

Bericht und Antrag
des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen
an den Kantonsrat
betreffend Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das
öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen
(Umsetzung neues Raumplanungsrecht des Bundes)

15-21

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag für eine Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz; BauG, SHR 700.100). Dem Gesetzesentwurf im Anhang schicken wir folgende Erläuterungen voraus:

I. Ausgangslage, Ziele und Überblick

1. Revision des Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene

In der Schweiz wird aufgrund des Bevölkerungswachstums, des steigenden Bedarfs an Wohn-, Gewerbe- und Infrastrukturfleichen sowie veränderter Lebensgewohnheiten rege gebaut. Dadurch geht Kulturland verloren. Da Boden nicht unbeschränkt verfügbar ist, braucht es einen haushälterischen Umgang damit. Bauzonen massvoll festzulegen ist wichtig, weil zu grosse Reserven eine lockere Besiedlung begünstigen. Dies erhöht den Bodenverbrauch, beeinträchtigt die Landschaft und verursacht einen hohen Aufwand, um diese Gebiete mit Strassen, Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen zu erschliessen. In der Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde - als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative - 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. Die revidierten RPG-Bestimmungen und die revidierte Raumplanungsverordnung traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Auf Bundesebene wird - nebst der revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) vom 2. April 2014 - die RPG-Revision durch zwei weitere Instrumente umgesetzt: Zum einen durch die «Technischen Richtlinien Bauzonen» des Bundes, welche die Frage beantworten, wann Bauzonen in einem Kanton zu gross sind. Zum anderen hat das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) seinen Leitfaden für die Richtplanung ergänzt.

Die Revision des Raumplanungsgesetzes bekräftigt, dass Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre zu entsprechen haben. Wo sie viel grösser sind, müssen sie verkleinert werden. Dies

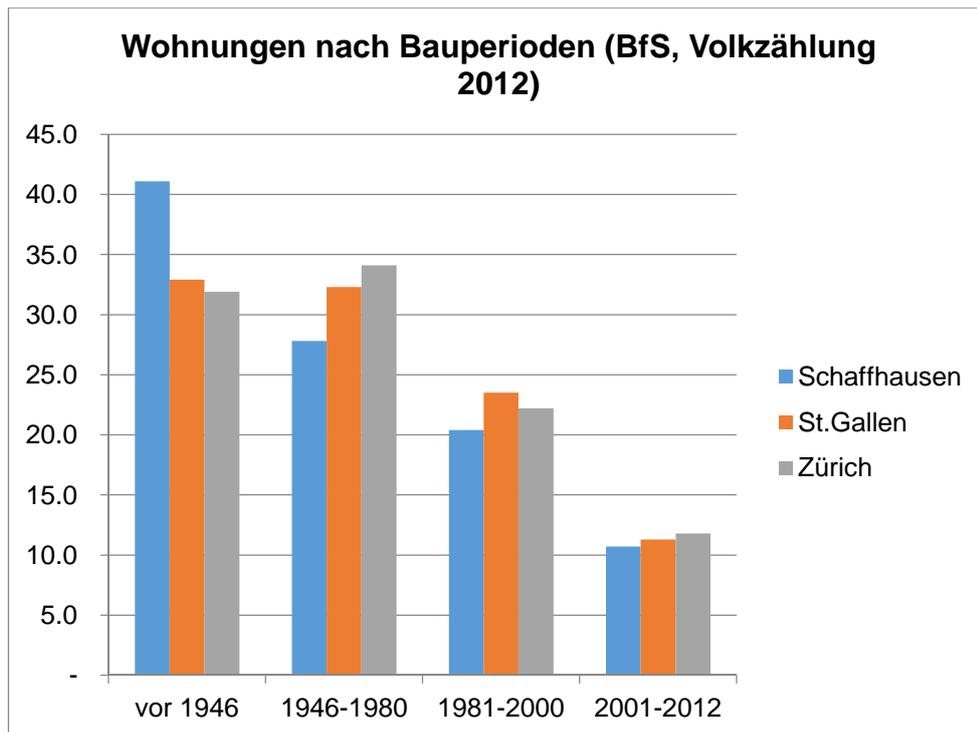
hat insbesondere für den Kanton Schaffhausen Auswirkungen, da er zu den wenigen Kantonen gehört, welche insgesamt zu viele Bauzonen ausweisen. Mit der RPG-Teilrevision und der damit verbundenen Stärkung der kantonalen Richtplanung wurden bzw. werden die Voraussetzungen zur besseren Steuerung der Siedlungsentwicklung geschaffen. So bestimmt Art. 8a RPG beispielsweise, dass der Richtplan im Bereich Siedlung festlegt, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird.

Zusammenfassend kann betreffend RPG-Revision gesagt werden, dass v.a. die Bestimmungen zu den Bauzonen (Art. 15 und Art. 15a RPG) Auswirkungen auf die Baugesetzgebung der Kantone haben. Gemäss Art. 15 Abs. 3 der revidierten RPG-Bestimmungen sind Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze des RPG zu befolgen. Weiter hat das kantonale Recht gemäss Art. 15a Abs. 2 RPG vorzusehen, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann. Art. 15a RPG überlässt die Wahl der konkreten Massnahmen, die nötig sind, um die Verfügbarkeit des Baulandes sicherzustellen, den Kantonen. Die Bestimmung gilt auch für bereits eingezontes Bauland. Weiter konkretisiert Art. 5 RPG die Regelung zum Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen gemäss dem RPG entstehen. So sind Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen. Die Übergangsbestimmungen zum RPG sehen vor, dass die Kantone die erforderlichen Anpassungen des Ausgleichs innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der RPG-Revision zu regeln haben. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 18a Abs. 1 und Abs. 2 RPG in Bau- und in Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung mehr bedürfen.

2. Verbesserung des Wohn- und Immobilienangebotes

Schaffhausen verfügt heute - im Vergleich mit anderen Kantonen - über einen übermässig hohen Anteil an alter Bausubstanz aus der Zeit von 1946 - 1980. Viele der angebotenen Wohnungen genügen den heutigen Anforderungen bezüglich Wohnkomfort und Grösse nicht. Hinzu kommt, dass unüberbautes Bauland teilweise gehortet wird. Dies steht der angestrebten positiven Entwicklung unseres Kantons mit einem moderaten Wachstum von jährlich 0,5-0,8 % entgegen.

Die Verflüssigung von geeignetem Bauland, die Modernisierung der teilweise überalterten Bausubstanz und die Siedlungsentwicklung nach innen sind primär Aufgaben der Grundeigentümer und der Gemeinden. Der Kanton hat indessen die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu setzen. Die RPG-Revision entspricht insofern den Zielen des Regierungsrates bezüglich Verbesserung des Wohn- und Immobilienangebotes.



Quelle: Bundesamt für Statistik, GWS

Schon vor der RPG-Revision vom 3. März 2013 hat eine Arbeitsgruppe unter Federführung des Baudepartementes u.a. evaluiert, welche gesetzgeberischen Massnahmen eine Belebung des Immobilienmarktes bewirken. Die Anregungen der Arbeitsgruppe sind in die laufende Gesamtrevision des Richtplans und in die vorliegende Baugesetzrevision eingeflossen. So wird beispielsweise die Umsetzungsstrategie aus dem Wohnraumentwicklungskonzept im Richtplan festgesetzt (u.a. Modernisierung bestehender Wohnflächen, Nachverdichtung in bebauten Bauzonen als Anweisungen im Richtplan). Im Weiteren werden die Gemeinden aufgefordert, ihr inneres Entwicklungspotenzial zu erfassen und zu fördern. Im Baugesetz wird insbesondere eine Überbauungspflicht eingeführt (Überbauungsfrist in Verbindung mit einem gesetzlichen Kaufrecht der Gemeinden, Art. 29b E-BauG). Diese Massnahme zielt darauf ab, den Liegenschaftenmarkt zu beleben und Eigentümer von Bauland zu bewegen, ihre Grundstücke dem Markt zuzuführen. Auch wird auf Anregung der Arbeitsgruppe im Interesse der Schaffung von attraktivem Wohnraum, der den heutigen Erfordernissen möglichst entspricht, die Besitzstandsgarantie im Baugesetz generell erweitert. Die Besitzstandsgarantie soll auf Bauten und Anlagen erweitert werden, die freiwillig abgebrochen und innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden, sofern dies raumplanerisch sinnvoll ist. Ferner soll die Möglichkeit zum Ausbau von bestehenden Dachgeschossen erweitert werden.

Diese Massnahmen sollen dazu beitragen, dass mehr Dynamik in den Umgang mit Altbauliegenschaften kommt. Zusammen mit den auf Anregung der Arbeitsgruppe bereits umgesetzten Praxisänderungen bei den Steuern, wonach auf eine betragsliche Begrenzung der Einlagen in Reparatur- und Erneuerungsfonds verzichtet und die zulässigen pauschalen Rückstellungen für Grossrenovierungen auf 2 % (vorher 1 %) des Steuerwertes pro Jahr (max. 20 % des Steuerwertes, vorher 10 %) erhöht werden, sollen sich Investitionen in Altbauliegenschaften lohnen. Mehr Bewegung im

Sinne einer Verflüssigung von Bauland soll auch die auf den 1. März 2014 in Kraft gesetzte Teilrevision der Verordnung über die Bewertung der Grundstücke bzw. die daraus resultierende höhere Besteuerung der brachliegenden Baulandgrundstücke bringen.

3. Weitere Revisionspunkte

Zusätzlich zu den vorgenannten Themen der Revision soll das Instrument des Quartierplans - u.a. im Interesse der inneren Verdichtung - aufgewertet werden. Ebenfalls im Interesse der inneren Verdichtung ist neben der erwähnten Erweiterung der Bestandesgarantie vorgesehen, die Einschränkungen des Ausbaus von Dachgeschossen zu lockern sowie die Abstandsvorschriften bei Rad- und Gehwegen zu reduzieren. Ferner wird die Möglichkeit bedingter Einzonungen vorgeschlagen. Auch soll im Interesse der Kostenreduktion und der Verwaltungsökonomie die Baugesuchs-Anzeigepflicht bei Stockwerkeigentum beschränkt werden. Im Sinne einer Präzisierung ist ferner analog der Regelung des Kantons Zürich vorzusehen, dass Massnahmen geringfügiger Bedeutung durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien sind.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass nicht nur das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) den Schutz kulturell wertvoller Gebäude regelt. Dieselbe Materie wird teilweise auch im Baugesetz geregelt (vgl. 8 Abs. 1, Art. 18 Abs. 1, Art. 35 Abs. 2 BauG). Art. 12 NHG enthält hinsichtlich der Förderbeiträge allerdings nur eine rudimentäre Regelung. Für die entsprechenden Ausgaben des Kantons ist jedoch - wie das Obergericht festgestellt hat - eine Rechtsgrundlage in einem Gesetz im formellen Sinn erforderlich. Denn gemäss Art. 50 der Kantonsverfassung (KV) sind die wichtigen Rechtssätze, namentlich die grundlegenden Bestimmungen über die Leistungen des Kantons, in einem formellen Gesetz zu erlassen. Dies soll im Rahmen der vorliegenden Gesetzgebungsarbeiten geschehen. Der Vollständigkeit halber ist jedoch festzuhalten, dass die diesen Anforderungen nicht genügende gesetzliche Grundlage für Beiträge gemäss Art. 12 NHG gestützt auf Art. 119 KV so lange gilt, bis die erforderlichen Bestimmungen geschaffen sind.

II. Vernehmlassungsverfahren

Der Bundesrat hat das teilrevidierte Raumplanungsgesetz und die revidierte Raumplanungsverordnung auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt (Massnahmen gegen die Zersiedelung). Ebenfalls im Mai 2014 hat der Regierungsrat die interessierten Kreise und die Bevölkerung eingeladen, sich zur Vernehmlassungsvorlage des Regierungsrates vom 6. Mai 2014 zu äussern.

Der Vernehmlassungsentwurf zur Revision des Baugesetzes erhielt überwiegend ein positives Echo. Alle rund 40 Teilnehmenden des Vernehmlassungsverfahrens anerkannten die Notwendigkeit einer Baugesetzrevision im Anschluss an die erwähnte Revision des Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene (eidgenössische Volksabstimmung vom 3. März 2013). Im Detail gingen die Vorstellungen zur Umsetzung der RPG-Revision indessen relativ weit auseinander. Insbesondere wurden auch die neuen Bestimmungen des Baugesetzes, welche nicht mit der Änderung des RPG in Zusammenhang stehen, weitgehend begrüsst (insbesondere revidierte Quartierplanvorschriften, Erweiterung der Bestandesgarantie, grosszügigere Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschos-

sen). Etliche Vernehmlassungsteilnehmer machten zusätzliche Vorschläge zur Revision des Baugesetzes. Einige dieser eingebrachten Vorschläge wurden aufgenommen. Insbesondere wurde ein zusätzlicher Artikel zur Baulandverflüssigung (vertragliche Bauverpflichtung) eingefügt. Soweit erforderlich wird in den nachfolgenden Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen auf die Vernehmlassungseingaben hingewiesen.

Die Vertreter der Gemeinden äusserten ihre Sorge, dass mit der Festlegung der Siedlungsflächen im Richtplan in die Kompetenz der Gemeinden eingegriffen werde. Dieser Eingriff in die Planungskompetenz der Gemeinden ist gemäss Bundesrecht indessen unumgänglich. So sieht Art. 8a RPG ausdrücklich vor, dass der kantonale Richtplan im Bereich Siedlung insbesondere festzulegen hat, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie die Erweiterung (oder Reduktion) der Siedlungsfläche regional abgestimmt wird. Die Festlegung der Siedlungsflächen erfolgt jedoch in Absprache bzw. nach Rücksprache mit den Gemeinden (vgl. unten, Erläuterungen zu Art. 4 Abs. 1^{bis} des BauG-Entwurfes). Dem Regierungsrat ist es ein Anliegen, im Rahmen der Richtplanung mit den Gemeinden wenn immer möglich einen breit abgestützten Konsens zu erarbeiten. Den betreffenden Gesprächen mit den Gemeinden wird dementsprechend grosse Bedeutung zukommen.

Wird ein Grundstück neu als Bauland eingezont, so gewinnt es stark an Wert. Gemäss Art. 5 RPG sind solche Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen. Die Übergangsbestimmungen zum RPG sehen vor, dass die Kantone die erforderlichen Anpassungen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der RPG-Revision zu regeln haben. In der Vernehmlassung gingen die Vorstellungen hinsichtlich des Satzes der Mehrwertabgabe weit auseinander (vom Mindestsatz von 20 Prozent bis zu einem Satz von 50 Prozent oder noch höher bzw. bis zur Ausschöpfung des «bundesrechtlichen Maximums»). Der Regierungsrat ist nach Prüfung der eingegangenen Vernehmlassungsantworten nach wie vor der Auffassung, dass der Satz von 30 Prozent angemessen und daher beizubehalten ist.

Am heftigsten umstritten ist die Überbauungsverpflichtung mit dem gesetzlichen Kaufrecht zugunsten der Gemeinden (Art. 29b E-BauG). Mögliche Bestimmungen, die gegen die Hortung von Bauland gerichtet sind und eine Steigerung der Baulandverfügbarkeit bezwecken, sind im Kanton Schaffhausen seit jeher umstritten. So wurde bereits am 17. Mai 1992 eine Baugesetzvorlage vom Stimmvolk unter anderem deshalb deutlich verworfen, weil Bestimmungen zur Baulandverflüssigung auf erhebliche Opposition stiessen. Auch die Vernehmlassungsvorlage des Regierungsrates vom 24. März 2009 sah eine entsprechende Bestimmung über die Steigerung der Baulandverfügbarkeit vor. Gleichzeitig wurden die interessierten Kreise im Vernehmlassungsverfahren damals angefragt, ob das Baugesetz mit einer Bestimmung über eine Überbauungspflicht in Verbindung mit einem gesetzlichen Kaufrecht der Gemeinden ergänzt werden soll. Dieser Vorschlag wurde von rund zwei Dritteln der Vernehmlassungsteilnehmenden, die sich zu dieser Frage geäussert hatten, abgelehnt. 2009 wurde daher noch auf eine Überbauungspflicht verzichtet. Im vorliegenden Vernehmlassungsverfahren stehen rund ein Viertel der Teilnehmenden einer Überbauungspflicht mit dem gesetzlichen Kaufrecht kritisch bis stark ablehnend gegenüber. Allerdings gilt es

daran zu erinnern, dass Art. 15a Abs. 2 RPG den Kantonen einen Gesetzgebungsauftrag erteilt. Demnach hat das kantonale Recht vorzusehen, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen kann. Art. 29b E-BauG geht nicht darüber hinaus. Der Regierungsrat ist in diesem Sinne nach wie vor der Auffassung, dass die Überbauungsverpflichtung mit gesetzlichem Kaufrecht als wirkungsvolle Handhabe gegen die Baulandhortung im Baugesetz verankert werden sollte. Wie erwähnt wurde zudem eine weniger einschneidende Bestimmung zur Baulandverflüssigung in den Gesetzesentwurf eingefügt (vertragliche Bauverpflichtung).

In der Vernehmlassung wurde darauf hingewiesen, dass der Kanton Schaffhausen zu den vier Kantonen gehört, die bei den ästhetischen Anforderungen, die Bauvorhaben zu genügen haben, die höchsten Anforderungen stellen. So verlangt Art. 35 BauG, dass ein Bauvorhaben für sich und in seinem Zusammenhang mit der Umgebung eine «gute Gesamtwirkung» zu erreichen hat. Der Kanton Zürich beispielsweise verlangt lediglich eine «befriedigende Gesamtwirkung». Der Kanton Thurgau kennt nur ein Verunstaltungsverbot mit Eingliederungsgebot. Auch trifft es zu, dass die Anforderungen an die Begründungspflicht der guten Gesamtwirkung in der Gerichtspraxis in der letzten Zeit gestiegen sind. So ist es mitunter schwierig zu begründen, dass ein durchschnittliches Gebäudeprojekt eine gute und nicht bloss eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt. Der Antrag auf Lockerung von Art. 35 BauG ist daher verständlich. Indessen ist im Rahmen dieser Gesetzesrevision auf eine solche Anpassung der Ästhetikbestimmung zu verzichten, da hierzu noch kein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt worden ist. Weiter wurde in der Vernehmlassung u.a. beantragt, die Vorschrift über das hindernisfreie bzw. behindertengerechte Bauen (Art. 38 BauG) zu verschärfen und über den bundesrechtlich geforderten Standard hinauszugehen (Herabsetzung der Wohneinheiten von 8 auf 6 bzw. der Arbeitsplätze von 50 auf 30). Die Mindestvorschriften des Bundes erscheinen angemessen (vgl. Behindertengleichstellungsgesetzes vom 13. Dezember 2002; BehiG, SR 151.3). Auf die beantragte Verschärfung von Art. 38 BauG, die über das bundesrechtlich geforderte hinausgehen würde, ist daher zu verzichten.

III. Die Revisionspunkte im Einzelnen

1. Art. 4 Abs. 1^{bis} und Abs. 1^{ter} E-BauG: Festlegung der Siedlungsflächen im Richtplan und Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Art. 8a und Art. 15 RPG)

Art. 8a RPG (Richtplaninhalt im Bereich Siedlung)

¹ Der Richtplan legt im Bereich Siedlung insbesondere fest:

- a. wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird;*
- b. wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden;*
- c. wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird;*
- d. wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Artikel 15 entsprechen; und*
- e. wie die Siedlungserneuerung gestärkt wird.*

Art. 15 RPG (Bauzonen)

- ¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.
- ² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.
- ³ Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.
- ⁴ Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:
 - a. es sich für die Überbauung eignet;
 - b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
 - c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
 - d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
 - e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.
- ⁵ Bund und Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen.

Gemäss Art. 15 Abs. 3 der revidierten RPG-Bestimmungen sind Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze des RPG zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Art. 8a RPG sieht dabei vor, dass der kantonale Richtplan im Bereich Siedlung insbesondere festzulegen hat, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie die Erweiterung (oder Reduktion) der Siedlungsfläche regional abgestimmt wird. Mit den Festlegungen der Siedlungsfläche bildet der kantonale Richtplan einen unverzichtbaren Rahmen für das Bauzonenmanagement sowie die Umlagerung von Bauzonen und – wenn ein entsprechender Handlungsbedarf besteht – auch für die Etappierung und die räumliche Anordnung von Rückzonungen und die Lokalisierung von neuen Bauzonen auf der Basis der angestrebten räumlichen Entwicklung des Kantons. Es ist zu betonen, dass Neueinzonungen den Nachweis der überkommunalen Abstimmung der Siedlungsfläche voraussetzen. Für die Verteilung der Bauzonen innerhalb des Kantons auf die Gemeinden haben die Kantone in der Methodenwahl grosse Freiheiten.

Mit der RPG-Teilrevision, der damit verbundenen Anpassung der Raumplanungsverordnung sowie den technischen Richtlinien zur Bauzonendimensionierung und der Stärkung der kantonalen Richtplanung wurde bzw. wird die Voraussetzung zur besseren Steuerung der Siedlungsentwicklung geschaffen. Dabei nimmt die Methodik zur Feststellung der Bauzonenreserven im Verhältnis zum voraussichtlichen Bedarf in 15 Jahren pro Kanton (sogenannte kantonale Bauzonenauslastung) einen hohen Stellenwert ein. Aufgrund der auf Bundesebene erhobenen Daten wird für den Kanton Schaffhausen eine Auslastung von 93 % unter der Annahme des Szenarios «Bevölkerungsentwicklung hoch» berechnet. Damit gehört der Kanton Schaffhausen zu den vier Kantonen, die über deutlich zu grosse Bauzonen verfügen und damit Einzonungen nur mehr möglich sind mit

einer entsprechenden Überkompensation an Auszonungen. Dies bedeutet, dass mindestens gleich viel ausgezont werden muss, wie eingezont werden darf. Ab dem 1. Mai 2019 ist die Auscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über eine vom Bundesrat genehmigte Richtplananpassung verfügt. Die im Rahmen der Arbeiten am Wohnraumentwicklungskonzept erfolgten Berechnungen der Verdichtungspotenziale sowie die 2013 durchgeführte Erhebung der Siedlungsflächenreserven mit der Methode Raum+ der ETH Zürich bestätigen die Einschätzung des Bundes. In den vergangenen 10 Jahren sind gesamthaft bei Nutzungsplanungsrevisionen wenig zusätzliche Bauzonen hinzugekommen. Die zu grossen Bauzonen sind die Folge zu hoher Wachstumserwartungen in den 80er-Jahren und des Verzichts, die Bauzonen schon früher den Anforderungen nach Art. 15 RPG anzupassen aus Furcht vor Entschädigungsforderungen. Mit Inkrafttreten der RPG-Teilrevision wird der Kanton Schaffhausen verpflichtet, das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan festzuhalten. Damit ist ein Paradigmenwechsel verbunden. Wurden bis anhin die Bauzonen für jede Gemeinde einzeln als Ausgangslage in den Richtplan übernommen, muss nun der Kanton das Siedlungsgebiet unter Beachtung der überkommunalen Kapazitäten gesamthaft bestimmen.

Diese bundesrechtliche Vorgabe wird in Art. 4 Abs. 1^{bis} und Abs. 1^{ter} E-BauG festgehalten. Gemäss Art. 4 Abs. 1^{ter} E-BauG soll der Regierungsrat zudem ermächtigt werden, den Gemeinden eine angemessene Frist zur Anpassung von Nutzungsplänen zu setzen. 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.

2. Art. 29a und 29b E-BauG: Überbauungspflicht und gesetzliches Kaufrecht der Gemeinden (Art. 15a RPG)

Art. 15a RPG (Förderung der Verfügbarkeit von Bauland)

¹ Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).

² Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.

Gemäss Art. 15a Abs. 2 RPG hat das kantonale Recht vorzusehen, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen kann. Diese Bestimmung gilt auch für bereits eingezontes Bauland. Wenn die Frist unbenützt verstreicht, hat das kantonale Recht zudem vorzusehen, dass bestimmte Massnahmen angeordnet werden können. Dieser Gesetzgebungsauftrag ist zwar obligatorisch. Das Bundesrecht verlangt hingegen nicht, dass im Einzelfall eine entsprechende Frist wirklich angesetzt werden muss. Dies bleibt grundsätzlich der zuständigen Behörde überlassen. Ist in einem Entwicklungsgebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend, so ist darin ein Musterbeispiel eines öffentlichen Interesses zu sehen, dass eine Fristansetzung rechtfertigt. Soweit eine solche Ver-

pflichtung der rationellen Bodennutzung und der Bekämpfung der Baulandhortung dient, tangiert sie die Eigentumsgarantie nicht unverhältnismässig.

Die Frist für die Überbauung sollte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls festgesetzt werden. Gemäss Ausführungen in der Botschaft des Bundesrates zur RPG-Revision ist es sachgerecht, wenn im kantonalen Recht präzisere Vorgaben gemacht werden. In jedem Fall muss das öffentliche Interesse so gross sein, dass es die Nachteile, die den Privaten dadurch entstehen (Fristansetzung und angedrohter Rechtsnachteil), zu überwiegen vermag. Die kantonale Ausführungsgesetzgebung sollte daher ermöglichen, diese Rechtsfolgen danach zu differenzieren, wie gross das öffentliche Interesse an der Überbauung ist. In Fällen einer «normalen» Baulandknappheit dürften z.B. fiskalische Massnahmen genügen. Wo ein ausserordentliches Interesse an der Überbauung bestimmter Baulandreserven besteht, muss das kantonale Recht allerdings auch Rechtsfolgen vorsehen, die geeignet sind, nach ungenutztem Ablauf der Frist die Überbauung notfalls durchzusetzen. Gemäss Ausführungen in der Botschaft des Bundesrates zur RPG-Revision ist insbesondere an ein Kaufrecht des Gemeinwesens, an die rechtlich durchsetzbare Verpflichtung zur Veräusserung, die Auszonung oder allenfalls auch die Enteignung zu denken.

Wie bereits erwähnt sind im Kanton Schaffhausen insgesamt zu viele rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen in den kommunalen Nutzungsplanungen vorhanden. Allerdings ist diese Aussage im Hinblick auf die Verfügbarkeit zu ergänzen, da Teile der rechtskräftigen Bauzonen auf dem Markt nicht erhältlich sind. Die Baulandhortung hat verschiedene Gründe, sei es weil eine Überbauung verhindert werden soll, um die freie Aussicht zu sichern, sei es weil auf höhere Verkaufspreise spekuliert wird, sei es weil für spätere Generationen oder allfällige Betriebserweiterungen Land gehalten wird. Die Vielschichtigkeit der Gründe erschwert eine Quantifizierung des gehorteten Baulandes. Das Eigentümerinteresse für eine Überbauung hängt zudem stark vom Zonentyp und der Lage der Bauzone ab. Auf der Basis der Erhebung Raum+, in welcher das Eigentümerinteresse abgefragt wurde, können Grössenordnungen abgeschätzt werden. Die Erhebung hat gezeigt, dass im Kanton Schaffhausen für etwa 30 % der Siedlungsflächenreserven ablehnendes Eigentümerinteresse festgehalten wurde (73 ha; gleiche Erhebungen im Kanton Schwyz und St. Gallen sind vergleichbaren bis höheren Werten gekommen). Eine vorsichtige Schätzung, die Faktoren wie die Ungenauigkeit bei der Einschätzung des Eigentümerinteresses, Vorratshaltung für nötige Betriebserweiterungen oder sich abzeichnende Projekte innerhalb von fünf Jahren mitberücksichtigt, ergibt 29 ha in den Wohn- und Mischzonen sowie 8 ha in den Arbeitszonen. Unter Annahme eines mittleren Ausbaugrades und Ausnützung von jeweils 0.4 ergibt sich, dass etwa 800 - 1200 Einwohner Platz fänden. Andere schweizweite Schätzungen gehen von einem Anteil des gehorteten Baulandes von Werten zwischen 20 - 70 % der unüberbauten Bauzonen aus. Die grossen Unterschiede ergeben sich aus der Lage und der Art der Bauzone. Als Vergleich: im Kanton Schaffhausen bestehen 326 ha unüberbaute Wohn-, Kern- und Mischzonen. Bei 20 % Hortung gibt das einen Wert von 68 ha. Damit sind die 73 ha gemäss Raum+ plausibel.

Die Tatsache, dass Bauland zum Teil gehortet wird, steht der angestrebten positiven Entwicklung unseres Kantons entgegen. Es ist daher mit geeigneten Massnahmen eine markante Erhöhung

der Verfügbarkeit rechtskräftig eingezonten Baulandes anzustreben. Auch sollte verhindert werden, dass es bei Neueinzonungen zu weiteren Baulandhortungen kommen kann. Um dieses Ziel zu erreichen, soll das Baugesetz insbesondere mit einer Bestimmung über eine Überbauungsverpflichtung bzw. eine Überbauungsfrist in Verbindung mit einem gesetzlichen Kaufrecht der Gemeinden ergänzt werden (Art. 29b E-BauG). Wenn immer möglich ist mit den betreffenden Grundeigentümern indes eine vertragliche Bauverpflichtung abzuschliessen (Art. 29a E-BauG).

3. **Art. 79a ff. E-BauG: Planungsmehrwerte / Mehrwertabgaben (Art. 5 Abs. 1^{bis} bis 1^{sexies} RPG)**

Art. 5 Abs. 1^{bis} bis 1^{sexies} RPG

1bis Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.

1ter Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe abis, verwendet.

1quater Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

1quinques Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn: a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder b. der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

1sexies Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.

Wird ein Grundstück neu als Bauland eingezont, so gewinnt es stark an Wert. Art. 5 RPG konkretisiert die bestehende Regelung zum Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen gemäss dem RPG entstehen. So sind Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen. Die Übergangsbestimmungen zum RPG sehen vor, dass die Kantone die erforderlichen Anpassungen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der RPG-Revision zu regeln haben. Die Mehrwertabgaben werden indessen nicht sofort fällig, sondern erst, wenn das neu eingezonte Grundstück verkauft oder überbaut worden ist - und die Eigentümerinnen und Eigentümer den Gewinn erzielt haben. Die Kantone und Gemeinden verwenden das Geld in erster Linie, um jene Eigentümerinnen und Eigentümer abzugelten, die Anspruch auf eine Entschädigung haben, weil ihre Grundstücke aus der Bauzone rückgezont wurden und dadurch an Wert verloren haben. Das revidierte Raumplanungsgesetz knüpft mit der Mehrwertabgabe an eine bewährte Praxis mehrerer Kantone an: Basel-Stadt, Genf, Neuenburg und Thurgau setzen schon heute auf solche Ausgleichsregeln.

Obwohl im Kanton Schaffhausen insgesamt zu viele rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen in den kommunalen Nutzungsplanungen vorhanden sind, sind Teile der rechtskräftigen Bauzonen auf dem Markt nicht oder nur schwer erhältlich. Das derzeitige verfügbare Baulandangebot reicht zwar theoretisch aus, de facto kommt es aber nicht auf den Markt, weil Bauland gehortet wird. Neben der Möglichkeit der Überbauungsverpflichtung ist daher mit Bestimmungen über eine planerische Mehrwertabgabe eine Erhöhung der Verfügbarkeit neu eingezonten Baulandes anzustreben. Die Mehrwertabgabe erfüllt den Auftrag, der Art. 5 RPG Kanton und Gemeinden erteilt hat und mit Abs. 1^{bis} bis 1^{sexies} RPG konkretisiert wird. Der Ertrag ist gemäss Abs. 1^{ter} zweckgebunden für die Entschädigung von Auszonungen, für den Erhalt des Kulturlandes, die Schonung der Landschaft oder die Steigerung der Siedlungsqualität einzusetzen.

Die Mehrwertabgabe ist eine sogenannte kostenunabhängige Kausalabgabe. Die Möglichkeit der Abgabenerhebung trägt dazu bei, fallweise bei Ab- und Auszonungen die öffentliche Hand zu entlasten. Sofern eine materielle Enteignung vorliegt, müssen die Gemeinwesen für (durch Ab- oder Auszonung entstehende) Minderwerte Entschädigungszahlungen leisten. Das Gegenstück fehlte bis anhin. Die öffentliche Hand ging leer aus, wenn wertvermehrnde Einzonungen vorgenommen wurden. Dies soll nun geändert werden. Der Regierungsrat schlägt für Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 30 % vor. Mit der Erhebung einer Mehrwertabgabe in der vorgeschlagenen Höhe werden künftige Investitionen weder verzögert noch verteuert. Demgegenüber verzichtet der Regierungsrat auf Mehrwertbeiträge bei Aufzonungen, da damit ein negativer Anreiz für eine verdichtete Nutzung des Siedlungsraums geschaffen würde. Zudem sind die Mehrwertabgaben bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer neu zu den Anlagekosten zu zählen (Art. 5 Abs. 1^{sexies} RPG i.V.m. Art. 118 Abs. 1 lit. c StG).

4. Art. 54 Abs. 4 E-BauG: Baubewilligungsfreie Solaranlagen (Art. 18a RPG)

Art. 18a RPG (Solaranlagen)

¹ In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Artikel 22 Abs. 1. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.

² Das kantonale Recht kann: a. bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können; b. in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.

³ Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁴ Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.

Gemäss Art. 18a Abs. 1 und Abs. 2 RPG bedürfen in Bau- und in Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung, wohl aber einer Meldung an die Baubewilligungsbehörde. Es können auch bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von

Bauzonen festgelegt werden, in denen auch andere Solaranlagen (als solche auf Dächern) ohne Baubewilligung erstellt werden können. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

Gemäss Art. 18a Abs. 2 RPG kann das kantonale Recht in klar umschriebenen Typen von Schutz-zonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen. Weitergehende Einschränkungen sind jedoch weder auf Kantons- noch auf Gemeindeebene vorzusehen, zumal der Bund in der Raumplanungsverordnung konkretisiert, unter welchen Voraussetzungen Solaranlagen als genügend angepasst gelten und für welche Kulturdenkmäler die Bewilligungspflicht gilt. Zudem sollen die Gemeinden auch Bauzonen festlegen dürfen, in denen auch andere Solaranlagen (als solche auf Dächern) ohne Baubewilligung erstellt werden können. Art. 54 Abs. 4 BauG ist entsprechend anzupassen. Zusätzlich ist im Rahmen der Ausführung der vorliegenden Gesetzesrevision auf Verordnungsstufe die Frist und die Art und Weise der Meldung zu konkretisieren. Vorübergehend wird dies durch eine Wegleitung des Baudepartementes geregelt.

5. Präzisierung der Baubewilligungspflicht

Gemäss Art. 54 Abs. 1 und Abs. 2 BauG bedürfen Bauten und Anlagen der behördlichen Bewilligung. Dies gilt für alle Vorkehren, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten. Das Baugesetz enthält diesbezüglich eine nicht abschliessende Aufzählung der möglichen baubewilligungspflichtigen Massnahmen. Im Sinne einer Präzisierung ist analog der Regelung des Kantons Zürich vorzusehen, dass Massnahmen geringfügiger Bedeutung durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien sind (vgl. § 309 Abs. 3 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht, Planungs- und Baugesetz, PBG, vom 7. September 1975). Dem Regierungsrat wird so die Möglichkeit eingeräumt, unter Berücksichtigung der Regelungen in den anderen Kantonen, eine Liste der nicht baubewilligungspflichtigen Massnahmen aufzustellen. Dabei ist im Interesse der Rechtssicherheit und der einheitlichen Handhabung der Baubewilligungspflicht festzuhalten, dass sich die Bewilligungspflicht (mit Ausnahme von Art. 54 Abs. 4 BauG) ausschliesslich nach kantonalem Recht richtet. Ferner ist präzisierend festzuhalten, dass bauliche Massnahmen, die nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen, keine Grenzabstandsvorschriften einzuhalten haben.

6. Revision der Quartierplanvorschriften

Der Quartierplan ist ein Sondernutzungsplan, mit dem der Gemeinderat die Erschliessung oder Gestaltung eines Teilgebietes der Gemeinde festlegt (Art. 17 Abs. 1 BauG). Viele Kantone kennen Sondernutzungspläne in unterschiedlichen Ausprägungen. In den meisten Kantonen ist der Spielraum für Abweichungen von der Regelbauweise grösser als im Kanton Schaffhausen. Den grössten Spielraum eröffnet der Gestaltungsplan im Kanton Zürich. Hier kann der Gestaltungsplan die Grundordnung praktisch vollständig ersetzen. Deshalb obliegt im Kanton Zürich die Festsetzung des Gestaltungsplans obligatorisch der Gemeindeversammlung (bzw. Gemeindeparlament oder Urnenabstimmung). Die Qualitätsanforderungen und deren Sicherung sind in den Kantonen eher

unscharf geregelt und hängen stark von der Praxis der beteiligten Verwaltungsabteilungen bzw. politischen Entscheidungsträger ab. Aktuelle Revisionen in anderen Kantonen (z.B. Thurgau und St. Gallen) zeigen, dass die Weiterentwicklung der Sondernutzungsplanung ein oft diskutiertes Thema ist. Wo der Sondernutzungsplan von der Grundordnung deutlich abweicht, ist eine Volksabstimmung oder zumindest ein fakultatives Referendum vorgesehen. Damit wird eine Aushöhlung der demokratischen Mitbestimmungsrechte, die für den Erlass von Bauordnung und Zonenplan gelten, verhindert. Im Kanton Schaffhausen soll die Weiterentwicklung auf dem bekannten Planungsinstrument des Quartierplans aufbauen und dessen Anwendungsmöglichkeiten sollen erweitert werden. Denn es ist einfacher, auf einem bestehenden Planungsinstrument aufzubauen, als ein neues Planungsinstrument (Gestaltungsplan) zu schaffen, das zudem trotz identischer Bezeichnung mit den Gestaltungsplänen in den Nachbarkantonen Zürich und Thurgau nur beschränkt vergleichbar wäre. Im Sinne der Gemeindeautonomie erscheint es ferner nicht angemessen, die Gemeinden über die bestehenden Vorgaben hinaus zur Erstellung von Quartierplänen zu zwingen, z.B. indem eine Flächengrenze eingeführt wird, ab deren Erreichen obligatorisch ein Quartierplan erstellt werden muss.

Neu sollen die Vorschriften der Bauordnung im Quartierplan nicht mehr voraussetzungslos, sondern nur noch zur Erzielung einer ortsbaulich, architektonisch oder energetisch guten Gesamtlösung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden können. Mit der Voraussetzung der «guten Gesamtlösung» wird der Planungsansatz gestärkt.

Wenn bei einer Gebietsentwicklung eine Änderung des Zonenzwecks oder eine Überschreitung der zulässigen Abweichungen (von den Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnützung des Baugrundes) beabsichtigt ist, so muss gemäss geltendem Recht zwingend vorgängig eine Änderung des Zonenplans bzw. der Bauordnung vorgenommen werden, da vom Zonenweck nicht abgewichen werden darf (Art. 18 Abs. 1 BauG). Erst in einem zweiten Schritt kann der Quartierplan für die Überbauung erlassen werden. Ein solcher zweistufiger Planungsprozess kam in den vergangenen Jahren bei der Stahlgiesserei im Mühlental in der Stadt Schaffhausen oder bei der Entwicklung des Rhytech-Areals in Neuhausen am Rheinflall zum Einsatz. Mit der Möglichkeit, im Quartierplan den in der Bauordnung festgelegten Rahmen für Abweichungen von den Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnützung des Baugrundes überschreiten zu dürfen und/oder auch vom Zonenzweck abzuweichen, ohne dass die Abweichungen vorgängig in der Bauordnung festzulegen sind, wird das Planungsverfahren abgekürzt bzw. erheblich beschleunigt. Mit dem solcherart erweiterten Quartierplan (sogenannter «Quartierplan plus») erhält der Kanton Schaffhausen ein leistungsfähiges Planungsinstrument mit weitreichenden Anwendungsmöglichkeiten. Zur Gewährleistung der demokratischen Mitbestimmungsrechte ist wie erwähnt vorzusehen, dass in diesen Fällen die Verfahrensbestimmungen für Änderungen des Zonenplans eingehalten werden.

Der neue «Quartierplan plus» ist in erster Linie auf Gebietsentwicklungen zugeschnitten, bei denen bereits konkrete Bebauungsabsichten bestehen. Mit einem «Quartierplan plus» kann ein massgeschneidertes baurechtliches Kleid für diese Projektvorstellungen geschaffen werden, wel-

ches dann in den politischen Entscheidungsprozess eingebracht wird. Die Entscheidungsträger (Gemeindeparlamente oder Stimmbürger) können genauer ermessen, was sie erwartet, als dies bei einer eher generell gehaltenen Zonenplanänderung der Fall ist. Und auch für den Bauträger entsteht zügig Klarheit, ob die geplante Überbauung realisiert werden kann. Die neuen Regelungen zum Quartierplan erlauben einen flexiblen Einsatz dieses Planungsinstruments. Der Rahmen für Abweichungen ist nicht mehr starr vorgegeben, sondern kann grundsätzlich flexibel den Projektvorstellungen angepasst werden, sofern die Qualität stimmt. Im Gegenzug werden die Qualitätsanforderungen an Quartierpläne verbindlicher formuliert. Die Gemeinden sind aufgefordert, die Abweichungen nur zu gewähren, wenn eine hohe Qualität des Projektkonzepts vorliegt. Eine hohe Qualität kann am ehesten gewährleistet werden, wenn die Planung auf dem Ergebnis eines durchgeführten Architekturwettbewerbs oder eines Studienauftrags (lösungsorientiertes Konkurrenzverfahren) aufbaut.

7. Erweiterte Bestandesgarantie (Besitzstandsgarantie)

Gemäss Art. 48 Abs. 1 und 3 BauG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die neuen Vorschriften nicht entsprechen, erneuert oder teilweise geändert werden, wenn der bisherige Zustand hinsichtlich Form, Stellung, Gestaltung, Umfang und Nutzung im wesentlichen erhalten bleibt. Abs. 3 dieses Artikels sieht vor, dass solche sogenannten «altrechtlichen» Bauten und Anlagen unter den gleichen Voraussetzungen innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden dürfen. Bisher wurde vorausgesetzt, dass ihre Zerstörung auf einen von der Eigentümerin oder vom Eigentümer nicht verschuldeten Schadenfall zurückzuführen ist (und der Wiederaufbau nicht wichtigen Anliegen der Raumplanung widerspricht). Von Bundesrechts wegen ist die Voraussetzung der Unverschuldetheit des Schadenfalls indessen nicht zwingend. Mit anderen Worten überlässt es das Bundesrecht den Kantonen zu entscheiden, ob nur der Wiederaufbau einer unfreiwillig (Naturereignisse oder Unfälle) oder auch einer freiwillig (Abbruch) zerstörten Baute oder Anlage zulässig ist. Voraussetzung ist in jedem Fall die Identität oder Wesensgleichheit von zerstörtem und neuem Objekt. Im Interesse der Schaffung von attraktivem Wohnraum, der den heutigen Erfordernissen möglichst entspricht, soll daher Art. 48 gelockert bzw. die Bestandesgarantie auch auf Bauten und Anlagen erweitert werden, die freiwillig abgebrochen und innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden. Art. 48 Abs. 3 ist daher zu kürzen und es ist lediglich vorzusehen, dass altrechtliche Bauten und Anlagen innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden dürfen, wenn der Wiederaufbau nicht wichtigen Anliegen der Raumplanung widerspricht.

8. Lockerung der Einschränkungen des Ausbaus von Dachgeschossen

Gemäss Art. 34 BauG dürfen Dach- und Untergeschosse bei im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BauG (1. Januar 1999) bestehenden Bauten für Wohn- und Arbeitszwecke im Rahmen des bestehenden Bauvolumens (ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer) ausgebaut und genutzt werden. Zur Förderung des verdichteten Bauens ist Art. 34 BauG etwas grosszügiger zu formulieren. So soll beim Ausbau von Dachgeschossen eine massvolle Volumenerweiterung in gewissen Fällen möglich werden.

9. Reduzierung der Abstandsvorschriften bei Rad- und Gehwegen

Gemäss Art. 30 Abs. 1 lit. a BauG haben (bei offener Bauweise) Bauten und Anlagen, wo keine Baulinien bestehen, mindestens einen Abstand von 5 m vom öffentlichen Grund einzuhalten. Bei Rad- und Gehwegen ist ein solcher Abstand zu breit. Einen Abstand von 2,5 m erscheint im Interesse der inneren Verdichtung ausreichend zu sein.

10. Bedingte Einzonungen

Die Gemeinde Hallau hatte im Zusammenhang mit einem geplanten Wein-Erlebnishotel in den Rebbergen eine befristete Zone erlassen. Die Zonenplanänderung wurde vom Obergericht 2012 aufgehoben. Indessen hat sich der betreffende Obergerichtsentscheid nicht darüber ausgesprochen, ob eine bedingte Einzonung bzw. eine befristete Zone ohne ausdrückliche Erwähnung im kantonalen Recht zulässig ist oder nicht. Im Interesse der Rechtssicherheit ist in Art. 8 Abs. 3 E-BauG die Möglichkeit bedingter Einzonungen ausdrücklich vorzusehen.

11. Einschränkung der Baugesuch-Anzeigepflicht bei Stockwerkeigentum

Gemäss Art. 61 Abs. 1 BauG schreibt die örtliche Baubehörde Bau- und Ausnahmegesuche nach der Vorprüfung unverzüglich im Amtsblatt aus und zeigt sie den Anstössern des Baugrundstückes - soweit bekannt - schriftlich an. Bei Stockwerkeigentum verursacht dies mitunter einen erheblichen Verwaltungsaufwand für die Baubehörden. Im Interesse der Kostenersparnis bzw. der Verwaltungsökonomie ist daher vorzusehen, dass bei Stockwerkeigentum die Anzeige an den Stockwerkeigentumsverwalter ausreicht. Es obliegt somit dem Verwalter, die Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft zu benachrichtigen.

12. Brandschutzanpassungen

Gemäss einer Entscheidung des Interkantonalen Organs Technische Handelshemmnisse (IOTH) vom 18. September 2014 trat am 1. Januar 2015 ein neues Brandschutzrecht in Kraft, das schweizweit Geltung beansprucht. Die Änderungen der Brandschutzvorschriften beinhalten diverse Begriffsänderungen und infolge von Liberalisierungsbestrebungen auch eine Reduktion der durch das Baudepartement bzw. die Kantonale Feuerpolizei zu beurteilenden Sachverhalte (Art. 57 Abs. 1 E-BauG).

13. Energiehaushalt

Mit der RPG-Änderung vom 3. März 2013 wurde auch das Energiegesetz vom 26. Juni 1983 geändert und den Kantonen ein Gesetzgebungsauftrag erteilt. Die Kantone haben bei Bewilligungen für beheizte Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKE-Standard⁴ oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, dafür zu sorgen, dass die Überschreitung von maximal 20 cm für die Wärmedämmung bei Abstandsvorschriften nicht mitgezählt wird. Art. 42 Abs. 3 BauG ist dementsprechend zu präzisieren.

IV. Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 4 Abs. 1^{bis} und Abs. 1^{ter} E-BauG Richtplanung

1^{bis} 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.

1^{ter} 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.

Erläuterungen

Art. 6 Abs. 1 des geltenden BauG sieht vor, dass die Gemeinden die Nutzung ihres Gebietes im Rahmen der übergeordneten Vorschriften und Planungsgrundsätze insbesondere durch den Erlass von Bauordnungen und Zonenplänen ordnen. Als übergeordnete Vorschrift ist das RPG und - als dessen kantonale Ausführungsvorschriften - neu Art. 4 Abs. 1^{bis} und Abs. 1^{ter} E-BauG zu berücksichtigen. So wird neu festgehalten, dass im Richtplan die Siedlungsfläche im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben nach Rücksprache mit den Gemeinden festgelegt wird. Dabei sind die Kapazitäten der Bauzonen nach Vorgabe des Richtplans im überkommunalen Rahmen zu beurteilen.

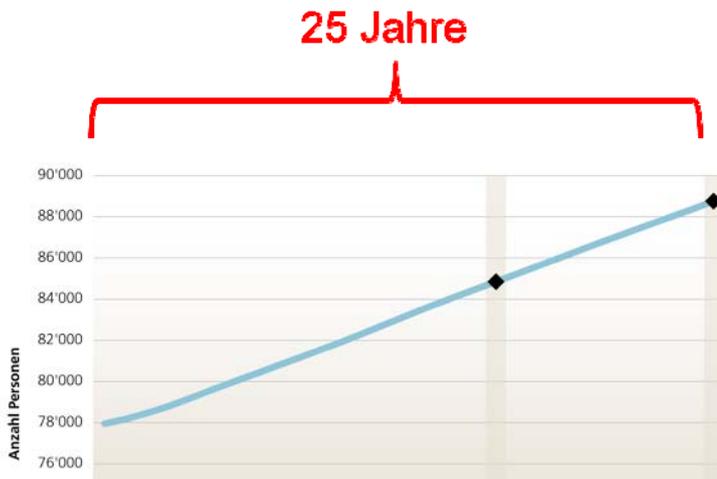
Gemäss Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Hauptanliegen des revidierten RPG ist die Umsetzung der Bauzonendimensionierung auf den Bedarf von 15 Jahren. Dies ist bereits im bisherigen RPG enthalten, wurde aber nicht durchgesetzt. Mit der Pflicht, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren, soll nun dem Gesetz Nachachtung verschafft werden.



Grundlage für die Dimensionierung der Bauzonen: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung und Wachstumsverteilung

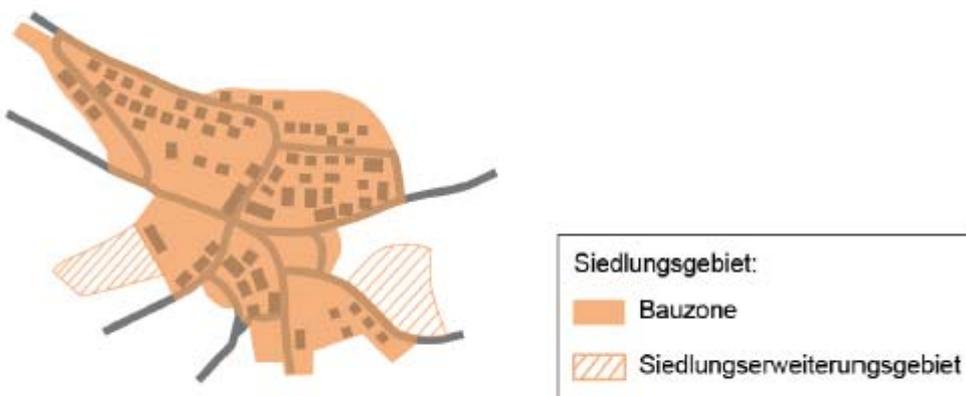
Land kann neu einer Bauzone also nur noch zugewiesen werden, wenn damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden. Art. 8a RPG sieht vor, dass der kantonale Richtplan im Bereich Siedlung insbesondere festzulegen hat, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie die Erweiterung der Siedlungsfläche regional abgestimmt wird. Mit den konkreten Festlegungen zur Siedlungsfläche bildet der kantonale Richtplan einen wichtigen Rahmen für die räumliche Anordnung von neuen Bauzonen, für die Verbesserung der Lage von unüberbauten Bauzonen («Umlagerung» von Bauzonen) und – wenn ein entsprechender Handlungsbedarf besteht – auch für die Etappierung und die räumliche Anordnung von Rückzonen (vgl. Umsetzung der Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, Technische Richtlinien Bauzonen). Mit der Bestimmung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan erhält die überkommunale Betrachtung einen neuen, bedeutend höheren Stellenwert.

Zu den Begriffen Bauzonen, Siedlungsfläche und Siedlungsgebiet: Bauzonen sind die rechtskräftig in der kommunalen Nutzungsplanung ausgewiesenen Bauzonen. Für die Dimensionierung entscheidend sind die Wohn-, Misch und Kernzonen. Anstelle des Begriffs «Siedlungsfläche» gemäss Wortlaut des RPG wird der Begriff «Siedlungsgebiet» sinngleich verwendet. Dies entspricht der bisher gängigen Praxis in den Kantonen. Das Siedlungsgebiet (das im Richtplan festzulegen ist) orientiert sich gemäss der «Ergänzung des Leitfadens Richtplanung» des Bundes an der erwünschten räumlichen Entwicklung der nächsten 25 Jahre und wird neben den bestehenden Bauzonen zusätzlich das für die künftige Siedlungsentwicklung vorgesehene Gebiet umfassen.



Grundlage für die Dimensionierung des Siedlungsgebiets: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung und Wachstumsverteilung

Der Kanton legt das Siedlungsgebiet nach der Methode A der technischen Richtlinien des Bundes fest. Das heisst das Siedlungsgebiet wird pro Gemeinde auf der Basis des Raumkonzeptes des Kantons und der Wachstumsannahmen unter Berücksichtigung der überkommunalen Entwicklung berechnet. Der Zeithorizont beträgt 25 Jahre. Da aber einige Gemeinden zu grosse Bauzonen haben, wird hier das Siedlungsgebiet kleiner sein als die heutigen Bauzonen. In diesem Fall kann das Siedlungsgebiet im Richtplan nicht abschliessend (wie nachfolgend) kartographisch festgehalten werden.



Festlegen des Siedlungsgebietes nach der Methode A der technischen Richtlinien

Es ist geplant, das Siedlungsgebiet im Richtplan nicht grösser als die heutige Bauzonengrösse auszuweisen und den Gemeinden den Auftrag zu erteilen, die Bauzonen zu reduzieren. Dieser Auftrag enthält eine quantitative Grösse und Vorgaben zur Innenentwicklung. Die Umsetzung erfordert detaillierte Kenntnisse der Gemeinde und ein stufenweises Vorgehen. Dies ist eine Arbeit, die von der Gemeinde geleistet werden muss.

Die überkommunale Betrachtung der Bauzonen findet einerseits bei der Zuweisung der Gemeinden zu Raumtypen gemäss Raumkonzept (vgl. Richtplan) statt; ebenso bei der Prüfung von Einzonungen (Abtausch von weniger geeigneten Lagen zu besser geeigneten Lagen). Die Vorgaben des RPG verpflichten den Kanton zu einer stärkeren Steuerung der Siedlungsentwicklung als bisher. Dies bedeutet eine Einschränkung der Planungshoheit der Gemeinden. Daher müssen die Gemeinden stärker in den Richtplanprozess eingebunden werden. Dies geschieht in Gesprächen des Kantons mit jeder Gemeinde einzeln. Der Kanton wird nach Abschluss aller Gespräche einen Entwurf der Richtplankarte mit dem Siedlungsgebiet entwerfen. Danach können sich die Gemeinden erneut äussern. Anschliessend wird der entsprechend angepasste Richtplanentwurf in die öffentliche Auflage gegeben.

Gemäss Art. 4 Abs. 1^{ter} E-BauG wird der Regierungsrat ermächtigt, den Gemeinden eine angemessene Frist zur Anpassung von Nutzungsplänen zu setzen. 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. In diesen Fällen soll der Regierungsrat über diese Nutzungsplanung an Stelle und auf Kosten der Gemeinde beschliessen. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorschriften über das Verfahren bei der kommunalen Nutzungsplanung.

Weiter gilt es allgemein festzuhalten, dass eine *Umzonung* die Änderung der Nutzungszonenzuweisung für ein bestimmtes Grundstück darstellt. Der Ausdruck dient als Oberbegriff für verschiedene Begriffe. Unter *Einzonung* wird die Zuweisung eines Grundstücks zur Bauzone verstanden. Eine *Auszonung* liegt vor, wenn ein Grundstück von einer Bauzone einer Nichtbauzone zugewiesen wird. Die Zuweisung von Land in einer Bauzone zur Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone ist eine Auszonung. Wird ein Grundstück mit z.B. hoher Baudichte einer Bauzone mit geringer Baudichte zugewiesen, spricht man von einer *Abzonung* im umgekehrten Fall von einer *Aufzonung*.

Art. 8 Abs. 3 E-BauG Bedingte Einzonungen und Umzonungen

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.

Erläuterungen

Die Gemeinde Hallau hatte im Zusammenhang mit einem geplanten Wein-Erlebnishotel in den Rebbergen eine bedingte Zone erlassen. Die Zonenplanänderung wurde vom Obergericht 2012 aufgehoben. Indessen hat sich der betreffende Obergerichtsentscheid nicht darüber ausgespro-

chen, ob eine bedingte Einzonung bzw. eine befristete Zone ohne ausdrückliche Erwähnung im kantonalen Recht zulässig ist oder nicht. Im Interesse der Rechtssicherheit ist im Baugesetz die Möglichkeit einer bedingten Einzonung ausdrücklich vorzusehen. Die vorstehende Bestimmung wurde aufgrund der Hinweise in der Vernehmlassung vollständig überarbeitet und orientiert sich am Baugesetz des Kantons Aargau. Die Kantone Aargau und Freiburg kennen Regelungen für bedingte bzw. befristete Einzonungen. Eine zeitliche Befristung kann dann gerechtfertigt sein, wenn es sich um eine Spezialzone am Rand oder ausserhalb des Siedlungsgebietes handelt, die auf eine bestimmte Anlage oder Nutzung ausgerichtet ist. Zu denken ist an eine Hotelzone oder an Sport- und Freizeitanlagen wie Golfplätze oder Reitsportzentren. Ein weiteres Beispiel ist das vor ein paar Jahren in der Aargauer Gemeinde Schafisheim geplante, letztlich aber nicht realisierte Verkehrssicherheitszentrum. Im freiburgischen Galmiz wurde die Bauzone für die umstrittene Ansiedlung eines Pharmaunternehmens vor ein paar Jahren ebenfalls nur unter der Bedingung ausgeschrieben, dass der Boden wieder in die Landwirtschaftszone zurückfällt, wenn sich das Unternehmen für einen anderen Standort entscheidet.

Art. 17 Quartierplan, 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 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, den Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz, 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 Abbauetappen sowie allfällige weitere Vorschriften für Erschliessung, Abbau und Wiederherstellung enthält.

Erläuterungen

In Abs. 1 erfolgt eine analoge Formulierung wie für die Baulinienpläne (Art. 12 Abs. 1). Quartierpläne umfassen Pläne und dazugehörige besondere Vorschriften.

Abs. 2 ist als erweiterter Zweckartikel formuliert. Ein Quartierplan kann einen oder mehrere der genannten Zielsetzungen verfolgen. So sind Quartierpläne denkbar, die einzig die Erschliessung regeln oder solche, die eine gute ortsbauliche, architektonische oder energetische Gesamtlösung bezwecken. Das Gewicht wird auf gute Gesamtlösungen gelegt, um so den Planungsansatz der

Quartierpläne zu stärken. Auf die Festlegung einer minimalen Fläche für die Erstellung eines Quartierplans wird verzichtet. Die geforderte gute Gesamtlösung impliziert indes eine gewisse minimale Grösse des Planungsgebiets. Beim Erlass von Quartierplänen sind insbesondere die Schutzbedürfnisse (insbesondere Lärmschutz) der verschiedenen Nutzungen zu berücksichtigen.

Gemäss Abs. 3 soll in Quartierplänen generell eine angemessene, nutzungsbezogene Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln thematisiert werden. Ergänzt wird die Aufzählung mit dem Punkt «Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz», da grössere Bauvorhaben, die über einen Quartierplan realisiert werden, oftmals erhebliche Verkehrsbelastungen verursachen.

Abs. 4 (bisher Abs. 2) stellt eine Präzisierung der bisherigen Bestimmungen dar. Quartierpläne sind ein geeignetes Instrument, um eine gezielte und koordinierte Verdichtung überbauter Gebiete zu bewirken. Der bisherige Abs. 3 wird zu Abs. 5. Der bisherige Abs. 4 wird zu Abs. 6.

Art. 18 E-BauG Besonderer Inhalt und Verfahren des Quartierplans

¹ Zur Erzielung einer ortsbaulich, architektonisch oder energetisch guten Gesamtlösung können im Quartierplan 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 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 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 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 Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnutzung 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.

Erläuterungen

Gemäss Abs. 1 sollen Änderungen, Ergänzungen oder Ausserkraftsetzungen von Bauvorschriften eine ortsbaulich, architektonisch oder energetisch gute Gesamtlösung ermöglichen. Die Festlegungen des Quartierplans richten sich dabei nach dem Zweck, der mit dem Quartierplan verfolgt wird. Vom Zweck der Zone darf auch weiterhin grundsätzlich nicht abgewichen werden.

Gemäss Abs. 2 sollen im Quartierplan ausnahmsweise gezielte Abweichungen vom Zonenzweck ermöglicht werden. Die Vorschrift zielt in erster Linie auf eine teilweise Öffnung von weitgehend überbauten, derzeit aber unternutzten bzw. brachliegenden Industrie- und Gewerbezone für Wohnnutzungen ab. Die Mischung von Wohnen und Arbeiten bietet die Chance zur Etablierung lebendiger Quartiere mit kurzen Wegen. Funktionierende Mischnutzungen bedingen, dass für die einzelnen Nutzungsanteile Mindestanteile nicht unterschritten werden. Der Mindestanteil der jeweiligen Nutzung wird ausgehend von Erfahrungswerten auf 20 Prozent festgelegt. Die Qualitätsanforderungen gelten in besonderem Masse auch für die Quartierpläne mit Abweichungen vom Zonenzweck. Weiter ist zu bemerken, dass bei einer Mischnutzung allenfalls eine entsprechende Neu-Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (Lärmschutz) zu erfolgen hat. Dies kann je nach Interessenabwägung bedeuten, dass erhöhte Lärmemissionen im betreffenden Gebiet in Kauf zu nehmen sind.

Die Gemeinden können gemäss Abs. 3 besondere Anforderungen an Quartierpläne formulieren, namentlich die vorgängige Durchführung von Konkurrenzverfahren (Wettbewerbe oder Studienaufträge nach den Ordnungen SIA 142 und SIA 143). Solche Verfahren, mit mindestens drei Projektentwürfen von unabhängiger Verfasser, ermöglichen die Evaluation von verschiedenen Lösungsansätzen, um die nach gestalterischen, funktionalen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten beste Lösung für eine bestimmte Aufgabe zu ermitteln. Konkurrenzverfahren tragen wesentlich zu einer hohen Qualität der Überbauungen bei. Die Gemeinden werden zudem angehalten, Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen. Dazu gehören insbesondere die ständige Beaufsichtigung in der Projektierungs- und Ausführungsphase, z.B. durch Fachexperten oder Fachkommissionen. Neben den ortsbaulichen und architektonischen Aspekten sind auch die

energetischen Aspekte zentrale Themen eines solchen Quartierplans. Im Rahmen von besonderen Anforderungen an Quartierpläne können die Gemeinden beispielsweise verbindliche Energiestandards (wie z.B. Minergie) für Quartierpläne vorsehen. Ergänzend ist vorgesehen, dass das Planungs- und Naturschutzamt einen Leitfaden für die Erstellung von Quartierplänen herausgibt.

Neu soll in Abs. 4 exemplarisch aufgezählt werden, welche Inhalte ein Quartierplan umfassen kann. Damit soll dem Planungsinstrument Quartierplan mehr Konturen gegeben werden. Quartierpläne sind dabei keine Bauprojekte, sondern sollen einen angemessenen Projektierungsspielraum belassen. Im Sinne der Planbeständigkeit ist zu vermeiden, dass die Quartierpläne bereits bei kleineren Projektänderungen angepasst werden müssen. Der Kanton kann hierbei im bereits erwähnten Leitfaden für die Erstellung von Quartierplänen wertvolle Hilfestellung geben. Der Leitfaden soll dazu beitragen, die Qualität der Quartierpläne generell zu verbessern.

- Lit. a: Diese Erschliessungsanlagen umfassen gemäss Art. 27a Abs. 1 lit. b: Eine hinreichende, rechtlich gesicherte Zufahrt, eine ausreichende Versorgung mit Energie, Trink- und Löschwasser sowie eine einwandfreie Abwasser- und Abfallbeseitigung.
- Lit. d: Freiräume sind von besonderer Bedeutung bei Verdichtungen bestehender Siedlungen oder Umnutzungen von Industriebrachen.
- Lit. g: Der ökologische Ausgleich bezieht sich auf die Vorgabe von Art. 18b Abs. 2 NHG.
- Lit. i: Wichtig insbesondere bei der Öffnung von Industrie- und Gewerbebezonen, die noch teilweise als solche genutzt werden.
- Lit. j: Hier wird der bisherige Gesetzestext von Art. 18 Abs. 3 BauG übernommen.

Der bisherige Abs. 4 wird zu Abs. 5. Der bisherige Abs. 5 wird zu Abs. 6, wobei neu eine Aussteckung analog Art. 59 vorzunehmen ist, wenn ein Quartierplan höhere Gebäude als die Regelbauweise ermöglichen soll. Dies dient der Publizität im Interesse der Nachbarschaft. Auch können die Behörden so die räumliche Auswirkung höherer Bauten frühzeitig besser beurteilen.

Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnutzung des Baugrundes 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 die Verfahrensbestimmungen für Änderungen des Zonenplans Anwendung (vgl. Art. 11 BauG). In der Vernehmlassung wurde vorgeschlagen, dass der Quartierplan in solchen Fällen dem fakultativen Referendum zu unterstellen sei. Davon ist indessen abzusehen. Mit der neuen Möglichkeit, ohne vorgängige Zonenplan- bzw. Bauordnungsrevision direkt im Quartierplan von der Regelbauweise abweichen zu dürfen, wird das Planungsverfahren bereits erheblich abgekürzt und genügend beschleunigt. Auch würde die Einführung des fakultativen Referendums zu Interpretationsschwierigkeiten führen, da Art. 11 Abs. 3 BauG den Gemeinden einen gesetzgeberischen Freiraum belässt und nur festhält, dass «das zuständige Organ» über die Zonenplanänderung entscheidet.

Art. 29a E-BauG 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.

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

Erläuterungen

Bei der vertraglichen Bauverpflichtung schliesst die Gemeinde mit dem Grundeigentümer einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ab, worin sich dieser verpflichtet, das Land innert einer bestimmten Frist selbst zu überbauen und der Gemeinde für den Fall der Nichterfüllung ein übertragbares (öffentlich-rechtliches) Kaufrecht zum Verkehrswert einzuräumen. Aus naheliegenden Gründen eignet sich die vertragliche Bauverpflichtung eher für Neueinzonungen. Bei bereits eingezonten Grundstücken wird die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer kaum bereit sein, nachträglich eine vertragliche Bauverpflichtung einzugehen. Ist eine Überbauung bereits eingezonter Parzellen(teile) aus überwiegenden öffentlichen Interessen zwingend, so muss auf andere Instrumente zurückgegriffen werden (Fristansetzung und gesetzliches Kaufrecht, vgl. Art. 29b E-BauG). Die vertragliche Regelung muss mit dem Erschliessungsprogramm der Gemeinde in Einklang stehen.

Art. 29b E-BauG Überbauungspflicht und gesetzliches Kaufrecht der Gemeinden

¹ Bei Neueinzonungen sind die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke innerhalb von fünf 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 das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist,
- b. das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegt, und
- c. das Grundstück in einem im Richtplan festgesetzten Entwicklungsschwerpunkt liegt.

³ Die Überbauungspflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

⁴ Bei denkmalpflegerisch geschützten Ensembles ist eine Überbauungspflichtung ausgeschlossen.

⁵ Werden die Grundstücke, innerhalb der Fristen gemäss Abs. 1 und Abs. 2 nicht überbaut, so steht der Gemeinde jederzeit ein gesetzliches Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende 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.

Erläuterungen

Gemäss Abs. 1 soll neu eingezontes Bauland in jedem Fall der Überbauungspflicht bzw. dem gesetzlichen Kaufrecht der Gemeinde unterstehen. Denn eine Neueinzonung kommt ohnehin nur noch in Frage, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt. Die Frist ist mit fünf Jahren so angesetzt, dass möglichst bald Bewegung in das Baulandangebot gebracht werden kann und gleichzeitig den Grundrechten, insbesondere der Eigentumsgarantie, sowie den Vorgaben des RPG Genüge getan wird. Da keine Rückwirkung vorgesehen ist, beginnt die Frist frühestens mit Inkrafttreten der neuen Bestimmung (Art. 29b E-BauG) zu laufen. Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass die neu eingezonten Flächen bedarfsgerecht und in Etappen erschlossen werden. Ein Gebiet bzw. ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn es an die Hauptstränge des Ver- und Entsorgungsnetzes sowie an das Strassen- bzw. Verkehrsnetz angebunden ist.

Bei bestehenden Bauzonen kann der Gemeinderat gemäss Abs. 2, wenn es das überwiegende 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 Voraussetzungen (a-c) müssen kumulativ erfüllt sein. Nicht als überbaut gelten Grundstücke, für die lediglich Bewilligungen für Fahrnisbauten, Wohnwagen usw. vorliegen. Mit Überbauung ist ferner nicht nur die erstmalige bauliche Nutzung eines bisher baulich ungenutzten Gebietes gemeint. Vielmehr sollen auch Ergänzungen der Überbauung im Sinne einer Verdichtung erfasst werden. Beispielsweise soll sich die Eigentümerin oder der Eigentümer eines grossen, als Parkplatz genutzten Areals an zentraler Lage der Anordnung einer Bauverpflichtung nicht dadurch entziehen können, dass argumentiert wird, das Areal sei bereits überbaut.

Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen (Abs. 3). Bei geschützten Ensembles rechtfertigt sich eine Überbauungsverpflichtung nicht. Von einer Überbauungsverpflichtung ist in diesen Fällen abzusehen (Abs. 4).

Abs. 5 regelt eine gesetzliche Sanktionsmöglichkeit bei Nichterfüllen der Überbauungspflicht nach Abs. 1 und Abs. 2. Danach gilt, dass die Gemeinde das Grundstück bei Nichterfüllen der Überbauungspflicht jederzeit zum Verkehrswert kaufen kann. Zur Ausübung des Kaufrechts erlässt sie einen entsprechenden Gemeinderatsbeschluss. Im Zusammenhang mit der Ausübung des Kaufrechts durch die Einwohnergemeinde müssen die Finanzkompetenzen und die damit verbundenen Verfahren auf Stufe Einwohnergemeinde beachtet werden (Gemeinderatsbeschluss, Gemeindeversammlung). Aus Sicht der Einwohnergemeinden gilt es diesbezüglich auch zu überlegen, ob finanztechnische Instrumente eingeführt werden sollen, welche die Ausübung des Kaufrechts unter Einhaltung der ordentlichen Finanzkompetenzen vom Verfahren her vereinfachen (z.B. Rückstellungen). Die Ausübung des Kaufrechts lässt sich nur rechtfertigen, wenn die Gemeinde innert nützlicher Frist mit geeigneten Mitteln (z.B. Verkaufsbestrebungen, Vereinbarung mit künftigem Grundeigentümer) dafür sorgt, dass das Grundstück der Überbauung zugeführt wird.

Die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz verfügt über qualifiziertes Fachwissen in Bezug auf Fragen, die die Bewertung von Grundstücken betreffen. Sie wird daher gemäss Abs. 6 als Beschwerdeinstanz eingesetzt.

Art. 30 Abs. 1. lit. a E-BauG Abstandsvorschriften bei Rad- und Gehwegen

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;

Erläuterungen

Gemäss Art. 30 Abs. 1 lit. a BauG haben (bei offener Bauweise) Bauten und Anlagen, wo keine Baulinien bestehen, mindestens einen Abstand von 5 m vom öffentlichen Grund einzuhalten. Bei Rad- und Gehwegen ist ein solcher Abstand zu breit. Einen Abstand von 2,5 m erscheint im Interesse der inneren Verdichtung ausreichend zu sein.

Art. 32 Abs. 6 E-BauG Unterniveaubauten (redaktionelle Anpassung)

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.*

Erläuterungen

Es handelt sich um eine terminologische Anpassung (vgl. Anhang zum Baugesetz, Ziff. 1.1). Art. 32 Abs. 6 BauG hält fest, dass die Gemeinden in ihren Bauordnungen Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, die das massgebende (bisher «gewachsene») Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, gesondert behandeln können.

Art. 34 E-BauG Ausbau von Dachgeschossen

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

Erläuterungen

Gemäss Art. 34 BauG dürfen Dach- und Untergeschoss bei im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BauG (1. Januar 1999) bestehenden Bauten für Wohn- und Arbeitszwecke im Rahmen des bestehenden Bauvolumens (auch bei bereits ausgeschöpfter Ausnutzungsziffer) ausgebaut und genutzt werden. Zur Förderung des verdichteten Bauens ist Art. 33 BauG grosszügiger zu formulieren.

Beim Ausbau von Dachgeschossen soll eine Volumenerweiterung unter Einhaltung der massgeblichen Höhenmasse möglich werden. In der Vernehmlassung wurde angeregt, dass neu nicht nur zusätzliche Lukarnen möglich sein sollen. Um dem Grundsatz der inneren Verdichtung zusätzliches Gewicht zu verleihen, wird daher neu vorgeschlagen, dass ein Ausbau *im Rahmen der Einhaltung der massgeblichen Höhenvorschriften* erlaubt sein soll. Vorausgesetzt wird, dass nicht denkmalpflegerische Schutzanliegen entgegenstehen. In Dorfkernzonen, Altstadtzone usw. wird eine Anhebung des Dachstockes daher kaum bzw. nur ausnahmsweise möglich sein. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass bei geplanten zusätzlichen Erweiterungen (ausserhalb des bestehenden Untergeschosses bzw. Dachgeschosses) der Ausbau des Untergeschosses oder Dachgeschosses zu Wohnzwecken jeweils an die Ausnützungsziffer anzurechnen ist.

Art. 42 Abs. 3 E-BauG Energiehaushalt

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-, MuKEN-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.

Erläuterungen

Mit der RPG-Änderung vom 3. März 2013 wurde auch das Energiegesetz vom 26. Juni 1983 wie folgt geändert: «Art. 9 Abs. 3 Bst. e: Sie (die Kantone) erlassen insbesondere Vorschriften über: e. die Erzeugung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz: Bei beheizten neuen Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKEN-Standard⁴ oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, wird die Überschreitung von maximal 20 cm ... ». Art. 42 Abs. 3 BauG ist dementsprechend zu präzisieren.

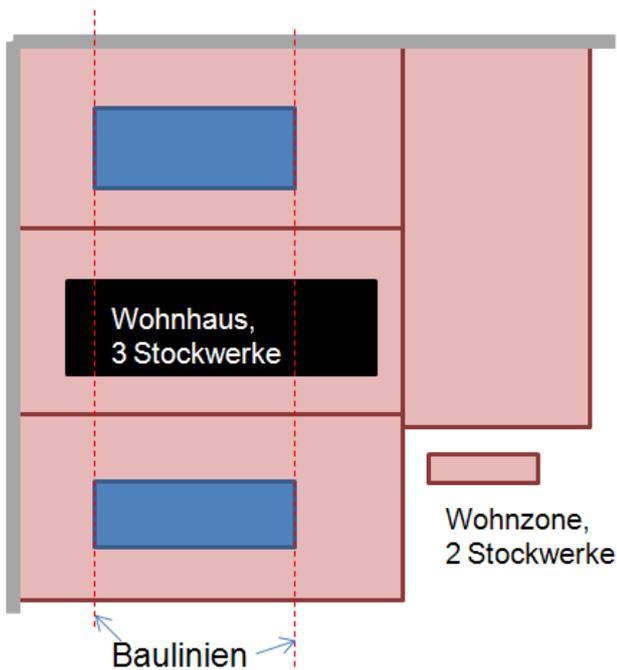
Art. 48 Abs. 3 E-BauG Erweiterte Bestandesgarantie

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

Erläuterungen

Gemäss Art. 48 BauG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die neuen Vorschriften nicht entsprechen, erneuert oder teilweise geändert werden, wenn der bisherige Zustand hinsichtlich Form, Stellung, Gestaltung, Umfang und Nutzung im wesentlichen erhalten bleibt. Abs. 3 dieses Artikels sieht vor, dass solche sogenannten «altrechtlichen» Bauten und Anlagen unter den gleichen Voraussetzungen innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden dürfen. Bisher wurde vorausgesetzt, dass ihre Zerstörung auf einen von der Eigentümerin oder vom Eigentümer nicht verschuldeten Schadenfall zurückzuführen ist (und der Wiederaufbau nicht wichtigen Anliegen der Raumplanung widerspricht). Von Bundesrechts wegen ist die Voraussetzung der Unverschuldetheit des Schadenfalls indessen nicht zwingend. Im Interesse der Schaffung von attraktivem Wohnraum, der den

heutigen Erfordernissen möglichst entspricht, soll daher Art. 48 gelockert bzw. die Besitzstandsgarantie auch auf Bauten und Anlagen erweitert werden, die freiwillig abgebrochen und innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden. Das folgende Beispiel zeigt den Sachverhalt auf.



Ein dreistöckiges Gebäude, das vor Inkrafttreten der geltenden Bauordnung (W2) erstellt wurde, soll renoviert werden. Der bauliche Zustand und die vorhandenen Grundrisse entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Wird das Gebäude abgerissen, wäre ein Ersatzbau nach heutiger Regelung innerhalb der Baulinien und nur zwei Stockwerke hoch zu bauen. Ein Eigentümer dürfte die bestehende Situation beibehalten und das Gebäude «auswohnen» mit dem Effekt, dass ein «Schandfleck» bestehen bleibt, der sich nachteilig auf das Quartier auswirkt. Wenn der Eigentümer indessen die Möglichkeit hat, die alte Situation wieder herzustellen, ändert sich vom baulichen

Umfeld im Quartier nichts. Das Erscheinungsbild und die Wohnsituation werden aber deutlich verbessert.

Art. 54 Abs. 2 lit. a und lit. b, Abs. 4 und Abs. 5 E-BauG Baubewilligungspflicht

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.

Erläuterungen

Am 1. Januar 2015 sind neue Brandschutzbestimmungen in Kraft getreten. In diesem Zusammenhang kommt der Frage, wie die Aussenhülle gestaltet wird, erhöhte Bedeutung zu. Die bestehende Formulierung von Art. 54 Abs. 2 gibt nur ungenügend wieder, dass auch nachträgliche Veränderungen der Aussenhülle einer feuerpolizeilichen Beurteilung bedürfen und daher der Baubewilligungspflicht unterstellt sind. Dies ist im Gesetzestext klarzustellen. Zudem ist Art. 54 Abs. 2 lit. b mit dem ausdrücklichen Hinweis zu ergänzen, dass auch Zweckbestimmungsänderungen von Teilen von Bauten und Anlagen einer Bewilligung (Beurteilung) bedürfen.

Art. 54 Abs. 4 BauG wird an den Text des RPG angepasst (weitergehende Bewilligungsfreiheit als bisher). Dabei gilt es die Ausführungsgesetzgebung des Bundes (Raumplanungsverordnung) zu beachten. Zudem sollen die Gemeinden auch bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festgelegt dürfen, in denen auch andere Solaranlagen (als solche auf Dächern) ohne Baubewilligung erstellt werden können. Einige Gemeinden forderten im Vernehmlassungsschreiben das Recht, eine Bewilligungspflicht für Solaranlagen vorzusehen, die in Kernzonen von lokaler Bedeutung errichtet werden (keine kantonale oder nationale Bedeutung). Gemäss Art. 18a RPG kann das kantonale Recht in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen. Im Interesse der Förderung erneuerbarer Energien ist die Bewilligungspflicht auf Solaranlagen zu beschränken, die auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung geplant sind.

Das Baugesetz enthält in Art. 54 Abs. 1 und Abs. 2 BauG eine nicht abschliessende Aufzählung der möglichen baubewilligungspflichtigen Massnahmen. Im Sinne einer Präzisierung ist analog der Regelung des Kantons Zürich vorzusehen, dass Massnahmen geringfügiger Bedeutung durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien sind. Dem Regierungsrat wird so die Möglichkeit eingeräumt, unter Berücksichtigung der Regelungen in den anderen Kantonen, auf dem Verordnungsweg eine Liste der nicht baubewilligungspflichtigen Massnahmen aufzustellen. Dabei ist im Interesse der Rechtssicherheit und der einheitlichen Handhabung der Baubewilligungspflicht festzuhalten, dass sich die Bewilligungspflicht (mit Ausnahme von Art. 54 Abs. 4 BauG) ausschliesslich nach kantonalem Recht richtet. Ferner ist präzisierend festzuhalten, dass bauliche Massnahmen, die nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen, keine Grenzabstandsvorschriften und keinen Baulinenabstand einzuhalten haben.

Art. 57 Abs. 1 lit. d - lit. i E-BauG Bewilligungen des Baudepartementes

¹ Das Baudepartement ist zuständig für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen 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).

Erläuterungen

Gemäss einem Entscheid des Interkantonalen Organs Technische Handelshemmnisse (IOTH) vom 18. September 2014 trat am 1. Januar 2015 ein neues schweizweit Geltung beanspruchendes Brandschutzrecht in Kraft. Gewisse Vorschriften des geltenden Baugesetzes werden durch die Anforderungen des Brandschutzrechts mit beeinflusst. Dies betrifft hauptsächlich Bauten, für welche das Baudepartement zur Erteilung der Bewilligung zuständig ist. Es sind Bauten, welche aufgrund ihrer Komplexität nicht durch einen kommunalen Brandschutzexperten zu beurteilen sind, sondern der Beurteilung eines ausgebildeten Brandschutzexperten bedürfen (v.a. gewerbliche Bauten). Art. 57 BauG ist daher entsprechend anzupassen. Die Änderungen der Brandschutzvorschriften beinhalten diverse Begriffsänderungen und infolge von Liberalisierungsbestrebungen auch eine Reduktion der durch das Baudepartement bzw. die Kantonale Feuerpolizei zu beurteilenden Sachverhalte.

- Lit.d: Die bisherigen Brandschutzvorschriften sprachen von Bauten und Anlagen mit grosser Personenbelegung (mehr als 100 Personen). Die neuen Brandschutzvorschriften definieren die grosse Personenbelegung neu bei einer möglichen Belegung von mehr als 300 Personen.
- Lit. e: Der Begriff «landwirtschaftliche Bauvorhaben» ist nicht klar umrissen, er ist durch «der Landwirtschaft dienende Bauvorhaben» zu ersetzen.
- Lit. f: Im neuen Brandschutzrecht werden Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Tiefgaragen und Garagen als Parkings bezeichnet. Sie sind erst dann einer vertieften feuerpolizeilichen Überprüfung durch einen Brandschutzexperten unterstellt, wenn sie über eine Grundfläche von mehr als 600 m² verfügen (unabhängig ob gewerbliche oder nicht gewerbliche Nutzung).
- Lit. g: Die Bestimmung wird terminologisch klarer gefasst.
- Lit. i: Bereits die bisherigen Brandschutzvorschriften beinhalten die Gebäudeklasse der Hochhäuser (Traufhöhe 25 m). Neu wird die Hochhausgrenze auf 30 m festgelegt. Die Festlegung der für Hochhäuser notwendigen Brandschutzauflagen erfordert vertiefte Kenntnisse der Brandschutzvorschriften. Es ist daher die Bewilligungszuständigkeit des Baudepartementes zu statuieren.

Art. 61 Abs. 1 E-BauG Bekanntmachung von Baugesuchen (Stockwerkeigentum)

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.

Erläuterungen

Gemäss Art. 61 Abs. 1 BauG hat die örtliche Baubehörde Bau- und Ausnahme gesuche nach der Vorprüfung unverzüglich im Amtsblatt auszuschreiben und die Gesuche den Anstösserinnen und Anstössern des Baugrundstückes - soweit bekannt - schriftlich anzuzeigen. Bei Stockwerkeigentum bedeutet dies mitunter einen erheblichen Verwaltungsaufwand für die Baubehörden. Im Interesse der Kostenersparnis bzw. der Verwaltungsökonomie ist daher vorzusehen, dass bei Stockwerkeigentum die Anzeige an den Stockwerkeigentumsverwalter ausreicht. Es obliegt somit dem Verwalter, die Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft zu benachrichtigen.

Art. 79a E-BauG Mehrwertabgaben

¹ 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.

Erläuterungen

Art. 79a legt den Grundsatz der Mehrwertabgabe fest. Gegenstand der Abgabe des Planungsmehrwerts bilden alle neu in die Bauzone aufgenommenen Grundstücke sowie Umzonungen zur Wohn- und Gewerbenutzung. Die Zuweisung von Land in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen fällt nicht unter die Abgabepflicht. Die Bestimmung wurde gegenüber der Vernehmlassungsvorlage etwas erweitert. Mehrwertabgaben sollen auch bei Umzonung von öffentlichen Zonen, Grünzonen oder anderen Bauzonen, die bisher keine Wohn- und Gewerbenutzung zulassen, in eine Wohn- Misch- oder Arbeitszone erhoben werden. Der Begriff Innenentwicklung wird teilweise auf die Überbauung der letzten noch unüberbauten Grünflächen (und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) innerhalb der Gemeinde reduziert. Eine solche Innenentwicklung ist einfacher zu realisieren als die Aktivierung der Entwicklungspotenziale der bestehenden Gebäuden und bebauten Arealen. Daher wächst der Druck auf diejenigen Flächen, die zum Baugebiet gehören, aber bisher gemäss Bauordnung nicht (privat) überbaubar waren. Das RPG verlangt indessen eine qualitätsvolle Innentwicklung. Frei- und Grünräume tragen zu dieser Qualität bei und sollten daher weitgehend erhalten bleiben. Die Umzonung solcher Flächen soll jedenfalls nicht «gratis» sein, sondern unter die Mehrwertabgabe fallen. Ohnehin handelt es sich bei solchen Umzonungen faktisch um Einzonungen.

Art. 79b E-BauG Höhe der Mehrwertabgaben

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 30 Prozent des Bodenmehrwerts.

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).

Erläuterungen

Die Höhe der Mehrwertabgabe im Kanton Thurgau beträgt 20 % des Bodenmehrerts. Der Kanton Basel Stadt kennt seit 1977 eine Mehrwertabschöpfung von zunächst 40 %, die dann 1999 auf 50 % erhöht wurde. Vorliegend wird vorgeschlagen, die Höhe der Abgabe grundsätzlich auf 30 % des Bodenmehrerts festzulegen.

Die Abgabe wird nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zur Bauzone bestimmt. Je weniger ein Grundstück erschlossen ist, umso tiefer ist der Verkehrswert. Damit der Zeitpunkt der Verkehrswertschätzung nicht künstlich hinausgeschoben und dadurch der Verkehrswert verfälscht werden kann, hat die Schätzung unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu erfolgen. Für den Zeitpunkt der Berechnung ist das Datum der Rechtskraft der planerischen Massnahme massgeblich. Die Abgabe wird aber erst bei Überbauung oder Veräusserung fällig. Da seit dem Zeitpunkt der Verkehrswertschätzung ein relativ langer Zeitraum vergangen sein kann, ist die Abgabe zu indexieren.

Art. 79c E-BauG Ertragshoheit, Erhebung

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

² Die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss Art. 79a. Sie wird von der Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz verfügt und beim Grundeigentümer erhoben. Die Abgabe wird bei Überbauung des Grundstückes oder dessen Veräusserung fällig. Die Gemeindebehörde teilt der Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz diesen Zeitpunkt mit. Kanton und Gemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.

³ 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 Gegen die Mehrwertabgabeverfügung kann innert 30 Tagen ab Erhalt beim Obergericht Rekurs erhoben werden. Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach dem Enteignungsgesetz für den Kanton Schaffhausen.

Erläuterungen

Die Ertragshoheit soll je hälftig dem Kanton und der Standortgemeinde zukommen. Gemäss Absatz 2 entsteht der Anspruch der Mehrwertabgabe im Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung des Bodens zur Bauzone. Dieser Zeitpunkt stimmt mit der Rechtskraft der Änderung des Zonenplans überein. Abgabepflichtige Schuldner sind die Grundeigentümer im Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs. Die Abgabe wird bei Handänderung oder mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Eine Stundung der Abgabe ist nicht vorgesehen. Der Zweck der Mehrwertabgabe, die Bodenspe-

kulation einzudämmen und eine rasche Erhältlichkeit des Bodens anzustreben, soll nicht unnötig verwässert werden. In der Vernehmlassungsvorlage war noch vorgesehen, dass die Mehrwertabgabe vom zuständigen Departement verfügt wird. Von Seiten der Justiz wurde indessen darauf hingewiesen, dass das allgemeine Verwaltungsverfahren für die Festsetzung dieser Abgaben nicht geeignet erscheine. Das Verfahren über die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz sei vorzuziehen, da andernfalls in den Rechtsmittelverfahren wohl häufig (teure) Schätzungsgutachten eingeholt werden müssten. Überdies sollte aufgrund der Rechtsweggarantie der gerichtlichen Rechtsschutzinstanz eine volle Kognition zukommen, was mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde auch nicht der Fall wäre.

Bei Abs. 3 handelt es sich um eine Spezialvorschrift für Bauernbetriebe (landwirtschaftliche Gebäude auf neu eingezontem Bauland; vgl. Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG; oben II.3.). In diesen Fällen ist mit der Mehrwertabgabe (maximal 5 Jahre) zuzuwarten, da der Planungsvorteil allenfalls um den Betrag zu kürzen ist, welcher zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

Art. 79d E-BauG Zweckbindung

¹ Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und für die Finanzierung von entschädigungspflichtigen Auszonungen bzw. Abzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.

² Der Kanton und die Gemeinde tragen die Kosten für allfällige Entschädigungszahlungen wegen materieller Enteignung je zur Hälfte.

³ Der Regierungsrat regelt das Nähere durch Verordnung

Erläuterungen

Gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG hat das kantonale Recht u.a. angemessenen Ausgleich für erhebliche Nachteile zu regeln, die durch Planungen gestützt auf das RPG entstanden sind. Diese Ansprüche stützen sich jedoch nicht auf die Eigentumsgarantie, sondern direkt auf das Raumplanungsgesetz. Kanton und Gemeinden haben Spezialfinanzierungsfonds zu errichten, der mit den Mehrwertabgaben gespeist wird. Die Fondsgelder sind für die Finanzierung von Auszonungen bzw. Abzonungen und zur Umsetzung raumplanerischer Massnahmen zu verwenden. Diese Zweckbindung gilt sowohl für den Fonds des Kantons als auch für den der Gemeinde. Aus den Spezialfinanzierungsfonds sind nur gerichtlich festgestellte Entschädigungspflichten abzugelten. Liegt keine materielle Enteignung vor, so hat auch keine Auszahlung aus dem Fonds zu erfolgen. Entschädigungen sind nur gerechtfertigt, wenn der Grad der materiellen Enteignung erreicht wird. Gemäss Art. 79c steht die Mehrwertabgabe je zur Hälfte dem Kanton und jener Gemeinde zu, in welcher sich das betreffende Grundstück befindet. In der Vernehmlassung wurde zu Recht geltend gemacht, dass eine hälftige Teilung des Ertrages nur sinnvoll sei, wenn sich der Kanton auch an den Entschädigungen beteiligt, welche bei Auszonungen von Bauland allenfalls zu tragen sind. Der Kanton soll sich daher zur Hälfte an Entschädigungszahlungen bei materieller Enteignung beteiligen. Falls nicht genügend Fondsmittel vorhanden wären, so müssten allfällige Entschädigungen aus Mitteln des

normalen Staatshaushaltes entrichtet werden. Der Regierungsrat regelt die erforderlichen Einzelheiten zum Spezialfinanzierungsfonds durch Verordnung (Abs.3; vgl. auch Art. 80 BauG).

Art. 79e E-BauG 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.

Erläuterungen

Geleistete Mehrwertabgaben sind bei Auszonung bzw. Rückzonungen des Grundstücks durch das Gemeinwesen zurückzuerstatten. Eine Rückzonung liegt vor, wenn in der neuen Zone keine Wohn- oder Gewerbenutzung zulässig ist. Die Bestimmung korrespondiert mit der Zweckbindung der Abgabe, welche unter Art. 79d statuiert ist. Absatz 2 weist darauf hin, dass Entschädigungen aus materieller Enteignung nicht mit Rückerstattungsansprüchen für geleistete Mehrwertabgaben zurückgefordert werden können, sondern nach dem Enteignungsgesetz vorgegangen werden muss.

Art. 79f E-BauG 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 verjährt, wenn das Rückerstattungsbegehren nicht innerhalb eines Jahres bei der Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz gestellt wird.

Erläuterungen

Der Rückerstattungsanspruch steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung bzw. Rückzonung zu. Damit Rückerstattungsbegehren in zeitlicher Hinsicht nicht nach Jahren noch gestellt werden können und damit der sachliche Bezug zur Auszonung bzw. Rückzonung gewährleistet bleibt, sind die Begehren innerhalb eines Jahres ab Entstehung des Anspruchs zu stellen.

Art. 79g E-BauG Sicherstellung der Forderung

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

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

Erläuterungen

Wie für Beitragsforderungen gemäss Art. 79 BauG ist für Mehrwertabgaben ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB zu begründen. Bezahlt der Schuldner nicht, kann das Grundstück verwertet werden.

IV. Änderungen weiterer Gesetze

1. Änderung des Steuergesetzes

Das Gesetz über die direkten Steuern vom 20. März 2000 ist wie folgt zu ändern:

Art. 118 Abs. 1 lit. c

¹ *Als Aufwendungen sind anrechenbar:*

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

Erläuterungen:

Im Baugesetz wird neu die Mehrwertabgabe eingeführt. Als steuerpflichtiger Grundstücksgewinn gilt der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Die durch die Mehrwertabgabe abgeschöpften Bodenmehrwerte eines Grundstücks sind daher neu zu den Aufwendungen zu zählen (Art. 118 Abs. 1 lit. c StG).

2. Änderung des Natur- und Heimatschutzgesetzes

Nicht nur das Natur- und Heimatschutzgesetz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG, SHR 451.100) regelt den Schutz kulturell wertvoller Gebäude. Dieselbe Materie wird auch im Baugesetz geregelt. So hält Art. 8 Abs. 1 des Baugesetzes fest, dass die Gemeinden mit dem Zonenplan ihr Gebiet durch das Ausscheiden von Bauzonen und Landwirtschaftszonen in Baugebiet und Nichtbaugebiet unterteilen und die erforderlichen Schutzzonen festzulegen haben. Die Gemeinden können ferner gemäss Art. 18 Abs. 1 BauG im Quartierplan die Schutz- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung ändern, ergänzen oder ausser Kraft setzen, wobei vom Zweck der Zone nicht abgewichen werden darf. Zudem sieht Art. 35 Abs. 2 BauG vor, dass kulturell wertvolle Bausubstanz nach Möglichkeit zu erhalten ist.

Art. 12 NHG enthält hinsichtlich der Förderbeiträge nur eine rudimentäre Regelung. Für die entsprechenden Ausgaben des Kantons ist eine Rechtsgrundlage in einem Gesetz im formellen Sinn erforderlich. In diesem Sinne können die Ausführungen des Obergerichts in einer Entscheidung aus dem Jahre 2005 mit der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wonach die Förderbeiträge (namentlich für kulturell wertvolle Gebäude) die Anforderungen von Art. 50 der Kantonsverfassung vom 17. Juni 2002 nicht erfüllen. Denn gemäss Art. 50 KV sind die wichtigen Rechtssätze, namentlich die grundlegenden Bestimmungen über die Leistungen des Kantons, in einem formellen Gesetz zu erlassen. In diesem Zusammenhang bleibt der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass die diesen Anforderungen nicht genügende gesetzliche Grundlage für Beiträge gemäss Art. 12 NHG gestützt auf Art. 119 KV dennoch weiterhin gilt, bis die erforderlichen Bestimmungen geschaffen sind.

Art. 11a E-NHG Massnahmen des Heimatschutzes

¹ Der Kanton kann Beiträge ausrichten an:

- a) die anrechenbaren Kosten der Erhaltung, Instandstellung und Pflege von schutzwürdigen Ortsbildern, Gebäudegruppen und Einzelbauten sowie deren Ausstattung und Umgebung;
- b) die Erforschung und Dokumentation schutzwürdiger Ortsbilder, Bauten und deren Umgebung sowie beweglicher Kulturgüter von besonderem historischem oder wissenschaftlichem Wert;
- c) den Erwerb von schutzwürdigen Bauten durch Stiftungen oder öffentlich-rechtliche Körperschaften;
- d) andere vom Bund mit Beiträgen unterstützte Massnahmen.

² Beiträge werden unter der Bedingung gewährt, dass die Standortgemeinde einen angemessenen Beitrag leistet. Die Höhe der Beiträge des Kantons liegt zwischen 15 Prozent und 35 Prozent der anrechenbaren Kosten.

³ Beiträge gemäss Abs. 1 lit. a richten sich nach der Bedeutung des Objekts, nach dem Erhaltungszustand der denkmalwürdigen Substanz sowie nach der Qualität der Renovation und des Substanzerhalts. Die Leistung von Beiträgen an die Erhaltung und Restaurierung eines Denkmals setzt seine Unterschutzstellung voraus. Der Regierungsrat regelt, in welchen Fällen ausnahmsweise auf das Erfordernis der Unterschutzstellung verzichtet werden kann.

⁴ Auf Beiträge besteht kein Anspruch. Beiträge können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Erläuterungen

Die Beitragsregelungen und Fördertatbestände sind weitestgehend den heutigen Regelungen und der Praxis des Regierungsrates angepasst. Sowohl die beitragsberechtigten Massnahmen als auch die Höhe der Beiträge werden wie bis anhin weitergeführt. In der Vernehmlassung wurde beantragt, es sei anstelle einer Kann-Vorschrift ein gesetzlicher Anspruch auf Beiträge zu statuieren. Wie das Obergericht in einem Entscheid aus dem Jahre 2005 festgestellt hat, besteht im Kanton Schaffhausen kein gesetzlicher Anspruch auf Gewährung von Denkmalpflegebeiträgen. Wenn in Abs. 4 dementsprechend gesagt wird, auf Beiträge bestehe kein Anspruch, wird die bestehende Situation festgehalten. Der Umfang der zur Ausführung gelangenden Massnahmen ist durch das bewilligte Budget bzw. die jährlich verfügbaren Mittel begrenzt. Deshalb wird in Art. 11a des NHG-Entwurfes gesagt, dass der Kanton Beiträge ausrichten kann bzw. kein Anspruch auf Beiträge besteht. Dies soll nur heissen, dass mit der Antragstellung ein Rechtsanspruch auf Bewilligung oder Auszahlung eines Zuschusses noch nicht begründet wird. Selbstverständlich ist es aber wichtig, dass der Kanton und die Gemeinden soweit möglich finanzielle Unterstützungen für denkmalpflegerische Mehrkosten leisten können. Die denkmalpflegerischen Subventionen sind indessen von Jahr zu Jahr im Bezug auf die zugesicherten Gelder unterschiedlich, weil es immer wieder zu Häufungen von Fällen kommt und zu Jahren, in denen eher wenige Gesuche eingehen. Zudem kann auch der finanzielle Umfang eines Gesuchs sehr unterschiedlich sein. Auf die Einräumung eines gesetzlichen Anspruches auf Beiträge ist daher zu verzichten.

Abs. 1 enthält eine Aufzählung der Fördertatbestände im Bereich Heimatschutz/Denkmalpflege. Zusätzlich zu den bestehenden Fördermassnahmen schafft Abs. 1 lit. b neu die gesetzliche Grund-

lage für kantonale Beitragsleistungen an den Erwerb von schutzwürdigen Bauten. Vorausgesetzt wird allerdings, dass die Erwerbung durch gemeinnützige Stiftungen oder öffentlich-rechtliche Körperschaften (z. B. Gemeinden, Regionalverbände) erfolgt. Die Höhe der Kantonsbeiträge ist gemäss Abs. 2 auf 15 bis 35 Prozent der anrechenbaren Kosten eingegrenzt. Ein Beitrag des Kantons setzt voraus, dass sich die Gemeinde angemessen an der Fördermassnahme beteiligt. Abs. 3 sieht vor, dass sich die Beiträge gemäss Abs. 1 lit. a nach der Bedeutung des Objekts, nach dem Erhaltungszustand der denkmalwürdigen Substanz sowie nach der Qualität der Renovation und des Substanzerhalts zu richten haben. Auch rechtfertigt sich die Leistung von Beiträgen an die Erhaltung und Restaurierung eines Denkmals grundsätzlich nur, wenn eine Unterschutzstellung erfolgt ist. Der Regierungsrat hat festzulegen, in welchen Fällen ausnahmsweise auf das Erfordernis der Unterschutzstellung verzichtet werden kann. In Abs. 3 werden die kostenrelevanten kantonalen Massnahmen aufgezählt. Selbstverständlich ist der Umfang der zur Ausführung gelangenden Massnahmen durch das bewilligte Budget bzw. die jährlich verfügbaren Mittel begrenzt.

Art. 11b E-NHG Massnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes

¹ Der Kanton kann Beiträge ausrichten an:

- a) die anrechenbaren Kosten der Aufwertung und Wiederherstellung von schutzwürdigen Landschaften, Lebensräumen und Naturobjekten von kommunaler Bedeutung;*
- b) andere vom Bund mit Beiträgen unterstützte Massnahmen von kommunaler Bedeutung.*

² Die Höhe der Beiträge richtet sich nach dem Anteil des Bundes, der Bedeutung des Objektes sowie der Wirksamkeit der Massnahme und beträgt insgesamt höchstens 50 Prozent der anrechenbaren Kosten.

³ Der Kanton übernimmt die Kosten für:

- a) den fachgerechten Unterhalt der Biotope von nationaler und kantonaler Bedeutung;*
- b) die Kosten für ökologische Mehrleistungen in der Landwirtschaft, welche nicht durch Direktzahlungen gestützt auf die eidgenössische und kantonale Landwirtschaftsgesetzgebung abgegolten werden;*
- c) den Erwerb von Grundstücken und dinglichen Rechten zur Sicherstellung von schutzwürdigen Lebensräumen von nationaler und kantonaler Bedeutung;*
- d) Massnahmen zur Förderung national prioritärer Arten;*
- e) die Erarbeitung von ökologischen Projekten, Schutzplänen und Studien von nationaler und kantonaler Bedeutung;*
- f) Erfolgskontrollen bei Projekten von nationaler und kantonaler Bedeutung;*
- g) andere vom Bund mit Beiträgen unterstützte Natur- und Landschaftsschutzmassnahmen von nationalem oder kantonalem Interesse.*

⁴ Auf Beiträge besteht kein Anspruch. Beiträge können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Erläuterungen

Abs. 1 enthält die Fördertatbestände im Bereich Natur- und Landschaftsschutz. Die Erhaltung, ökologische Aufwertung und Pflege sowie die Wiederherstellung von schutzwürdigen Landschaften und Biotopen (lit. a) ist ein zentrales Anliegen des vorliegenden Gesetzes und daher auch ein

wichtiger Grund für das finanzielle Engagement des Kantons. Zudem sollen auch andere vom Bund mit Beiträgen unterstützte Massnahmen von kommunaler Bedeutung unterstützt werden können (lit. b). Die Höhe der Beiträge (Kantonsbeitrag inkl. Bundesbeitrag) ist gemäss Abs. 2 auf 50 Prozent der anrechenbaren Kosten beschränkt und wird im Einzelfall nach Massgabe der Bedeutung des Objektes und der Wirksamkeit der Massnahme festgelegt. Der Anteil des Bundesbeitrages wird in der NFA- Programmvereinbarung festgelegt.

In Abs. 3 werden die kostenrelevanten kantonalen Massnahmen aufgezählt. Selbstverständlich ist der Umfang der zur Ausführung gelangenden Massnahmen durch das bewilligte Budget bzw. die jährlich verfügbaren Mittel begrenzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Höhe der Bundesbeiträge an all diese Massnahmen in der NFA-Programmvereinbarung festgelegt wird. Der Bundesanteil beträgt je nach Bedeutung der Massnahme 40 bis 65 Prozent. Es bleibt auf lit. b hinzuweisen, in dem das Verhältnis zu den landwirtschaftlichen Direktzahlungen geregelt wird. Gestützt auf das kantonale NHG werden demnach nur ökologische Leistungen der Landwirtschaft abgegolten, welche nicht bereits durch die Direktzahlungen des Bundes an die Landwirtschaft abgegolten werden. Die Kosten für ökologische Mehrleistungen werden zu 100 Prozent mit NHG-Beiträgen des Bundes und des Kantons abgegolten. Der Regierungsrat setzt die Höhe der Abgeltung in Abgeltungsrichtlinien fest.

Art. 12 Abs. 1 lit. c - lit. e E-NHG Natur- und Heimatschutzfonds

1 Der Kanton äufnet einen Natur- und Heimatschutzfonds zur Finanzierung von:

...

- c) Beiträgen gemäss Art. 11a und 11b Abs. 1 und 2;
- d) Projekten gemäss Art. 11b Abs 3;
- e) anderen Massnahmen im Interesse des Natur- und Heimatschutzes.

Erläuterungen

Die Änderungen in Abs. 1 sind redaktionelle Anpassungen aufgrund der neuen bzw. geänderten Bestimmungen (Art. 11a und 11b E-NHG).

V. Finanzielle Auswirkungen

Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen haben für den Kanton und die Gemeinden keine Mehrbelastung zur Folge. Die Revision des Raumplanungsgesetzes bekräftigt, dass Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre zu entsprechen haben. Wo sie zu gross sind, müssen sie verkleinert werden (Art. 15 Abs. 2 RPG). Es ist nicht ausgeschlossen, dass es künftig zu Rück- bzw. Auszonungen kommen kann, für die ein Gemeinwesen allenfalls ersatzpflichtig wird. Die Ersatzpflicht ist indes eine Folge des Bundesrechts (PRG und Anschlussgesetzgebung des Bundes), nicht eine Folge der vorliegenden Baugesetzrevision.

Die auf das geltende NHG gestützte Praxis der Beitragsausrichtung wird präziser im Gesetz verankert und im Wesentlichen im selben Umfang weitergeführt. Auf Beiträge besteht kein Anspruch.

Die erforderlichen Aufwendungen sind nach wie vor ausdrücklich vom Vorliegen der verfügbaren Mittel abhängig, d.h. der Kantonsrat hat die Möglichkeit, ihren Umfang über das Budget zu steuern. Budgetrelevant wäre die geringfügige Ausdehnung der Fördertatbestände (Möglichkeit von Beiträgen an den Erwerb von schutzwürdigen Bauten durch Stiftungen oder öffentlich rechtliche Körperschaften, Art. 11 Abs. 1 lit. c; Möglichkeit des Erwerbs von Grundstücken und dinglichen Rechten zur Sicherstellung von schutzwürdigen Lebensräumen von nationaler und kantonaler Bedeutung, Art. 11a Abs. 3 lit. b) nur dann, wenn der Kanton – entgegen der getroffenen Lösung – zur Gewährung von Förderbeiträgen verpflichtet wäre. Das vorliegende Revisionsprojekt wird daher zu keiner Erhöhung des finanziellen Aufwandes des Kantons oder der Gemeinden führen.

*Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren*

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und dem im Anhang beigefügten Entwurf für eine Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Umsetzung neues Raumplanungsrecht des Bundes) zuzustimmen.

Schaffhausen, 10. März 2015

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident
Ernst Landolt

Der Staatsschreiber:
Dr. Stefan Bilger

Anhang:

- Änderung Baugesetz

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. 17

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 energetische Gesamtlösung für die Überbauung, die Freiräume und die Nutzung, oder im Nichtbaugesamtgebiet eine gute Landschaftsgestaltung.

³ Der haushälterischen Nutzung des Bodens, dem umweltschonenden, energie- und flächensparenden sowie architektonisch und ästhetisch guten Bauen, den Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz, 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 Abbauetappen sowie allfällige weitere Vorschriften für Erschliessung, Abbau und Wiederherstellung enthält.

Art. 18

¹ Zur Erzielung einer ortsbaulich, architektonisch oder energetisch guten Gesamtlösung können im Quartierplan 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 Zonen-

zweck 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 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 Baudenkmalern, 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 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 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 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

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.

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

lc. Bauverpflichtung und Kaufrecht

1. Vertragliche Bauverpflichtung

Art. 29b

¹ Bei Neueinzonungen sind die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke innerhalb von fünf 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 das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist,
- b. das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegt, und
- c. das Grundstück in einem im Richtplan festgesetzten Entwicklungsschwerpunkt liegt.

³ Die Überbauungspflicht ist im Grundbuch einzutragen.

⁴ Bei denkmalpflegerisch geschützten Ensembles ist eine Überbauungspflicht ausgeschlossen.

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

2. Überbauungspflicht und gesetzliches Kaufrecht der Gemeinden

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

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 Ausbauten 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. 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. 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 Ausnahmebewilligungen 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.

Titel

G. Entschädigungen, Beiträge, Gebühren und Planungsmehrwerte

Art. 79a

¹ 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.

III. Planungsmehrwerte
1. Mehrwertabgaben

Art. 79b

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 30 Prozent des Bodenmehrerts.

² Der Bodenmehrert 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.

2. Höhe der Mehrwertabgaben

³ Er wird durch eine Liegenschaftenschätzung durch die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz bestimmt. Die Mehrwertabgabe ist zu indexieren (Landesindex der Konsumentenpreise).

3. Ertragshoheit, Erhebung

Art. 79c

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

² Die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss Art. 79a. Sie wird von der Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz verfügt und beim Grundeigentümer erhoben. Die Abgabe wird bei Überbauung des Grundstückes oder dessen Veräusserung fällig. Die Gemeindebehörde teilt der Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz diesen Zeitpunkt mit. Kanton und Gemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.

³ 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 Gegen die Mehrwertabgabeverfügung kann innert 30 Tagen ab Erhalt beim Obergericht Rekurs erhoben werden. Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach dem Enteignungsgesetz für den Kanton Schaffhausen.

Art. 79d

¹ Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und für die Finanzierung von entschädigungspflichtigen Auszonungen bzw. Abzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.

4. Zweckbindung

² Der Kanton und die Gemeinde tragen die Kosten für allfällige Entschädigungszahlungen wegen materieller Enteignung je zur Hälfte.

³ Der Regierungsrat regelt das Nähere durch Verordnung.

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.

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. 79g

¹ Für Mehrwertabgaben haben der Kanton und die Gemeinden ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB. 7. Sicherstellung der Forderung

² Das zuständige Departement und der Gemeinderat haben ihr 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.

Das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 12. Februar 1968 wird wie folgt geändert:

Art. 11a

¹ Der Kanton kann Beiträge ausrichten an:

- a) die anrechenbaren Kosten der Erhaltung, Instandstellung und Pflege von schutzwürdigen Ortsbildern, Gebäudegruppen und Einzelbauten sowie deren Ausstattung und Umgebung;
- b) die Erforschung und Dokumentation schutzwürdiger Ortsbilder, Bauten und deren Umgebung sowie beweglicher Kulturgüter von besonderem historischem oder wissenschaftlichem Wert;
- c) den Erwerb von schutzwürdigen Bauten durch Stiftungen oder öffentlich-rechtliche Körperschaften;
- d) andere vom Bund mit Beiträgen unterstützte Massnahmen.

Massnahmen
des Heimatschutzes

² Beiträge werden unter der Bedingung gewährt, dass die Standortgemeinde einen angemessenen Beitrag leistet. Die Höhe der Beiträge des Kantons liegt zwischen 15 Prozent und 35 Prozent der anrechenbaren Kosten.

³ Beiträge gemäss Abs. 1 lit. a richten sich nach der Bedeutung des Objekts, nach dem Erhaltungszustand der denkmalwürdigen Substanz sowie nach der Qualität der Renovation und des Substanzerhalts. Die Leistung von Beiträgen an die Erhaltung und Restaurierung eines Denkmals setzt seine Unterschutzstellung voraus. Der Regierungsrat regelt, in welchen Fällen ausnahmsweise auf das Erfordernis der Unterschutzstellung verzichtet werden kann.

⁴ Auf Beiträge besteht kein Anspruch. Beiträge können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Art. 11b

Massnahmen
des Land-
schaftsschutzes

¹ Der Kanton kann Beiträge ausrichten an:

- a) die anrechenbaren Kosten der Aufwertung und Wiederherstellung von schutzwürdigen Landschaften, Lebensräumen und Naturobjekten von kommunaler Bedeutung;
- b) andere vom Bund mit Beiträgen unterstützte Massnahmen von kommunaler Bedeutung.

² Die Höhe der Beiträge richtet sich nach dem Anteil des Bundes, der Bedeutung des Objektes sowie der Wirksamkeit der Massnahme und beträgt insgesamt höchstens 50 Prozent der anrechenbaren Kosten.

³ Der Kanton übernimmt die Kosten für:

- a) den fachgerechten Unterhalt der Biotope von nationaler und kantonaler Bedeutung;
- b) die Kosten für ökologische Mehrleistungen in der Landwirtschaft, welche nicht durch Direktzahlungen gestützt auf die eidgenössische und kantonale Landwirtschaftsgesetzgebung abgegolten werden;
- c) den Erwerb von Grundstücken und dinglichen Rechten zur Sicherstellung von schutzwürdigen Lebensräumen von nationaler und kantonaler Bedeutung;
- d) Massnahmen zur Förderung national prioritärer Arten;
- e) die Erarbeitung von ökologischen Projekten, Schutzplänen und Studien von nationaler und kantonaler Bedeutung;
- f) Erfolgskontrollen bei Projekten von nationaler und kantonaler Bedeutung;
- g) andere vom Bund mit Beiträgen unterstützte Natur- und Landschaftsschutzmassnahmen von nationalem oder kantonalem Interesse.

⁴ Auf Beiträge besteht kein Anspruch. Beiträge können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Art. 12 Abs. 1 lit. c - lit. e

¹ Der Kanton öffnet einen Natur- und Heimatschutzfonds zur Finanzierung von:

- c) Beiträgen gemäss Art. 11a und 11b Abs. 1 und 2;
- d) Projekten gemäss Art. 11b Abs 3;
- e) anderen Massnahmen im Interesse des Natur- und Heimatschutzes.

IV.

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 Kantonsrates

Der Präsident:

Die Sekretärin: