

Protokoll der 5. Sitzung

vom 9. Mai 2016, 8.00 Uhr im Kantonsratssaal in Schaffhausen

Vorsitz Walter Vogelsanger

Protokoll Martina Harder und Verena Casana Galetti

Während der ganzen Sitzung abwesend (entschuldigt)

Rita Flück Hänzi, Osman Osmani, Virginia Stoll, Susi Stühlinger, Erwin Sutter, Werner Ueli.

Während Teilen der Sitzung abwesend (entschuldigt)

Regierungsrat Ernst Landolt. Peter Neukomm.

<i>Traktanden:</i>	<i>Seite</i>
1. Wahl einer Jugendanwältin/eines Jugendanwalts	214
2. Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 10. März 2015 betreffend Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Umsetzung neues Raumplanungsrecht des Bundes) (Fortsetzung der ersten Lesung)	215

Neueingänge seit der letzten Sitzung vom 11. April 2016:

1. Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 12. April 2016 betreffend Teilrevision Gesetz über den Brandschutz und die Feuerwehr (Brandschutzgesetz; BSG).
Dieses Geschäft wird zur Vorberatung an eine 9er-Kommission (2016/6) überwiesen. Erstgewählte oder Erstgewählter ist ein Mitglied der SP-JUSO-Fraktion
2. Antwort des Regierungsrats vom 12. April 2016 auf die Kleine Anfrage 2016/5 von Martina Munz vom 24. Februar 2016 mit dem Titel: «Öffentlicher Verkehr: Gibt es Optimierungsbedarf?».
3. Geschäftsbericht 2014 der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen. – Das Geschäft wird zur Vorberatung an die Geschäftsprüfungskommission überwiesen.
4. Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 19. April 2016 betreffend Totalrevision des Finanzhaushaltsgesetzes.
Dieses Geschäft wird zur Vorberatung an eine 11er-Kommission (2016/7) überwiesen. Erstgewählte oder Erstgewählter ist ein Mitglied der SVP-JSVP-EDU-SVP-Sen.-Fraktion
5. Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 19. April 2016 betreffend die kantonale Volksinitiative «Ja zu Lehrpläne vors Volk».
Dieses Geschäft wird zur Vorberatung an eine 9er-Kommission (2016/8) überwiesen. Erstgewählte oder Erstgewählter ist ein Mitglied der FDP-JF-CVP-Fraktion
6. Bericht der Wahlvorbereitungskommission betreffend Wahl einer Staatsanwältin (Jugendanwältin).
7. Bericht und Antrag der Spezialkommission 2015/7 vom 1. April 2016 betreffend Volksinitiative «Initiative für Beruf & Familie (Tagesschulen 7to7)».
8. Geschäftsbericht 2015 der Schaffhauser Kantonalbank. - Das Geschäft wird zur Vorberatung an die Geschäftsprüfungskommission überwiesen.
9. Volksmotion Nr. 2016/1 von Thomas Leuzinger (Erstunterzeichner) sowie Mitunterzeichnende vom 22. April 2016 mit dem Titel: «Transparente und effiziente Stimmabgabe im Kantonsrat».

10. Jahresbericht und Jahresrechnung 2015 der Schaffhauser Sonderschulen. – Das Geschäft wird zur Vorberatung an die Geschäftsprüfungskommission überwiesen.
11. Antwort des Regierungsrats vom 26. April 2016 auf die Kleine Anfrage 2016/3 von Walter Hotz vom 22. Januar 2016 betreffend Mitverantwortung für die wirtschaftliche Entwicklung.
12. Antwort des Regierungsrats vom 26. April 2016 auf die Kleine Anfrage 2016/6 von Jürg Tanner vom 29. Februar 2016 betreffend Facebook-Seite der Schaffhauser Polizei.
13. Geschäftsbericht 2015 der Kantonalen Pensionskasse. – Das Geschäft wurde zur Vorberatung an die Geschäftsprüfungskommission überwiesen.
14. Bericht der Wahlvorbereitungskommission betreffend Ersatzwahlen am Obergericht.
15. Bericht und Antrag der Spezialkommission 2016/3 vom 30. März 2016 betreffend «Verordnungsveto».
16. Bericht und Antrag der Spezialkommission 2015/7 vom 1. April 2016 betreffend «Einführung schulergänzender Tagesstrukturen».
17. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2015 der Spitäler Schaffhausen.
Dieser Bericht unterliegt bis Donnerstag 12. Mai 2016, 10.00 Uhr der Sperrfrist. – Das Geschäft wird zur Vorberatung an die Gesundheitskommission überwiesen.
18. Postulat Nr. 2016/04 von Martina Munz vom 9. Mai 2016 betreffend städtebauliche Entwicklung des Klostersviertels ohne Veräusserung der Liegenschaften.
19. Interpellation Nr. 2016/01 von Martina Munz vom 9. Mai 2016 betreffend Optimierungsbedarf öffentlicher Verkehr.
20. Motion Nr. 2016/2 von Matthias Freivogel vom 9. Mai 2016 mit dem Titel «Schaffhausen wird transparent(er)».

*

Mitteilungen des Präsidenten:

Die AL-Fraktion wünscht, in der Spezialkommission 2016/5 «Tourismusförderungsgesetz» Till Aders durch Matthias Frick zu ersetzen.

Die SVP-JSVP-EDU-SVP-Sen.-Fraktion wünscht, in der Spezialkommission 2016/4 «Bevölkerungsschutzgesetz und Zivilschutzgesetz» Josef Würms durch Barbara Hermann-Scheck zu ersetzen.

Die an der heutigen Sitzung eingesetzte Spezialkommission 2016/8 «Volksinitiative Lehrpläne vors Volk» setzt sich wie folgt zusammen: Urs Hunziker (Erstgewählter), Samuel Erb, Mariano Fioretti, Hedy Mannhart, Jonas Schönberger, Werner Schöni, Jürg Tanner, Regula Widmer und Kurt Zubler.

Das Ratsbüro hat per 1. August 2015 Frau Catarina Mettler aus Zürich als neue Protokollführerin und stellvertretende Ratssekretärin eingestellt. Ich wünsche ihr bereits heute viel Freude und Befriedigung in diesem Amt.

Rücktritt:

Mit Schreiben vom 23. April 2016 gibt Andreas Bachmann seinen sofortigen Rücktritt aus dem Kantonsrat bekannt.

Er schreibt: «Nach reiflicher Überlegung und auf Grund der Ratschläge meiner Ärzte, habe ich mich entschlossen, aus gesundheitlichen Gründen per sofort aus dem Kantonsrat zurückzutreten.

Dieser Schritt fällt mir schwer, war ich doch gerne Mitglied des Parlaments. Meine Zeit im Kantonsrat war spannend, interessant und anforderungsreich.

Mein Dank für die gute Zusammenarbeit zwischen den Fraktionen und meine Hochachtung für die geleisteten Arbeiten gebühren den Präsidenten und den verbleibenden Mitgliedern.

Den verbleibenden Kolleginnen und Kollegen, wünsche ich viel Glück und Genugtuung für den Rest der Amtsdauer.

Ich verlese nun auch gleich seine Würdigung:

Andreas Bachmann wurde auf den 1. Januar 2009 für die SVP Buchberg-Rüdlingen in den Kantonsrat gewählt. Er war in seiner Zeit als Kantonsrat Mitglied der Geschäftsprüfungskommission, des Preiskuratoriums, der Kommission für grenzüberschreitende Zusammenarbeit und zahlreicher Spezialkommissionen. Er war an vielen Themen interessiert. Hervorzuheben ist sein Engagement als Präsident der Spezialkommission, die den Richtplan vorbereitet hat. Mit seiner verständigen, ausgewogenen Art, seiner guten Vorbereitung und Führung der Sitzungen ist es ihm und der Kommission gelungen, den Richtplan des Kantons Schaffhausen so gut vorzubereiten, dass dessen Beratung im Rat danach nur noch eine halbe Sitzung in Anspruch genommen hat. Dafür ist ihm grosser Respekt zu zollen.

Mit Andreas Bachmann verlieren wir einen Kollegen, der seine Worte immer sorgfältig und gezielt wählte. Ich danke ihm für die geleistete Arbeit und für sein Engagement zum Wohl unseres Kantons und wünsche ihm und seiner Familie viel Kraft für seine Gesundheit.

Mit Schreiben vom 3. Mai 2016 gibt Jeanette Storrer ihren Rücktritt aus dem Kantonsrat per 31. Mai 2016 bekannt.

Sie schreibt: «Hiermit gebe ich auf Ende Mai 2016 meinen Rücktritt aus dem Kantonsrat bekannt. Seit ich 2000 für den Wahlkreis Schaffhausen in den Kantonsrat gewählt worden bin, sind zwischenzeitlich bald 16 Jahre vergangen. Es ist an der Zeit, jüngeren Kräften Platz zu machen und die ganz besondere Verantwortung, welche wir Kantonsrätinnen und Kantonsräte für den Kanton Schaffhausen zweifellos tragen, weiter zu geben.

Ich habe mir zum Ziel gesetzt, kein Amt, keine Tätigkeit solange auszuüben, bis sie mir keinen Spass mehr machen. Und ich habe neue Ideen, neue „Projekte“, welche ich gerne anpacken möchte. Dennoch weiss ich, dass ich meinen heutigen Entschluss spätestens dann, wenn Sie zur ersten Kantonsratssitzung im Juni 2016 zusammenkommen, ein erstes Mal bereuen werde. Meine Passion für den politischen Diskurs ist ungebrochen. Wo gibt es eine bessere Möglichkeit diese auszuleben als in einem Parlament?

Am meisten herausgefordert haben mich stets die Voten jener, welche sich nicht mit meinen Ansichten deckten. Ich war daher nie eine derjenigen, welche dafür plädierten, man möge sich möglichst kurz fassen, da die Würfel bereits gefallen seien.

Abschliessend danke ich Ihnen allen, ich habe Ihre Gesellschaft sehr geschätzt und mich in ihren Kreisen immer wohl gefühlt. Ein grosser Dank geht selbstverständlich an meine Fraktion zu der ich politisch völlig unkorrekt auch die beiden Regierungsräte Reto Dubach und Christian Amsler zähle. Wir hatten eine tolle Zeit, wenn ich das so salopp sagen darf, und ich werde Euch ganz besonders vermissen.

Ihnen allen eine gute Zeit, Freude an Ihrer Arbeit und eine gesunde Portion Pragmatismus.

*

Protokollgenehmigung:

Die Protokolle der 3. und der 4. Sitzung vom 21. März und vom 11. April 2016 werden ohne Änderungen genehmigt und verdankt.

1. Wahl einer Jugendanwältin/eines Jugendanwalts

Linda De Ventura tritt in den Ausstand.

Peter Neukomm (SP), Präsident der Justizkommission: Zuerst danke ich an dieser Stelle ganz herzlich meinen Kollegen der Kommission, den Mitgliedern der Wahlvorbereitungskommission, sowie Regierungsrat Ernst Landolt und Andreas Jenni, Leiter Amt für Justiz und Gemeinden, für die wertvolle und kollegiale Unterstützung in diesem Bewerbungsprozess. Im Namen der Wahlvorbereitungskommission und unter Bezugnahme auf unseren Bericht vom 14. April 2016 beantrage ich Ihnen, Evelyne Nägeli, geboren am 18. Juni 1984, wohnhaft in Ellikon am Rhein als Staatsanwältin/Jugend-anwältin zu wählen.

Für diese Stelle in der Abteilung Jugendanwaltschaft gab es zahlreiche Bewerbungen im Gegensatz zu den Richterstellen, die wir an einer der nächsten Sitzungen behandeln werden. Im Gegensatz zu den Richterstellen am Kantons- und am Obergericht haben sich hier auch jüngere Juristinnen und Juristen ohne grossen Rucksack zu bewerben getraut. Unter den zweiundzwanzig Bewerbungen gibt es einige sehr gut qualifizierte Kandidatinnen und Kandidaten. Die Kommission musste eine Auswahl treffen. Sie lud drei Bewerberinnen und einen Bewerber zum Vorstellungsgespräch ein. Die drei Frauen in der Endauswahl haben alle überzeugt. Die Wahl fiel schlussendlich an der Sitzung vom 14. April 2016 auf Evelyne Nägeli. Sie hat mit einem reifen und sympathischen Auftritt überzeugt. Ihr Bewerbungsdossier ist tadellos; sie stammt aus der Region und hat schon in der Schaffhauser Strafverfolgung gearbeitet. Sie kennt also einige Mitarbeitende der Schaffhauser Strafverfolgung. 2012 erwarb sie das Anwaltspatent im Kanton Zürich. In ihrer Ausbildungszeit war sie in der Advokatur, an Gerichten und in der Strafverfolgung tätig, bevor sie auf den 1. September 2014 bei der Staatsanwaltschaft Winterthur Unterland als Assistenzstaatsanwältin angestellt wurde. Letztes Jahr hat sie den CAS *Forensics* an der Uni Luzern abgelegt. Das ist eine Grundausbildung im Bereich der Strafverfolgung. Sie bringt also die nötigen Fähigkeiten mit. Die eingeholten Referenzen auch der aktuellen Arbeitgeberin erwiesen sich als sehr gut. Sie hat ihre Motivation, weshalb sie vom Erwachsenenstrafrecht ins Jugendstrafrecht wechseln möchte, glaubwürdig begründen können. Evelyne Nägeli gehört der SVP an.

Die Wahlvorbereitungskommission und damit auch meine Kollegen der Justizkommission können Ihnen Evelyne Nägeli uneingeschränkt zur Wahl empfehlen. Auch die SP-JUSO-Fraktion wird Evelyne Nägeli zur Staatsanwältin wählen. Entscheidend für uns sind die fachlichen und menschlichen Qualitäten der Kandidatin. Wir hoffen, dass sich alle Frak-

tionen an diesen Kriterien orientieren, auch bei den Kandidatinnen und Kandidaten, die wir Ihnen am 30. Mai 2016 vorschlagen werden.

Lorenz Laich (FDP): Ich möchte Peter Neukomm meinen Dank für die souveräne Sitzungsführung im Rahmen der doch sehr zahlreichen Sitzungen und Bewerbungsgespräche aussprechen. Wir hatten sehr gute Bewerbungsgespräche zu verzeichnen. Ich möchte allerdings eine Aussage des Präsidenten der Justizkommission präzisieren. Evelyne Nägeli ist nicht Mitglied der SVP; sie hat gesagt, dass sie keiner Partei angehöre, ihr Herz allerdings eher in Richtung der SVP schlage; dies nicht zuletzt auch deshalb, weil sie bei den Elliker Pontonieren ist. Daraus konnte man bereits schliessen, dass sie vermutlich nicht im Kreis der AL angesiedelt ist.

Die Wahlvorbereitungskommission schlägt **Evelyne Nägeli** zur Wahl vor.

Weitere Wahlvorschläge werden nicht gemacht.

Wahlresultat

Ausgeteilte Wahlzettel		51
Eingegangene Wahlzettel		51
Ungültig und leer		3
Gültige Stimmen		48
Absolutes Mehr	25	

Es hat Stimmen erhalten und ist **gewählt**:

Evelyne Nägeli 48

*

2. Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 10. März 2015 betreffend Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Umsetzung neues Raumplanungsrecht des Bundes) (Fortsetzung der ersten Lesung)

Grundlagen: Amtdruckschrift 15-21
 Kommissionsvorlage: Amtdruckschrift 16-40

Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger (SP): Wir haben in der letzten Sitzung damit begonnen, Art. 29b zu bereinigen. Ausstehend sind nun noch die Abstimmungen über Jürg Tanners Antrag, der verlangt,

dass in Art. 29b Abs. 2 lit. c folgender Satzteil gestrichen wird: «und das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegt» und über Willi Josels Antrag, der wie folgt lautet: «Art. 29b ist um einem neuen Abs. 5 zu ergänzen, wobei der alte Abs. 5 neu zu Abs. 6 wird, mit folgendem Wortlaut: «Wird zum Schutz von Kulturdenkmälern ein Baustopp verfügt, verlängert sich die Frist gemäss Abs. 29b Abs. 1 und 2 entsprechend der Dauer dieser Massnahme.»»

Art. 29b

Willi Josel (SVP): Wie Sie gehört haben, hatte ich beantragt, dass im Fall von Baustopps aufgrund von archäologischen Funden im Boden die Überbauungsfrist verlängert werden solle.

In diversen Gesprächen unter anderem auch mit dem Baudepartement wurde mir davon abgeraten, meinen Antrag weiter zu verfolgen. Nachdem mir niemand glaubt, dass es in Art. 29b noch einen zusätzlichen Absatz braucht und nachdem ich gesehen habe, dass man mit Art. 724 ZGB zum gleichen Ziel kommt wie mit meinem Antrag, ziehe ich ihn zurück, auch wenn ich weiterhin der Ansicht bin, dass es ihn braucht.

Abstimmung

Mit 34 : 17 wird der Antrag von Jürg Tanner abgelehnt.

Christian Heydecker (FDP): Ich stelle Ihnen einen Antrag zu Art. 29b Abs. 5. Wir haben in Art. 29b Abs. 2 bekanntlich beschlossen – und das ist vom eidgenössischen Raumplanungsgesetz zwingend vorgegebenen –, dass wir Überbauungsverpflichtungen in unser Gesetz aufnehmen. Nun ist klar, dass man irgendwelche Konsequenzen an die Nichterfüllung einer solchen Verpflichtung knüpfen muss. Welche das sind, gibt das eidgenössische Raumplanungsgesetz allerdings nicht vor. Das heisst, dass die Kantone frei entscheiden können, welche Konsequenzen sie an besagte Nichterfüllung knüpfen wollen. In Abs. 5 schlagen uns jetzt sowohl der Regierungsrat als auch die vorberatende Kommission vor, dass das Gemeinwesen bei Nichterfüllung einer Überbauungsverpflichtung ein entsprechendes Kaufrecht haben solle. Das heisst, dass ein Grundeigentümer, der sein Grundstück nicht innert Frist überbaut, enteignet wird.

Ich habe bereits an der letzten Sitzung gesagt, dass wir so wenig wie möglich in die Eigentumsfreiheit eingreifen sollten. Die Enteignung eines Eigentümers ist die schwerstmögliche Konsequenz, die es gibt. Ich bin deshalb der Meinung, dass wir eine minderschwere Konsequenz ins Gesetz aufnehmen sollten und schlage Ihnen für Art. 29b Abs. 5 folgenden

Wortlaut vor: «Werden die Grundstücke innerhalb der Fristen gemäss Abs. 1 und Abs. 2 nicht überbaut, so kann die Gemeinde diese Grundstücke innert zwei Jahren auszonen.» Damit wäre die Konsequenz nicht eine Enteignung, sondern eine Auszoning und somit eine Einschränkung des Eigentums, was die Bebauung dieses Grundstücks anbelangt. Dieser Eingriff ist minderschwer. Es gibt nämlich Situationen, in denen eine Enteignung aus meiner Sicht völlig unverhältnismässig wäre, beispielsweise wenn Eigentümer sehr grosse Parzellen haben, die nicht überbaut sind, oder wenn sie Nachbarparzellen dazugekauft haben, um beispielsweise etwas mehr Umschwung oder freie Sicht zu haben. In diesen Fällen würde es genügen, diese Gebiete auszuzonen. Mit einer solchen minderschweren Massnahme könnte der Eigentümer bei Nichteinhaltung der Überbauungsverpflichtung wohl eher leben. Im Sinn des Schutzes der Eigentumsfreiheit bitte ich Sie, diesem Antrag zuzustimmen.

Kommissionspräsident Matthias Frick (AL): Die Kommission hat ebenfalls intensiv über die Frage diskutiert, was die richtigen Konsequenzen sind, sollte die Überbauungsverpflichtung nicht erfüllt werden. Wie Christian Heydecker richtig gesagt hat, sieht das Bundesgericht nur vor, dass eine Massnahme gewählt werden muss, aber nicht, welche. Diese Massnahme muss eine Bauzone ihrer Bestimmung zuführen; folglich kann es sich nicht um eine Auszoning handeln. Das ist die Meinung der Kommissionmehrheit und meines Wissens auch der Verwaltung. Darum wurde von der Idee abgesehen, bei Nichterfüllung der Überbauungsverpflichtung eine Auszoning vorzusehen. Es wären allenfalls fiskalische Massnahmen möglich. Die Kommission hat sich allerdings mangels einer konkreten Vorstellung dieser Massnahme nicht dazu entschliessen können, eine solche vorzuschlagen. Ich bitte Sie deshalb im Namen der Kommission, diesen Antrag abzulehnen, da er so nicht umsetzbar ist.

Jürg Tanner (SP): Christian Heydecker bringt den bekannten Ladenhüter des Hauseigentümergebietes wieder zur Sprache.

Der Kantonsrat hat vorhin meinen Antrag abgelehnt, eine Voraussetzung für eine Überbauungsverpflichtung, nämlich dass das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegen muss, zu streichen. Nun verlangt Christian Heydecker, dass genau solche Grundstücke, die an strategischen Schlüsselstellen liegen, ausgezont werden sollen. Das ist völlig inkonsequent. Land, das an einer strategischen Schlüsselstelle liegt, kann man eben genau nicht auszonen. Da die Hürden, um zwangsweise überbauen zu können, bereits derart hoch liegen, bitte ich Sie darum, diesen komplett sinnlosen Antrag abzulehnen.

Die ursprüngliche Version von Art. 29b Abs. 5 besagte, dass die Gemeinde jederzeit ein gesetzliches Kaufrecht habe, sollten die Fristen nicht

eingehalten werden. Das Wort «jederzeit» wurde gestrichen und durch «innert zwei Jahren» ersetzt. Ich verstehe Art. 29b Abs. 5 so, dass das Kaufrecht sofort in Kraft tritt, aber zeitlich auf zwei Jahre begrenzt ist, und wüsste nun gern vom Baudirektor, ob ich mit meiner Annahme richtig liege und was der Unterschied zwischen einem «gesetzlichen» und einem «übertragbaren» Kaufrecht ist. Ich stelle vorsorglich schon einmal den Antrag, in Art. 29b Abs. 5 «innert zwei Jahren» zu streichen.

Ich erinnere Sie daran, dass wir aufgrund von Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes einen Auftrag haben. Aus gesetzgeberischer Sicht ist der nun zur Diskussion stehende Artikel etwas vom Lausigsten, das auf diesem Gebiet gefunden werden kann. Dies liegt daran, dass sich die bürgerlichen Parteien mit Händen und Füßen gegen den seit langem im Raumplanungsgesetz befindlichen Auftrag gewehrt haben, die Bauzonen zu beschränken und die Überbauung der bestehenden Bauzonen voranzutreiben. Für die Erledigung dieses Auftrags gab es keine Durchsetzungsinitiative der SVP, sondern im Gegenteil eine komplette Blockierung dieser Aufgabe. Das Bundesparlament hat das Gesetz immer weiter verwässert. Wenn wir es nun auf kantonaler Ebene noch mehr verwässern und homöopathische Dosen produzieren, dann ist es am Schluss nur noch ein Papiertiger.

Ich erinnere den Kantonsrat und auch die Medienvertreter daran, dass das, was wir hier diskutieren, vom ehemaligen Wirtschaftsförderer Thomas Holenstein gefordert wurde. Er hat ausdrücklich gesagt, dass der Kanton Schaffhausen einen Überbauungszwang als Instrument brauche, um eine Baulandverflüssigung zu erreichen. Nun wird wieder alles versucht, um das Gesetz zu verwässern.

Urs Capaul (ÖBS): Ich bitte Sie, den Antrag von Christian Heydecker abzulehnen, denn es ist unsinnig, ein überwiegendes öffentliches Interesse an eine Überbauungspflicht zu koppeln und zu definieren, wann ein überwiegendes öffentliches Interesse gegeben ist, um dann das besagte Grundstück auszuzonen.

Andreas Frei (SP): Wir haben diesen Artikel in der Kommission intensiv diskutiert und haben auch präzisiert, in welchen Fällen dieser Artikel zur Anwendung kommen soll. Die Kommission und das Baudepartement sind einhellig der Überzeugung, dass dieser Artikel höchstwahrscheinlich nur in ganz seltenen Fällen genutzt werden wird, in denen Bauinseln oder baufällige Gebäude, die im Dorfkern oder in der Altstadt von Gemeinden stehen, die Entwicklung der Dörfer gefährden oder eben verschleppen. Eine Gemeinde wird sich im jeweiligen Fall gut überlegen, wie sie vorgehen will. Sie wird zuerst einen Plan erstellen und mit allen beteiligten Kreisen diskutieren und nur dann gemäss Art. 29b eingreifen, wenn der

Eigentümer nicht gewillt ist, mitzumachen. Wenn dann nach diesem langen Prozess die einzige Konsequenz die Auszonung ist, dann war der ganze Prozess sinnlos und wir erfüllen den Zweck dieses Artikels und der Idee der Raumplanung nicht. Darum empfehle ich Ihnen dringend, den Antrag von Christian Heydecker abzulehnen.

Markus Müller (SVP): Wir werden Jürg Tanner demnächst zum Ehrenmitglied des Hauseigentümerverbandes machen, da er so viel über ihn weiss und ihn in jeder Sitzung mehrmals erwähnt, was mich sehr freut, auch wenn Christian Heydecker meines Wissens nicht im Vorstand ist. Der Antrag von Christian Heydecker hat gar nichts mit dem Hauseigentümerverband zu tun. Ich wehre mich gegen diesen Antrag, denn er ergibt, wie gesagt, keinen Sinn und ist nicht durchdacht.

Die Überbauungsverpflichtung kommt nur dann zum Tragen, wenn zwei Bedingungen erfüllt sind: Das Grundstück muss an einer strategischen Schlüsselstelle liegen und es muss ein ungenügendes Angebot an verfügbarem Bauland geben. Wenn diese Bedingungen nicht erfüllt sind, dann belassen wir einfach die Grünfläche, denn wir sind froh, wenn es zwischendurch etwas Grünfläche gibt. Die Auszonung kommt dann zum Tragen, wenn wir generell zu wenig Bauland haben und an einem Ort auszonieren müssen, um an einem anderen Ort einzuzonen zu können. Deswegen bilden wir einen Fonds, um entsprechend entschädigen zu können. Dieser Antrag ist nicht durchdacht und ergibt keinen Sinn. Deswegen würde ich ihn zumindest im Moment ablehnen. Die Kommission kann jedoch in der zweiten Lesung überlegen, ob man Auszonungen und fiskalische Belastungen als Massnahmen nutzen kann. Dafür müssten allerdings auch die Juristen des Baudepartements einbezogen werden.

An der von Jürg Tanner erwähnten und zur Streichung beantragten Frist von zwei Jahren bin ich nicht ganz unschuldig. Meiner Ansicht nach geht es nicht an, dass die Gemeinden für alle Ewigkeit das Recht haben sollen, ein Grundstück zu übernehmen und im Kaufrecht an einen Dritten zu übertragen, wenn es nicht fristgerecht überbaut worden ist. Der Baudirektor hat mir gesagt, dass das Vorkaufsrecht weitergegeben werde, wenn der Besitzer, der nicht bauwillig sei, sein Grundstück verkaufe. Weil das nicht angeht, haben wir in Art. 29b Abs. 5 für das Kaufrecht eine Frist von zwei Jahren integriert. Wenn die Gemeinde oder die Stadt kein Interesse respektive keine konkreten Pläne für das besagte Grundstück hat, dann muss sie es auch nicht bis in alle Ewigkeit kaufen können. Auch dieser Punkt ist nicht ganz zu Ende gedacht, aber wir werden darüber in der Kommission bestimmt nochmals diskutieren. Aus diesen Gründen bin ich im Moment der Ansicht, dass wir den Antrag von Jürg Tanner ablehnen müssen.

Andreas Schnetzler (EDU): Christian Heydecker hat als minderschwere Massnahme die Auszonung vorgeschlagen. Dagegen haben wir uns in der Kommission gewehrt, weil Auszonungen an den Rändern von Gemeinden und nicht im Ortsinneren vorgenommen werden sollten. Zudem haben wir die Möglichkeit für die Gemeinden einzugreifen, wenn der Bauherr seine Parzelle nicht innert Frist der Überbauung zuführt, auf zwei Jahre begrenzt. Damit hat die Kommission meiner Meinung nach die für Grundeigentümer bessere Lösung gewählt, denn das Grundstück bleibt nach Ablauf der zwei Jahre, also nach dem Verfall der Gemeindeoption, weiterhin normales Bauland. Damit geben wir den Grundeigentümern eine gewisse Sicherheit. An der Frist von zwei Jahren für das Kaufrecht bin ich mitschuldig, denn ich habe mich sehr für sie eingesetzt. Der Grund, wieso wir eine Frist von zwei Jahren gewählt haben, ist, dass Gemeinden diese Zeit benötigen, um im Fall einer Parzellenübernahme die Kosten dafür über das ordentliche Budget budgetieren zu können. Nimmt die Gemeinde zwei Jahre lang ihre Kaufoption trotz budgetiertem Landkauf nicht wahr, dann bleibt das Land weiterhin in der Bauzone und der ganze Prozess und die Fristen beginnen wieder von vorne. Ich habe den Eindruck, dass das auch für Grundeigentümer eine gute Lösung ist und bitte Sie deshalb, bei der Kommissionsvorlage zu bleiben.

Christian Heydecker (FDP): Auch bei meiner Variante sind diese zwei Jahre drin, Andreas Schnetzler. Wenn die Gemeinde innerhalb von zwei Jahren nicht auszonen will, dann fällt dieses Recht dahin und dann haben wir den Status quo. Es gibt also keinen Unterschied zwischen der Lösung der Kommission und meinem Vorschlag.

Es wurde gesagt, dass mein Vorschlag keinen Sinn mache und nicht konsequent sei. Er macht jedoch dann Sinn, wenn man wie ich nicht so staatsgläubig ist wie viele andere Leute im Kantonsrat.

Ich habe von Anfang an offen und transparent dargelegt, dass es mein Ziel ist, die Eigentumsgarantie so stark wie möglich zu erhalten und den Spielraum, den uns das eidgenössische Raumplanungsgesetz gibt, zugunsten des Eigentums auszunützen und nicht zugunsten des Staats, der Staatsgläubigkeit und der Planungsmanie. Es geht mir um die Wahrung des Grundeigentums. Deshalb ist mein Antrag sehr wohl konsequent und sinnvoll, weil er, indem er die Nutzungsmöglichkeiten beschränkt, aber am Eigentum als solchem nicht rüttelt, nur einen minderschweren Eingriff ins Eigentum ermöglicht. Wie gesagt ist die Enteignung generell der schwerstmögliche Eingriff ins Eigentum.

Matthias Freivogel (SP): Christian Heydecker, es geht hier nicht um die Staatsgläubigkeit versus das Eigentum, sondern es geht um Grundstücke, die Teil eines Bauzonen-Komplexes sind. Der Eigentümer hat eine

gewisse Verpflichtung, sein Eigentumsrecht im Sinn der Allgemeinheit auszuüben. Sonst bräuchten wir das Raumplanungsgesetz und das Baugesetz nicht. Es geht hier um die sinnvolle Abwägung gegenläufiger Interessen.

Wenn ich Christian Heydecker zuhöre, dann gibt es bei ihm die eine Waagschale «Eigentum», das ist das durch die Verfassung garantierte Eigentum und die andere Waagschale gibt es schlicht nicht; aber die andere Waagschale gibt es in Wahrheit doch. Die andere Waagschale wird auch in der Bundesverfassung definiert und dann im Raumplanungsgesetz konkretisiert. Dabei geht es darum, dass der Grund und Boden nicht vermehrbar ist und wir deshalb eine Raumplanung machen müssen, damit wir nicht die ganze Schweiz zersiedeln. Mit der Annahme der Landschaftsinitiative hat das Schweizer Volk zum Ausdruck gebracht, dass auch dieses Anliegen eine wichtige Komponente sei und jetzt müssen wir hier nach der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes den richtigen Ausgleich finden. Dabei geht es nicht um Staatsgläubigkeit, sondern um die gegenläufigen Interessen, die zum Beispiel auch Andreas Schnetzler dargelegt hat. Wir können doch nicht aus einer Bauzone etwas herausnehmen und sagen, dass die entsprechende Parzelle keine Bauzone mehr sei. Das gäbe sogenannte Briefmarken. Diesbezüglich sind sich die Fachleute einig und das sollte auch für Laien einsehbar sein. So könnten sie Bauzonen total durchlöchern. Ich bitten Sie, den Antrag von Christian Heydecker abzuweisen und stelle zum gleichen Absatz den Antrag, die von der Kommission vorgeschlagene Lösung etwas zu erweitern, indem drei Jahre eingesetzt werden.

Zudem stelle ich einen Antrag zum von der Kommission gestrichenen Abs. 6, in dem geregelt wurde, dass für den Rechtsweg die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz (Enteignungskommission) angerufen werden soll. Es geht um Folgendes: Wenn eine Gemeinde einmal beschlossen hat, dass eine Überbauung erfolgen soll, dann soll das gemäss Art. 29b Abs. 1 mithilfe einer Verfügung geschehen. Ab dem Moment beginnt das ganze Spiel mit den verschiedenen Fristen, was dann mit Abs. 5 enden kann, wonach die Gemeinde das Kaufrecht durch Verfügung ausüben kann. Der Grund, weshalb in dieser Situation nicht der ordentliche Rechtsweg gewählt werden sollte, ist der, dass diese schon lange bestehende Kommission eine Sach- respektive eine Fachkommission ist. Diese ist auch aufgrund ihrer Zusammensetzung bestrebt, Fachfragen sachlich zu klären. Die Kommission besteht nicht aus Politikern und in der Regel auch nicht aus Juristen – der derzeitige Vorsitzende und der Schreiber bilden Ausnahmen –, sondern Ingenieure, Architekten und Baumeister. Beim Verfahren in dieser Kommission geht es darum, in Absprache mit den Beteiligten und mit Augenmass eine Lösung zu finden. Das wäre die richtige Art und Weise, wie man ein sol-

ches Problem einer Lösung zuführen sollte und nicht durch eigentliche Rechtsmittel beim Regierungsrat. Dieser würde nämlich lediglich überprüfen, ob die Gemeinde die Fristen eingehalten hat und ob dem vom Amt für Grundstückschätzungen bestimmten Verkehrswert etwas entgegengehalten werden kann. Sollte formell alles korrekt sein, dann wird der Rekurs abgewiesen und die Sache geht ans Obergericht. In dieser Kommission dagegen wird über alles diskutiert. Sie können als Grundeigentümer Ihre Meinung dort vor Ort einbringen, Sie erhalten Gehör bei den Fachleuten, die sich ausserdem gut vorstellen können, in welcher Situation Sie sind, und dann wird nach einer Lösung gesucht. Diese Kommission bringt sehr viele Lösungen zustande. Sie vergeben sich etwas, wenn Sie diesen Abs. 6 streichen.

Regierungsrat Reto Dubach: Ich werde die Fragen von Jürg Tanner gerne beantworten, obwohl die Antworten eigentlich bereits in vorhergehenden Voten gegeben wurden.

Betreffend die Befristung ist die Kommission zum Schluss gekommen, dass eine Gemeinde in einem entsprechenden Fall innerhalb einer bestimmten Frist einen Entscheid treffen sollte. Es handelt sich dabei also um eine Art Verwirkungsfrist. Nachdem die Frist für die Überbauungsverpflichtung abgelaufen ist, hat die Gemeinde zwei Jahre Zeit, um ihr Kaufrecht auszuüben. Der Eigentümer soll die Gewissheit haben, dass die Gemeinde nach Ablauf dieser Frist nicht noch einmal kommt.

Betreffend übertragbares Kaufrecht wurde argumentiert – und die Regierung hat sich dieser Auffassung anschliessen können –, dass die betroffene Gemeinde unter Umständen nicht selber das Geld in die Hand nehmen will, sondern dass unter Umständen bereits ein Projekt und ein Investor vorhanden sind. In dem Fall soll die Gemeinde das Kaufrecht an einen Investor übertragen können, womit der Finanzfluss direkt zwischen Investor und Eigentümer ablaufen würde, ohne dass die Gemeinde davon betroffen wäre. Das hat insbesondere mit Budgetierungsfragen und mit den ganzen Mitwirkungsrechten im Zusammenhang mit Gemeindebeschlüssen zu tun.

Jetzt zum Antrag von Christian Heydecker, der das Kaufrecht durch ein Auszonungsrecht ersetzen möchte. Bereits vor mir haben verschiedene Votanten darauf hingewiesen, dass sich die vorgeschlagene Bestimmung aus Art. 15a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes ergibt. Dieser Artikel trägt den Titel «Förderung der Verfügbarkeit von Bauland». Der Zweck dieser Regelung ist, dass vermehrt Bauland verfügbar gemacht wird und dass die Kantone dies entsprechend zu fördern haben. Wenn man auszont, dann wird Bauland nicht verfügbar gemacht, sondern es geschieht genau das Gegenteil. Der Vorschlag von Christian Heydecker ist ein *Buebetrickli*, mit dem man doch noch irgendwie dieser Bestim-

mung gerecht werden will; aber im Grunde genommen geht es natürlich genau in die andere Richtung.

Es wurde auch gesagt, dass diese Bestimmung nur dann zur Anwendung kommen werde, wenn Bauland gehortet werde respektive wenn Baulücken innerhalb des Siedlungsgebietes vorhanden seien. Das ist genau, was das Raumplanungsgesetz will, dass das Siedlungsgebiet besser genutzt wird und keine Neueinzonungen vorgenommen werden müssen. Deswegen wäre es völlig falsch, innerhalb des Siedlungsgebiets Auszonungen vorzunehmen. Ich gehe mit Markus Müller darin einig, dass dieser Punkt in der Kommission nochmals diskutiert werden sollte. Das höchste der Gefühle wäre es, neben dem Kaufrecht auch ein Auszonungsrecht für die Gemeinde zuzulassen; dies aber höchstens unter sehr engen Voraussetzungen.

Wenn das Kaufrecht überhaupt zur Anwendung kommen soll, macht eine Auszonung im Grunde genommen gar keinen Sinn mehr. Ich möchte im Übrigen zuhanden der Materialien nochmals klarstellen: Das Kaufrecht der Gemeinde wird kein 0815-Gemeinde-Geschäft werden, sondern nur in absoluten Ausnahmefällen zur Anwendung kommen. Sie selbst haben mit ihrem Entscheid, der so weitgehend auch vom Regierungsrat vorgesehen war, entschieden, unter welchen strengen Voraussetzungen das überhaupt möglich ist: Erstens muss das Angebot an verfügbarem Bauland in der entsprechenden Gemeinde ungenügend sein; zweitens muss das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegen; drittens muss ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Überbauung bestehen, was bedeutet, dass die Gemeinde in jedem einzelnen Fall eine Interessenabwägung vornehmen muss und dann ist es viertens eine Kann-Formulierung. Auch wenn jetzt dieser Eindruck erweckt wird, ist es nicht so, dass eine Enteignung stattfinden wird, wenn alle diese Voraussetzungen erfüllt sind, sondern es besteht dann lediglich ein Recht der Gemeinde darauf, dieses Grundstück zu kaufen, aber keine Pflicht. Der Gemeinderat wird sich sehr gut überlegen, ob in einem entsprechenden Fall auf dieses für den Eigentümer zugegebenermassen einschneidende Mittel zurückgegriffen werden soll.

Das überwiegende öffentliche Interesse muss also vorhanden sein und die Gemeinde kann nur während zwei Jahren von diesem Kaufrecht Gebrauch machen. Danach ist das Kaufrecht verwirkt und der Eigentümer hat die Sicherheit, dass er das Land weiterhin behalten kann. Ich plädiere für die Beibehaltung der Frist von zwei Jahren. Durch diese sehr zurückhaltenden Voraussetzungen, handelt es sich um eine sehr moderate Bestimmung, die wir im Kanton Schaffhausen erlassen wollen. In anderen Kantonen wird es zum Teil schärfere Bestimmungen geben, aber unser Vorschlag ist der Kompromiss, der eingegangen werden muss, und ich bitte auch FDP und SVP darum, darauf einzugehen. Mit Extremlösungen

werden wir für diese Revision des Baugesetzes weder auf der linken noch auf der rechten Seite jemals eine Mehrheit finden.

Jürg Tanner (SP): Ich habe es so verstanden, wie man es liest. Ich ziehe meinen Antrag dementsprechend zugunsten desjenigen von Matthias Freivogel zurück.

Wir befinden uns offenbar gerade in einem sehr grundlegenden Diskurs. Was Christian Heydecker jetzt macht, hat nichts mit Eigentumsfreiheit und nichts mit sich für das Eigentum Einsetzen zu tun. Vielmehr handelt es sich um reine Obstruktionspolitik und zwar um ganz schlechte Obstruktionspolitik. Der Baudirektor hat es Ihnen gesagt. Wenn Sie diese Regelung nicht wollen, dann gehen Sie hin, fassen sich ein Herz und sagen, dass dieser Art. 29b gestrichen werden solle! Dann sind wir nämlich dort, wo Sie hinwollen. Das, was Christian Heydecker vorgeschlagen hat, ist nun wirklich schlechter als überhaupt nichts.

Ich stelle Ihnen nun einen anderen Antrag. In Abs. 5 soll es heissen, ein «gesetzliches und übertragbares Kaufrecht». Meines Erachtens ist dieser Absatz nicht durchdacht und ich bitte die Kommission, das von einem Sachenrechtler prüfen zu lassen. Man unterscheidet zwischen einem Kaufrecht, das jemand hat, und einem gesetzlichen Kaufrecht. Gesetzliche Kaufrechte gelten, ohne dass es einen Eintrag im Grundbuch braucht. Ein gesetzliches Kaufrecht muss im Gesetz festgehalten werden, weil es andernfalls einem neuen Eigentümer eines Grundstücks gegenüber nicht gelten würde. Ich habe diesen Punkt nicht vorbereitet, bin aber aufgrund meines Universitätswissens der Ansicht, dass ein gesetzliches Kaufrecht im Grundbuch nicht eingetragen sein muss. Es wurde nun gesagt, dass es sich um ein übertragbares Kaufrecht handle. In diesem Absatz steht: «Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung [...]». Was bedeutet das, wenn das Grundstück an einen Investor übertragen wird? Erlässt dieser dann die Verfügung? Meiner Meinung nach muss man diesbezüglich noch einmal über die Bücher. Das Wort «gesetzlich» muss meines Erachtens im Gesetz stehen, sonst gilt das Kaufrecht nicht ohne Eintrag ins Grundbuch.

Kommissionspräsident Matthias Frick (AL): Zu den Wortmeldungen von Jürg Tanner: Im Namen der Kommission kann ich bestätigen, dass wir dazu bereit sind, die Diskussion über «gesetzlich» und «übertragbar» nochmals zu führen. Es ist aber klar, dass die Kommission der Ansicht ist, dass der Übertragungsfall der Normalfall sein wird und dass es niemals oder selten dazu kommen wird, dass die Gemeinde dieses Kaufrecht ausüben wird. Sie wird diese Verfügung erlassen und auf Investorensuche gehen. So stellen wir uns diese Fälle in der Realität vor. Darum wurde auch überall das Wort «übertragbar» eingeführt. Die Frage, ob ein

Grundbucheintrag nötig ist oder nicht, wenn das Wort «gesetzlich» im Gesetz steht, werden wir überprüfen. Diese Frage kann ich mitnehmen, das geht auch ohne Antrag.

Jürg Tanner (SP): In dem Fall ziehe ich meinen Antrag zurück.

Abstimmung

Mit 39 : 13 wird der Antrag von Matthias Freivogel betreffend Abs. 5 abgelehnt.

Abstimmung

Mit 41 : 5 wird der Antrag von Christian Heydecker abgelehnt.

Kommissionspräsident Matthias Frick (AL): Wir haben im Zusammenhang mit Art. 79 sehr intensiv über den richtigen Instanzenweg diskutiert. Es wurde aus der Spezialkommission darauf hingewiesen, dass in der Vernehmlassungsvorlage noch der klassische Instanzenweg aufgeführt gewesen sei und nur aufgrund der Stellungnahme des Obergerichts die Enteignungskommission eingesetzt worden sei. Eine Mehrheit der Spezialkommission hat sich an dieser Aufgabenbeschaffung für die Enteignungskommission gestört. Dazu kam noch, dass gewisse Mitglieder der Spezialkommission die politische Zusammensetzung der Enteignungskommission monierten und dass es keine wirkliche Opposition gegen diese Änderung gab. Niemand in der Spezialkommission hat sich für die Enteignungskommission eingesetzt. Man war durchwegs der Ansicht, dass das normale Verwaltungsverfahren auch in diesem Fall geeignet sei. Deshalb bitte ich Sie überzeugt im Namen der Kommission darum, bei der Kommissionsvorlage zu bleiben. Wir werden diese Frage am besten jetzt zu Ende diskutieren, denn sie wiederholt sich ja noch ein paar Mal, auch bei Art. 79. Dann können wir auf gleiche Anträge an den folgenden Stellen verzichten.

Markus Müller (SVP): Ich wäre froh gewesen, wenn Matthias Freivogel in der Kommission gewesen wäre oder sein Anliegen via Fraktion früher eingebracht hätte, denn er verfügt unbestritten über grosses Fachwissen. Er bringt sehr viele Anträge, was ich eigentlich schätze, aber wir hatten in der Kommission eine ziemlich komplexe Aufgabe zu bewältigen und hatten viele Sitzungen. Da kann es vorkommen, dass man sich ein wenig überrannt fühlt. Wir haben uns intensiv mit diesem Geschäft befasst und ich wäre froh gewesen, wenn man die nun vorgebrachten Punkte bereits

in der Kommission hätte diskutieren können. Wir werden das nun natürlich in der zweiten Lesung diskutieren. Es handelt sich hier um eine der Schlüsselstellen in diesem Gesetz.

In seiner ursprünglichen Begründung führt der Regierungsrat an, dass die Enteignungskommission über qualifiziertes Fachwissen betreffend die Bewertung von Grundstücken verfüge. Das ist unzweifelhaft der Fall; dem wird auch Rechnung getragen, indem sie als Expertengremium beigezogen wird, vor allem wenn es um finanzielle Bewertungen geht. In Art. 29b werden aber in den ersten fünf Absätzen verschiedene Anordnungen und Verfügungen aufgeführt, die von den Gemeinden beziehungsweise vom Gemeinderat zu erlassen sind, die mit Bewertungsfragen gar nichts zu tun haben. Dabei handelt es sich unter anderem um die Fristansetzung für die Überbauung der Parzellen und um die Beschlussfassung über das gesetzliche Kaufrechts.

Aufgrund ihrer bisherigen Funktion und ich behaupte auch aufgrund ihrer Erfahrung – mir ist jedenfalls nicht zu Ohren gekommen, dass es bisher wahnsinnig viele Enteignungen im Kanton gegeben hätte – glaube ich nicht, dass die Kompetenz für diese Fragen der Enteignungskommission zuzuweisen ist. Deshalb ergibt es, wie es unser Kommissionspräsident ausgeführt hat, mehr Sinn, wenn solche Fälle auf dem gewöhnlichen Rechtsweg abgewickelt werden. Die Enteignungskommission kommt dann zum Einsatz, wenn es um Geld geht beziehungsweise um Bewertungen geht und das ist auch richtig so. Ich bin der festen Überzeugung, dass wir auch im Hinblick auf die Einheitlichkeit betreffend Rechtsfragen und Rechtswegen im Kanton besser fahren, wenn wir auch in diesem Fall den bewährten Rechtsweg wählen. Das ist schlussendlich auch transparenter. Ich bitte Sie, den Antrag von Matthias Freivogel abzulehnen. Wir werden dieses Thema ohnehin in der Kommission nochmals diskutieren, unabhängig davon, ob der Antrag zwölf Stimmen erhält oder nicht.

Christian Heydecker (FDP): Uns liegen nun zwei Varianten vor und zwar zum einen diejenige der Kommission mit dem ordentlichen Rechtsweg über den Regierungsrat und zum andern diejenige von Matthias Freivogel, der alle Verfügungen der Enteignungskommission als Rechtsmittelinstanz zuweisen will. Ich bin der Ansicht, dass weder das eine noch das andere richtig ist. Deshalb schlage ich Ihnen eine dritte Variante vor: «Gegen Verfügungen gemäss Abs. 5 kann innert 30 Tagen die Enteignungskommission angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Enteignungsgesetzes.» In Art. 29b gibt es, das hat Markus Müller zu recht gesagt, verschiedene Verfügungen. Wir haben die Verfügungen, mit denen die Überbauungsverpflichtungen festgesetzt werden und wir haben die Verfügungen, mit denen ein Kaufrecht ausgeübt wird und ein entsprechender Verkehrswert festgesetzt wird.

Das sind zwei unterschiedliche Verfügungen und ich glaube, die Spezialkommission hatte recht damit, dass die Enteignungskommission nicht geeignet sei, um alle diese Fragen zu entscheiden, aber genau das Gleiche gilt auch für den ordentlichen Rechtsweg über den Regierungsrat. Da es zum einen um Enteignungen geht, macht es Sinn, einen Blick ins Enteignungsgesetz zu werfen. Darin gibt es eine Gabelung des Rechtswegs. Dieser ist unterschiedlich, je nachdem welche Fragen sich stellen. Wenn es um Einsprachen gegen das Ausmass geht, also um die grundlegende Frage der Enteignung, ist der Rekurs an den Regierungsrat vorgesehen. Wenn es aber Einsprachen zur Höhe des Verkehrswerts, also zum Enteignungswert sind, dann ist die Enteignungskommission zuständig. Genau das schlage ich Ihnen auch für diese Fragen hier vor, nämlich dass Verfügungen gemäss Abs. 2, mit denen die Überbauungsverpflichtung festgesetzt wird, auf dem ordentlichen Verwaltungsweg angefochten werden mit Rekurs beim Regierungsrat. Das ist richtig und auch genauso beim Enteignungsgesetz. Dagegen sollen Verfügungen gemäss Abs. 5, bei denen es um die Ausübung des Kaufrechts geht und in denen der Verkehrswert respektive die Entschädigung festgesetzt wird, so wie es auch im Enteignungsgesetz geregelt ist, durch die Enteignungskommission beurteilt werden. Wenn es so ist, wie Markus Müller gesagt hat, dass es zu wenige Fälle für diese Kommission gibt und sie deshalb gar keine Erfahrung hat, um diese Fälle zu beurteilen, dann muss man diese Kommission abschaffen; dann muss man das Enteignungsgesetz abändern und diese Kommission streichen, das wäre die Konsequenz. Ich bin jedoch der Meinung, dass diese Kommission die entsprechenden Kompetenzen hat und zudem ist sie unabhängig, was noch viel wichtiger und der Hauptgrund für meinen Antrag ist. Sie ist eine in der Sache unabhängige Rekurskommission; sie ist von der Verwaltung unabhängig. Wenn eine solche Frage beurteilt werden soll, dann ist es mir wohler dabei, wenn ich das von einer unabhängigen Fachkommission beurteilen lasse als von einer – entschuldigen Sie – Verwaltungsstelle. Letztere ist nämlich wie gesagt nicht unabhängig. Man kennt das Sprichwort: «Keine Krähe kratzt der anderen ein Auge aus.» Genau deshalb gibt es solche unabhängigen Rekurskommissionen wie die Enteignungskommission. Insofern ergibt es Sinn, uns an den Rechtsweg im Enteignungsgesetz zu halten, bewährte Pfade weiterhin zu beschreiten, indem wir Verfügungen zu den Überbauungsverpflichtungen durch den Regierungsrat beurteilen lassen und für Verfügungen zur Enteignung, zur Ausübung des Kaufrechts, die Enteignungskommission als Rechtsmittelinstanz einsetzen.

Matthias Freivogel (SP): Als Christian Heydecker zu seinem Votum ansetzte, dachte ich mir, dass er sich jetzt offenbar eigentlich selber als Re-

kursinstanz einsetzen möchte. Nichtsdestotrotz ziehe ich meinen Antrag zurück und schliesse mich seinem an.

Regierungsrat Reto Dubach: Wenn wir jetzt über den Antrag von Christian Heydecker abstimmen, müssen wir wissen, was mit dem Antrag genau bezweckt wird. Grösstenteils konnte ich den Ausführungen von Christian Heydecker folgen; der Regierungsrat hat diese Enteignungskommission entsprechend eingesetzt. Insofern kann man diesen Weg durchaus gehen. Die Spezialkommission wird sich bei der Vorberatung der zweiten Lesung nochmals mit dieser Frage auseinandersetzen. Die entscheidende Frage ist meines Erachtens diejenige, ob sich die Enteignungskommission sowohl mit Entscheiden des Gemeinderats nach Satz zwei von Abs. 5 beschäftigt oder auch mit Entscheiden nach Satz eins. Es fragt sich, ob der Entscheid beim Regierungsrat oder bei dieser Kommission anfechtbar ist, wenn sich die Gemeinde dazu entschliessen sollte, von ihrem Kaufrecht Gebrauch zu machen. Christian Heydecker hat von einem gegabelten Rechtsweg gesprochen. Da es in den diskutierten Fällen an sich nur um die Festlegung der Entschädigung geht, sollten sich diejenigen damit auseinandersetzen, die das auch in anderen Fällen machen. Das Enteignungsgesetz enthält verschiedenste Bestimmungen, wie diese Entschädigung festgelegt wird. Insofern bin ich der Ansicht, dass Christian Heydeckers Vorschlag durchaus prüfenswert und ein sinnvoller Mittelweg wäre. Anders sieht es natürlich beim Grundsatzentscheid aus, ob das Kaufrecht überhaupt ausgeübt wird. Diesbezüglich ist der Sachverstand des Regierungsrats beziehungsweise seiner Fachstellen, auf die er sich stützt, meines Erachtens bedeutend grösser als der Sachverstand der Enteignungskommission, die sich sonst nie damit beschäftigt, ob eine Notwendigkeit für eine Überbauung besteht oder nicht.

Christian Heydecker (FDP): Ich sehe kein Problem, denn es gibt im Zusammenhang mit dem ersten Satz von Abs. 5 nicht einfach eine Feststellungsverfügung, dass ein Kaufrecht besteht, sondern die Gemeinde muss sich entscheiden, ob sie ein Kaufrecht ausüben will oder nicht. Erst danach ergeht eine entsprechende Verfügung, in der nicht nur steht, dass die Gemeinde das Kaufrecht ausübt, sondern es steht auch ein Preis darin. Insofern gibt es gemäss Abs. 5 nur eine Verfügung, nämlich dann, wenn die Gemeinde das Kaufrecht ausüben will und sonst gibt es keine Feststellungsverfügung. Wenn eine anfechtbare Überbauungsverpflichtung rechtskräftig festgestellt ist, dann ist die entscheidende Frage, ob die entsprechenden Fristen abgelaufen sind. Nach Ablauf der von uns festgesetzten Frist von zehn Jahren steht der Gemeinde dieses Kaufrecht zu. In dem Fall bedarf es keiner Feststellungsverfügung. Die Gemeinde hat zwei Jahre Zeit, um ihr Kaufrecht auszuüben und eine entsprechende

Verfügung zu erlassen. Es gibt nur eine einzige Verfügung und die kann dann bei der Enteignungskommission angefochten werden.

Regierungsrat Reto Dubach: Ich empfehle Ihnen, den Antrag von Christian Heydecker nicht zu überweisen, weil es natürlich nicht so einfach ist, wie er meint. Im skizzierten Fall wird es so sein, dass bei diesem Verfahren vor der Enteignungskommission dann auch Einwände gemacht werden wie beispielsweise, dass das Angebot an verfügbarem Bauland genügend sei, oder dass das Grundstück nicht an einer strategischen Schlüsselstelle liege. Solche Einwände werden alle kommen; das ist Juristenfutter ohne Ende, was langwierigste Verfahren vor dieser Enteignungskommission zur Folge haben wird. Es wird gesagt werden, die Gemeinde habe die Interessenabwägung nicht richtig vorgenommen, das öffentliche Interesse überwiege das private Interesse des Eigentümers nicht. Sie haben es sich viel zu einfach gemacht, Christian Heydecker. Der Antrag von Christian Heydecker ist im Grunde genommen derselbe wie derjenige von Matthias Freivogel und deswegen bitte ich Sie, bei der einfachen Lösung zu bleiben. Wir brauchen einfache Lösungen, weshalb sich der Regierungsrat für diese einfache Lösung der Kommission ausgesprochen hat. Der Regierungsrat beschäftigt sich schon heute mit höchst komplexen Baurekursen bei Überbauungen mit vielfältigsten Fragen und er weiss sehr gut, politische Fragestellungen von Fragen der Rechtsanwendung zu unterscheiden. Gegen Entscheide des Regierungsrats ist immer noch die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht möglich. Der gerichtliche Rechtsschutz ist mehr als gewährleistet und unter diesen Umständen braucht es die Enteignungskommission nicht.

Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger (SP): Ich mache beliebt abzustimmen.

Christian Heydecker (FDP): Es handelt sich um einen Irrtum des Regierungsrats, den ich aufklären kann. Gemäss Abs. 2 gibt es eine Verfügung des Gemeinderats, der sagt, dass jetzt eine Überbauungsverpflichtung festgesetzt werde. Diese Verfügung kann wie gesagt beim Regierungsrat angefochten werden und es kann geltend gemacht werden, dass genügend Bauland vorhanden sei beziehungsweise dass kein öffentliches Interesse vorhanden sei. All das, was Regierungsrat Reto Dubach gesagt hat, kann im Zusammenhang mit jener Verfügung geltend gemacht werden und diese wird beim Regierungsrat angefochten. Wenn aber diese Verfügung einmal rechtskräftig ist, dann sind diese Fragen erledigt und können nicht noch einmal vorgetragen werden.

Regierungsrat Reto Dubach: Der Einwand von Christian Heydecker ist akzeptiert. Es ist richtig, dass Abs. 2 diese Verfügung mit dieser Fristansetzung vorsieht. Im Zusammenhang mit der Überbauungsverpflichtung wird diese Frist noch ein Thema sein, aber diesbezüglich ist der Spielraum relativ klein. Unter diesen Voraussetzungen kann man in dieser Frage geteilter Meinung sein.

Markus Müller (SVP): Es ist schön, dass die Kommissionsmitglieder, von denen die meisten Nicht-Juristen sind, auch etwas sagen dürfen. Es wird etwas chaotisch, wenn jeder einfach von sich aus nach vorne geht und spricht. Es gibt immer noch eine Reihenfolge in diesem Kantonsrat und die Regel, dass man höchstens zweimal zu einem Artikel spricht.

Ich möchte dem Kommissionspräsidenten beliebt machen, dass dieser Punkt in der Spezialkommission nochmals besprochen wird, denn wir werden uns hier nicht im Detail darüber einig werden. Der Weg, den Christian Heydecker vorschlägt, ist eine Möglichkeit. Es hat mich jedoch ausserordentlich gefreut, dass Regierungsrat Reto Dubach gesagt hat, dass die Kommissionsfassung die bessere sei.

Es geht wie gesagt um zwei Punkte: Es geht um die grundsätzliche Verfügung und es geht um die Entschädigung. Es mag Sinn ergeben, Entscheide betreffend Entschädigung der Enteignungskommission zuzuweisen, so wie es Christian Heydecker wünscht, aber ich verstehe die vorliegende Regelung so, dass der Regierungsrat die Fachleute zumindest anfragen würde, bevor er Entscheide treffen würde. Wir haben im Gesetz auch festgehalten, dass das Amt für Grundstückschätzungen die Höhe der Entschädigung festlegt. Deshalb bin ich der Meinung, dass wir das hier nicht zu Boden diskutieren und darüber abstimmen können; ich zumindest würde mich enthalten, weil wir diese Fragen im Detail abklären und alles sorgfältig formulieren müssen. Entscheide betreffend Verfügungen mit den hier festgehaltenen Grundsätzen müssen vom Regierungsrat gefällt werden. Von mir aus können Uneinigkeiten bezüglich Entschädigungssumme von der Enteignungskommission und dann allenfalls vom Obergericht geklärt werden. Aber das muss jetzt sorgfältig abgegrenzt werden, denn sonst gibt es Ungeklärtheiten und Unsicherheiten und das sollten wir in dieser wichtigen Frage vermeiden.

Jürg Tanner (SP): Wir sind ja eine Legislative und machen Gesetze. Da ist es hie und da von Vorteil, wenn sich die Juristen einmal einig sind und das sind sie jetzt, Markus Müller. Wenn man solche Dinge diskutiert, dann muss man viele Sachen wissen und zwar nicht nur der Spur nach. Wenn ich ein Kaufrecht auf Ihr Grundstück habe, dann ist das im Grundbuchamt eingetragen. Ich kann dann einfach aufs Grundbuchamt gehen und Ihr Grundstück kaufen. Ich muss nichts weiter tun. Es gibt ein limitier-

tes und ein unlimitiertes Kaufrecht. Im Normalfall haben wir einen Preis vereinbart, den ich zu bezahlen habe, wenn ich das Grundstück auslösen will. In der Diskussion geht es aber um ein unlimitiertes Kaufrecht, weil atypischer Weise der Kaufpreis noch offen ist. Der ist eine Schätzung. Der Baudirektor hat mich soeben auf etwas aufmerksam gemacht, das man sich auch nochmals gut überlegen muss. Er spricht jetzt immer von Verwirkungsfrist, was etwas ganz anderes ist als eine Verjährung. Meiner Meinung nach muss das hier eine Verjährungsfrist sein, da sie auch muss unterbrochen werden können. Eine Verwirkungsfrist wäre in diesem Zusammenhang irrwitzig, wenn sich ein Gemeinwesen innerhalb von zwei Jahren für etwas entscheiden muss, das vorher bereits Jahre oder Jahrzehnte gedauert hat. Ich bitte die Kommission darum, sich einmal Gedanken darüber zu machen, wie sie das mit den Fristen regeln will, wann diese überhaupt zu laufen beginnen. Es ist wesentlich, dass man weiss, wann eine Frist zu laufen beginnt, damit man auch weiss, wann sie abläuft.

Urs Capaul (ÖBS): Wenn ich Christian Heydecker richtig verstanden habe, dann sind diese beiden Rechtsmittelwege im kantonalen Enteignungsgesetz vorgezeichnet. Das heisst, ein Verweis auf das kantonale Enteignungsgesetz würde an dieser Stelle genügen?

Abstimmung

Mit 33 : 6 wird dem Antrag von Christian Heydecker zugestimmt.

Art. 34

Jürg Tanner (SP): Auf die Gefahr hin, dass ich die Ehrenmitgliedschaft beim Hauseigentümergebiet, die mir heute Morgen verliehen worden ist, sogleich wieder verlieren werde, riskiere ich, einen Antrag zu stellen. Ich beantrage Art 34 um einen neuen Abs. 2 zu ergänzen: «Der Mehrwert der zusätzlich nutzbaren Bruttogeschossfläche ist amtlich zu schätzen und in der Baubewilligung festzuhalten. Davon ist ein Viertel als Ausgleich des gewährten Ausnutzungsprivilegs an die Standortgemeinde zu bezahlen.» Wir haben noch im alten Baugesetz eine Bestimmung eingeführt, die neu die Nutzung des Dachgeschosses erlaubt, auch wenn ein Gebäude dann übernutzt ist. Das ist ein kleines Privileg und es wurde auch so gehandhabt, dass man das Dachgeschoss innerhalb des bestehenden Volumens neu einfach intern zu Wohnzwecken nutzen konnte. Das ergab auch in meinen Augen einen gewissen Sinn; heute hat man technisch mehr Möglichkeiten, auch Estrichräume zu nutzen. Als das dis-

kutiert wurde, war ich noch im Baudepartement tätig und die Begründung für diese Regelung war, dass man solche Dachnutzungen von aussen nicht sehe und es nicht zu rechtfertigen sei, die interne Nutzung dieser Räume nicht zuzulassen. In den Gemeinden gab es damals verschiedene Praxen. Die einen haben sich strikt daran gehalten, die anderen haben kleine Dachlukarnen zugelassen. Als nächster Schritt wurden Dachlukarnen dann allgemein zugelassen. Wenn man einmal eine Minderheit von Hauseigentümern privilegiert, dann können diese nicht genug kriegen. Sie sind mit dem ersten Privileg nicht zufrieden; sie sind mit dem zweiten Privileg nicht zufrieden und sie wollen immer alles. Es sieht harmlos aus, aber was da steht, bedeutet Folgendes: Wenn ich auf einem kleinen Grundstück ein grosses Haus habe, das eine Höhe von acht Metern und nicht das zugelassene Maximum von zwölf Metern hat, dann kann ich nun aufgrund dieses Artikels nicht nur den bestehenden Dachstuhl nutzen, sondern ich kann das Haus auch massiv erweitern und zwar als Einziger. Alle rundherum müssen alle Vorschriften einhalten, nur dieser eine soll jetzt nochmals privilegiert werden. Man kann nun argumentieren, dass das eine Rechtsungleichheit sei, einmal wieder sehr viel Engagement für eine kleine besitzende Minderheit. Ich hatte mir überlegt, die Streichung dieser Bestimmung zu beantragen, was ich nun aber nicht tue, weil ich durchaus sehe, dass sie vielleicht hinsichtlich der Verdichtung etwas bringt. Dennoch gewährt der Staat damit Einzelnen unter Umständen ein massives Privileg und ich verlange, dass man davon etwas zurücknimmt; nicht alles, ich bin bescheiden, aber einen Viertel. Das ist jetzt die Nagelprobe für die bürgerlichen Parteien: Wollen Sie einfach *ad absurdum* und offenbar unendlich Privilegien verteilen oder sind Sie auch der Meinung, dass jemand, der als Einzelfall derart von etwas profitiert, von diesem Profit etwas zurückgeben soll.

Ich sage Ihnen noch etwas zu den Auf- und Abzonen, auf die wir noch zu sprechen kommen werden. Gemäss Enteignungsrecht wird man entschädigt, wenn man materiell enteignet wird, also die Befugnisse als Eigentümer derart stark eingeschränkt werden; dazu gibt es verschiedene Regelungen. Eine davon ist das sogenannte Sonderopfer. Ein einzelner Grundeigentümer, der zwar nicht ganz so stark beeinträchtigt wird wie die anderen, kriegt auch eine Entschädigung; nicht weil das Mass an Einschränkung so hoch wäre, sondern weil dieser Grundeigentümer ein Sonderopfer wäre. Diese Regelung hat die Rechtsprechung entwickelt. Im vorliegenden Fall gibt es nun das Gegenteil nämlich Sonderprivilegien. Wenn man die Sonderopfer entschädigt, dann darf man auch von den Sonderprivilegierten etwas nehmen und genau das beantrage ich sehr massvoll mit einem Viertel. Ich bedanke mich für die Zustimmung für meinen Antrag.

Markus Müller (SVP): Wegen so einem Unsinn ziehe ich mein Angebot für die Ehrenmitgliedschaft nicht zurück. Dieser Antrag ist wirklich unsinnig, denn Jürg Tanner geht immer davon aus, dass ein Grundeigentümer enorm viel Geld verdienen würde und eine wahnsinnige Wertsteigerung hätte. Das kann der Fall sein, wenn man einen nicht genutzten Estrich zu einer Wohnung ausbaut und diese dann vermietet, denn das gibt Mehreinnahmen. Darunter fällt schlussendlich auch, wenn man für den Eigengebrauch ein Dachfenster einbaut und ein Zimmer im Estrich zusätzlich nutzt. Aber was wollen wir denn? Wollen verdichtet bauen oder wollen wir das nicht? Es ist problematisch, wenn man das jetzt schon wieder behindert. Wenn wir dem Antrag von Jürg Tanner zustimmen, dann können wir gleich den Stellenplan aufstocken und noch eine neue Stelle oder wahrscheinlich eine neue Abteilung mit diversen Stellen einrichten, die sich mit solchen Sachen beschäftigen. Bei jeder Baubewilligung muss diese Abteilung dann schätzen, ob es einen Mehrwert gibt und es gibt natürlich einen Mehrwert, wenn ich ein Zimmer mehr nutzen kann. Das hört dann nie auf, das ist ein Irrsinn. Das Ganze hängt auch mit der Ausnutzungsziffer zusammen. In Wilchingen beispielsweise haben sie vor ein paar Wochen die Ausnutzungsziffer abgeschafft. Das heisst, dass nun einer mit Adleraugen auf die nicht überbauten Grundstücke schauen muss, die nun wohl einen Mehrwert haben. Beim Überbauen muss man das belasten. Mit der von Jürg Tanner beantragten Bestimmung müsste nun aber jeder Bauherr in Wilchingen, der jetzt ein zusätzliches Dachfenster einbaut oder einen zusätzlichen Raum im Dachstock erstellt, was vorher wegen der Ausnutzungsziffer nicht möglich war, belangt werden und muss einen Obolus entrichten. Das würde nie mehr aufhören. Ein ganzes Dorf würde dann quasi einer zusätzlichen Abgabepflicht unterstellt. Meiner Meinung nach geht das zu weit und am Schluss steht der Aufwand, den man betreibt, in keinem Verhältnis zum Nutzen für den Staat. Ich verstehe, dass es Jürg Tanner ums Prinzip geht, aber betreiben wir in diesem Rat nun Prinzipienreiterei oder machen wir Nägel mit Köpfen und sinnvolle Lösungen? Ich wäre wirklich froh, wenn wir diesen Antrag wuchtig ablehnen würden.

Josef Würms (SVP): Ich bitte Sie, diesen Antrag von Jürg Tanner abzulehnen. Wenn wir Geld in Form einer Gebühr verlangen, dann bezahlt das schlussendlich der Mieter, denn der Bauherr wird diese Kosten auf den Mietpreis überwälzen. Ich warne davor, immer und überall solche Gebühren zu erheben.

Kommissionspräsident Matthias Frick (AL): Die Änderung von Art. 34, die die Kommission jetzt vorschlägt, ist inhaltlich eigentlich keine Änderung des geltenden Gesetzes, wenn ich das richtig verstehe, sondern ei-

ne Umformulierung und Präzisierung. In diesem Sinn ist das, was Jürg Tanner fordert, ein gänzlich neuer Antrag, der zusätzlich zur vorliegenden Baugesetzrevision gestellt wird. Darüber hat die Kommission natürlich nicht gesprochen. Wir haben uns in der Kommission darauf geeinigt, das Fuder nicht zu überladen, also keine zusätzlichen Bestimmungen aufzunehmen respektive nicht mehr abzuändern als unbedingt nötig, weil eine Änderung vom Bundesgesetz gefordert wird. In diesem Sinn möchte ich Sie bitten, den Antrag von Jürg Tanner abzulehnen.

Jürg Tanner (SP): Die Antwort des Kommissionspräsidenten ist leider nicht ganz korrekt. Wir kommen noch zu einem Artikel, der zusätzlich abgeändert wurde. Sie ist aber vor allem inhaltlich nicht korrekt. In Art. 34 des jetzigen Baugesetzes heisst es: «Dach- und Untergeschoss dürfen bei im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Bauten für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaut und genutzt werden. [...]» Neu ist dieser kleine Zusatz, der dem Baujuristen sofort auffällt: «unter Einhaltung der massgeblichen Höhenmasse». Gemäss dem Kommentar der Regierung dazu heisst das, dass man nicht nur Dachstöcke innerhalb des Volumens ausbauen kann, sondern dass sogar massiv erhöht werden darf. Ich erinnere mich an einen Fall in einer Landgemeinde; da gingen zwei vor Obergericht. Gewisse Gemeinden kennen keine Bestimmungen zu den Firsthöhen, sondern lediglich zu den Traufhöhen. Der eine hat ein sehr breites Gebäude mit einem etwa zweieinhalb Geschosse hohen Dach gebaut. In dieses hat er Einschnitte gemacht, um den Dachstock zu belichten. Es gab einen ewigen Streit. Die beiden Parteien sind zweimal zum Oberrichter und retour, um herauszufinden, ob das noch ein Dachgeschoss ist oder eben nicht. Sie dürfen nicht unterschätzen, was mit diesem Artikel neu möglich ist.

Josef Würms, ich bin der Präsident des Mieterverbandes. Ich schaue für die Mieter, im Gegensatz zu Ihnen, die nur für sich selber schauen. Diese Abgaben würden nicht auf den Mieter abgewälzt werden. Das hängt mit der Berechnung des Mehrwerts zusammen. Häufig gibt es bestehende Mehrfamilienhäuser mit kleinen Dachgeschossen. Diese kann man nun um ein ganzes Stockwerk aufstocken. Das konnte man bisher nicht. Damit hat man ein Stockwerk mehr zum Vermieten. Aus diesem zusätzlichen Ertrag, der von den Mietern bezahlt wird, wird dieser Mehrwert abgeschöpft.

Auch das Beispiel von Markus Müller stimmt nicht. Ich bin nicht gegen das Verdichten, ich bin nur dafür, dass man, wenn einzelne Leute derart privilegiert werden, von diesem Privileg nicht etwa alles, sondern lediglich bescheidene 25 Prozent nimmt. Diesbezüglich müssen Sie nun Ihr wahres Gesicht zeigen. Wenn Sie dagegen sind, dann zeigen Sie genau die gleiche Haltung wie Bundesrat Guy Parmelin kürzlich an den Tag gelegt

hat; man ist eben sehr nahe bei seinen eigenen Leuten und ist dazu bereit, diesen ohne Gegenleistung massive finanzielle Vorteile zu verschaffen. Das ist in einem Wahljahr für die Wähler gar nicht so unwichtig zu wissen.

Christian Heydecker (FDP): Jürg Tanner hat grossartig gesagt, der Grundeigentümer, der durch diese stärkere Ausnützung profitiere, solle etwas von diesem Vorteil an den Staat zurückgeben. Doch die Allgemeinheit zieht bereits einen Vorteil daraus, nämlich dass Wohnraum nicht auf der grünen Wiese entsteht, sondern auf den bereits bestehenden Gebäuden. Damit werden diese besser ausgenützt und es wird am richtigen Ort zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die Verlagerung der baulichen Nutzung von der grünen Wiese in bereits bestehende Bauten ist die Dividende, die die Gesellschaft und die Allgemeinheit bekommt. Deshalb ist es nicht richtig zu sagen, dass nur der Grundeigentümer von dieser Regelung profitiere, denn letztlich dient diese Regelung dem Ziel, verdichtet zu bauen, um zu verhindern, dass die Zersiedelung weiter ins Grüne geht. Das ist wie gesagt die Dividende, die die Allgemeinheit bezieht und insofern braucht es diesbezüglich keinen zusätzlichen Ausgleich.

Regierungsrat Reto Dubach: Ich empfehle Ihnen, den Antrag von Jürg Tanner abzulehnen. Er hat einen Antrag auf einen Abs. 2 gestellt. Die Diskussion um Abs. 1 beziehungsweise um den alten Art. 34 sind in diesem Zusammenhang nicht von Relevanz. Es geht lediglich um den vorgeschlagenen Abs. 2., in dem es um die Abschöpfung dieses Mehrwerts geht. Im Grund genommen, ist es relativ einfach: Wer Mehrwertabschöpfungen bei Aufzonungen befürwortet, sollte dem Antrag von Jürg Tanner konsequenterweise zustimmen. Wer gegen eine Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen ist, sollte diesen Antrag konsequenterweise ablehnen. Der Regierungsrat hat sich gegen den Mehrwertausgleich bei Aufzonungen ausgesprochen, deswegen kann er auch hier nicht zustimmen. Ich bin der Ansicht, dass sich der Kantonsrat gleich verhalten sollte.

Jürg Tanner (SP): Es tut mir leid, dass ich jetzt zum dritten Mal spreche, aber der Baudirektor hat nicht aufgepasst. Das ist eben genau nicht der gleiche Fall. Es gibt Auf- und Abzonungen und die diesbezüglichen Bestimmungen gelten generell abstrakt für alle. Hier geht es nun nur um einzelne Gebäude, es geht also um das Gegenteil von einem Sonderopfer, nämlich um ein «Sonderprivileg».

Christian Heydecker hat vorhin den Antrag gestellt, dass man Löcher in die Bauzone machen solle, wenn einer nicht zwangsweise überbaut, und nun sagt er, die Dividende für die Allgemeinheit sei, dass nicht auf der

grünen Wiese gebaut werde. Ich schlage Ihnen vor, dass Sie den Aktionären Ihrer Bank sagen, dass sie eine tolle Dividende hätten, denn sie dürften nun ein bisschen auf dem Randen spazieren gehen, aber Geld gebe es nicht. Mal schauen, was sie dazu sagen werden.

Martina Munz (SP): Ich habe eine Frage zu den Finanzen. Wir können in unserem Kanton nicht mehr einzonen, da wir zu grosse Bauzonen haben. Daraus können wir also keinen Mehrwert abschöpfen. Vielmehr müssen wir rückzonen. Damit wir Bauland gut arrondieren können, sollten wir Entschädigungen bezahlen, wenn wir rückzonen müssen. Woher sollen wir denn das Geld dafür nehmen? Kommt das aus dem Staatshaushalt, also aus den Steuergeldern, oder wollen wir es nicht lieber bei den Aufzonungen holen?

Kommissionspräsident Matthias Frick (AL): Diese Frage wird später beim Fonds diskutiert. Es ist vorgesehen, dass zinslose Darlehen aus dem ordentlichen Staatshaushalt an den Fonds vergeben werden, solange der Fonds nicht gefüllt ist.

Markus Müller (SVP): Jürg Tanner, Sie haben damals im Abstimmungskampf damit argumentiert, dass wir verdichtet bauen sollten und dass wir vermehrt Landwirtschaftsland schützen müssten. Wir müssen aufpassen, dass wir diesbezüglich nicht kontraproduktiv werden.

Zur Frage von Martina Munz: Wir haben das in der Kommission ausgiebig diskutiert. Deshalb bin ich der Ansicht, dass die Vorlage nicht so schlecht, sondern relativ clever ist. Ich muss vorausschicken, dass ich immer noch davon ausgehe, dass wir im Kanton Schaffhausen per Bundesgesetz wahrscheinlich nichts auszonen müssen. Unsere Baulandreserven schmelzen langsam und werden bald nicht mehr wahnsinnig gross sein. Zudem gibt es eine gewisse Toleranz. Die Berechnung ist ohnehin umstritten. Der Bund hat eine Berechnungsart gewählt, aber wir werden vielleicht eine andere wählen, dann sieht das alles noch einmal ganz anders aus. Die gute Lösung im vorliegenden Gesetz ist, dass wir einzonen und Mehrwert abschöpfen an Orten, an denen das Bauland viel wert ist, und wir zonen dort aus, wo es nicht viel wert ist. Deshalb geht die Rechnung am Schluss auf. Wie der Kommissionspräsident gesagt hat, muss man den Fonds allenfalls zunächst ein wenig mit Darlehen öffnen.

Iren Eichenberger (ÖBS): Mir ist nicht mehr klar, worum es hier überhaupt geht. Was Jürg Tanner vorgebracht hat, bedeutet, dass wir eine intensivere Nutzung wollen, aber ich verstehe das so, dass dies innerhalb der bestehenden definierten Zonen erfolgen solle. Habe ich das richtig

verstanden, dass es dabei nicht um eigentliche Aufzonungen geht? Oder geht es um Aufzonzungsakte? Je nachdem können wir durchaus entscheiden, dass bei Aufzonungen eine Mehrwertabschöpfung erfolgen soll. Wenn es sich in den beschriebenen Fällen nicht um Aufzonungen handelt, dann wird diese Argumentation aus meiner Sicht schwierig.

Regierungsrat Reto Dubach: Zum Votum von Jürg Tanner: Wegen meines Vergleichs in Bezug auf die Aufzonzung ist völlig klar, dass es immer um bestehende Bauten geht; es geht sowohl bei der Aufzonzung als auch bei der vorliegenden Bestimmung immer um Projekte innerhalb des Siedlungsgebiets beziehungsweise innerhalb der bestehenden Bauzonen. Sowohl bei einer Aufzonzung als auch im Zusammenhang mit der zur Diskussion stehenden Bestimmung soll eine bessere Ausnutzung der bestehenden Flächen des verfügbaren Baulands gewährleistet werden. Bei einer Aufzonzung geschieht das dadurch, dass beispielsweise eine Zone W2, in der zwei Wohngeschosse erlaubt sind, zu einer Zone W3, in der drei Wohngeschosse möglich sind, gemacht wird. Dabei handelt es sich um eine Aufzonzung, die eine bessere Nutzung des verfügbaren Baulandes ermöglicht. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bestimmung ist das genau Gleiche der gleiche Fall; nur geht man nicht über die Aufzonzung, sondern sagt, dass der Dachaufbau besser genutzt werden könne. Im Übrigen hat sich der Regierungsrat ursprünglich bei der Vernehmlassung auf Dachlukarnen beschränkt, weil er der Meinung war, dass vor allem Lukarnen gebaut werden können sollten, damit in diesen Dachgeschossen oder in diesen früheren Estrichen auch Wohnraum geschaffen werden könne. Das wurde dann bei der Vernehmlassung bemängelt und nun hat man eine leicht liberalere Fassung gewählt.

Abstimmung

Mit 35 : 13 wird der Antrag von Jürg Tanner abgelehnt.

Matthias Freivogel (SP): Art. 34 sieht vor, dass Dach- und Untergeschosse sämtlicher bestehender Bauten für Wohn- und Arbeitszwecke unter Einhaltung der massgeblichen Höhenmasse ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer ausgebaut werden dürfen. Die Stadt Schaffhausen hat meines Wissens im Vernehmlassungsverfahren die Frage aufgeworfen, wie Bauvorhaben zu behandeln seien, die nach erfolgten Dach- und Untergeschossausbauten ohne Anrechnung der Ausnützungsziffer eingereicht werden würden. Die Frage ist, ob für weitere ausnützungszifferrelevante Erweiterungen, die nicht im Dach- oder im Untergeschoss erfolgen, das Dach- und das Untergeschoss für die Ausnützungszifferberechnung irrelevant ist. In dem Fall würden solche Bauten doppelt belohnt.

Unklar ist, ob bei Gebäuden, bei denen das Dach- und/oder das Kellergeschoss ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer ausgebaut worden ist, zu einem späteren Zeitpunkt noch ein ausnützungszifferrelevanter Ausbau erstellt werden kann oder ob in diesem Fall die Ausnützungsziffer im Dach- und im Untergeschoss doch Berücksichtigung findet. Die Sache ist kompliziert. Ich möchte gern, dass die Kommission das noch einmal prüft und beantrage Überweisung an die Kommission zur Prüfung Frage.

Kommissionspräsident Matthias Frick (AL): Die Spezialkommission nimmt das Anliegen entgegen

Art. 35 Abs. 1

Matthias Freivogel (SP): Jetzt habe ich einen konkreten Antrag: Es geht mir um die Abschwächung der sogenannten positiven Ästhetikklausel; die «befriedigende» anstatt die «gute» Gesamtwirkung. Die Anforderungen ans ästhetische Bauen werden durch diesen Begriffswechsel klar abgeschwächt. Nach den Bausünden der letzten Jahre – solche gibt es –, ist das kein gutes Signal. Damit wird die Möglichkeit der Baubewilligungsbehörde bei Fragen der Gestaltung und der Einpassung von Bauprojekten zu intervenieren, eingeschränkt. Ausserdem wird auch die gute Qualität im Rahmen eines Quartierplans abgeschwächt, wenn generell nur noch befriedigend gebaut werden muss. Die bisherige Regelung hat in der Vergangenheit zu keinen Problemen geführt. Es besteht eine gefestigte Rechtsprechung. Diese Bestimmung ist teilweise der einzige Weg für die Gemeinden, sich zugunsten des Ortsbildschutzes einzusetzen. Ich beantrage Ihnen daher, «befriedigend» wieder durch «gut» zu ersetzen.

Markus Müller (SVP): Das ist nicht die einzige Möglichkeit für die Gemeindebehörden, Matthias Freivogel. Diese haben sehr viele Möglichkeiten in der Kernzone, wie ich am eigenen Leib erfahren habe, und bringen sich dort auch ein, zum Teil auch positiv und es gibt gute Lösungen, ohne dass man von gut oder von befriedigend spricht. Jürg Tanner hat uns Bürgerlichen durch die Blume vorgeworfen, wir würden unsere eigenen Interessen durchsetzen wollen, was nicht wirklich stimmt. Ich habe bis jetzt noch keine persönlichen Interessen eingebracht, aber was Matthias Freivogel jetzt tut, ist natürlich, die der Interessen seines Berufsverbands und seiner Berufskollegen zu vertreten.

Ich behaupte, dass diese Änderung faktisch keine Auswirkungen hätte. Sie hätte höchstens Auswirkungen auf die Rechtswege und auf die Prozesse. Es gäbe lange Verfahren und diese Frage würde bis zum Gehtnichtmehr abgehandelt. Für die Gerichte spielt es am Schluss eine Rolle ob «befriedigend» oder «gut» drin steht. Es kommt ja nicht von ungefähr,

dass andere Kantone In ihren Baugesetzen auch den Begriff «befriedigend» gewählt haben und nicht schlimmer oder schlechter aussehen als der Kanton Schaffhausen. Wir sollten da auch etwas pragmatisch sein und die von der Spezialkommission vorgeschlagene Lösung ist letztlich auch benutzerfreundlich. Es wird aber natürlich für gewisse Leute, die sich auf diesen Bereich spezialisiert haben, etwas weniger Verdienst geben. Ich bitte Sie sehr, der von der Kommission vorgenommenen Änderung zuzustimmen.

Richard Bühler (SP): Ich mache beliebt, wieder «gute» in das Gesetz zu schreiben und «befriedigend» zu streichen. Niemand in der Kommission konnte mir sagen, was der Unterschied zwischen «gut» und «befriedigend» sei, ausser dass vor Gericht anders darüber entschieden werde. Ich möchte in einer Gemeinde und in einem Kanton leben, die eine gute Gesamtwirkung bei den Bauten anstreben, nicht nur eine befriedigende. Unsere Dörfer sollten gut aussehen, nicht befriedigend. Wenn man früher in der Schule im Betragen nur ein «befriedigend» erhalten hat, dann wurde man von den Eltern gerügt. Wenn man ein «gut» bekommen hat, dann war es gut. Da war es ein grosser Unterschied zwischen «befriedigend» und «gut» und das ist auch bei Bauten so. Bis jetzt kam es im Kanton Schaffhausen auch mit einer «guten Gesamtwirkung» zu grossen Bausünden. Ich kann nicht verstehen, dass wir das noch mehr auf «befriedigend» abschwächen.

Jürg Tanner (SP): Es gibt selbstverständlich einen Unterschied. Wenn «gute Gesamtwirkung» steht – darum sagt man «positive Ästhetikklausel» –, dann muss es eben gut sein und die Gerichte und die Rechtsmittelinstanzen können die Qualität der Bauten beurteilen. Wenn «befriedigende Gesamtwirkung» steht – dem sagt man «negative Ästhetikklausel» –, dann können die Gerichte die Qualität nicht beurteilen; sie können höchstens sagen, dass eine Baute derart grottenschlecht sei, dass man die Baute nicht bewilligen dürfe. Das ist der Unterschied. In meiner Praxis muss ich leider feststellen, dass zwar überall «gute Gesamtwirkung» steht, aber wie bereits erwähnt wurde, sieht man, wenn man durch den Kanton Schaffhausen fährt, dass die Behörden, diese Bestimmung einfach nicht anwenden. Deshalb bevorzuge ich «gut». Jetzt habe ich noch eine wichtige Frage. Wir haben viele Bauordnungen, in denen «gut» drinsteht. Im kantonalen Recht steht nun aber «befriedigend». Nun frage ich mich – bis jetzt hatte der Kanton ja keine Hoheit in dieser Sache –, was das für eine Auswirkung auf die Gemeinden hätte. Meiner Ansicht nach hätte es keine Auswirkungen und deshalb beantrage ich, dass man das den Gemeinden überlässt und den ganzen Absatz streicht.

Regierungsrat Reto Dubach: Diese Bestimmung ist im Rahmen der Kommissionsberatungen in die Vorlage aufgenommen worden. Die Frage, ob ein Projekt eine gute oder eine befriedigende Gesamtwirkung haben müsse, ist bereits im Rahmen der Vernehmlassung diskutiert worden. Ich gehe davon aus, Jürg Tanner, dass Art. 35 Abs. 1 abschliessende Bedeutung hat. Wenn der Kanton also sagt, dass ein Projekt eine befriedigende Gesamtwirkung haben müsse, dann kann dies nicht durch die kommunalen Bauordnungen verstärkt werden, ausser wenn in der kantonalen Gesetzgebung eine entsprechende Delegationsnorm enthalten wäre. Wir haben im Baugesetz in Art. 7 die Bereiche *expressis verbis* aufgeführt, bei denen die Gemeinden im Zusammenhang mit dem Baugesetz Rechtssetzungsbefugnisse haben und diese Sache müsste in diesem Zusammenhang gelöst werden. Die kommunalen Bauordnungen, die eine gute Gesamtwirkung verlangen, müssten demnach entsprechend an das kantonale Recht angepasst werden, wobei die Bauordnungen ohnehin im Zusammenhang mit der Revision des Baugesetzes angepasst werden müssen. Insofern hat dies keine Auswirkungen.

Ich bin auch der Ansicht, dass die von der Spezialkommission vorgenommene Änderung insgesamt keine grossen Auswirkungen haben wird. Die Frage ist einfach, wie gross der Ermessensspielraum der Gemeinden sein soll. In der Tat wäre der Ermessensspielraum der Gemeinden mit der Formulierung «gute Gesamtwirkung» nicht gleich gross wie mit der Formulierung «befriedigende Gesamtwirkung». Die Gerichte, aber auch der Regierungsrat als Rekursbehörde werden sich eine noch grössere Zurückhaltung auferlegen, wenn es um ästhetische Fragen gehen wird.

Josef Würms (SVP): Im Kanton Schaffhausen verlangen wir derzeit eine gute Gesamtwirkung, der Kanton Zürich und der Kanton Thurgau, wenn ich mich richtig erinnere, dagegen eine befriedigende. Wir wollten schon bei der Richtplanrevision das Wort «gute» durch «befriedigende» ersetzen. Uns wurde damals in der Kommission gesagt, wir müssten das bei der Baugesetzrevision machen; der Richtplan sei nur behördenverbindlich und nicht eigentümerverbindlich, sprich für das Gericht nicht relevant, doch hier geht es um die Gerichte. Wenn sie einen Streitfall beurteilen müssen, so müssen sie beurteilen, ob eine gute oder eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wurde je nachdem, was wir ins Gesetz schreiben. Wir haben bereits vom Baudirektor gehört, dass es mit der Formulierung «befriedigende Gesamtwirkung» weniger Begründungen brauche, damit ein Projekt im Streitfall erledigt werden könne. Darum mache ich Ihnen beliebt, bei der befriedigenden Lösung zu bleiben, die die Kommission beschlossen hat.

Kommissionspräsident Matthias Frick (AL): Die Kommission hat den Rechtsdienst des Baudepartements damit beauftragt, zur Gerichtspraxis in Bezug auf eine gute oder auf eine befriedigende Gesamtwirkung Beispiele zu präsentieren. Wir haben diese Frage intensiv diskutiert und ich bin der Ansicht, dass die Erklärung von Jürg Tanner mit der positiven und der negativen ästhetischen Generalklausel relativ gut war. Nur entspricht «befriedigend» noch nicht der negativen Generalklausel und dem Verunstaltungsverbot, sondern es ist besser. Es handelt sich um eine graduelle Abschwächung des Wortes «gut». In diesem Sinn bitte ich Sie im Namen der Kommission, die in diesem Punkt eine Liberalisierung vornehmen und damit den Begründungsaufwand betreffend die Gesamtwirkung senken wollte, der Kommissionsvorlage zuzustimmen und den Antrag von Matthias Freivogel abzulehnen.

Ich mache gleich weiter und empfehle Ihnen als Kommissionspräsident auch den folgenden Antrag abzulehnen, den ich selbst stellen werde als Matthias Frick. Ich persönlich habe in der Kommission noch weiter gehende Anträge gestellt, denn ich bin dagegen, dass das Gesetz ästhetische Sachverhalte regelt. Ich bin eindeutig der Ansicht, dass ein Gesetz nur technische Zusammenhänge regeln sollte und man keiner Behörde die Auslegungskompetenz in die Hand geben sollte bezüglich der Frage, was schön ist, was sich einfügt und was nicht. Das ist eine Frage, über die keine eindeutige Wahrheit gefunden werden kann. Ich stelle in diesem Sinn den Antrag, den ich auch in der Kommission gestellt habe und mit dem ich leider unterlegen bin, dass man den ganzen Satzteil «und zu unterhalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird» streicht und folgenden Satzteil belässt: «Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen zu gestalten sind.»

Andreas Schnetzler (EDU): Wir sprechen über «gut» und «befriedigend» in Art. 35 Abs. 1. Dieser Artikel hat aber auch noch einen Abs. 2. Aus meiner Sicht müssen wir Abs. 2 in dieser Debatte auch im Auge behalten, denn dieser wird nicht aufgehoben. Dort steht: «Besondere Sorgfalt ist geboten im Bereich empfindlicher Orts- und Strassenbilder [...]» und dann werden noch Flusslandschaften und so weiter erwähnt. Wir haben in Art. 35 Abs. 2 insbesondere klare Definitionen, was gegenüber Art. 35 Abs. 1 einen höheren Schutz genießt. Gerade in von den Regelungen in Abs. 2 betroffenen Ortsbildern oder Landschaften haben wir noch zusätzlich das Verbandsbeschwerderecht, das sich genau auf diesen Abs. 2 berufen kann und bei dem aus meiner Sicht nicht relevant ist, ob im Abs. 1 «gut» oder «befriedigend» steht. Aus diesem Grund bin ich der Ansicht, dass wir bei Abs. 1 bei «befriedigend» bleiben können, weil in

Abs. 2 ein klarer Schutz für die schützenswerten Ortsbilder und Strassenzüge besteht. Wir höhlen hier nicht einfach alles aus.

René Sauzet (FDP): Ich möchte mich meinem Vorredner anschliessen, denn Art. 35 hat nicht nur einen Abs. 1 und einen Abs. 2, sondern er hat sogar noch einen Abs. 3 und einen Abs. 4. Damit wir den Zusammenhang sehen, müssen wir alle vier Absätze nicht nur kennen, sondern auch verstehen. In diesem Sinn ist Abs. 1 meiner Meinung nach nur ein Grundsatz und da kann ganz gut «befriedigend» stehen, weil das sowohl die Bauten, die Anlagen als auch den Umschwung umfasst. Ich zitiere Art. 35 Abs. 3: «Im Baubewilligungsverfahren sind die erforderlichen Bedingungen und Auflagen zu verfügen.» Also auch da sind Möglichkeiten vorgesehen, wie die Gemeinden oder die Gemeindebehörden weitere Auflagen betreffend Baubewilligungen einbauen können. In Art. 35 Abs. 4 steht weiter: «An die Baubewilligung kann die Auflage geknüpft werden, dass Bäume bestehen bleiben oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt und Grünflächen erhalten oder geschaffen werden.» In diesem Art. 35 gibt es genug Regulatoren, die angewendet werden können. Deshalb bin ich dafür, dass im Grundsatz «befriedigend» steht.

Urs Capaul (ÖBS): Ich spreche zum Antrag des Kommissionspräsidenten, den er gleich wieder abgelehnt und zur Rückweisung empfohlen hat. Ich hoffe, dass das auch so geschieht und dieser Antrag vom Rat zurückgewiesen wird. Es gibt in diesem Zusammenhang nämlich zahlreiche Bundesgerichtserlasse, die festlegen, dass die öffentliche Hand auch qualitative Werte mit zu beurteilen habe, dass also die Ästhetik ganz explizit Mitbestandteil ist.

Im Weiteren bitte ich Sie darum, dass nicht nur eine befriedigende, sondern eine gute Qualität gefordert wird, weil es ansonsten einen Widerspruch zum Quartierplan geben würde, in dem eine gute Qualität gefordert wird, wenn nachher bei der Umsetzung der Bauten nur noch befriedigend gebaut würde. Das ist an und für sich unsinnig.

Andreas Frei (SP): Wie Ihnen der Kommissionspräsident bereits beantragt hat, seinen eigenen Antrag abzulehnen, möchte ich das auch noch machen. Das Raumplanungsgesetz und die vorliegende Revision des Baugesetzes zielen eindeutig auf innere Verdichtung respektive auf Baulücken oder allenfalls auf ausbaufähige bestehende Gebäude. Wir gehen nun hin und senden das Signal aus, dass eine befriedigende Bauart bereits genüge. Die ganze Bestimmung zu streichen, würde nun völlig am Ziel vorbei schiessen. Aus diesem Grund empfehle ich Ihnen, den Antrag von Matthias Freivogel anzunehmen.

Jürg Tanner (SP): Der Antrag von Matthias Frick ist nicht ganz unsympathisch und ich verkneife mir die Bemerkung, dass es für jemanden in Trasdingen nicht so eine Rolle spiele, wie man dort in dieser Ebene baue. Spass beiseite.

Ich würde Ihnen beliebt machen, diese Frage den Gemeinden zu überlassen. Deshalb schlage ich Ihnen jetzt folgenden, meines Erachtens guten Kompromiss vor, nämlich dass man Art. 35 Abs. 1 so belässt mit «befriedigend» und dann aber noch folgenden zweiten Satz einfügt: «Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen eine gute Gesamtwirkung vorschreiben.» Damit würden wir das den Gemeinden überlassen. Wenn eine Gemeinde der Ansicht ist, dass sie eine gute Gesamtwirkung will, dann kann sie eine gute Gesamtwirkung verlangen, und die Gemeinden, die bei «befriedigend» bleiben wollen, können das tun. Damit wären wir alle zufrieden.

Matthias Freivogel (SP): Ich ziehe meinen Antrag zugunsten des Antrags von Jürg Tanner zurück.

Josef Würms (SVP): Jetzt verstehe ich die Rechtsanwälte nicht. Sie wollen immer klare Bestimmungen im Gesetz haben und wollen nun eine Empfehlung für die Gemeinden ins Gesetz schreiben. Die Gemeinden können ohnehin über das kantonale Gesetz hinausgehen. Das machen einige Gemeinden auch, aber dass sie jetzt noch aufgefordert werden sollen, das zu tun, verstehe ich nicht.

Matthias Freivogel (SP): Josef Würms, ich nehme an, Sie haben dem Baudirektor nicht ganz zugehört. Wir brauchen diesen Vorbehalt in Abs. 1, damit die Gemeinden berechtigt sind, in ihren Bauordnungen eine gute Gesamtwirkung vorzuschreiben. Das hat der Baudirektor vorhin in der Debatte gesagt und ich bin der Ansicht, dass der Vorschlag von Jürg Tanner der Mittelweg ist und die Gemeindeautonomie stärkt. Dadurch obliegt es den Gemeinden, das für Ihre Siedlungsgebiete festzulegen *notabene* mit der Möglichkeit, das durch das Volk genehmigen zu lassen.

Abstimmung

Mit grossem Mehr zu 5 Stimmen wird der Antrag von Matthias Frick abgelehnt.

Abstimmung

Mit 31 : 18 wird der Antrag von Jürg Tanner abgelehnt.

Art. 48 Abs. 3 & Art. 49 Abs. 1

Jürg Tanner (SP): Weil es um das Gleiche geht, erlaube ich mir, Ihnen zwei Anträge zu stellen, nämlich sowohl zu Art. 48 Abs. 3 als auch zu Art. 49 Abs. 1.

Zuerst beantrage ich Ihnen Art. 48 Abs. 3 um folgenden zweiten Satz zu ergänzen: «Der Mehrwert gegenüber einer rechtskonformen Baute ist amtlich zu schätzen und in der Baubewilligung festzuhalten. Davon ist ein Drittel als Ausgleich des gewährten Privilegs an die Standortgemeinde zu bezahlen.»

In Art. 49 Abs. 1 soll ebenfalls ein zusätzlicher zweiter Satz eingefügt werden, der heisst: «Der Mehrwert gegenüber einer rechtskonformen Baute ist amtlich zu schätzen und in der Baubewilligung festzuhalten. Davon ist ein Viertel als Ausgleich des gewährten Privilegs an die Standortgemeinde zu bezahlen.»

Ich bitte Sie nun, damit Sie meinen weiteren Ausführungen besser folgen können, die Vorlage des Regierungsrats hervor zu nehmen. Es lohnt sich, uns anhand des Beispiels auf Seite 27 unten und auf Seite 28 ein bisschen damit zu befassen, was Art. 48 neu im Schilde führt. Wir haben hier zwei Blockliegenschaften in einem Quartier. Offenbar gibt es je zwei Baulinien, die die Längen dieser beiden Gebäude beschränken. Das kann verschiedene Gründe haben. Es könnte beispielsweise auf einer Seite eine Strasse geben, die man allenfalls einmal verbreitern möchte oder man möchte den Leuten den Durchblick im Quartier bewahren, indem nicht jeder etwas in die Horizontale stellen kann, sodass man ein bisschen durch das Quartier sieht. Das können gestalterische Baulinien sein. Alle, die bauen, müssen sich daran halten. Als Schikane kommt noch hinzu, dass es sich um eine zweigeschossige Wohnzone handelt. Es besteht also ein Zwang, innerhalb der Baulinien zweigeschossig zu bauen. Nun haben wir – das kommt nicht selten vor – hier offenbar einen alten Block, der länger und höher ist. Ich mache Ihnen ein Beispiel; vielleicht kennen Sie sich am Geisshaldenweg aus. Das ist eine Halde in Schaffhausen; unten gibt es schön eingereiht Einfamilienhäuser und just in der Mitte dieses Hangs steht ein riesiger Block, der vor rund fünfzig Jahren erstellt wurde. Man hat bei der Stadt eine Ausnahmegewilligung erhalten und die Nachbarinnen, zwei Witwen, wurden damit abgespeist, dass man ihnen je eine Ölheizung eingebaut hat. Seither steht dieses monumentale Gebäude, das eine durchaus gute Architektur hat, wie ich anerkennen muss, wie ein Querriegel in diesem Hang. Man würde meinen, dass man, wenn man neue Vorschriften betreffend Baulinien erlässt respektive tiefere Gebäude möchte, dieses Gebäude irgendwann einmal abbrechen sollte. Das kann man allerdings nicht verlangen, was vernünftig ist; wir kennen die Eigentumsgarantie. Im meinem Beispiel haben wir

ein Gebäude, das in mehrfacher Hinsicht dem geltenden Recht widerspricht und nun will man den Besitzern erlauben, dieses Gebäude abzubauen und wieder neu aufzubauen, wieder zu lang und zu gross. Ich habe immer geglaubt, dass wir den Feudalstaat 1848 hinter uns gelassen hätten, Regierungsrat Reto Dubach. Das müssen Sie mir jetzt schon erklären. Ich bin davon überzeugt, dass es bereits Pläne für Vorhaben gibt, mit denen realisiert werden soll, was hier vorgesehen ist. Im Grunde genommen müsste ich auch hier den Antrag stellen: «Weg mit so einem Schmarren.» Das ist eine Katastrophe. Das ist also das Privileg der Feudalherren, der Schlossherren, wer auch immer das ist. Ich bin immer wieder kompromissbereit, aber bei einem derart massiven Privileg mache ich die Nagelprobe mit Ihnen und kündige Ihnen jetzt schon an, dass ich diesbezüglich in der zweiten Lesung Abstimmung unter Namensaufruf verlangen werde. Wenn Einzelnen wie in einem afrikanischen Staat, in dem die Leute einfach bestochen werden, aufs Massivste privilegiert werden, dann sollen die bitte einen Drittel des Mehrwerts – und der ist massiv hier – abliefern.

Dann haben wir noch Art. 49 Abs. 1, der auch nicht aus der Vorlage, sondern aus den Beratungen kam. Hier geht es um die sogenannten altrechtlichen Gebäude. Bis anhin durften solche erweitert werden, wenn die ursprüngliche Baurechtswidrigkeit dadurch nicht verstärkt wurde. Das konnte beispielsweise bei einem Gebäude der Fall sein, bei dem die Grenzabstände nicht eingehalten waren, bei dem die Ausnutzungsziffer aber noch erhöht werden konnte. Diese Bestimmung hat man nun um ein wesentliches Wort ergänzt, nämlich um das Wort «wesentlich». Bislang durfte die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt werden. Diese Regelung wurde nun abgeschwächt, indem es nun heisst, dass die Rechtswidrigkeit «nicht wesentlich» verstärkt werden dürfe. Das ist ein weiteres Privileg für denjenigen, der dieses Gebäude besitzt. Deshalb bin ich der Meinung, dass ich hier mit einem Viertel des Ausgleichs leben kann, da es um weniger Substanz geht. So habe ich das auch beantragt.

Markus Müller (SVP): Nochmals, Jürg Tanner, ich bedaure es ausserordentlich, dass Sie nicht in der Kommission waren; Sie hätten sehr viele Inputs gegeben und wir hätten die Diskussion hier vielleicht vermeiden können. Ich kann Ihre Argumente nachvollziehen und ich stimme Ihnen auch in einem bestimmten Mass zu, zumindest was die Stadt betrifft. Wir müssen hier jedoch wirklich klar sehen, dass wir ein Gesetz für den ganzen Kanton machen. Ich wäre beim Namensaufruf sehr stolz, meinen Namen zu sagen, und hoffe, dass noch die Ortschaft, in der man wohnt, dahinter geschrieben wird. Es sieht auf der Landschaft eben anders aus als in der Stadt. Sie haben ein Spekulationsobjekt erwähnt und ich muss Ihnen beim Beispiel mit dem Block zum Teil recht geben, aber auf der

Landschaft haben wir ganz andere Probleme. Da geht es um die Erhaltung der Dorfkerne. Wir haben beispielsweise altrechtliche Näherbauten oder es wurde zum Teil direkt an die Strasse gebaut. Das sind teilweise Ökonomiegebäude, die keinen Zweck mehr haben und am Zerfallen sind. Wir müssen solche Ausbauten ermöglichen und nicht noch mit Mehrwertabgaben belasten, weil diese Gebäude, auch wenn sie neu ausgebaut sind, nicht als Wohnort attraktiv sind; aber immerhin kann man sie dann vermieten oder selbst nutzen, wenn es die nun vorgeschlagene Bestimmung im Gesetz gibt. Darum geht es mir. Ich spreche für die Landschaft, nicht für die Stadt. Machen Sie doch für die Stadt einen separaten Abschnitt und für die Landschaft allenfalls einen anderen! Die Landschaft und die Dorfkerne machen wir längerfristig kaputt, wenn wir das ablehnen. Es wird dann schlicht und einfach nicht mehr gebaut und man lässt diese Gebäude zerfallen und irgendwann sagt dann der Staat, dass es ein Sicherheitsrisiko darstelle, weil Ziegel auf die Strasse und dicke Brocken auf die Vorhöfe fallen würden, worauf das entsprechende Gebäude per Gesetz abgerissen werden muss. Das haben wir im Klettgau mehrmals erlebt. Das wollen wir doch nicht. Wir wollen doch zumindest die Dorfkerne baulich attraktiv halten, sodass man die Gebäude wenigstens vermieten oder selber nutzen kann, auch wenn sie selbst nicht attraktiv sind. Die Wohnlage an den Hauptstrassen beispielsweise in Löhningen, in Siblingen oder in Beringen ist nicht schön. Ich bitte deshalb darum, zu differenzieren; wenn man das differenzieren kann, dann bin ich am Schluss sogar dafür, aber alle pauschal über den gleichen Kamm zu scheren, würde der Landschaft und den Dorfbildern massiv schaden.

Regierungsrat Reto Dubach: Ich möchte Ihnen beliebt machen, die beiden Anträge abzulehnen. Worum geht es strategisch und politisch bei dieser Bestimmung? Die meisten Bestimmungen in dieser Teilrevision des Baugesetzes beziehen sich auf die Umsetzung eidgenössischer Vorschriften. Bei den nun zur Diskussion stehenden Bestimmungen geht es aber nur indirekt um die Umsetzung von Bundesrecht; hauptsächlich geht es dabei um die Verbesserung des Wohn- und Immobilienangebots im Kanton Schaffhausen. Sie mögen sich vielleicht daran erinnern, dass gerade die Wirtschaftsförderung in früheren Jahren immer wieder betont hat, dass zu einem attraktiven Standort auch ein attraktives Wohn- und Immobilienangebot gehöre. Sie hat diverse Vorschläge gemacht, weniger realistische, aber auch solche, die durchaus realistisch waren. Ein Punkt, der ebenfalls immer wieder von der Wirtschaftsförderung angeführt wurde und den wir auch in der Realität festgestellt haben, ist, dass wir im Kanton Schaffhausen sehr viel historische Bausubstanz haben. Schaffhausen verfügt heute im Vergleich mit anderen Kantonen über einen übermässig hohen Anteil an alter Bausubstanz aus der Zeit von 1946 bis 1980. Viele

der angebotenen Wohnungen genügen den heutigen Anforderungen bezüglich Wohnkomfort und Grösse nicht. Hinzu kommt, dass unbebautes Bauland teilweise gehortet wird. Das steht der angestrebten Entwicklung entgegen. Jetzt geht es um diese historische Bausubstanz.

Markus Müller hat die Landgemeinden erwähnt, aber gerade in der Stadt haben wir Quartiere mit alter Bausubstanz. Diese alten Blöcke werden deshalb nicht abgerissen und durch moderne Blöcke ersetzt, weil sie zum Teil den gesetzlichen Vorschriften nicht mehr entsprechen. Ein solches Beispiel hat Jürg Tanner vorhin erwähnt. Ich könnte weitere konkrete Beispiele nennen. In der Nähe von Jürg Tanners Wohnort beispielsweise, wo in den letzten Jahren solche alten Blöcke einfach stehengelassen wurden, weil die Investoren oder die Eigentümer nicht dazu bereit waren, beim Nachfolgeprojekt etwas Kleineres hinzustellen, weil dann die Rentabilität nicht mehr im bisherigen Ausmass gewährleistet gewesen wäre. Die einzige Alternative dazu ist eine Renovation. Das wurde teilweise gemacht, teilweise aber auch nicht. Wir wollen nichts anderes, als zu ermöglichen, dass dort, wo die Baumasse gegeben sind, ein Ersatzbau hingestellt werden kann, der den heutigen Bedürfnissen und dem heutigen Wohnkomfort entspricht. Das dient letztendlich auch unserem attraktiven Wohnangebot. Deshalb bitte ich Sie, die Anträge von Jürg Tanner abzulehnen.

Andreas Frei (SP): Juristisch wird zwar bestritten, dass es bei dieser Frage um eine Aufzoning geht, aber sinngemäss geht es um eine Aufzoning also um einen Mehrwert, den ein Grundstück oder eine Liegenschaft durch eine solche Massnahme erfährt, wie sie in diesem Artikel beschrieben ist. Dafür haben wir uns auch in der Kommission immer eingesetzt. Wir wollten auch Aufzonungen der Mehrwertabschöpfung unterstellen. Die Differenz zwischen den kleinen Gemeinden und der Stadt wurde immer anerkannt und es ist tatsächlich so, dass eine Aufzoning in einer Gemeinde in der Regel kaum einen grösseren Mehrwert zur Folge haben wird, in der Stadt hingegen schon. Es gibt mit der Bagatellgrenze von 10'000 Fr. diesbezüglich bereits eine gute Regelung. In den Gemeinde, in denen der Mehrwert klein ist, wird gar nichts passieren, weil der Mehrwert unter den 10'000 Franken liegen wird, zumindest dann, wenn das Gebäude an einer nicht sehr attraktiven Lage liegt, in der Stadt ist das anders. Diese Differenzierung ist in diesem Sinn bereits jetzt im Gesetz verankert und ich bitte Sie, dem Antrag von Jürg Tanner zuzustimmen, weil das Ganze einer Aufzoning gleichkommt.

Jürg Tanner (SP): Geschätzter Herr Baudirektor, ich nenne Sie bald «Herr Feudaldirektor», wenn Sie so weitermachen. Was Sie gesagt haben, ist doch dem Parlament Sand in die Augen gestreut. Nehmen Sie

einmal an, dass Sie im genannten Beispiel derjenige wären, dem diese unbebaute Parzelle gehören würde, und man ihnen sagen würde, dass Sie nur zweigeschossig bauen dürften. Daneben gibt es jedoch einen kleinen König, der auch noch die Frechheit besitzt, zu sagen, dass er sein Gebäude durchaus abreißen, es aber wieder gleich wie vorher aufbauen wollte. Das Grundstück, auf dem dieser Block steht, von dem ich spreche, ist um etwa das Zehnfache übernutzt. Er ist etwa doppelt so hoch wie erlaubt. Der Eigentümer kann den Block abreißen und wieder aufbauen. Entweder ist die Planung richtig und dann haben sich nach meinem Verständnis alle daran zu halten oder dann ist die Planung nicht richtig. Wenn dreigeschossige und so lange Gebäude gebaut werden sollen, dann muss das Gemeinwesen die Baulinien aufheben und die Zone aufzonen. Alles andere geht nicht an. Als Schweizer gibt es mir einen Stich. Seit 1848 haben wir den Feudalismus überwunden und hier kommt er durch die Hintertür wieder.

Ich sehe die Problematik, die Sie beschreiben, Markus Müller, aber in den Dorfkernzonen haben wir keine Vorschriften, weder betreffend Ausnützungen noch betreffend Masse, wir haben lediglich Baulinien. Diese kann man abändern. Wenn Sie also wollen, dass man näher an die Kantonsstrassen bauen kann, dann müssen Sie darüber mit dem Kanton sprechen. Es geht aber auch auf dem Land nicht an, dass man beispielsweise in Löhningen an der Strasse ein Haus erwirbt, das billig ist, weil es lediglich renoviert werden kann und plötzlich ist es dann sehr viel mehr wert, weil es nun vollständig abgebrochen und wieder zu nahe an die Strasse gestellt werden kann. Ich verlange nicht, dass das unmöglich sein soll, sondern bloss, dass etwas an den Staat abgeliefert werden soll, wenn jemand im Einzelfall derart von einem Gesetz profitiert. Nur das verlange ich, nicht mehr.

Andreas Schnetzler (EDU): Ich bin nicht Jurist, ich bin Landwirt, aber ich bin der Ansicht, dass wir den bisherigen Art. 48 des Baugesetzes im Auge behalten müssen. In Art. 48 Abs. 1 ist jetzt schon klar geregelt, dass der Besitzstand gewahrt ist, auch wenn er den Regeln nicht entspricht. Das ist nichts Neues. Abs. 3 wurde gekürzt, inhaltlich jedoch nicht verändert im Vergleich zum bestehenden Baugesetz. Ich bin kein Jurist und verstehe das zu wenig, aber es gibt in Abs. 3 auch die Frist von fünf Jahren. Vielleicht kann mir der Baudirektor weiterhelfen, aber aus meiner Sicht ist der Besitzstand im alten Gesetz gewahrt.

Regierungsrat Reto Dubach: Bisher ist es so: Sie haben eine Liegenschaft, die den Vorschriften nicht entspricht. Wenn diese nun beispielsweise abbrennt, dann ist es gemäss den bisherigen Bestimmungen möglich, das Gebäude im Rahmen der vor dem Brand bestehenden Ausmas-

se wieder aufzubauen, sofern das Haus ohne Verschulden des Eigentümers niedergebrannt ist. Neu wäre die Regelung so: Völlig unabhängig davon, wie der Abbruch erfolgt, kann im bisherigen Rahmen wieder aufgebaut werden. Das ist eine Erweiterung, das ist klar, aber mit dieser Bestimmung soll erreicht und möglich gemacht werden, dass Wohnraum, der heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt, in gleichem Ausmass durch modernen Wohnraum ersetzt wird. Letztendlich geht es bei dieser Frage um eine politische Interessenabwägung. Die Regierung war der Meinung, dass in der derzeitigen Situation im Kanton Schaffhausen noch weiterer attraktiver Wohnraum gebraucht werde, dass Bedarf danach bestehe und dass deswegen eine gewisse Liberalisierung dieser Wiederaufbaumöglichkeit angezeigt sei.

Matthias Freivogel (SP): Ich schliesse nahtlos an das Votum des Baudirektors an: Ja, genau darum geht es, aber Jürg Tanner sagt, dass man dann etwas abgeben solle, wenn man schon davon profitiere. Ich wüsste gerne von Ihnen, ob das so etwas Verwerfliches ist. Es wird weiterhin ermöglicht, dass man etwas tun kann und man hat dann auch einen Mehrnutzen. Jürg Tanner will nun lediglich, dass man einen kleinen Teil davon abgibt. Das hat zwar sinngemäss etwas mit Aufzoning zu tun, stellt aber einen Einzelfall dar. Über die Aufzoning sprechen wir noch separat und dort bin ich dann der Spezialist.

Christian Heydecker (FDP): Ich bitte Sie, bei der Vorlage der Regierung zu bleiben, so wie sie auch von der Kommission bestätigt worden ist. Natürlich ist es nicht verwerflich zu sagen, dass man zumindest einen Teil an den Staat abgeben solle, wenn ein Mehrwert entstehe. Nur ist die Frage eine andere und zwar die, ob wir mit dieser Regelung das Ziel, das wir verfolgen, auch tatsächlich erreichen werden. Der Baudirektor hat gesagt, dass die Regierung wolle, dass die alte Bausubstanz, die den heutigen Bedürfnissen nicht mehr entspreche, modernisiert werde. Die Frage ist nun, ob mit der von Jürg Tanner vorgeschlagenen Regelung der Anreiz für einen Grundeigentümer immer noch besteht, ein wirtschaftliches Risiko einzugehen, dieses Gebäude abzureissen und neu zu bauen. Ich kenne den Block, den Jürg Tanner erwähnt hat nicht, aber um den abzureissen und neu zu bauen müsste der Eigentümer geschätzt einen zweistelligen Millionenbetrag in die Hand nehmen. Solche Investitionen machen nicht Sie und ich auch nicht; dafür braucht es Firmen, die etwas Geld haben. Dabei stellt sich die Frage, ob diese Firmen das wirtschaftliche Risiko, mit dem ein solcher Abbruch und Neubau verbunden ist, eingehen. Je mehr Abgaben zu leisten sind, desto geringer ist doch der Anreiz für einen Investor, ein solches Risiko einzugehen. Wenn wir also das Ziel, das die Regierung mit dieser Gesetzesänderung erreichen will, tat-

sächlich erreichen wollen, dann müssen wir sehr vorsichtig damit sein, Zusatzvoraussetzungen ins Gesetz schreiben. Ich bitte Sie, den Antrag von Jürg Tanner im Interesse der Sanierung von alten, nicht mehr zeitgemässen Bauten abzulehnen.

Abstimmung

Mit 35 : 16 wird der Antrag von Jürg Tanner betreffend Art. 48 Abs. 3 abgelehnt.

Abstimmung

Mit 35 : 16 wird der Antrag von Jürg Tanner betreffend Art. 49 Abs. 1 abgelehnt.

Art. 58

Andreas Frei (SP): Ich möchte zu Art. 58 etwas zu den Materialien geben. In Art. 58 wird das Verfahren geregelt, wie ein Baugesuch oder eine Baueingabe eingereicht werden muss. Es geht um die Möglichkeit der elektronischen Baueingabe; Stichwort *eGovernment*. Die neuen Möglichkeiten der Baugesuchs-Plattform und dem GemDat werden sehr geschätzt und als wichtige Innovation im Schaffhauser *eGovernment*-Angebot betrachtet. Es sollte in der laufenden Baugesetzrevision sichergestellt werden, dass für die Einführung der elektronischen Einrichtung der Pläne nicht nochmals eine Baugesetzrevision nötig wird. Ein Anliegen ist es, dass das Baugesetz schon heute so abgefasst wird, dass eine technische Lösung sofort umgesetzt werden könnte. Unterzeichnet im Sinne des Gesetzes ist ja auch ein elektronisch rechtsgültig unterzeichneter Plan. Gemäss Rechtsdienst des Baudepartements soll Art. 3a VRG in Verbindung mit der Verordnung über den elektronischen Verkehr in Verfahren vor Verwaltungsbehörden als Rechtsgrundlage ausreichen. Demnach wäre eine elektronische Einreichung möglich, sobald die erforderlichen IT-Prozesse verbindlich definiert sind. Falls erforderlich könnten weitere Einzelheiten in der Verordnung zum Baugesetz geregelt werden. Diese Einschätzung teilen auch die Juristen der Staatskanzlei. Ich bin auch der Ansicht, dass wir die Flexibilität für die Öffnung des Verfahrens für elektronische Eingaben auch in den Materialien der aktuellen Baugesetzrevision feststellen sollten.

Regierungsrat Reto Dubach: Zuhanden der Materialien kann ich erklären, dass Andreas Frei das perfekt gesagt hat und ich kann es auch inhaltlich bestätigen.

Schluss der Sitzung: 11.55 Uhr

