

Stellungnahme des Verbandes der Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten des Kantons Schaffhausen zur Vernehmlassung über die Revision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen

Einleitung

In der Schweiz wird aufgrund des Bevölkerungswachstums, des steigenden Bedarfs an Wohn-, Gewerbe- und Infrastrukturf lächen 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.

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.

Die Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu befolgen. Weiter hat das kantonale Recht 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. Die Wahl der konkreten Massnahmen, die nötig sind, um die Verfügbarkeit des Baulandes sicherzustellen, wird den Kantonen überlassen. Die Bestimmung gilt auch für bereits eingezontes Bauland.

Die Regelung für den Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen gemäss dem RPG entstehen, werden konkretisiert. So sind Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen.

Stellungnahme 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 in Zusammenarbeit mit den Gemeinden festgelegt. Die Kapazitäten der Bauzonen sind nach Vorgabe des Richtplans im überkommunalen Rahmen zu beurteilen.

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. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorschriften über das Verfahren bei der kommunalen Nutzungsplanung.

Es ist richtig, dass in Zukunft eine überkommunale Abstimmung der Bauentwicklung erfolgt.

Mit der Festlegung der Siedlungsfläche im Richtplan wird jedoch in die Kompetenz der Gemeinden eingegriffen. Es ist daher zwingend erforderlich, dass diese Festlegung zusammen mit den Gemeinden erfolgt, wie dies im Raumplanungsgesetz auch vorgesehen ist.

In Absatz 1^{ter} wird eine angemessene Frist festgelegt. Für die Anpassung der Nutzungspläne durch die Gemeinden ist eine Frist von 10 Jahren festzulegen.

Geschäftsstelle: Heidi Fuchs - Dorfstrasse 15 - 8243 Altdorf SH
Tel. 079 484 64 38 - heidi.fuchs@bluewin.ch

Präsident: Hansruedi Schuler - Gemeindeverwaltung - Zelgstrasse 8 - 8222 Beringen
Tel. 052 687 24 24 - gemeindepraesident@beringen.ch

Art. 8 Abs. 3 E-BauG Zeitlich befristete Zonen

³Für jede Zone sind die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen. Für bestimmte Anlagen oder Nutzungen können zeitlich befristete Spezialzonen erlassen werden.

Mit der Möglichkeit, eine zeitlich befristete Spezialzone vorzusehen, sind wir einverstanden.

Art. 17 Quartierplan, Grundsatz und Zweck

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

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

³Der 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.

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

⁵In Neubauquartieren und bei Überbauungen, die raumplanerisch besonders bedeutsam sind, ist vor Erteilung einer Baubewilligung ein Quartierplanverfahren anzuordnen, in dem auch die Möglichkeiten der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln aufzuzeigen sind.

⁶Wenn 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.

Mit dem Grundsatz und dem Zweck der Quartierpläne sind wir einverstanden.

In Absatz 4 wird festgehalten, dass Quartierpläne insbesondere zur Erneuerung oder Verdichtung erlassen werden können. Es stellt sich die Frage, ob ein Recht von Grundeigentümern eines überbauten Gebietes besteht, einen Quartierplan für die Verdichtung zu verlangen. Aus unserer Sicht ist es jedoch so, dass auch in Zukunft nur die Gemeinde aufgrund ihrer Bedürfnisse Quartierpläne erlassen wird.

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

¹Zur 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.

²Zur 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.

³Die Gemeinden können in der Bauordnung besondere Anforderungen an Quartierpläne formulieren, wie insbesondere die vorgängige 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.

⁴Quartierpläne 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 Kinderspielflächen;*
- 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;*

Geschäftsstelle: Heidi Fuchs - Dorfstrasse 15 - 8243 Altdorf SH
Tel. 079 484 64 38 - heidi.fuchs@bluewin.ch

Präsident: Hansruedi Schuler - Gemeindeverwaltung - Zelgstrasse 8 - 8222 Beringen
Tel. 052 687 24 24 - gemeindepraesident@beringen.ch

- j) die Energiestandards der Gebäude, die Art der zur Wärmeherzeugung in Haushalten zugelassenen Energieträger und die Pflicht zur Einrichtung und zum Betrieb gemeinsamer Energieversorgungsanlagen oder zum Anschluss an Energieverteilungsnetze oder zentrale Wärmeherzeugungsanlagen;
 - k) die Wiederherstellung bei Materialabbauzonen;
 - l) Massnahmen gegen Naturgefahren.
- ⁵Die 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.
- ⁶Die 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.
- ⁷Die 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 die Verfahrensbestimmungen für Änderungen des Zonenplans Anwendung.

Mit dem Inhalt und dem Verfahren zu den Quartierplänen sind wir grundsätzlich einverstanden.

In Absatz 2 wird festgehalten, dass Mischnutzungen gefördert werden sollen und eine Möglichkeit geschaffen werden soll, dass vom Zonenzweck abgewichen werden kann. Das sehen wir als sehr problematisch. Die Erfahrung zeigt, dass Wohnnutzungen in Industrie- und Gewerbezone zu Konflikten führen. Bewohner erwarten, dass die Lärmvorschriften für Wohngebiete gelten und Gewerbe- und Industrieunternehmen sind darauf angewiesen, dass sie höhere Grenzwerte haben. Zum Schutz von Gewerbe und Industrie ist auf eine solche Abweichung vom Zonenzweck zu verzichten.

Wir beantragen, im Absatz 3 den Einschub „wie insbesondere die vorgängige Durchführung von Konkurrenzverfahren“ ersatzlos zu streichen. Es ist den Gemeinden freigestellt, wie diese die besonderen Anforderungen sicherstellen wollen. Dies kann beispielsweise mit einem Konkurrenzverfahren erfolgen oder auch mit dem Beizug von Orts- und Raumplaner bei der Erarbeitung oder wie auch immer.

Art. 28a E-BauG Überbauungspflicht und gesetzliches Kaufrecht der Gemeinden

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

²Bei 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. In folgenden Fällen besteht ein öffentliches Interesse an einer Überbauungspflicht:

- a. Im betreffenden Gebiet ist das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend,
- b. das Grundstück liegt an einer strategischen Schlüsselstelle,
- c. das Grundstück liegt in einem im Richtplan festgesetzten Entwicklungsschwerpunkt.

³Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

⁴Bei denkmalpflegerisch geschützten Ensembles ist eine Überbauungsverpflichtung ausgeschlossen.

⁵Werden 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.

⁶Gegen 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.

⁷Zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche insbesondere ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vor Ablauf der in Absatz 1 festgelegten Frist vorsehen.

Geschäftsstelle: Heidi Fuchs - Dorfstrasse 15 - 8243 Altdorf SH
Tel. 079 484 64 38 - heidi.fuchs@bluewin.ch

Präsident: Hansruedi Schuler - Gemeindeverwaltung - Zelgstrasse 8 - 8222 Beringen
Tel. 052 687 24 24 - gemeindepraesident@beringen.ch

Wir sind mit der Überbauungspflicht und dem gesetzlichen Kaufrecht der Gemeinden einverstanden.

Es ist jedoch ergänzend zu definieren, was bei einer Überbauungspflicht gebaut werden muss. Es kann nicht sein, dass jemand seine Überbauungspflicht erfüllt, indem er Nebengebäude wie Garagen und Gerätehäuschen erstellt oder indem er die ganze Fläche als Solaranlage nutzt. Bei einer Überbauungspflicht muss der Grundeigentümer verpflichtet werden, dass er ein Hauptgebäude erstellt, welches den Zonenvorschriften entspricht.

Die Überbauungspflicht bei bestehenden Bauzonen ist nur als Kann-Formulierung vorhanden. Somit wird es unseres Erachtens im Einzelfall nicht einfach sein, diese auch durchzusetzen. Aus unserer Sicht legt die Gemeinde fest, ob in einem betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist und ob ein Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegt.

Die Überbauungspflicht darf nur für reine Wohnzonen festgelegt werden. Für Misch-, Gewerbe- und Industriezonen ist eine andere Formulierung notwendig. Es darf nicht verhindert werden, dass ein Betrieb (auch landwirtschaftliche Betriebe) für die eigene langfristige Weiterentwicklung Landreserven besitzt. Die Formulierung muss in diesen Zonen langfristige Weiterentwicklungen ermöglichen (auch in einem Entwicklungsschwerpunkt), jedoch ebenfalls die Landhortung durch Private verhindern.

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:

- 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;

Mit dieser Abstandsregelung sind wir einverstanden.

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

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

Mit der Anpassung zum Thema Unterniveaubauten sind wir einverstanden.

Art. 34 E-BauG Ausbau von Dachgeschossen

Dach- und Untergeschosse von seit dem 1. Januar 1999 bestehenden Bauten dürfen für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaut und genutzt werden. Solche Ausbauten haben den Anforderungen der Wohn- und Arbeitshygiene zu genügen sowie den Vorschriften über die Gestaltung der Bauten zu entsprechen.

Grundsätzlich ist es richtig, die innere Verdichtung zu fördern. Es ist jedoch problematisch, wenn bei bestimmten Bauten (älter als 1999) die Bau- und Nutzungsordnung einer Gemeinde in Bezug auf allfällig vorhandene Nutzungsbeschränkungen ausser Kraft gesetzt wird und auf der Nachbarparzelle darf diese Nachverdichtung nicht gemacht werden, da das Gebäude erst im Jahr 2000 erstellt wurde.

Wir beantragen, dass Dach- und Untergeschosse grundsätzlich für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaut und genutzt werden können. Es steht den Gemeinden frei, mit entsprechenden kom-

Geschäftsstelle: Heidi Fuchs - Dorfstrasse 15 - 8243 Altdorf SH
Tel. 079 484 64 38 - heidi.fuchs@bluewin.ch

Präsident: Hansruedi Schuler - Gemeindeverwaltung - Zelgstrasse 8 - 8222 Beringen
Tel. 052 687 24 24 - gemeindepraesident@beringen.ch

munalen Bestimmungen sicherzustellen, dass diese Bestimmung zu keiner ungewünschten Entwicklung führen wird.

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.

Mit dieser Bestandesgarantie sind wir einverstanden.

Art. 54 Abs. 4 und Abs. 5 E-BauG Baubewilligungspflicht

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 einzuhalten.

Grundsätzlich sind wir damit einverstanden, dass für Solaranlagen keine Baubewilligungspflicht mehr besteht. Verschiedene Gemeinden haben in ihrem Ortskern eine schöne, intakte Dachlandschaft, welche wohl keine kantonale oder nationale Bedeutung hat, jedoch für das ganze Erscheinungsbild der Gemeinde trotzdem schützenswert ist. Es muss den Gemeinden ermöglicht werden, in ihren Kernzonen Bestimmungen betreffend Solaranlagen zu erlassen (Bewilligungspflicht, Erscheinungsbild etc.).

In Absatz 5 wird festgehalten, dass bauliche Massnahmen geringfügiger Bedeutung von der Bewilligungspflicht zu befreien sind und auch keine Grenzabstände mehr einzuhalten haben. Gilt diese Aufhebung der Grenzabstände auch gegenüber dem öffentlichen Grund? Es ist genau zu prüfen, welche baulichen Massnahmen in diese Liste aufgenommen werden.

Art. 61 Abs. 1 E-BauG Einschränkung der Anzeigepflicht bei 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.

Wir sind mit dieser Einschränkung einverstanden.

Art. 79a E-BauG Mehrwertabgaben

¹ Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch die neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen, zu Materialabbauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen.

Wir sind mit der Einführung einer Mehrwertabgabe einverstanden.

Geschäftsstelle: Heidi Fuchs - Dorfstrasse 15 - 8243 Altdorf SH
Tel. 079 484 64 38 - heidi.fuchs@bluewin.ch

Präsident: Hansruedi Schuler - Gemeindeverwaltung - Zelgstrasse 8 - 8222 Beringen
Tel. 052 687 24 24 - gemeindepraesident@beringen.ch

Art. 79b E-BauG Höhe der Mehrwertabgaben

- ¹Die Höhe der Abgabe beträgt 30 Prozent des Bodenmehrerts.
²Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.
³Er wird durch eine amtliche Liegenschaftenschätzung gemäss Verordnung über die Bewertung der Grundstücke bestimmt.

Wir sind mit der Höhe von 30 % einverstanden.

Art. 79c E-BauG Ertragshoheit, Erhebung

- ¹Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt.
²Die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss Art. 79a. Sie wird vom zuständigen Departement verfügt und beim Grundeigentümer erhoben. Die Abgabe wird bei Überbauung des Grundstückes oder dessen Veräusserung fällig. Die Gemeindebehörde teilt dem zuständigen Departement diesen Zeitpunkt mit. Kanton und Gemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.
³Für 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.
⁴Gegen die Mehrwertabgabeverfügung kann innert 20 Tagen ab Erhalt beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.

Dem Kanton steht die Hälfte der Mehrwertabgabe zu, welche ein Grundeigentümer zu entrichten hat. Das bedeutet für uns, dass sich der Kanton auch mit der Hälfte der Kosten bei Entschädigungszahlungen, welche durch Auszonungen entstehen, beteiligt.

Wenn eine Gemeinde die Entschädigungszahlung, welche durch eine Auszonung entsteht, zu 100 Prozent selbst bezahlen muss, steht der Gemeinde auch 100 % der Mehrwertabgabe zu.

Unser Verband beantragt eine Lösung bei welcher die Gemeinden und der Kanton jeweils 50 % übernehmen. Dies betrifft die Mehrwertabgaben wie auch die Entschädigungszahlungen.

Art. 79d E-BauG Zweckbindung

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

Mit der Zweckbindung sind wir einverstanden.

Art. 79e E-BauG Rückerstattung

- ¹Die nach Art. 79c geleisteten Mehrwertabgaben sind bei Auszonung bzw. Abzonungen durch das Gemeinwesen zurückzuerstatten.
²Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, richten sich nach dem Gesetz über die Enteignung.

Mit der Rückerstattung sind wir einverstanden. Absatz 1 ist jedoch so anzupassen, damit er der Erhebung entspricht. "durch das Gemeinwesen" ist zu ersetzen durch "je zur Hälfte durch den Kanton und die Gemeinde".

Geschäftsstelle: Heidi Fuchs - Dorfstrasse 15 - 8243 Altdorf SH
Tel. 079 484 64 38 - heidi.fuchs@bluewin.ch

Präsident: Hansruedi Schuler - Gemeindeverwaltung - Zelgstrasse 8 - 8222 Beringen
Tel. 052 687 24 24 - gemeindepraesident@beringen.ch

Art. 79f E-BauG Anspruch, Gesuche

- ¹ Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung bzw. der Abzonung zu.
² Der Anspruch verjährt, wenn das Rückerstattungsbegehren nicht innerhalb eines Jahres beim zuständigen Departement gestellt wird.

Mit der Frist um Rückerstattung zu beanspruchen sind wir einverstanden. Ist es richtig, dass ein Rückerstattungsbegehren beim Kanton gestellt werden muss und nicht bei der Gemeinde?

Art. 79g E-BauG Sicherstellung der Forderung

- ¹ Für Mehrwertabgaben hat die kantonale Steuerverwaltung ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB.
² Das zuständige Departement hat das Pfandrecht bei Zahlungsverweigerung im Grundbuch eintragen zu lassen.

Es ist ein zusätzlicher dritter Absatz einzufügen, in welchem festgehalten wird, dass Erträge aus einer Verwertung des Pfandrechtes je zur Hälfte dem Kanton und der Gemeinde zustehen.

Änderung des Steuergesetzes

Art. 118 Abs. 1 lit. c Aufwendungen

- ¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:
c) Mehrwertabgaben und Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge.

Mit dieser Änderung sind wir einverstanden.

Änderung des Natur- und Heimatschutzgesetzes

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 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.

Mit dieser Formulierung sind wir einverstanden.

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 und Lebensräumen von kommunaler Bedeutung;
b) andere vom Bund mit Beiträgen unterstützte Massnahmen von kommunaler Bedeutung.

Geschäftsstelle: Heidi Fuchs - Dorfstrasse 15 - 8243 Altdorf SH
Tel. 079 484 64 38 - heidi.fuchs@bluewin.ch

Präsident: Hansruedi Schuler - Gemeindeverwaltung - Zelgstrasse 8 - 8222 Beringen
Tel. 052 687 24 24 - gemeindepraesident@beringen.ch

²Die 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.

³Der 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.

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

Mit dieser Formulierung sind wir einverstanden.

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

¹Der Kanton eröffnet 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.

Mit dieser Formulierung sind wir einverstanden.

Ergänzende Stellungnahme zum Thema Finanzen

Mit der überkommunalen Festlegung der Siedlungsentwicklung werden die Entwicklungschancen von einzelnen Gemeinden teilweise massiv beeinflusst. Mit der Einführung muss geklärt werden, wie Gemeinden, welche aufgrund dieser Bestimmungen Entwicklungschancen verlieren, entschädigt werden. Dies könnte beispielsweise damit gelöst werden, indem dieses Kriterium im Finanzausgleich berücksichtigt wird.

Der Verband verlangt eine Klärung dieses Themas bis zur Einführung dieser Bestimmungen.

Ergänzende Stellungnahme zum Thema Entwicklung

Es ist notwendig, dass das neue Gesetz, trotz den aus raumplanerischer Sicht richtigen Einschränkungen, weiterhin Spielraum für die Planung und Ausscheidung von neuen Flächen für Wohnraum, Gewerbe und Industrie lässt. Für einen funktionierenden Baulandmarkt muss ein bestimmtes Angebot vorhanden sein. Mit der Verknappung der Bauzonen drohen auch massive Preisaufschläge für Immobilien, was letztlich zu überhöhten Kosten für wirtschaftliches Handeln und Wohnen führt. → eingebracht von den Gemeinden im Reiat

Beringen, 29. August 2014

Verband der Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten des Kantons Schaffhausen
Hansruedi Schuler, Präsident

Geschäftsstelle: Heidi Fuchs - Dorfstrasse 15 - 8243 Altdorf SH
Tel. 079 484 64 38 - heidi.fuchs@bluewin.ch

Präsident: Hansruedi Schuler - Gemeindeverwaltung - Zelgstrasse 8 - 8222 Beringen
Tel. 052 687 24 24 - gemeindepraesident@beringen.ch