

Beschluss vom 12. Februar 2013

**Kleine Anfrage 2013/2
betreffend «Finanzielle Auswirkungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes für Schaffhausen»**

In einer Kleinen Anfrage vom 15. Januar 2013 stellt Kantonsrat Erwin Sutter im Zusammenhang mit der Volksabstimmung am 3. März 2013 verschiedene Fragen zu den finanziellen Auswirkungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes für Schaffhausen.

Der Regierungsrat

a n t w o r t e t :

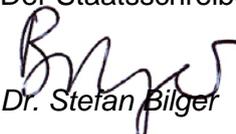
1. Ein immer grösser werdender Anteil des zur Verfügung stehenden Lebensraumes ist in den vergangenen Jahren überbaut worden. Diesem Trend wollen der Bundesrat und das Parlament mit einer Revision des Raumplanungsgesetzes in vermehrtem Masse Einhalt gebieten. Es geht dabei in keiner Weise darum, ein weiteres Wachstum der Bevölkerung zu verhindern oder den erhöhten Bedarf an Wohnraum seitens der niedergelassenen Einwohner über Gebühr einzuschränken. Ziel der am 3. März 2013 dem Volk unterbreiteten Vorlage ist es vielmehr, die räumliche Entwicklung der Schweiz und der zu ihr gehörenden Kantone und Gemeinden mit dem Erlass sinnvoller Leitplanken in geordnete Bahnen zu lenken, die drohende Zersiedlung des Landes mit zweckmässigen Massnahmen so weit wie möglich zu unterbinden und den problematischen Auswüchsen auf dem Immobilienmarkt mit einem griffigen Instrumentarium entgegen zu treten. Gerade für den Kanton Schaffhausen ist es wichtig, über die notwendigen rechtlichen Grundlagen für eine vernünftige Lenkung und Gestaltung der noch weitgehend intakten Lebensräume zu verfügen.
2. Das Raumplanungsgesetz verlangt, dass nur in Gebieten mit überdimensionierten Bauzonen rückgezont werden soll. Es handelt sich dabei um Gemeinden mit zuviel Bauland, dem aber nur eine geringe Nachfrage gegenübersteht. Der Kanton Schaffhausen verfügt insgesamt zwar über leicht zu grosse Bauzonen. Viele noch unüberbaute Parzellen befinden sich jedoch im weitgehend überbauten Gebiet (sog. «Baulücken»). Diese werden nicht ausgezont, da es raumplanerisch nicht sinnvoll ist, gut erschlossene Parzellen auszuzonen.

Schlecht erschlossene Lagen mit wenig Nachfrage zeichnen sich durch tiefe Baulandpreise aus. Es ist generell ökonomisch sinnvoller, diese auszuzonen, da deren Erschliessung neben den einmaligen Kosten für die Erstellung der Erschliessungsbauwerke auch Folgekosten wie Unterhalt sowie Mobilitätskosten nach sich zieht. Ob Entschädigungen zu leisten sind, kann nicht allgemein beantwortet werden, sondern ist im Einzelfall zu prüfen. Die spezifische lokale Situation muss vor dem Hintergrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung berücksichtigt werden. Die Regierung geht aber davon aus, dass im Kanton Schaffhausen nur wenig eingezontes Bauland ungeeignet ist und daher keine Entschädigungszahlungen im grösseren Stil zu leisten sind.

3. Die laufende Richtplanrevision sieht vor, dass nur in speziellen Fällen und zur Arrondierung noch Einzonungen bewilligt werden. Der Regierungsrat verfolgt die Praxis, in erster Linie das Verdichtungspotenzial auszuschöpfen, bevor neue Einzonungen bewilligt werden. Zurzeit wird das Verdichtungspotenzial in den Gemeinden mit der Methode Raum+ der ETH Zürich erhoben. Angesichts der noch vorhandenen unüberbauten Bauzonen und den Verdichtungsmöglichkeiten in der bestehenden Bausubstanz wird von einem geringen Einzonungsbedarf ausgegangen. Dieser wird grösstenteils auf der Basis von Abtausch von Bauzonen - von schlechten Lagen zu gut erschlossenen Lagen - erfolgen, also Umlagerung von günstigem zu teurem Bauland. Aufgrund dieser Ausgangslage geht der Regierungsrat nicht davon aus, dass Mehrwertabgaben im grösseren Stil erhoben werden.
4. Die Mehrwertabschöpfung wird nur auf Neueinzonungen erhoben. Neueinzonungen werden angesichts der ausreichend vorhandenen Bauzonen im Kanton die Ausnahme sein. Das neu eingezonte Bauland macht einen geringen Teil des gesamten Baulandangebotes aus und wird dementsprechend wenig Einfluss auf die Baulandpreise haben. Auch dort, wo das Bauland aufgrund der Nachfrage schon heute teuer ist, werden aufgrund des Mengeneffektes die Preise kaum infolge der Mehrwertabschöpfung steigen. Erhoben wird im Übrigen nur ein kleiner Teil des planungsbedingten Mehrwerts, und die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen. Der Regierungsrat erwartet deshalb keinen substantiellen Einfluss des neuen Raumplanungsgesetzes auf die Immobilien- und Baulandpreise, zumal die wenigen Ein- und Auszonungen nicht sofort durchgeführt werden, sondern sich über einen längeren Zeitraum erstrecken werden.

Schaffhausen, 12. Februar 2013

Der Staatsschreiber:


Dr. Stefan Bilger