen Dimensionen als «eine Art Aufzonung» wenn diese Dimensionen an der betr. Lage nicht zonenkonform sind und kombiniert diesen Ansatz mit dem Antrag von Jürg Tanner aus der 1. Lesung des Kantonsrates: «Der Mehrwert gegenüber einer rechtskonformen Baute ist amtlich zu schätzen und in der Baubewilligung festzuhalten. Davon sind 20 Prozent als Ausgleich des gewährten Privilegs an die Standortgemeinde zu bezahlen.»

Der Antrag von Andreas Frei wurde mit 8 zu 1 Stimmen bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit abgelehnt.

#### *Art. 79a Abs. 2 und 79b Abs. 1 (Mehrwertabgaben)*

Urs Capaul und Andreas Frei (Rückkommen) beantragten je einmal die Unterwerfung der Aufzonungen unter die Mehrwertabgabepflicht. Sie wiesen darauf hin, dass für sie die Mehrwertabgabepflicht zwingend ist, damit sie dem Gesetz ihre Unterstützung geben können. Sie argumentieren damit, dass – vor allem in der Stadt Schaffhausen – hauptsächlich die Aufzonungen Planungsmehrwerte generieren, welche den Mehrwertausgleichsfonds speisen könnten. Die Kommissionmehrheit wollte sich dem nicht anschliessen. Sie befürchtete, dass einerseits bei einer Abgabepflicht die Planungsmehrwerte nicht realisiert würden, andererseits diese Planungsmehrwerte kein Fleisch am Knochen hätten.

Die Anträge von Urs Capaul und Andreas Frei wurden jeweils mit 6 zu 4 Stimmen abgelehnt bei 1 Enthaltung respektive 1 Abwesenheit.

### **Übrige Änderungsanträge**

Folgende Anträge aus dem Kantonsrat mit mehr als 12 Stimmen wurden in der Kommission erneut gestellt:

#### *Art. 8 Abs. 3 (bedingte Einzonung)*

Der Antrag von Jürg Tanner auf Streichung der Bestimmungen zur bedingten Einzonung wurde von der Kommission mit 10 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt.

#### *Art. 35 Abs. 1*

Der Antrag von Jürg Tanner, Abs. 1 mit «Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen eine gute Gesamtwirkung vorschreiben» zu ergänzen, wurde mit 7 zu 3 Stimmen bei 1 Abwesenheit abgelehnt.

Die übrigen Änderungsanträge aus dem Kantonsrat mit mehr als 12 Stimmen wurden in der Kommission angesprochen und diskutiert, allerdings wurde nicht erneut Antrag gestellt, weshalb keine Abstimmungen hierzu abgehalten wurden.

### **Weitere Diskussionspunkte**

#### *Art. 29b Abs. 5*

Jürg Tanner stellte einen Prüfungsauftrag betr. Notwendigkeit eines Grundbucheintrages beim (gesetzlichen) Kaufrecht. Die Abklärungen in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt haben ergeben, dass ein Grundbucheintrag nicht erforderlich ist. Wird ein Kaufrecht im Baugesetz genannt, so muss im Gesetz nicht unbedingt gesagt werden, es sei ein «gesetzliches» Kaufrecht. Allein deshalb, weil das Kaufrecht im Baugesetz genannt wird, ist es ein gesetzliches Kaufrecht. Auf das Wort «gesetzliches» kann daher verzichtet werden. Hinzu kommt, dass gemäss Art. 29b Abs. 3 bereits die dem Kaufrecht vorlaufende Überbauungsverpflichtung im Grundbuch eingetragen wurde.

#### *Art. 29b Abs. 6*

Jürg Tanner hat im Kantonsrat die Frage gestellt, um welche Fristen es sich in Art. 29b Abs. 6 handelt. Nach Einschätzung des Rechtsdienstes handelt es sich um eine Verjährungsfrist, weil die Verjährung ruhen muss, wenn gegen die Ausübung eines Kaufrechtes ein Rechtsmittel erhoben wird.

#### *Art. 34b*

Matthias Freivogel hat im Kantonsrat die Frage gestellt, ob ausnützungszifferrelevante Erweiterungen, die nicht im Dach oder im Untergeschoss erfolgen, für die Ausnützungszifferberechnung relevant sind. Zur Beantwortung wird auf den letzten Satz der Erläuterungen zu Art. 34 in der regierungsrätlichen Vorlage auf Seite 17 verwiesen. Hier wird festgehalten, dass bei geplanten zusätzlichen Erweiterungen der Ausbau des Unter- resp. Dachgeschosses zu Wohnzwecken jeweils an die Ausnützungsziffer anzurechnen ist. Es gibt also nicht den Fünfer und das Weggli. Wird eine gewisse Grenze überschritten, kann nicht noch weiter ausgenutzt werden.

#### *Mehrwertausgleich durch verwaltungsrechtliche Verträge*

Matthias Freivogel hat im Kantonsrat den Antrag gestellt, dass der Mehrwertausgleich auch durch verwaltungsrechtliche Verträge geregelt werden kann. Zudem hat er die Kommission gebeten, zu besprechen, ob es möglich ist, dass die Gemeinden auf Gesuch hin einen gewissen Anteil der Einnahmen aus der Mehrwertabgabe zur Deckung ihrer Kosten für raumplanerische Massnahmen zugesprochen bekommen. Beide Fragen hat die Spezialkommission beraten, es wurde aber zu beiden Anliegen kein Antrag gestellt. Die Kommission erachtet die

Aufnahme von verwaltungsrechtlichen Verträgen in der vorgeschlagenen Form als problematisch. Nach Auffassung des Rechtsdienstes des Baudepartementes sind verwaltungsrechtliche Verträge im Zusammenhang mit dem Mehrwertausgleich schon aufgrund des Wortlautes von Art. 5 RPG kaum zulässig. Auch im aktuellen Gesetzesentwurf des Kantons Zürich zu einem Mehrwertausgleichsgesetz wird eine ablehnende Meinung vertreten. In den betreffenden Erläuterungen wird mit Hinweisen auf die juristische Literatur festgehalten, dass nicht die Möglichkeit bestehe, auf eine Mehrwertabgabe zu verzichten und beispielsweise den Mehrwertausgleich rein vertraglich sicherzustellen. Ein Mehrwertausgleich durch verwaltungsrechtliche Verträge wirft Fragen auf, die im Rahmen dieser Baugesetzrevision nicht einfach zu lösen wären. Die Kommission möchte daher von der Aufnahme von Bestimmungen zu verwaltungsrechtlichen Verträgen für den Mehrwertausgleich absehen.

Das zweite Anliegen von Matthias Freivogel allerdings war in der Spezialkommission unbestritten: Art. 79d Abs. 2 ist so zu verstehen, dass allfällige Entschädigungen aufgrund von Planungen des Kantons und der Gemeinden aus dem vom Kanton geführten Spezialfinanzierungsfonds finanziert werden können. Art. 79d Abs. 2 ist in diesem Sinne zu verstehen. Gemäss Art. 79d Abs. 2 der Vorlage ist (anders als in der Vorlage des Kantons Zürich) nicht ausgeschlossen, dass Gemeinden - wenn es das Fondsvermögen erlaubt - Beiträge an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen (im Sinne von Art. 3 RPG) beantragen können. Kantonsrat Matthias Freivogel plädiert zudem für einen fixen Verteilschlüssel. Den Gemeinden soll gesamthaft Beiträge im Rahmen von 20 Prozent der eingenommenen Mehrwertabgaben zustehen. Aufgrund der relativ hohen Bauzonenreserve bzw. einer relativ tiefen Bauzonen-Auslastung ist kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten, dass der Fonds erhebliche Einnahmen aus Mehrwertabgaben erhält. Falls der Kanton eine Planung (z.B. Auszonung) zu entschädigen hat, bevor der Fonds über Mittel verfügt, wäre die Entschädigung vom Kanton über einen Vorschuss vorzufinanzieren. Deshalb und in Anbetracht der Tatsache, dass die Gemeinden massgeblich entlastet sind, weil der Kanton – wenn eine materielle Enteignung vorliegt – grundsätzlich den Grundeigentümer voll zu entschädigen hat, der Kanton aber grundsätzlich (lediglich) 30 Prozent Mehrwertbeiträge erhält, sollte davon abgesehen werden, einen fixen Verteilschlüssel vorzusehen.

#### *Hoheit über den Fonds beim Kanton*

Jürg Tanner hat die Spezialkommission gebeten, erneut über die Frage zu diskutieren, ob es sinnvoll ist, dass der Mehrwertausgleichsfonds beim Kanton angesiedelt wird, währenddessen die Entscheide über abgabe- resp. entschädigungspflichtige Planungen auf Gemeindeebene angesiedelt sind. Die Kommission hat diese Frage diskutiert und ist weiterhin der Ansicht, dass die vorgesehene Aufteilung korrekt ist. Einerseits ist es im Sinne einer überlokalen Abstimmung der Bauzonen unerlässlich, dass der Mehrwertausgleichsfonds beim Kanton angesiedelt ist. Nur so kann garantiert werden, dass Mehrwerte aus der einen Gemeinde Minderwerte in der anderen Gemeinde entschädigen können und umgekehrt. Andererseits gibt der Richtplan, der vom Regierungsrat ausgearbeitet und vom Kantonsrat verabschiedet wird, den Gemeinden die Siedlungsplanung vor und steckt damit der Zonenplanung der Gemeinden enge Grenzen. Die Kommission hat daher folgerichtig von einer erneuten Korrektur der Zuständigkeiten abgesehen.

#### **Information**

Nach bereits abgeschlossener Beratung der 2. Lesung des Raumplanungsgesetzes hat AZ-Journalist und Politologe Jimmy Sauter dem Kantonsratssekretariat gemeldet, dass im Kantonsratsprotokoll zur 8. Sitzung vom 20. Juni 2016 – Seite 366, Abstimmung zum Streichungsantrag von Jürg Tanner zu Art. 79d Abs. 4 – ein Abstimmungsergebnis falsch wiedergegeben wurde. Die Überprüfung des Tonbands der betreffenden Sitzung hat ergeben, dass diese Meldung korrekt ist und der Streichungsantrag angenommen wurde und nicht abgelehnt, wie im Kantonsratsprotokoll vermerkt. Auf die Verhandlungen der Kommission hatte dieser Fehler keinen Einfluss. Die betreffende, vom Kantonsrat gestrichene Bestimmung (Streichung des Hinweises auf das Enteignungsgesetz in Art. 79d Abs. 4) wurde von der Spezialkommission in der 2. Lesung nicht wieder aufgenommen. Die Kommission hat die Thematik behandelt und schlägt eine neue Regelung vor.

Es soll im Enteignungsgesetz klargestellt werden, dass die neueren und spezielleren Bestimmungen im Baugesetz dem Enteignungsgesetz vorgehen (vgl. oben).

### **Schlussabstimmung**

Der Schlussabstimmung ging eine Diskussion über die Haltung der einzelnen Kommissionmitglieder voraus.

Die Mehrheit der Kommissionsmitglieder wies darauf hin, dass sie im Rahmen der Diskussion der Vorlage sehr viele Kompromisse eingegangen sei. Dies gelte auch für die Frage der Mehrwertabschöpfung (30 Prozent Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen). Dennoch könne sie die Baugesetzrevision in der vorliegenden Form aber unterstützen. Sollte es sich jedoch ergeben, dass im Kantonsrat keine Vierfünftelmehrheit mit der Vorlage erreicht werden kann, so stünde die Möglichkeit einer ablehnenden Haltung in der Volksabstimmung durchaus wieder im Raum.

Die Minderheit der Kommission stellte in Aussicht, dass sie das Gesetz in der vorliegenden Form ablehnen und dies auch ihren Fraktionen nahelegen will. Grund hierfür seien hauptsächlich die nach ihrer Ansicht zu wenig weit gehenden Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung (Unterwerfung der Aufzonung unter die Mehrwertabgabepflicht). Eine Stimme nannte auch gegenteilige Ablehnungsgründe (die Vorlage gehe zu weit über das vom Bund vorgegebene Minimum hinaus).

Es zeigt sich damit, dass die Konfliktlinien hauptsächlich in den Art. 79a und 79b (Mehrwertabgabe/Höhe der Mehrwertabgabe) verlaufen. Es wird nicht einfach sein für das Parlament, diesen Gordischen Knoten aufzulösen, zumal jede Seite ihre Zustimmung zum Gesetz vom Einlenken der anderen Seite abhängig macht. Das Erreichen einer Vierfünftelmehrheit scheint bei der heutigen Ausgangslage wenig wahrscheinlich.

Die Spezialkommission 2015/4 beantragt dem Kantonsrat mit 6 zu 5 Stimmen, der Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 1. Dezember 1997 gemäss den im Anhang aufgeführten Änderungen zuzustimmen.

Für die Spezialkommission:

*Matthias Frick (Präsident)*  
*Richard Bühler*  
*Urs Capaul*  
*Andreas Frei*  
*Thomas Hauser*  
*Martin Kessler*  
*Markus Müller*  
*René Sauzet (Vizepräsident)*  
*Andreas Schnetzler*  
*Virginia Stoll*  
*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<sup>bis</sup> und Abs. 1<sup>ter</sup>**

<sup>1bis</sup> 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.

<sup>1ter</sup> 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**

<sup>3</sup> 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**

<sup>3</sup> 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. 29a      Ic. Bauverpflichtung und Kaufrecht**

### **1. Vertragliche Bauverpflichtung**

<sup>1</sup> 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. 29b Abs. 1 zu beachten.

<sup>2</sup> 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**

<sup>1</sup> Bei Neueinzonungen sind die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke innerhalb von sieben Jahren nach realisierter Erschliessung zu überbauen.

<sup>2</sup> Bei bestehenden Bauzonen kann der Gemeinderat, wenn ~~es das öffentliche ein überwiegendes öffentliches~~ Interesse es 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. Ein 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.

<sup>3</sup> Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

<sup>4</sup> Bei denkmalpflegerisch geschützten Ensembles ist eine Überbauungsverpflichtung ausgeschlossen.

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

~~6 Gegen Verfügungen gemäss Abs. 5 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**

<sup>1</sup> 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**

<sup>6</sup> 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.

#### **Art. 35 Abs. 1**

<sup>1</sup> 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 befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

#### **Art. 38 c) Rücksicht auf Behinderte**

<sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie öffentlich zugängliche Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs sind bei deren Bau und umfassenden Sanierung oder Erweiterung hindernisfrei zu gestalten.

<sup>2</sup> Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohnsiedlungen und Gebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten sowie von Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen ist der Zugang zu den Wohnungen und den Gebäuden hindernisfrei zu gestalten.

<sup>3</sup> Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohnsiedlungen und Gebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten kann die Bewilligungsbehörde vorschreiben, dass einzelne Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden, dass sie im Bedarfsfall auf Bedürfnisse Behinderter anpassbar sind.

#### **Art. 42 Abs. 3**

<sup>3</sup> 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-Standard 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**

<sup>3</sup> 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**

<sup>1</sup> 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**

<sup>2</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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**

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 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**

<sup>1</sup> 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.

Titel

## 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

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

<sup>2</sup> Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen den amtlich geschätzten Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone bzw. vor und nach der Rechtskraft der planerischen Massnahme.

<sup>3</sup> Beträgt der Mehrwert weniger als 10'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.

### Art. 79c 3. Erhebung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Gegen die Mehrwertabgabeverfügung kann innert 20 Tagen ab Erhalt beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.

<sup>4</sup> Grundeigentum der öffentlichen Hand ist von der Abgabepflicht befreit, ~~sofern der abgabepflichtige Vorgang in Erfüllung öffentlicher Aufgaben geschieht.~~

### Art. 79d 4. Zweckbindung

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgaben stehen dem Kanton zu.

<sup>2</sup> Sie sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und für die Finanzierung von entschädigungspflichtigen Planungen im Sinne von Abs. 4 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.

<sup>3</sup> Im Fall einer Unterdeckung ist die Liquidität des Fonds durch ~~unverzinsliche Darlehen~~ einen unverzinslichen Vorschuss über den Staatshaushalt sicherzustellen.

<sup>4</sup> Der Fonds trägt die Kosten für allfällige Entschädigungszahlungen bei Eigentumsbeschränkungen, die einer materiellen Enteignung gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG gleichkommen.

## **Art. 79e 5. Rückerstattung**

<sup>1</sup> Die nach Art. 79c geleisteten Mehrwertabgaben sind bei Auszonung bzw. Rückzonungen zurückzuerstatten.

<sup>2</sup> Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung bzw. Rückzonung zu.

<sup>3</sup> Der Anspruch ist verwirkt, wenn das Rückerstattungsbegehren nicht innerhalb eines Jahres beim zuständigen Departement gestellt wird.

## **Art. 79f 6. Sicherstellung der Forderung**

<sup>1</sup> Für Mehrwertabgaben hat der Kanton ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB.

<sup>2</sup> Das zuständige Departement 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**

<sup>1</sup> Als Aufwendungen sind anrechenbar:

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

## **III.**

Das Enteignungsgesetz für den Kanton Schaffhausen vom 21. Dezember 1964 wird wie folgt geändert:

### **Art. 47a Abs. 1**

<sup>1</sup> Entschädigungspflichtig ist das Gemeinwesen, das die Eigentumsbeschränkung erlassen hat. Vorbehalten bleibt Art. 79d Abs.4 BauG.

### **Art. 47b Abs.1**

<sup>1</sup> Zur Einleitung des Verfahrens sind sowohl der von der Eigentumsbeschränkung Betroffene als auch das entschädigungspflichtige oder das die Eigentumsbeschränkung erlassende Gemeinwesen berechtigt.

## **III IV.**

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem Referendum

<sup>2</sup> Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten

<sup>3</sup> Das Gesetz ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Schaffhausen,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Die Sekretärin: