

Telefon +41 (0)52 632 73 61
Fax +41 (0)52 632 72 00
staatskanzlei@ktsh.ch

An die Medien

Neuer Anlauf für Revision des Baugesetzes

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verpflichtet die Kantone, die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern und bis zum 1. Mai 2019 eine Mehrwertabgabe einzuführen. Nachdem eine entsprechende Baugesetzvorlage 2016 im Parlament knapp gescheitert ist, hat der Regierungsrat heute ein Mehrwertausgleichsgesetz und den Entwurf eines revidierten Baugesetzes zuhanden des Kantonsrates verabschiedet.

Mehrwertabschöpfung und Verdichtung nach innen

Die wichtigsten gesetzlichen Neuerungen in diesem Zusammenhang sind die Mehrwertabschöpfung, die Überbauungspflicht und die Förderung der Verdichtung nach innen, um das Wohn- und Immobilienangebot zu verbessern. Als Konsequenz aus den Beratungen und dem Abstimmungsresultat im Kantonsrat 2016 soll der Mehrwertausgleich nun in einem separaten Gesetz geregelt werden (Mehwertausgleichsgesetz). Weil es bei der Erhebung einer Mehrwertabgabe nicht um baurechtliche Vorschriften geht, sondern um finanzielle Aspekte, ist es angebracht, den Mehrwertausgleich gesondert zu regeln. Damit wird zwar formal ein neues Gesetz geschaffen. Jedoch werden nicht mehr Gesetzesvorschriften erlassen, als wenn dieselben Bestimmungen ins Baugesetz integriert würden. Der Entwurf zu einem Mehrwertausgleichsgesetz und der Entwurf zu einer Teilrevision des Baugesetzes basieren im Wesentlichen auf dem Stand der letzten Sitzung des Kantonsrates zur Baugesetzrevisions-Vorlage vom 7. November 2016.

Raumplanungsgesetz wird umgesetzt

Wird ein Grundstück neu als Bauland eingezont, gewinnt es stark an Wert. Das Raumplanungsgesetz des Bundes schreibt vor, dass mindestens 20 Prozent dieses Mehrwertes abgegeben werden muss. Der Regierungsrat ist in Übereinstimmung mit den Beratungen im Kantonsrat 2016 der Auffassung, dass bei Neueinzonungen ein Satz von 30 Prozent des Bodenmehrerts und bei Umzonungen von 20 Prozent angemessen ist. Die Einnahmen werden verwendet, um Grundeigentümer zu entschädigen, deren Land ausgezont wird, sowie für raumplanerische Massnahmen der Gemeinden. In den kantonsrätlichen Beratungen 2016 zur Baugesetzrevision konnte - mit Ausnahme der Bestimmungen über den Mehrwertausgleich - ein Kompromiss gefunden werden. Stark umstritten war die Frage, ob auch bei Aufzonungen eine Mehrwertabgabe geschuldet sein soll. Der Regierungsrat schlägt daher vor, den Gemeinden die Möglichkeit zu geben, einen kommunalen Mehrwertausgleich für Aufzonungen vorzusehen (höchstens 20 Prozent des Mehrwertes) und/oder den kommunalen Ausgleich für Aufzonungen mittels städtebaulichen Verträgen zuzulassen.

Baulandverflüssigung

Weiter verpflichtet das Raumplanungsgesetz die Kantone, die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern. Hierzu soll das Baugesetz neu eine Bestimmung enthalten, wonach die Gemeinden mit den Grundeigentümern und den Grundeigentümerinnen verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen können, welche ein übertragbares Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen. Zudem soll im Baugesetz eine Überbauungspflicht eingeführt werden. Damit werden bei Neueinzonungen Landeigentümer verpflichtet, ihr Grundstück innert sieben Jahren nach realisierter Erschliessung zu überbauen. Bei bestehenden Bauzonen kann der Gemeinderat eine Frist von fünf bis zehn Jahren für die Überbauung eines baulich nicht genutzten oder wesentlich unternutzten Grundstückes setzen. Dies gilt jedoch nur, wenn im betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist und das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegt. Die 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

Zusätzlich sind im Baugesetz Änderungen vorgesehen, welche die Verdichtung nach innen fördern. So sollen Einschränkungen beim Ausbau von Dach- und Untergeschossen reduziert werden. Neu sollen auch Bauten und Anlagen, die den bestehenden Vorschriften nicht entsprechen, wieder aufgebaut werden dürfen, wenn sie freiwillig zerstört werden (Abbruch), und nicht nur, wenn ihre Zerstörung auf ein Naturereignis oder einen Unfall zurückzuführen ist. 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, geringfügige bauliche Massnahmen 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 der zwei Vorlagen, die weitere Zersiedelung zu stoppen, die Landschaft zu schonen, das Wohn- und Immobilienangebot zu verbessern und die hohe Lebensqualität im Kanton Schaffhausen zu erhalten.

Schaffhausen, 6. September 2017
Nr. 37/2017

Staatskanzlei des Kantons Schaffhausen

Für weitere Auskünfte:

- Martin Kessler, Regierungsrat, Tel. 052 632 73 01