

Medienmitteilung

Verdichtung als Chance - Regierungsrat verabschiedet Vorlage zur Revision des Baugesetzes an den Kantonsrat

Das von den Stimmberechtigten in der Schweiz und auch in Schaffhausen mit einer deutlichen Mehrheit angenommene revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Ein Hauptziel der RPG-Revision ist es, der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Kantone dürfen danach nur noch so grosse Bauzonen aufweisen, wie sie auf 15 Jahre hinaus voraussichtlich benötigen. Das Gesetz verpflichtet die Kantone zudem, die Bauzonen gemeindeübergreifend festzulegen, eine Mehrwertabgabe einzuführen und die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern. Um diesen Anforderungen zu entsprechen und um das Wohn- und Immobilienangebot weiter zu verbessern, hat der Regierungsrat einen entsprechenden Entwurf eines revidierten Baugesetzes zuhanden des Kantonsrates verabschiedet.

Wichtigste Revisionspunkte sind in diesem Zusammenhang die Festlegung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan, die Mehrwertabschöpfung, die Überbauungspflicht und die Förderung der Verdichtung nach innen. Ein entsprechender Entwurf zur Revision des Baugesetzes wurde 2014 in die Vernehmlassung geschickt und erhielt überwiegend ein positives Echo. Alle rund 40 Teilnehmenden des Vernehmlassungsverfahrens anerkannten die Notwendigkeit einer Baugesetzrevision im Anschluss an die RPG-Revision auf Bundesebene. Im Detail gingen die Vorstellungen zur Umsetzung der Bundesvorschriften indessen relativ weit auseinander. 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 jedoch unumgänglich. Denn Art. 8a RPG sieht ausdrücklich vor, dass der kantonale Richtplan im Bereich Siedlung insbesondere festzulegen hat, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt und wie sie im Kanton verteilt sein soll.

Umsetzung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes

Wird ein Grundstück als Bauland eingezont, gewinnt es stark an Wert. Das Raumplanungsgesetz schreibt nun vor, dass bei Neueinzonungen mindestens 20 Prozent dieses Mehrwertes abgegeben werden muss. In der Vernehmlassung bewegten sich die Vorstellungen hinsichtlich des Satzes der Mehrwertabgabe zwischen 20 bis rund 50 Prozent. Der Regierungsrat ist der Auffassung, dass ein Satz von 30 Prozent angemessen ist. Die Einnahmen werden verwendet, um Grundbesitzer zu entschädigen, deren Land ab- oder ausgezont wird, sowie für planerische Massnahmen. Des Weiteren verpflichtet das Raumplanungsgesetz die Kantone, die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern. Hierzu soll im Baugesetz eine Überbauungspflicht eingeführt werden. Damit werden Landeigentümer verpflichtet, ihr Grundstück innert fünf bis zehn Jahren zu überbauen. Verstreicht die Frist ungenutzt, haben die Gemeinden ein Kaufrecht. Dies gilt bei bestehenden Bauzonen nur, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt bzw. wenn das Angebot an verfügbarem Bauland in einem Entwicklungsschwerpunkt ungenügend ist. Diese Massnahme soll der Baulandhortung und der Bodenspekulation entgegenwirken und das Wohn- und Immobilienangebot durch eine Verflüssigung von Bauland verbessern.

Mehr Dynamik im Umgang mit Altbauliegenschaften

Neu soll auch der Wiederaufbau eines freiwillig zerstörten Gebäudes (Abbruch) möglich sein und nicht nur derjenige eines unfreiwillig zerstörten Gebäudes (Naturereignis oder Unfall). Zusätzlich sind Massnahmen vorgesehen, um die Verdichtung nach innen zu fördern. So sollen die Quartierpläne aufgewertet werden, indem sie unter bestimmten Umständen vom Zonenzweck abweichen dürfen («Quartierplan plus»). Damit wird etwa der Bau von Wohnungen in brachliegenden Industrie- und Gewerbebezonen möglich. Zudem werden Einschränkungen beim Ausbau von Dach- und Untergeschossen gelockert. Diese Massnahmen sollen mehr Dynamik in den Umgang mit Altbauliegenschaften bringen. Dies ist vor allem deshalb wichtig, weil Schaffhausen im Vergleich mit anderen Kantonen über einen übermässig hohen Anteil an alter Bausubstanz aus der Zeit von 1946 - 1980 verfügt. Viele dieser alten Wohnungen genügen den heutigen Anforderungen bezüglich Wohnkomfort und Grösse nicht mehr.

Lockerung der Baubewilligungspflicht

Analog der Regelung in anderen Kantonen soll ausserdem vorgesehen werden, bauliche Massnahmen geringfügiger Bedeutung von der Bewilligungspflicht zu befreien. Damit wird administrativer Aufwand abgebaut. Dies gilt auch für Solaranlagen, welche aufgrund des revidierten RPG künftig auf Dächern generell ohne Baubewilligung installiert werden dürfen. Davon ausgenommen sind Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von nationaler oder kantonaler Bedeutung.

In der Kombination ermöglichen es die neuen Bestimmungen des Baugesetzes, die Zersiedelung zu stoppen, die Landschaft zu schonen, das Wohn- und Immobilienangebot zu verbessern und die hohe Lebensqualität im Kanton Schaffhausen zu erhalten.

Schaffhausen, 18. März 2015

BAUDEPARTEMENT

Für weitere Auskünfte:

- Reto Dubach, Regierungsrat, Tel. 052 632 73 01
- Michael Hoff, Leiter Rechtsdienst, Tel. 052 632 73 39