

## Protokoll der 6. Sitzung

vom 30. Mai 2016, 08.00 Uhr im Kantonsratssaal in Schaffhausen

*Vorsitz* Walter Vogelsanger

*Protokoll* Martina Harder und Catarina Mettler

*Während der ganzen Sitzung abwesend (entschuldigt)*

Till Aders, Willi Josel, Lorenz Laich, Bernhard Müller, Susi Stühlinger, Ueli Werner.

*Während Teilen der Sitzung abwesend (entschuldigt)*

Regierungsrätin Ursula Hafner-Wipf, Regierungsrat Ernst Landolt.

<i>Traktanden:</i>	<i>Seite</i>
1. Inpflichtnahme von Markus Fehr (SVP) als Mitglied des Kantonsrats	258
2. Wahl eines Mitglieds der Kommission für grenzüberschreitende Zusammenarbeit ( <i>Ersatz für Andreas Bachmann</i> )	258
3. Wahl eines Mitglieds des Preiskuratoriums «Schaffhauser Preis für Entwicklungszusammenarbeit» ( <i>Ersatz für Andreas Bachmann</i> )	259
4. Wahl einer Vizepräsidentin / eines Vizepräsidenten des Obergerichts für die Amtsperiode 2017-2020	259
5. Wahl eines Mitglieds des Obergerichts für die Amtsperiode 2017-2020	263
6. Wahl eines Mitglieds des Kantonsgerichts für die Amtsperiode 2017-2020	263
7. Wahl eines Mitglieds des Kantonsgerichts per 1. Februar 2017 für den Rest der Amtsperiode 2017-2020	264

8. Wahl einer Präsidentin / eines Präsidenten des Kantonsgerichts per 1. Februar 2017 für den Rest der Amtsperiode 2017-2020 264
9. 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*) 265

\*

## Würdigung

Am 16. Mai 2016 ist

### **alt Grossrätin Trudy Walker**

in ihrem 85. Altersjahr gestorben. Trudy Walker wurde auf den 1. Januar 1981 als Vertreterin der FDP in den Grossen Rat gewählt, dem sie bis Ende 1999 angehörte. Im Jahr 1998 war sie Präsidentin des Grossen Rats.

1972, ein Jahr nach der Einführung des Frauenstimmrechts, kandidierte Trudy Walker zum ersten Mal für den Grossen Stadtrat. Vier Jahre später gelang ihr schliesslich die Wahl, und 1986 präsidierte sie das Stadtparlament. 1980 wurde sie in den Grossen Rat gewählt. In den folgenden 19 Jahren als Grossrätin arbeitete sie in rund 49 Spezialkommissionen mit. Ihr Interesse galt dabei vor allem Themen wie Tierschutz, Verkehr, Tourismus, Bildung und dem Gesundheitswesen. Nach 23 Jahren parlamentarischer Arbeit verabschiedete sie sich 1999 aus der aktiven Politik. Insbesondere waren die Themen Tierschutz und Verkehr Herzensanliegen von Trudy Walker – sie war Präsidentin der kantonalen Verkehrsvereinigung und engagierte sich für den Schaffhauser Tierschutz. Ausserdem zeichnete sie redaktionell verantwortlich für den von der FDP herausgegebenen Sozialführer.

Ausgleich zu ihren politischen Tätigkeiten fand Trudy Walker bei ihrer Familie, in der Natur und dem Sport. Sie war eine leidenschaftliche Sportlerin und verbrachte ihre Wochenenden und Ferien oft in Andermatt, dem Feriendomizil ihrer Familie.

Ich danke der Verstorbenen für ihren Einsatz und ihr vielfältiges Engagement zum Wohl unseres Kantons. Ihren Angehörigen entbiete ich im Namen des Kantonsrats unser herzliches Beileid.

\*

### **Neueingänge** seit der letzten Sitzung vom 9. Mai 2016:

1. Antwort des Regierungsrats vom 10. Mai 2016 auf die Kleine Anfrage 2016/7 von Matthias Freivogel vom 29. Februar 2016 mit dem Titel: «Mehr Fluglärm über Schaffhausen?».
2. Bericht der Finanzkontrolle zur Jahresrechnung 2015.
3. Amtsbericht 2015 des Obergerichts des Kantons Schaffhausen. – Das Geschäft wird zur Vorberatung an die Justizkommission überwiesen.
4. Geschäftsbericht 2015 der Regionalen Verkehrsbetriebe Schaffhausen AG. – Das Geschäft wird zur Vorberatung an die Geschäftsprüfungskommission überwiesen.
5. Motion Nr. 2016/3 von Andreas Frei vom 30. Mai 2016 mit dem Titel: «Steuerlast für Rentnerinnen und Rentner mit geringem Reineinkommen». Die Motion hat folgenden Wortlaut:

Die Steuerlast von Rentnerinnen und Rentnern mit einem Reineinkommen bis Fr. 35'000.- (bei Alleinstehenden) und bis Fr. 50'000.- (bei Verheirateten) soll verringert werden und soll sich im Mittel der Schweizer Kantone bewegen.

Dabei soll der Entlastungsabzugs im Art. 37 d) Absatz 1 des kantonalen Steuergesetzes entsprechend angepasst und neu skaliert werden.

\*

### **Mitteilungen** des Präsidenten:

Da sich Till Aders für die heutige Ratssitzung entschuldigt hat, schlage ich Ihnen vor, Linda De Ventura zur Ersatzstimmzählerin zu ernennen. – Ihrem Stillschweigen entnehme ich, dass Sie damit einverstanden sind.

Wie an der letzten Sitzung vom 9. Mai 2016 verkündet, hat Kantonsrätin Jeanette Storrer mit Schreiben vom 3. Mai 2016 ihren Rücktritt aus dem Kantonsrat per Ende Mai 2016 bekanntgegeben.

Jeanette Storrer wurde per 1. Januar 2001 für die FDP Schaffhausen in den Kantonsrat gewählt. Sechs Jahre später wurde sie vom damals noch achtzig Kantonsratsmitglieder zählenden Kantonsrat mit 70 Stimmen zur Kantonsratspräsidentin gewählt. 2008 leitete sie dann erfolgreich den zum letzten Mal aus achtzig Mitgliedern bestehenden Kantonsrat. Sie war während ihrer Amtszeit als Kantonsrätin an den Beratungen von vierundzwanzig Spezialkommissionen beteiligt, in denen sie überzeugend, ihr fundiertes Rechtswissen und ihren freisinnigen Pragmatismus einbringen konnte.

Sowohl in ihrer Funktion als Kantonsrätin als auch als Stadträtin von 2009 bis 2012 hat Jeanette Storrer beständig daran gearbeitet, die Stadt und damit auch den Kanton attraktiver zu machen. Dazu gehörte unter anderem auch, sich in der Raumplanung einzusetzen, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Kanton zu verbessern und mit politischen Vorstössen schulergänzende Kinderbetreuungsangebote und Blockzeiten in den Schulen zu fordern.

Ich danke Jeanette Storrer im Namen des Kantonsrats Schaffhausen für ihren Einsatz und ihr Engagement zum Wohl unseres Kantons und wünsche ihr für ihre private und berufliche Zukunft alles Gute und weiterhin viel Erfolg.

Mit Schreiben vom 10. Mai 2016 teilt Nihat Tektas, Schaffhausen, mit, dass er die Wahl in den Kantonsrat annimmt. Der Regierungsrat hat ihn an seiner Sitzung vom 17. Mai 2016 für den Rest der Amtsperiode 2013-2016 als gewählt erklärt. Seine Inpflichtnahme erfolgt an der Sitzung vom 6. Juni 2016.

Die Unterzeichnenden der Liste der SVP Buchberg-Rüdlingen haben Markus Fehr zur Wahl für den im April 2016 zurückgetretenen Andreas Bachmann vorgeschlagen. Markus Fehr hat sich bereit erklärt, die Wahl anzunehmen und ist inzwischen vom Regierungsrat für gewählt erklärt worden. Seine Inpflichtnahme findet zu Beginn der heutigen Sitzung statt.

Die an der letzten Sitzung vom 9. Mai 2016 eingesetzte Spezialkommission 2016/6 «Brandschutzgesetz» setzt sich wie folgt zusammen: Andreas Frei (Erstgewählter), Richard Bühner, Urs Capaul, Thomas Hauser, Beat Hug, Markus Müller, René Sauzet, Hans Schwaninger, Jonas Schönberger.

Die an der letzten Sitzung vom 9. Mai 2016 eingesetzte Spezialkommission 2016/7 «Totalrevision Finanzhaushaltsgesetz» setzt sich wie folgt zusammen: Dino Tamagni (Erstgewählter), Matthias Frick, Andreas Gnä-

dingler, Maria Härvelid, Walter Hotz, Lorenz Laich, Marcel Montanari, Martina Munz, Peter Neukomm, Peter Scheck, Patrick Strasser.

Die FDP-JF-CVP-Fraktion teilt mit, dass Thomas Hauser ab dem 1. Juni 2016 Fraktionspräsident ist.

Die FDP-JF-CVP-Fraktion wünscht in der Spezialkommission 2015/4 «Umsetzung RPG» die aus dem Kantonsrat zurücktretende Jeanette Storrer durch Martin Kessler zu ersetzen. – Ihrem Stillschweigen entnehme ich, dass Sie damit einverstanden sind.

Die FDP-JF-CVP-Fraktion wünscht in der Spezialkommission 2015/7 «Einführung schulergänzender Tagesstrukturen» die aus dem Kantonsrat zurücktretende Jeanette Storrer durch Rita Flück Hänzi zu ersetzen. – Ihrem Stillschweigen entnehme ich, dass Sie auch damit einverstanden sind.

Die SVP-JSVP-EDU-SVP-Sen.-Fraktion wünscht in der Spezialkommission 2013/13 «Umsetzung zusätzliche Entlastung Klassenlehrpersonen» den aus dem Kantonsrat zurückgetretenen Andreas Bachmann durch Mariano Fioretti zu ersetzen. – Ihrem Stillschweigen entnehme ich, dass Sie auch damit einverstanden sind.

Die Gesundheitskommission meldet den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2015 der Spitäler Schaffhausen verhandlungsbereit.

Die Geschäftsprüfungskommission meldet die folgenden Geschäfte verhandlungsbereit:

- Geschäftsbericht und Staatsrechnung 2015 des Kantons Schaffhausen.
- Geschäftsbericht 2015 der Schaffhauser Kantonalbank.
- Geschäftsbericht 2015 der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen.
- Geschäftsbericht 2015 der Kantonalen Pensionskasse des Kantons Schaffhausen.
- Jahresbericht und Jahresrechnung 2015 der Schaffhauser Sonderschulen.
- Geschäftsbericht 2015 der RVSH AG

Die Justizkommission meldet den Amtsbericht 2015 des Obergerichts verhandlungsbereit.

**Zur Traktandenliste:**

**Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger (SP):** Die SVP-JSVP-EDU-SVP-Sen.-Fraktion hat unterdessen bestimmt, wer sie für den zurückgetretenen Andreas Bachmann in der Kommission für grenzüberschreitende Zusammenarbeit und im Preiskuratorium «Schaffhauser Preis für Entwicklungszusammenarbeit» vertreten wird. Da für beide Kommissionen bereits demnächst Sitzungen stattfinden respektive Terminumfragen laufen, ist es angezeigt, die entsprechenden Wahlen heute durchzuführen. Sofern Sie damit einverstanden sind, werden die beiden Wahlgeschäfte als Traktandum 2 und Traktandum 3 auf die heutige Tagesordnung gesetzt. Die anderen Traktanden verschieben sich entsprechend. – Ihrem Stillschweigen entnehme ich, dass Sie damit einverstanden sind.

\*

**Protokollgenehmigung:**

Das Protokoll der 5. Sitzung vom 9. Mai 2016 wird ohne Änderungen genehmigt und verdankt.

\*

**1. Inpflichtnahme von Markus Fehr (SVP) als Mitglied des Kantonsrats**

**Markus Fehr (SVP)** wird vom **Kantonsratspräsidenten** in Pflicht genommen.

\*

**2. Wahl eines Mitglieds der Kommission für grenzüberschreitende Zusammenarbeit (Ersatz für Andreas Bachmann)**

Die SVP-JSVP-EDU-SVP-Sen.-Fraktion schlägt **Philippe Brühlmann** zur Wahl vor.

Weitere Wahlvorschläge werden nicht gemacht.

**Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger (SP):** Da für den vakanten Sitz lediglich ein Kandidat vorgeschlagen wird, mache ich Ihnen beliebt,

die Wahl entsprechend § 61 der Geschäftsordnung als stille Wahl durchzuführen.

Es wird kein Einwand erhoben.

**Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger (SP):** Damit erkläre ich Kantonsrat Philippe Brühlmann als gewählt. Ich gratuliere ihm zu seiner Wahl.

**3. Wahl eines Mitglieds des Preiskuratoriums «Schaffhauser Preis für Entwicklungszusammenarbeit»** (*Ersatz für Andreas Bachmann*)

Die SVP-JSVP-EDU-SVP-Sen.-Fraktion schlägt **Markus Müller** zur Wahl vor.

Weitere Wahlvorschläge werden nicht gemacht.

**Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger (SP):** Da für den vakanten Sitz lediglich ein Kandidat vorgeschlagen wird, mache ich Ihnen beliebt, die Wahl entsprechend § 61 der Geschäftsordnung als stille Wahl durchzuführen.

Es wird kein Einwand erhoben.

**Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger (SP):** Damit erkläre ich Kantonsrat Markus Müller als gewählt. Ich gratuliere ihm zu seiner Wahl.

\*

**4. Wahl einer Vizepräsidentin / eines Vizepräsidenten des Obergerichts für die Amtsperiode 2017-2020**

Grundlage: Kommissionsvorlage 16-62

**Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger (SP):** Bevor wir nun zu den Wahlgeschäften schreiten, erlaube ich mir, sofern Sie keinen Einspruch dagegen erheben, zur Beschleunigung des Wahlvorgangs ein zweites Wahlbüro zu ernennen. Als weitere Stimmzähler bestimme ich Hans Schwaninger und Patrick Strasser. – Ihrem Stillschweigen entnehme ich, dass Sie damit einverstanden sind.

Das Wahlbüro 1 setzt sich damit aus Linda De Ventura und Rainer Schmidig und das Wahlbüro 2 aus Hans Schwaninger und Patrick Stras-ser zusammen.

Ich erteile nun dem Präsidenten der Justizkommission, Peter Neukomm, das Wort, der sich an dieser Stelle zu allen bevorstehenden Justizwahlen äussern wird.

**Peter Neukomm** (SP), Präsident der Justizkommission: Sie haben es gehört. Ich werde gleich zu allen Wahlen sprechen, damit wir das effizient über die Runden bringen können.

Im Namen der Wahlvorbereitungskommission, das heisst der erweiterten Justizkommission, begründe ich Ihnen in Ergänzung unseres schriftlichen Kommissionsberichts vom 14. April 2016 nochmals kurz unsere Anträge. Auf eine Vorstellung der einzelnen Kandidatinnen und Kandidaten verzichte ich. Sie finden das in unserem Bericht.

Ich danke vorweg meinen Kollegen der Justizkommission sowie den nicht stimmberechtigten Mitgliedern der Wahlvorbereitungskommission für die wertvolle Unterstützung bei den Bewerbungsgesprächen und für die konstruktiven Beratungen bei der Auswahl der Kandidatinnen und Kandidaten. Ein besonderer Dank geht an Andreas Jenni, Dienststellenleiter des Amts für Justiz und Gemeinden, der als Sekretär der Wahlvorbereitungskommission wichtigen Support geleistet hat.

In Abweichung von § 28 der Geschäftsordnung, der besagt, dass erst der neu gewählte Kantonsrat nach seiner Inpflichtnahme die ihm zustehenden Erneuerungswahlen vornimmt, führen wir bereits heute Ersatzwahlen ans Ober- und ans Kantonsgericht für die neue Legislatur durch. Diese werden aufgrund mehrerer Pensionierungen im Spruchkörper nötig. Ich bin dem Ratsbüro dankbar, dass es Hand für diese pragmatische Lösung geboten hat. Denn alles andere hätte zu einer schwierigen Situation führen können. Normalerweise haben nämlich Kandidatinnen und Kandidaten für solche Ämter an ihren bisherigen Stellen mehrmonatige Kündigungsfristen, weshalb bei wortgetreuer Umsetzung der Geschäftsordnung für den Beginn der Legislatur ab 2017 die Gefahr von längeren Vakanzzeiten bei mehreren wichtigen Richterstellen an der ersten und zweiten Instanz bestanden hätte. Wenn wir heute wählen, können alle Vorgesprochenen noch ordentlich kündigen und ihre neue Funktion per Anfang nächsten Jahres übernehmen. Dadurch kann ein geordneter Betrieb in der Schaffhauser Justiz auch in der neuen Legislatur sichergestellt werden.

Ersetzt werden müssen auf nächstes Jahr folgende verdiente Richter, denen ich bereits an dieser Stelle auch im Namen der Justizkommission für ihre langjährige, wertvolle Arbeit im Dienste des Kantons ganz herzlich danke: Es sind Dr. iur. Arnold Marti, Vizepräsident des Obergerichts;



Dr. iur. Rolf Bänziger, Oberrichter mit Teilpensum; Ernst Sulzberger, Kantonsrichter und Vizepräsident des Kantonsgerichts sowie Werner Oechslin, Präsident des Kantonsgerichts. Ein solch grosser Aderlass in der Führungsebene von Kantons- und Obergericht ist einmalig. Entsprechend anspruchsvoll war auch die Aufgabe der Wahlvorbereitungskommission. Ihre Mitglieder haben alle 26 eingereichten Dossiers der Bewerberinnen und Bewerber sorgfältig studiert und auf schriftlichem Weg eine Vorauswahl getroffen. Aufgrund dieser Vorauswahl wurden zehn Bewerberinnen und Bewerber persönlich eingeladen und auf Herz und Nieren geprüft. Meine anfängliche Skepsis, dass sich für so viele wichtige Richterstellen nicht genügend qualifizierte Bewerberinnen und Bewerber melden würden, erwies sich zum Glück als unbegründet. Die Ergebnisse der Bewerbungsgespräche zeigten, dass nicht nur auf dem Papier hervorragend qualifizierte Juristinnen und Juristen zur Auswahl standen, sondern auch Kandidatinnen und Kandidaten, die die nötige Erfahrung, einen guten Auftritt und Sozialkompetenz mitbringen. Darunter finden sich einerseits einheimische Juristen, die sich schon mehrere Jahre in der Schaffhauser Justiz bewährt haben, aber auch Blutauffrischungen, also Juristinnen und Juristen von auswärts, die zum Teil bereits persönliche Beziehungen zu unserem Kanton haben. Dass mit dieser Auswahl, bei der stets die fachliche Qualifikation im Vordergrund stand, auch gleich noch eine ausgewogene parteipolitisch Zusammensetzung einhergeht, ist ein schöner Zufall: zwei Personen sind parteilos, eine gehört der GLP an, eine der SVP und eine der SP.

Die Auswahl der heute vorgeschlagenen blieb bei den stimmberechtigten Mitgliedern der Justizkommission weitgehend unumstritten. Die von mir und der Obergerichtspräsidentin, Anette Dolge, eingeholten Referenzen erwiesen sich zudem als hervorragend und bestätigten unsere Auswahl. Die Wahlvorbereitungskommission hat die nicht vorgeschlagenen Bewerberinnen und Bewerber kontaktiert und ihnen die Möglichkeit gewährt, ihre Bewerbung zurückzuziehen. Zwei Personen, die jedoch beide nicht zu einem Bewerbungsgespräch eingeladen wurden, haben ihre Bewerbungen nicht zurückgezogen. Deren Dossiers konnten beim Amt für Justiz und Gemeinden eingesehen werden. Von dieser Möglichkeit hat kein Ratsmitglied Gebrauch gemacht.

Gestützt auf die Bewerbungsdossiers, die geführten Bewerbungsgespräche, die eingeholten Referenzen und die Beratungen in der Wahlvorbereitungskommission schlage ich Ihnen mit Überzeugung und Freude namens der vorberatenden Kommission folgende Personen zur Wahl vor: Als Vizepräsidentin des Obergerichts: Dr. iur. Susanne Bollinger, Einsiedeln. Sie soll die durch den Rücktritt von Dr. iur. Arnold Marti frei werdende Richterstelle am Obergericht besetzen. Als Mitglied des Obergerichts mit einem Teilpensum: Dr. iur. Kilian Meyer, aus Wil SG. Er soll die durch

den Rücktritt von Dr. iur. Rolf Bänziger frei werdende Richterstelle am Obergericht besetzen. Als Mitglied des Kantonsgerichts: MLaw Dina Weil aus Zürich. Sie soll die durch den Rücktritt von Ernst Sulzberger frei werdende Richterstelle am Kantonsgericht besetzen. Die Wahl des Vizepräsidenten des Kantonsgerichts erfolgt nach der Konstituierung des Parlaments Anfang 2017. Als Mitglied des Kantonsgerichts lic. iur. Andreas Textor, Stein am Rhein. Er soll die durch den Rücktritt von Werner Oechslin frei werdende Richterstelle am Kantonsgericht besetzen. Susanne Roth Textor, Gerichtsschreiberin am Kantonsgericht, hat schriftlich bestätigt, dass sie bei einer Wahl ihres Ehemanns ihre Stelle am Kantonsgericht kündigen werde. Aufgrund des Rücktritts von Werner Oechslin per 31. Januar 2017 braucht es nicht nur einen neuen Kantonsrichter, sondern auch einen Präsidenten des Kantonsgerichts. Als Präsident des Kantonsgerichts per 1. Februar 2017 für den Rest der Amtsperiode 2017-2020 schlagen wir Ihnen Markus Kübler aus Siblingen vor. Die vorgeschlagenen Kandidatinnen und Kandidaten sind am letzten Montag von mehreren Fraktionen zur Vorsprache eingeladen worden, so auch von der SP-JUSO-Fraktion. Bei uns haben alle mit ihren Auftritten überzeugt. Meine Fraktion wird deshalb die Vorschläge der Wahlvorbereitungskommission uneingeschränkt unterstützen. Ich hoffe, dass das bei allen anderen Fraktionen auch der Fall sein wird.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Die Wahlvorbereitungskommission schlägt **Susanne Bollinger** zur Wahl vor.

Weitere Wahlvorschläge werden nicht gemacht.

### **Wahlresultat**

Ausgeteilte Wahlzettel		53
Eingegangene Wahlzettel		53
Ungültig und leer		0
Gültige Stimmen		53
Absolutes Mehr	27	

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

**Susanne Bollinger** 53

**5. Wahl eines Mitglieds des Obergerichts für die Amtsperiode 2017-2020**

Grundlage: Kommissionsvorlage 16-62

Die Wahlvorbereitungskommission schlägt **Kilian Meyer** zur Wahl vor.

Weitere Wahlvorschläge werden nicht gemacht.

**Wahlresultat**

Ausgeteilte Wahlzettel		53
Eingegangene Wahlzettel		53
Ungültig und leer		5
Gültige Stimmen		48
Absolutes Mehr	25	

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

<b>Kilian Meyer</b>		<b>41</b>
Vereinzelte		7

\*

**6. Wahl eines Mitglieds des Kantonsgerichts für die Amtsperiode 2017-2020**

Grundlage: Kommissionsvorlage 16-62

Die Wahlvorbereitungskommission schlägt **Dina Weil** zur Wahl vor.

Weitere Wahlvorschläge werden nicht gemacht.

**Wahlresultat**

Ausgeteilte Wahlzettel		52
Eingegangene Wahlzettel		52
Ungültig und leer		2
Gültige Stimmen		50
Absolutes Mehr	26	

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

<b>Dina Weil</b>		<b>48</b>
Vereinzelte		2

## 7. Wahl eines Mitglieds des Kantonsgerichts per 1. Februar 2017 für den Rest der Amtsperiode 2017-2020

Grundlage: Kommissionsvorlage 16-62

Die Wahlvorbereitungskommission schlägt **Andreas Textor** zur Wahl vor.

Weitere Wahlvorschläge werden nicht gemacht.

### Wahlresultat

Ausgeteilte Wahlzettel		53
Eingegangene Wahlzettel		53
Ungültig und leer		5
Gültige Stimmen		48
Absolutes Mehr	25	

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

<b>Andreas Textor</b>		<b>45</b>
Vereinzelte		3

\*

## 8. Wahl einer Präsidentin / eines Präsidenten des Kantonsgerichts per 1. Februar 2017 für den Rest der Amtsperiode 2017-2020

Grundlage: Kommissionsvorlage 16-62

Die Wahlvorbereitungskommission schlägt **Markus Kübler** zur Wahl vor.

Weitere Wahlvorschläge werden nicht gemacht.

### Wahlresultat

Ausgeteilte Wahlzettel		53
Eingegangene Wahlzettel		53
Ungültig und leer		3
Gültige Stimmen		50
Absolutes Mehr	26	

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

<b>Markus Kübler</b>		<b>43</b>
Vereinzelte		7

**9. 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:                    Amtsdruckschrift 15-21  
Kommissionsvorlage:        Amtsdruckschrift 16-40

**Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger (SP):** Wir führen nun die Detailberatung der Baugesetzrevision fort und kommen jetzt zu den Mehrwertabgaben.

**Matthias Freivogel (SP):** Ich werde nun – wie den Fraktionschefs vor einem Monat per E-Mail angekündigt – beim Thema Mehrwertausgleich, also dem inhaltlichen Kern dieser Vorlage, diverse Vorschläge zur Aufwertung der Vorlage des Regierungsrats sowie der Spezialkommission vorlegen, notabene ohne dafür vom Rat eine Mehrwertabgabe zu verlangen. Es geht mir darum, eine für unseren Kanton massgeschneiderte, innovative Regelung zu finden, die von einer möglichst breiten Mehrheit dieses Rats und auch des Volks getragen wird.

Der Bund schreibt einen Mehrwertausgleich vor, ohne den Kantonen im Detail Vorschriften zu machen, wie Sie dies umsetzen müssen. Es besteht also ein erheblicher Gestaltungsspielraum, den wir unbedingt nutzen sollten. Der Bund schreibt eine Abgabe von mindestens 20 Prozent vor. Dies freilich vor dem Hintergrund, dass Art. 5 Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes seit über 35 Jahren einen «angemessenen Ausgleich» für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch die Raumplanung entstehen, vorsieht, was jedoch die meisten Kantone, so auch der Kanton Schaffhausen, bis heute nicht oder nur teilweise umgesetzt haben. Erst seit der Inkraftsetzung der jüngsten Revision des Raumplanungsgesetzes am 1. Mai 2014 besteht ein gesetzlicher Zwang für die Kantone, bis Mai 2019 einen Mehrwertausgleich zu statuieren. Wir sind jetzt zeitlich ungefähr in der Mitte, bis es soweit sein muss.

Dabei stellt sich die Frage, ob es beim Minimum sein Bewenden haben soll, oder ob wir nicht die günstige Gelegenheit nutzen und Möglichkeiten schaffen sollten, ja müssten, mit neuen, zeitgemässen Vorstellungen über die haushälterische Nutzung von Grund und Boden, zum Beispiel auch auf vertraglicher Basis, den aus dem Gerechtigkeitsgebot resultierenden Mehrwertausgleich innovativ zu regeln. Dies zum Beispiel mit einem sogenannten Zwei-Schichten-Modell, in dem die Mehrwertabgabe mit einer vertraglichen Alternative verbunden wird. Das heisst nichts anderes, als dass den Beteiligten an einem Prozess des Mehrwertaus-

gleichs auch die Möglichkeit eröffnet werden soll, den Ausgleich in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag festzulegen. Erst wenn sie dies nicht nützen oder in diesem Prozess keine Einigung erreicht wird, werden die Rechte und Pflichten der Parteien auf dem Verfügungsweg bestimmt. Eine solche Möglichkeit gibt es in dieser Vorlage im Moment nicht.

Ich möchte hier mit offenen Karten spielen und klar zum Ausdruck bringen, dass ich kein Spezialist auf diesem Rechtsgebiet bin; ich tummle mich vorwiegend auf anderen Spielfeldern. Es ist mir aber als Ratsmitglied, das bereits Anfang der 90er-Jahre des letzten Jahrhunderts in diesem Saal, damals noch mit 80 Grossratsmitgliedern, um Mehrheiten im Baurecht gerungen hat, auch heute wieder ein grosses Anliegen, als Kantonsrat nicht einfach das fade, eintönige Minimum, das von Bern kommt, in ein Gesetz zu schreiben, sondern – mit Ihnen zusammen – innovativ daraus etwas zu kreieren und nach Möglichkeiten zu suchen, die den Beteiligten, also den Leuten hier im Kanton, möglichst grosse Gestaltungsspielräume eröffnen. Ich bin deshalb enttäuscht von der Bemerkung des Kommissionspräsidenten an der vorletzten Sitzung, dass man sich im Kanton Schaffhausen nicht in einer Vorbildrolle sehe und nichts Bahnbrechendes kreieren, sondern sich am Minimum orientieren wolle. Das ist mir schlicht zu wenig und ich habe hier einen langen Schnauf.

Gerade beim Mehrwertausgleich kann sich ein grosses gestalterisches Potenzial eröffnen, nämlich wenn es um hochwertige Innentwicklungen von Räumen geht, die bereits überbaut sind. Seit Jahren gibt es das erfolgreiche Basler-Modell, das nach anfänglicher Skepsis auf grosse Akzeptanz gestossen ist, nach dem ab 1977 ein 40-prozentiger Mehrwertausgleich und ab 1999 ein solcher von 50 Prozent erhoben wird. Aus den daraus resultierenden Erlösen konnten bedeutende Freiräume, insbesondere Grünflächen geschaffen und aufgewertet werden.

Damit bin ich beim Thema der Aufzoning. Diese ist nach Auffassung namhafter Grössen, denen ich das Wasser gewiss nicht reichen kann, wie zum Beispiel des Schaffhauser Altbundesrichters Dr. Heinz Aemisegger, in den Katalog der ausgleichspflichtigen Tatbestände aufzunehmen, freilich kombiniert mit der Möglichkeit, diesen Ausgleich auch vertraglich zu regeln. Dabei geht es darum, dass das Gemeinwesen bei der Gestaltung einer Überbauung mitreden kann, und zwar in einer Weise, die über ihre eigentlichen Verfügungsbefugnisse hinausginge. Auf der anderen Seite jedoch steht das Interesse des Investors beziehungsweise des Grundeigentümers, der regelmässig und verständlicherweise eine erhöhte Ausnützung des Bodens anstrebt, sodass auf vertraglicher Basis Leistung und Gegenleistung zum Beispiel in Form von Sach- und/oder Dienstleistungen vereinbart werden könnten.

Es gibt dazu ein Paradebeispiel am Hafen Enge in Zürich. Dort wollte die Swiss Re einen Ersatzneubau am Zürcher Seebecken erstellen. Die Rea-

lisierung dieses Projekts wurde möglich, weil die Stadt Zürich als Gemeinwesen zu einem spezifisch auf dieses Projekt zugeschnittenen Gestaltungsplan Hand bot, der der Swiss Re entgegen kam. Im Gegenzug verpflichtete sich diese, in einer ihrer neuen Liegenschaften ein öffentliches Parkhaus zu erstellen und zu betreiben. Damit ergab sich eine *Win-Win*-Situation, durch die beim Hafen Enge hundert Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Sees aufgehoben und so das Seebecken als Naherholungsraum sowie als Touristenmagnet aufgewertet werden konnte, während auf der anderen Seite die Swiss Re in die Lage versetzt wurde, ein Bauwerk zu realisieren, das nur dank eines Gestaltungsplans mit Abweichungen vom ordentlichen Baurecht möglich war. Wie gesagt: Für alle eine klassische *Win-Win*-Situation. Das geschah mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag.

In unserem Kanton dürften solche Projekte ebenso selten wie bedeutend sein. Vergessen Sie dabei nicht, dass die jetzt laufende Revision des Bau- und Planungsrechtes keine kurzlebige Sache ist, sondern auf lange Dauer angelegt ist. Gerade in der Stadt Schaffhausen, Stichworte Mühental, Stadthausgeviert, Lindli, Gruben, oder in Neuhausen mit seinen diversen Hochhausprojekten an verschiedenen Standorten, wie zum Beispiel das riesige SIG-Areal, wäre eine solche Möglichkeit vertraglicher Regelung eines Mehrwertausgleichs eine interessante und auch gern genutzte Möglichkeit bei der Realisierung grösserer Bauprojekte, bei denen zum Beispiel zufolge Auf- oder Umzonung ein Mehrwertausgleich bundesrechtlich nötig wird.

Zu alledem gibt es einen brandneuen Aufsatz von Heinz Aemisegger, der unter anderem die ganze Situation rund um den Mehrwertausgleich mit dem Instrument des verwaltungsrechtlichen Vertrags näher beleuchtet. Ich habe diesen Text den Fraktionschefs zugestellt.

Ich bitte Sie, meine nun folgenden Anträge ebenso neugierig wie wohlwollend aufzunehmen, vorab mit dem Ziel, dass sich die Spezialkommission im Lauf ihrer weiteren Beratungen diesem Thema weiter annähern und zusätzliche Abklärungen vornehmen kann, bei denen sie vom Regierungsrat beziehungsweise von den Fachleuten im Baudepartement unterstützt wird. Ich behaupte nicht, dass meine Vorschläge der Weisheit letzter Schluss seien. Sie sollen dazu dienen, dass wir im Kanton Schaffhausen eine neue Regelung erhalten, die landesweit vorbildlich ist und Leuten sowie Firmen, die hier bei uns investieren und grössere Projekte mit angemessener Wertschöpfung sowie guten Arbeitsplätzen realisieren wollen, optimale Möglichkeiten bietet für allseits befriedigende Lösungen. *Last but not least* möchte ich anfügen, dass es mir jetzt nicht in erster Linie um die Höhe des Prozentsatzes der Mehrwertabgabe geht. Das sollte separat und bitte möglichst unideologisch diskutiert werden. Es geht mir darum, mit neuen Vorschlägen eine sachliche Diskussion über eine weg-

weisende Neugestaltung unseres öffentlichen Baurechts einzuleiten, in dem sogar Platz ist für vertragliche Lösungen. Eine eigentliche gesetzliche Innovation wäre das.

Heinz Aemisegger hat es so formuliert: «Bei der Ausführungsgesetzgebung sollten sich die kantonalen Parlamente ausschliesslich von sachlichen Gesichtspunkten leiten lassen. Sie sollten zum Wohl aller die Chancen nutzen, praktikable Gesetze zu erlassen, die auf die wohlverstandenen wichtigen Interessen der Raumplanung ausgerichtet sind [...]. Eine weitere verpasste Gelegenheit kann sich unser Land nicht zuletzt im Interesse künftiger Generationen nicht leisten.» Ich bitte Sie, die folgende Diskussion in diesem Geist zu führen, nämlich dass wir etwas Sinnvolles für die nächste Generationen erarbeiten wollen.

Ich komme nun zum Art. 79a. Ich habe meine Anträge verteilen lassen. Erstens denke ich, dass bei der Marginalie Mehrwertausgleich der richtige Begriff wäre. Um die Möglichkeit verwaltungsrechtlicher Verträge zu schaffen, wie auch um die Möglichkeit der Mehrwertabschöpfung bei Aufzonen hineinzubringen, erachte ich es als sinnvoll, aus einem einzigen Absatz drei Absätze zu machen, damit das sauber auseinandergelassen werden kann. Bei meinem Vorschlag sehen sie den ersten Absatz, der inhaltlich der Vorlage der Kommission entspricht. Ich habe einzig das Wort «neu» herausgenommen. In der Vorlage heisst es: «welche neu durch die Zuweisung». Es ist klar, dass das neu ist, weil das Gesetz ohnehin nur für die Zukunft gilt; also kann man das Wort «neu» weglassen. Beim zweiten Absatz geht es um den Einbezug der Aufzonen. Das ist ein zentraler Teil meines Vorschlags. Hier ist die Aufzonen das Zentrale. Dazu möchte ich nochmal Heinz Aemisegger zitieren. Er schreibt in seinem Aufsatz: «Die flächendeckende undifferenzierte Beschränkung des Mehrwertausgleichs auf Neueinzonen ist jedoch vor dem Hintergrund von Art. 5 Abs. 1 RPG unzulässig. In den meisten Kantonen sind nämlich Neueinzonen abgesehen von Kompensationslösungen weitgehend ausgeschlossen. Die Beschränkung des Mehrwertausgleichs auf Neueinzonen würde daher den revidierten Art. 5 Abs. 1 - Abs. 1<sup>sexies</sup> RPG leerlaufen lassen und damit faktisch ausser Kraft setzen.» Auf den kurzen Nenner gebracht: Die Koryphäe Heinz Aemisegger sagt, es darf nicht nur bei den Einzonen bleiben. Wir sind gehalten, die Aufzonen beim Mehrwertausgleich mitzubedenken. Deshalb stelle ich Ihnen den Antrag, einen Abs. 2 einzufügen, und in diesem die Aufzonen hineinzunehmen.

Zuletzt zum neuen Abs. 3: «Der Ausgleich kann auch durch verwaltungsrechtliche Verträge geregelt werden.» Ich habe Ihnen das vorhin am Beispiel Zürich erklärt. Das wäre eine sinnvolle Sache und ich kann Ihnen dann gerne noch weitere Beispiele nennen.



**Kommissionspräsident Matthias Frick (AL):** Ich möchte an dieser Stelle etwas Organisatorisches sagen. Matthias Freivogel hat das gut gemacht; er hat in seinem Votum die Themen verwaltungsrechtliche Verträge und Aufzonung inhaltlich getrennt. Mir ist es wichtig, dass wir diese Themen in der folgenden Diskussion auch trennen werden. Wir müssen klar definieren, worüber wir sprechen, denn wir müssen nachher über zwei getrennte Anträge abstimmen. Man sollte das nicht vermischen. Ich gehe davon aus, dass sich die Kommission betreffend verwaltungsrechtliche Verträge offen zeigen und diesen Vorschlag diskutieren wird. Anders sieht es bei den Aufzonungen aus. Die Kommission hat dieses Thema intensiv diskutiert. Dazu wurde ein Antrag gestellt, der mit sieben zu vier Stimmen abgelehnt wurde. Die Kommissionsmehrheit hat einer Aufnahme der Aufzonung hauptsächlich deshalb nicht zugestimmt, weil sie der Meinung war, dass die Mehrwertabgabe allein deswegen eingeführt worden sei, weil Landwirtschaftsland, das nichts wert sei, durch Neueinzonung eine enorme Wertsteigerung erfahre. Die Akzeptanz beim Volk für das Raumplanungsgesetz und für eben diese Bestimmung sei genau aus dieser Wertsteigerung von Landwirtschaftsland entstanden. Die Kommissionsminderheit war der Meinung, dass nur die Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen die Füllung des Fonds gewährleisten könne. In den Ballungszentren, wo die Verdichtung angestrebt werden sollte, würden Aufzonungen deutlich höhere Mehrwerte generieren. Ich bitte Sie deshalb, den Antrag von Matthias Freivogel namens der Kommission auf Unterstellung der Aufzonungen unter diese Bestimmung abzulehnen. Den Antrag betreffend verwaltungsrechtliche Verträge werden wir mitnehmen. Wir hören dazu dann noch die anderen Kommissionsmitglieder.

**Urs Capaul (ÖBS):** Ich habe schon eingangs bei der Fraktionserklärung gesagt, dass wir auf den Einbezug von Aufzonungen pochen würden. Dies nicht zu tun, ist für uns ein *No-Go*. Es ist klar, dass Einzonungen heute praktisch nicht mehr möglich sind. Wenn, dann sind es höchstens Ein- und Auszonungen kombiniert, wenn in einer Gemeinde ausgezont, und in einer anderen eingezont wird. Die neuesten Daten zeigen aber, dass dem sehr wenig nachgekommen werden muss, dass es nicht mehr so viele übermässige Bauzonen gibt, wie bislang angenommen wurde. Bei Aufzonungen gibt es natürlich die grossen Mehrerträge. Wenn keine Einzonungen mehr möglich sind, dann werden im Zusammenhang mit der inneren Verdichtung vor allem Aufzonungen zum Thema. Das heisst, dass planerische Mehrwerte geschaffen werden, wenn beispielsweise eine Einfamilienhausüberbauung in eine Mehrfamilienhausüberbauung umgewandelt wird. In solchen Fällen gilt Art. 5 Abs. <sup>1bis</sup> des RPG, wonach

Planungsvorteile ausgeglichen werden. Meines Erachtens ist dies zwingend zu vollziehen.

Zum Vorschlag von Matthias Freivogel, den Ausgleich durch verwaltungsrechtliche Verträge zu regeln: Solche Lösungen sind auch über Quartier- oder Gestaltungspläne möglich. Ich weiss deshalb nicht, ob dieses Anliegen nicht besser an einem anderen Ort im Gesetz untergebracht werden sollte. Für uns ist die Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen grundsätzlich ein Muss. Wenn das nicht kommt, werden wir das Gesetz ablehnen.

**Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger (SP):** Ich schlage Ihnen folgendes Vorgehen vor: Ich möchte nicht über den Text jedes einzelnen Artikels abstimmen, sondern ich möchte drei Grundsatzabstimmungen durchführen. Der erste Grundsatz gemäss Papier von Matthias Freivogel ist die Frage über die Unterstellung der Aufzonungen unter die Mehrwertabgabepflicht. Der zweite Grundsatz ist die Frage betreffend verwaltungsrechtliche Verträge. Der dritte Grundsatz betrifft die Zuständigkeit bei Streitigkeiten, was in Art. 79c geregelt ist. Es wird schwierig sein, zwischen den einzelnen Themen zu trennen. Wenn wir diese drei Grundsatzabstimmungen durchführen und diese zwölf oder mehr Stimmen auf sich vereinen, dann gehen diese Punkte zurück an die Kommission, die darüber diskutieren und allenfalls neue Formulierungen finden wird. Nach diesen drei Abstimmungen wäre das Papier von Matthias Freivogel vom Tisch und wir würden mit der Beratung der Vorlage weiterfahren.

**Matthias Freivogel (SP):** Ich begrüsse das vorgeschlagene Vorgehen; mein Papier wäre damit aber nicht ganz vom Tisch. Zu Art. 79c hätte ich noch etwas: Unter Abs. 5 wäre die öffentliche Hand von der Abgabepflicht auszunehmen. Diesen Antrag würde ich dann während der Detailberatung noch einbringen. Daneben gibt es noch kleinere Änderungen in Art. 79d, die aber mit entsprechenden Anträgen geklärt werden können. Im Weiteren gehe ich davon aus, namentlich bei der Sache mit den verwaltungsrechtlichen Verträgen, dass die Kommission, wenn diese Grundsätze mit mehr als zwölf Stimmen überwiesen werden, alle Facetten in allen betroffenen Artikeln berücksichtigt werden.

**Marcel Montanari (JF):** Wir können die Diskussion gerne thematisch gliedern, aber bei der anschliessenden formellen Abstimmungen sollten wir den Textpassagen folgen, und nicht nur Grundsatzabstimmungen abhalten. Das Abstimmungsprozedere sollte in gewohnter Weise gemäss der Vorlage vor sich gehen.

**Kommissionspräsident Matthias Frick (AL):** Ich mache Ihnen beliebt, die Meinung des Staatsschreibers einzuholen. Die Materie ist sehr kom-

plex, und wenn wir nun bei einem Grundsatzentscheid Diskussionen führen und dann an fünf Stellen in vier Artikeln Änderungen vornehmen müssen, wird das sehr kompliziert.

**Staatsschreiber Stefan Bilger:** Die Idee war es, über diese drei grundsätzlichen Themen – Einbezug Aufzonungen, verwaltungsrechtliche Verträge, Zuständigkeit der Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz (Enteignungskommission) – abzustimmen und diese Themen dann, davon ausgehend, dass die Anträge jeweils zwölf oder mehr Stimmen auf sich vereinen, an die Kommission zurückgegeben werden.

Matthias Freivogel hat eine in sich stimmige neue Formulierung all dieser Artikel vorgeschlagen. Natürlich können Sie bei jedem Artikel über jeden seiner Anträge abstimmen, aber dann werden Sie 15 Abstimmungen durchführen. Ob das sinnvoll ist, lasse ich Sie beurteilen. Nach den Abstimmungen über diese drei Punkte wird die Kommission dazu angehalten sein, diese Fragen noch einmal zu diskutieren und entsprechende Kommissionsanträge zu formulieren, die sich allenfalls an den Formulierungen von Matthias Freivogel oder an der jetzigen Vorlage orientieren. Der Vorschlag des Präsidenten erscheint mir ein gutes Mittel zu sein, um effizient weiterarbeiten zu können.

**Jeanette Storrer (FDP):** Ich bin einverstanden mit diesen Grundsatzabstimmungen. Einen wichtigen Aspekt können wir aber so nicht klären, nämlich die Frage, ob in Fällen, in denen verwaltungsrechtliche Verträge über den Mehrwertabgleich ausgehandelt werden können, allenfalls anstelle von ordentlichen Geldleistungen auch Sach- oder Dienstleistungen vorgesehen sein sollten. Dies ist meines Erachtens auch ein Grundsatzentscheid, geht es dabei doch darum, was im Topf landet oder nicht. Wird der Mehrwertausgleich in Form von Dienstleistungen erbracht, dann fließt der Mehrwert nicht in diesen Fonds, sondern kommt in der Regel der betroffenen Gemeinde zugute. Bei dieser Grundsatzfrage geht es um die Alimentierung des Fonds und darum, inwiefern Gemeinden allenfalls davon profitieren können. Sollte die Möglichkeit für vertragliche Regelungen aufgenommen werden, sollten wir über diesen Grundsatzbeschluss auch abstimmen.

### **Unterstellung von Aufzonungen unter die Mehrwertabgabepflicht**

**Markus Müller (SVP):** Es wird Sie nicht wundern, dass ich mich gegen den Einbezug der Aufzonungen zur Wehr setze. Das ist schlussendlich eine ideologische Diskussion. Matthias Freivogel hat gesagt, dass dieses Anliegen nichts mit dem Mehrwertabgabesatz zu tun habe; das Ganze

hängt aber zusammen. Wir von der bürgerlichen Seite haben knurrend diese hohen dreissig Prozent akzeptiert unter der Bedingung, dass die Aufzonungen nicht reinkommen. Sollten diese nun doch hineinkommen, dann wird man dafür kämpfen, dass der Satz aufs Minimum von zwanzig Prozent fällt. Es ist so oder so ein Unsinn, die Aufzonungen reinzunehmen. Wir wollen eine Baugesetzrevision durchführen, die vor allem darauf abzielt, dichter Wohnen und Bauen zu können. Dieses Ziel stellen wir mit der Forderung von Matthias Freivogel wieder in Frage. Ich bringe nochmals das Beispiel Wilchingen, wo die Ausnützungsziffer abgeschafft wurde. Wir möchten dies irgendwann im ganzen Kanton realisieren, was bedeuten würde, dass dann das ganze Dorf oder die ganze Stadt Schaffhausen den Mehrwert abliefern müsste. Jedes bestehende Gebäude hätte dann einen Mehrwert, weil man bei jedem bestehenden Einfamilienhaus den Estrich oder Keller ausnützen kann. Das ist eine Tatsache, auch wenn Urs Capaul jetzt den Kopf schüttelt. Hierbei geht es um den Hauptkompromiss, den wir eingegangen sind und wenn wir diesen nun alle davon abhängig machen, ob die Aufzonungen reinkommen, dann stehen wir am Schluss vor einem Scherbenhaufen; dann lehnen halt alle dieses Gesetz ab. Wir konnten ohnehin in der Zeitung lesen, dass wir nicht mehr unter so grossem Druck stünden. Wahrscheinlich wird der Kanton Schaffhausen nicht auszonen müssen. Von dieser Seite ist der Druck also weg, aber wir könnten uns die Zukunft verbauen. Wir haben ein gutes Gesetz ausgearbeitet, dass es ermöglicht, einen Ausgleich zwischen Gebieten mit zu vielen Bauzonen und solchen mit zu wenigen zu schaffen. Dies würden wir für die nächsten paar Jahre verhindern. Ich weiss nicht, wie es weitergehen würde, wenn wir die vorliegende Revision ablehnen würden. Vielleicht kommt dann irgendwann der Bund; aber die meisten von uns im Rat werden es nicht mehr erleben, dass der Bund uns bevormunden oder enteignen wird. Ich appelliere an Sie, bei der Kommissionsfassung zu bleiben und die Aufzonungen nicht aufzunehmen. Das ist Teil des Kompromisses und dazu sollten wir stehen.

**Kommissionspräsident Matthias Frick (AL):** Ich möchte noch auf eine Aussage des Kommissionsmitglieds Markus Müller eingehen und im Namen der Kommission Stellung nehmen. Jeanette Storrer, ein weiteres Kommissionsmitglied, hat mir in der letzten Woche einen Bundesgerichtsentscheid, respektive die entsprechende Medienmitteilung und einen NZZ-Artikel, zugestellt. Den werde ich Ihnen allen zukommen lassen. Es ist wirklich so, dass wir dieses Gesetz um jeden Preis brauchen. Bei diesem Fall handelt es sich um eine Einzonung in einem Kanton, der flächengleichen Abtausch machen muss. Markus Müller hat darauf hingewiesen, dass es nicht so schlimm sei, wenn wir die bestehenden Bauzonen nicht im Kanton abtauschen könnten, und gesagt, der Bund werde

uns nicht dazu zwingen. Das Bundesgericht hat in diesem Fall eine höchstrichterlich bewilligte Einzonung im Kanton Waadt rückgängig gemacht, weil die Kompensation an anderer Stelle nicht zeitgleich erfolgte. Das wird uns blühen, wenn wir dieses Gesetz nicht in irgendeiner Form umsetzen. Wir können uns hier nicht zurücklehnen und denken, der Bund werde uns nicht strafen. Sobald das jemand vor Gericht weiterzieht, wird das Bundesgericht die Einzonung kassieren. Dass wir wahrscheinlich nun doch nicht werden auszonen müssen, ändert daran nichts. Wir müssen flächengleich kompensieren, wenn der Bedarf der Bauzonen bereits durch die bestehenden Bauzonen abgedeckt ist.

**Josef Würms** (SVP): Ich bitte Sie, auf die Aufnahme der Aufzonungen zu verzichten. Der Bund verlangt bei Aufzonungen wie auch bei Umzonungen keine Mehrwertabgabe. Bei uns wird es, wie Sie gehört haben, hauptsächlich Aufzonungen geben. Wenn wir diese der Mehrwertabgabepflicht unterstellen würden, dann würden unsere Gerichte und unsere Beamten mit der Arbeit nicht mehr fertig. Da reichen wir Arbeit weiter und der Ertrag davon ist klein. Ich bitte Euch, verzichtet darauf, die Aufzonungen der Mehrwertabgabe zu unterstellen.

**Jeanette Storrer** (FDP): Ich habe das Referat des ehemaligen Bundesrichters Heinz Aemisegger, auf das Matthias Freivogel Bezug genommen hat, gründlich gelesen. Die Lösung, die der Kanton Schaffhausen in der Vorlage der Spezialkommission vorschlägt, steht absolut in Einklang mit diesem Referat. Wir gehen nicht auf das absolute Minimum hinunter, respektive zumindest nicht soweit, dass es nicht bundesrechtskonform wäre. Deshalb bezweifle ich, dass uns die Frage, ob wir Aufzonungen in diese Revision einbeziehen oder nicht, vom Bundesgericht Ärger bereiten wird. Ich bin gegen den Einbezug der Aufzonungen. Wir haben das in der Kommission ausführlich besprochen. Den Gemeinden entstehen beispielsweise hinsichtlich der Infrastruktur Folgekosten, wenn sie Aufzonungen vorsehen. Intensivere Nutzung bedeutet unter Umständen auch intensivere Nutzung dessen, was die öffentliche Hand zur Verfügung stellen muss. Auf der anderen Seite entstehen der Gemeinde gerade im Bereich der Aufzonungen erhebliche Mehreinnahmen aus der Mehrnutzung. Dies ist vielleicht auch der Unterschied zu Neueinzonungen oder Umzonungen, vor allem hinsichtlich der Grundstückgewinnsteuer und den Steuereinnahmen. Am Schluss muss die Balance stimmen. Diese würde unter Umständen gerade dann nicht stimmen, wenn wir die Aufzonungen miteinbeziehen würden. Man muss auch bedenken, dass im Hintergrund das Damoklesschwert des staatlichen Kaufrechts wartet. Das muss man dort immer mitdenken, wo die Voraussetzungen dafür gegeben sind und die Aufzonungen in einem Gebiet erfolgen, in dem das verfügbare Bau-

land grundsätzlich knapp ist. An Orten, an denen man verdichten will und die anderen Voraussetzungen auch gegeben sind, ist am ehesten davon auszugehen. Wenn wir die Aufzonungen miteinbeziehen, stimmt die Balance nicht mehr. Das ist der Grund, weshalb unsere Fraktion davon abräät.

**Jürg Tanner (SP):** In Art. 5 des Rauplanungsgesetzes des Bundes steht Folgendes: «Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile.» Sie müssen mir nun erklären, weshalb eine Neueinzonung einer Wohnzone 0.25 erheblich sein soll, während eine Aufzonung einer Zone 0.3 auf 0.55 – also um das genau gleiche Baumass – nicht erheblich ist. Die FDP wird es nicht gern hören, aber nach dem Votum von Jeannette Storrer steht das «F» in FDP wohl eher für Feudalismus als für Freisinnig. Wann immer es um Mehrwerte geht, die dem Grundeigentümer ohne jegliches Zutun Mehrwerte schaffen und von denen der Staat dann einen kleinen Teil abschöpfen will, heult die Rechte auf, als ob es ums Lebendige ginge. Entlarvend ist, Markus Müller, dass der Hauseigentümerverband (HEV) tatsächlich die Frechheit hat, beim umgekehrten Fall, den Abzonungen, eine Entschädigung vom Staat zu fordern. Stellen Sie sich einmal mal vor, Sie hätten ein Grundstück, dessen Ausnützungsziffer von 0.3 auf 0.5 erhöht würde. Das wäre für Sie gratis und Ihnen entstünde daraus ein Mehrertrag. Danach würden Sie aber nichts bauen, worauf das Grundstück wieder abgezont würde. Gemäss Markus Müller könnte der Besitzer nun zum Staat gehen und heulen, dass ihm der böse Staat, oh Schreck, seinen Ertrag wegnehmen würde. Das ist aus meiner Sicht die Quintessenz: Wenn Sie die Abzonungen im Gesetz haben wollen, dann müssen Sie konsequenterweise auch die Aufzonungen reinnehmen. Ich werde noch einen entsprechenden Antrag zu Art. 73d Abs. 2 stellen.

Ein weiteres Problem ist, dass die Kommission die Zuständigkeit für den Fonds verschoben hat. Es war angedacht, dass die Gemeinden und der Kanton dafür zuständig sind. Jetzt haben wir meines Erachtens eine unklare Regelung in der neuen Fassung. Einerseits ist die Gemeinde noch immer zuständig für die Einzonungen und für die Aufzonungen, andererseits geht das Geld dann an den Kanton. Das ist einfach nicht praktikabel. Derjenige, der plant, muss auch mit den Konsequenzen rechnen und das sind noch immer die Gemeinden. Wenn man es so machen wollte, wie es hier angedacht ist, dann müsste man dem Kanton die Mittel in die Hände geben, damit er anstelle der Gemeinden ein- und auszonen kann. Ich bitte die Kommission, sich dies auf die zweite Lesung nochmals zu überlegen. Ich stelle keinen Antrag, würde aber anregen, das ganze Geld bei den Gemeinden zu lassen. Wenn sie einzonen, haben sie die Mehrwerteinnahmen zugute, und wenn sie auszonen, müssen sie allfällige

Entschädigungen auch bezahlen. So wäre auch das von Jeanette Storrer erwähnte Problem einer Gemeinde, die statt Geld einen Sachwert möchte, zum Beispiel einen Parkplatz oder eine Tiefgarage, gelöst.

**Urs Capaul** (ÖBS): Die Mehrwertabgabe wird natürlich erst zum Zeitpunkt der Realisierung fällig. Es stimmt also selbstverständlich nicht, dass dies einer Verdichtung entgegen wirkt. Das gilt genauso für Aufzonungen.

Zu Josef Würms: Gemäss Bundesrecht ist nicht vorgegeben, dass nur bei Einzonungen der Mehrwert abgeschöpft werden muss. Es heisst dort explizit «planerische Mehrwerte». Solche können auch bei Aufzonungen oder bei Umzonungen entstehen, und nicht nur bei Einzonungen.

Zu Jürg Tanner: Die Idee, alles über einen kantonalen Fonds laufen zu lassen, hängt mit dem Gedanken zusammen, dass periphere Gemeinden mit zu viel Bauland abzonen oder auszonen, zentrale Gemeinden hingegen einzonen. Dieser Ausgleich kann nicht über die Gemeinden laufen. Das muss ein planerischer Akt sein, der über den Kanton läuft, und letztlich auch mit der Raumplanung respektive über die Richtplanung vorangetrieben werden sollte. Im kantonalen Richtplan sind dann auch die Verdichtungsgebiete ausgewiesen. Das sind diejenigen Gebiete, die zusätzlich aufgezont oder intensiver überbaut werden sollen. In diesen Gebieten werden Auszonungen kaum möglich sein, deshalb ist eine kantonale Regelung meines Erachtens durchaus sinnvoll.

**Richard Bühler** (SP): Ich mache Ihnen beliebt, die Aufzonungen wieder in das Gesetz zu nehmen. Ich habe schon in der Kommission dafür plädiert. Ein planerischer Mehrwert entsteht ganz klar auch bei Aufzonungen. Markus Müller, ich stehe zum Kompromiss. Sie haben gesagt, es sei egal, wenn wir das Gesetz ablehnen würden, denn es passiere nichts. Aber es würde eben doch etwas passieren. Wir könnten in unserem Kanton bis 2019 nichts mehr machen. Dies würde eine planerische Unsicherheit für all diejenigen bedeuten, die in diesem Kanton etwas planen respektive realisieren wollen. Die Stadt Schaffhausen zum Beispiel macht das ganze Breite-Quartier neu. Umzonungen wären auch nicht mehr möglich. Deshalb ist es wichtig, dass wir das Gesetz mit diesen Kompromissen durch das Volk bringen. Die Prozentsätze bei Neueinzonungen, Umzonungen und Aufzonungen können wir noch bestimmen. Im Sinn eines Kompromisses sollten wir dafür sorgen, das Gesetz über die Runde zu bringen.

**Marcel Montanari** (JF): Geht man von einem Gebäude in einer Zone aus, in der von zwei Geschossen auf vier Geschosse aufgestockt werden soll, dann wird der Mehrwert dieser Aufzoning erst bei der Überbauung

fällig. Aber habe ich so noch einen Anreiz, zu überbauen? Der Anreiz, etwas zu überbauen, wird doch geringer. Wenn ich nicht das Ganze ausschöpfen und vielleicht nur um ein Stockwerk aufstocken kann, aber für beides den Mehrwert bezahlen muss, verändert sich das Verhältnis von Grenzkosten und Grenzertrag. Das ist das Problem an der Geschichte. Damit komme ich zur Beantwortung der Frage von Jürg Tanner: Der Unterschied zwischen einem neu eingezonten Gebiet und einer Aufzoning ist, dass das eine Gebiet bereits überbaut ist. Dort bin ich in meinen Handlungsfähigkeiten eingeschränkt; dort habe ich bereits ein Haus, das ich vielleicht weiter ausbauen kann. Wenn wir beides gleich behandeln, wird das neu Bauen im Verhältnis billiger, weil dort das gesamte Potenzial ausgeschöpft werden kann. Bei bestehenden Bauten hingegen ist das nicht möglich. Schlussendlich wird es dazu führen, dass man mehr leere Grundstücke überbaut, als dass man nach innen verdichtet. Das ist genau das, was wir verhindern wollen. Wir wollen ja eine Verdichtung nach innen. Wir müssen dafür sorgen, dass die Anreize nicht in die falsche Richtung gehen. Wenn wir die Aufzonungen miteinbeziehen, wird es weniger attraktiv, bestehende Bauten auszubauen und das ist das Schlechte an diesem Einbezug der Aufzonungen.

**Andreas Schnetzler (EDU):** In der Kommission haben wir dieses Thema sehr intensiv diskutiert. Im Kommissionsbericht ist zu lesen, wie die Abstimmung herausgekommen ist. Die Aufzoning ist nicht im Gesetz. Einen Aspekt, den wir bis jetzt mehr oder weniger ausgeklammert haben, sind die Steuern auf den Mehrwert. Die Mehrwertabgabe wird bei allen folgenden Steuerbelastungen bereits abgezogen. Wenn wir eine Mehrwertabgabe bei der Aufzoning hineinnehmen, dann nehmen die Grundstückgewinnsteuern und die ordentlichen Steuern ab. Das muss ich der linken Seite auf den Weg mitgeben. Das sind Einnahmen für den allgemeinen Staatshaushalt. Wenn wir diese über die Mehrwertabgabe – sei es über Verträge oder über Einzahlung des Geldes in den Fonds – reduzieren, fehlen sie im allgemeinen Topf. Das Interesse des Grundeigentümers an einer Aufzoning wird somit sinken. Es ist nun einmal so, dass je mehr der Grundeigentümer daran verdient, desto grösser ist sein Interesse. Durch die Unterstellung der Aufzonungen unter die Mehrwertabgabepflicht könnte es sein, dass er kein grosses Interesse mehr daran hätte, ein Stockwerk mehr zu bauen. Am 3. März 2013 war genau diese Frage der Verdichtung und Erhöhung der Gebäude einer der Punkte, über den wir in der damaligen Abstimmung gestritten haben. Das Ziel des Stimmbürgers, der die damalige Vorlage angenommen hat, ist die Verdichtung. Nun haben wir den Auftrag, dieser Verdichtung möglichst wenige Steine in den Weg zu legen. Darum bitte ich Sie, die Aufzoning wegzulassen.



Aus meiner Sicht öffnen wir mit dem Weglassen der Aufzonung der Verdichtung die Türen ein Stück weiter.

**Josef Würms** (SVP): Ich wurde angesprochen betreffend Raumplanungsgesetz und Planungsvorteile. Es steht tatsächlich in Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> des Schweizerischen Raumplanungsgesetzes: «Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. [...] Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.» Der Bund legt also ganz klar fest, wo das erfolgen muss und das ist nicht bei Aufzonungen.

**Jürg Tanner** (SP): Sie verwechseln immer zwei Dinge. Zunächst muss man sich fragen, ob überhaupt ein Tatbestand, der einen Mehrwert hervorbringen könnte, besteht. Wenn man das bejaht, dann muss man fragen, ob auch tatsächlich ein Mehrwert eingetreten ist. Ich spreche nicht davon, dass jemand in einem Quartier ein Stockwerk mehr bauen darf. In solchen Fällen ist der Mehrwert vielleicht wirklich fraglich. Aber: Wir haben in der Stadt, und auf dem Land sowieso, unüberbaute Wohnzonen 0.3. Wenn man die jetzt auf 0.6 ändert, entsteht doch offensichtlich ein riesiger Mehrwert. Das ist genau der Effekt, den Jeanette Storrer geschildert hat. Es kommen doppelt so viele Leute, und es gibt doppelt so viel Abwasser. Sie konnten in der Zeitung lesen, dass es zu wenige Schulhäuser gibt. Den dadurch nötig werdenden Infrastrukturausbau bezahlt dann selbstverständlich wieder die Allgemeinheit. Das ist Ihr Ding: Die Gewinne gehören den Privaten, und den Rest soll der Staat liefern. Die Rechtsprechung sagt, dass Aufzonungen und Abzonungen nicht in jedem Fall mit einem Mehrwert verbunden seien. Je nach Quartier ist das möglich. Es gibt sogar Fälle, in denen man festgestellt hat, dass Abzonungen einen Mehrwert schaffen. Bei einem Beispiel hatte man ausserordentlich tiefe Ausnützungszonen an hervorragender Seelage geschaffen. Dort erhalten Sie dann viel mehr für Ihr Grundstück, obwohl sie weniger bauen können, da die ganz dicken Fische kommen. Ich behaupte nicht, dass bei überbauten Grundstücken in jedem Fall ein Mehrwert entstehe. Bei den nicht überbauten jedoch schon, und um diese geht es. Deshalb muss man fragen: Ist überhaupt ein Grundtatbestand erfüllt? Falls ja, wird berechnet, ob es ein Mehrwert ist oder nicht. Und wenn es keiner ist, muss man auch nichts bezahlen.

**René Sauzet** (FDP): Die Spezialkommission hat vor einem Jahr begonnen und ist jetzt bald in der zehnten Sitzung. Ich frage mich nun: Haben wir heute eine elfte Kommissionssitzung in diesem Saal? Ich frage mich auch: Wieso sind Jürg Tanner und Matthias Freivogel, der uns heute ein

zweiseitiges Papier geliefert hat, nicht in der Spezialkommission? Wieso hat ihre Fraktion nicht ihre Kapazitäten in die Spezialkommission entsandt? Warum müssen wir hier jetzt über diese Details sprechen und nicht mit Jürg Tanner und Matthias Freivogel in der Spezialkommission? Offenbar geht es beim Einbezug der Aufzoning in erster Linie ums Geld. Sie wollen den Bauwilligen, die nach erfolgter Aufzoning im Sinn der inneren Verdichtung eines Dorfes oder der Stadt bauen, auch noch Geld abnehmen. Ich bin nicht dafür, dass die Aufzonungen auch noch beitragspflichtig werden. Ich bin dafür, dass Anreize geschaffen werden, damit die innere Verdichtung in den Gemeinden stattfindet und Bauten und Weiterausbauten im Ortskern machbar sind. Hierfür brauchen wir nicht noch eine Belastung der Bauherren.

**Matthias Freivogel (SP):** Ich darf Sie darauf hinweisen, dass unsere Kommissionsmitglieder den Einbezug der Aufzoning in der Kommission beantragt und dafür gekämpft haben. Das ist eine derart wichtige Sache, dass wir sie in diesem Rat zu beraten haben. Wenn wir einfach alles durchwinken, was die Kommission gemacht hat, dann ist oder wird dieser Kantonsrat im Vergleich zum früheren Grossen Rat immer mehr ein Schatten seiner selbst.

Jürg Tanner hat es prononciert gesagt, ich sage es Ihnen mit den zurückhaltenden Worten von Heinz Aemisegger: «Die von den neuen RPG-Vorschriften angestrebten Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung nach Innen und die innere Verdichtung können nur durch geeignete Um- und Aufzonungen erreicht werden. Diese sind jedoch vor allem für die Gemeinden regelmässig mit hohen Folgekosten verbunden, insbesondere für Freiräume, Infrastruktur und Ausstattung. Diese Folgekosten sind für die öffentliche Hand oft nur verkraftbar, wenn auch Mittel aus dem Mehrwertausgleich eingesetzt werden können.» Heinz Aemisegger, der Mann der Sachlichkeit, hat das klar festgehalten. Es geht hier um die Tragbarkeit für die Gemeinwesen. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat vor wenigen Tagen sein neues Gesetz in die Vernehmlassung gegeben. Auch dieser ist der Auffassung, dass es ohne Möglichkeit der Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen nicht gehe, weil das Gesetz ansonsten den eidgenössischen Vorschriften nicht genügen würde. Heinz Aemisegger ist eine Koryphäe, und er hat dargelegt, dass es nicht reichen würde, wenn wir es so belassen würden. Es wird Aufgabe der Kommission sein – es ist absehbar, dass es für diesen Antrag keine Mehrheit, aber eine ausreichende Minderheit geben wird –, Lösungen zu finden, die beide Ratsseiten auch im Hinblick auf eine allfällige Volksabstimmung vertreten können. Ich habe diesbezüglich gewisse Ideen, äussere diese jetzt aber nicht, da es sonst wieder heisst, der Freivogel rede überall rein. Ich kann nicht in jeder Kommission integrale Vorschläge unterbreiten. Des-

halb bitte ich Sie, Vertrauen in die Kommission zu haben. Und ich appelliere an die bürgerliche Seite, konstruktiv mitzuarbeiten und nicht einfach strikt nein zu sagen. Die Aufzonungen sollten einbezogen werden und zwar am besten in einer Form, mit der beide Parteien leben können.

**Markus Müller (SVP):** Ich kenne Heinz Aemisegger und auch seine Schriften. Das Thema ist ein grosses Hobby von ihm, aber es ist nicht sicher, ob seine Ausführungen für alles und jeden Gültigkeit haben. Wir sollten die Meinungen von Fachexperten zur Kenntnis nehmen und berücksichtigen, gesetzgeberische Wirkung haben diese jedoch nicht. Letzten Endes geht es hierbei um einen politischen Entscheid.

Dass die Mehrwertabgabe erst fällig werde, wenn überbaut oder bebaut werde, ist eine Mär. Im Gesetz steht etwas anderes und zwar, dass die Mehrwertabgabe fällig werde, wenn Land überbaut oder verkauft werde. Lässt man Landwirtschaftsland zu Bauland werden, erfährt es eine gewaltige Wertsteigerung. Für gutes Land erhält man, das ist vom Bund limitiert, ungefähr acht oder neun Franken pro Quadratmeter. In Beringen beispielsweise bezahlt man 300 bis 400 Franken pro Quadratmeter und in der Stadt sogar 700 bis 800 Franken pro Quadratmeter. Das ist eine gewaltige Wertsteigerung, während es bei Aufzonungen zum Teil um kleine Beträge geht. Wir sollten uns hier nicht zerstreiten, sondern uns lieber auf die grossen Brocken konzentrieren. Sie werfen mir jetzt vor, Jürg Tanner, dass ich die Hauseigentümer vertrete. Natürlich mache ich das; so wie Sie die Mieter vertreten. Wenn ein Einfamilienhaus verkauft wird – wir fördern ja diesen Generationenwechsel –, wird die Mehrwertabgabe fällig. So steht es im Gesetz. Wenn Sie das nicht wollen, müssen Sie das ändern.

Für die Nachbarn ist eine Aufzonung aber tatsächlich eher eine Wertminderung. Wenn rund um ein Einfamilienhaus alle Gebäude um ein Stockwerk erhöht werden, dann führt das zu einer Abwertung des besagten Einfamilienhauses, weil die Aussicht verbaut ist.

**Jeanette Storrer (FDP):** Jürg Tanner und Matthias Freivogel versuchen, uns den Einbezug der Aufzonungen schmackhaft zu machen, indem sie argumentieren, dass dies die Folgekosten mildere, insbesondere für die Gemeinden, da dadurch noch Mittel in die Kasse kämen. Dem möchte ich entgegenhalten: Das ist nicht ganz korrekt. Auch wenn ich den Beitrag von Heinz Aemisegger grundsätzlich sehr gut finde, ist er betreffend die Folgekosten viel zu wenig in die Tiefe gegangen. Wie ich vorher dargestellt habe, gibt es bei Aufzonungen nicht nur Folgekosten, sondern auch Folgeeinnahmen für die Gemeinden. Diese schlagen grundsätzlich viel stärker zu Buche als dies bei Um- und Einzonungen der Fall ist. Man muss aber wissen, dass die Einnahmen, die der Mehrwertausgleich in die

Kassen spülen soll, zweckgebunden sind. Man kann diese Einnahmen sicher nicht für Altersheimbauten, Schulhausbauten oder für die Feuerwehr verwenden. Der Mehrwertausgleich ist durch Art. 5 des Raumplanungsgesetzes ganz klar zweckgebunden. In erster Linie haben davon die Entschädigungen für Planungen, die einer materiellen oder formellen Enteignung gleichkommen, ausbezahlt zu werden. Diesbezüglich hat weder der HEV des Kantons Schaffhausen noch sonst jemand zu bestimmen, wann genau in Folge wovon entschädigt wird. Das ist geregelt. Das sind Entschädigungen, die bei einer materiellen oder formellen Enteignung zu bezahlen sind. Es spielt keine Rolle, ob wir jetzt Aufzonungen, Umzonungen oder Neueinzonungen miteinbeziehen; diesbezüglich verändern wir gar nichts. Das ist was in erster Linie aus diesem Fonds entschädigt werden muss. Wenn man Art. 5 des Raumplanungsgesetzes anschaut, dann geht es in zweiter Linie darum, das Kulturland zu erhalten. In dritter Linie geht es darum, Massnahmen, die die Verdichtung der Siedlungsfläche fördern, zu unterstützen. Nur solche zweckgebundene Sachverhalte können über diesen Mehrwertabgleich ausgeglichen werden. Auch die Gemeinden wären in der Verwendung dieser Gelder ziemlich eingeschränkt, wenn sie diese selber verwalten könnten. Auf der anderen Seite möchte ich der Diskussion, ob der Kanton oder die Gemeinden auf diese Gelder zugreifen können sollen, etwas vorgreifen. Meines Erachtens ist es korrekt, wenn der Fonds ein kantonaler Fonds ist. Was hindert die Gemeinden und uns daran, diesen Fonds so zu gestalten, dass die Gemeinden ein Gesuch um Beiträge stellen können, wenn sie in einem bestimmten Fall die Verdichtung in ihrer Gemeinde fördern wollen? Wir brauchen im Gesetz keine Dienstleistungen und Sachleistungen vorzusehen und wir können den Fonds beim Kanton lassen. Es geht nur um Geld. Dann können die Gemeinden Gesuche stellen, wenn sie Projekte haben, die dem Fonds und dem Gesetz entsprechen. Lassen Sie uns diesbezüglich einfach und pragmatisch bleiben und der Kommissionslösung folgen. Vertragliche Lösungen können wir auf einfache Art und Weise einbeziehen. Dabei ist ohnehin umstritten, ob vertragliche Lösungen oder verwaltungsrechtliche Verträge nicht auch möglich sind, wenn sie gesetzlich nicht vorgesehen sind. Wir diskutieren hier viel um wenig.

**Regierungsrat Reto Dubach:** Jeannette Storrer hat es mir am Schluss etwas vorweggenommen. Ich wollte Sie auch dazu aufrufen, bei einfachen Lösungen zu bleiben. Das, worüber wir jetzt gerade diskutieren, wird die Verwaltung und die Behörden in den Gemeinden und im Kanton und vor allem viele Juristen und Rechtsanwälte beschäftigen. Wir sollten eine gewisse Verhältnismässigkeit beachten. Ich möchte an das erinnern, worüber wir das letzte Mal auf Antrag von Jürg Tanner abgestimmt haben. Es ging um die Mehrwertabschöpfung bei der Nutzung von Dachge-

schossen und beim Wiederaufbau von altrechtlichen Bauten. Wenn Sie nun zu den Aufzonen ja sagen, dann müssen Sie auf alle negativen Entscheide zurückkommen, die sie das letzte Mal in diesem Zusammenhang gefällt haben. Der Rückkommensantrag wird in diesem Fall sicherlich kommen, weil das nur konsequent wäre. Da gebe ich Jürg Tanner Recht. Deshalb sollten die Aufzonen nicht von einer Mehrwertabschöpfung betroffen sein.

Es ist auch gesagt worden, dass die Abschaffung der Ausnutzungsziffer allenfalls auch unter diese Regelung fallen würde. Darüber kann man diskutieren. Dabei handelt es sich zwar nicht um eine Aufzonen, aber es geht in diese Richtung. Deswegen ist das Schaffhauser System sehr gut. Wir trennen klar. Bei Neueinzonen gibt es eine Mehrwertabschöpfung, alles andere lassen wir aus. Wir haben sehr lange über die Aufzonen diskutiert und sind zum Schluss gekommen, dass ein Einbezug der Aufzonen der Verdichtung entgegenlaufen würde. Diese Aussage wurde zwar bestritten. Nehmen wir als Beispiel einen Besitzer eines kleinen Häuschens, der plötzlich mehr Stockwerke bauen kann, obwohl gar kein Bedarf dafür besteht. Warum sollte er aufstocken und zusätzliche Stockwerke realisieren, wenn eine Mehrwertabgabe zu bezahlen ist? Der Besitzer wird sagen: «Das rechnet sich nie. Wir rücken noch etwas zusammen, bis die Kinder in ein paar Jahren ausziehen. So kann ich auf diese Aufstockung verzichten und spare viel Geld.» Genau das wollen wir aber nicht. Wir wollen verdichtetes Bauen und wir wollen dieser Verdichtung keine finanziellen Knüppel zwischen die Beine werfen. Es wurde gesagt, Heinz Aemisegger sei eine Koryphäe und habe das gefordert. Ich schätze Heinz Aemisegger sehr, aber letztendlich entscheidet die Politik darüber, was man will; und es entscheiden nicht die Juristen oder die Planer darüber, was gelten soll. Deswegen sind in vielen Kantonen die Aufzonen nicht der Mehrwertabgabepflicht unterstellt. Das Ganze ist auch bundesrechtskonform, weswegen es eine moderate Lösung ist.

Einen Baudirektor hat es fast den Kopf gekostet, als er im Kantonsrat vor vielen Jahren einmal eine Mehrwertabschöpfung vorgeschlagen hat. Dieses Problem haben wir bei dieser Revision des Baugesetzes nicht. Für den Kanton Schaffhausen ist die nun vorgeschlagene Regelung ein Quantensprung. Deshalb bitte ich Sie, bei dieser Lösung zu bleiben.

### **Abstimmung**

**Mit 34 : 19 wird die Unterstellung der Aufzonen unter die Mehrwertabgabepflicht abgelehnt.**

## Verwaltungsrechtliche Verträge

**Matthias Freivogel (SP):** Ich möchte die verwaltungsrechtlichen Verträge anhand eines kurzen Beispiels erläutern. Allfällige Übereinstimmungen mit tatsächlichen Begebenheiten wären rein zufällig. Ich spreche jetzt einmal vom SIG-Areal «Fels» in Neuhausen. Das ist ein Grossareal. Ein privater Grundeigentümer plant dort eine Grossüberbauung mit einer gemischten Nutzung. Ich gehe davon aus, dass dies ein Mehrwertabgabepflichtiges Vorhaben wäre. Nehmen wir an, es wären drei Mio. Franken zu leisten. Die Gemeinde Neuhausen hat signalisiert, dass sie Interesse an der Realisierung dieses Projekt hat; sie hat aber bei dieser gemischten Nutzung auch ein ebenso grosses Interesse an einem optimalen Zugang zum neuen Bahnhof. Kosten: Schätzungsweise zwei Mio. Franken. Jetzt gäbe es die Möglichkeit der vertraglichen Lösung. Die Gemeinde sagt, dass sie gerne diesen Zugang hätte. Der Grundeigentümer sagt, dass er gerne etwas hätte, was ansonsten eventuell nicht bewilligungsfähig ist. Also einigen sie sich und kreieren so eine Win-Win-Situation. Der Grundeigentümer kann etwas realisieren, was ihm entgegenkommt. Die Gemeinde erhält, was sie für wichtig erachtet, nämlich eine Infrastrukturmassnahme, die sie ansonsten mit Steuermitteln bezahlen müsste, einen optimalen Zugang zum neuen Bahnhof. Das wird von der Kommission – oder wer immer auch zuständig ist – festgestellt: Leistung und Gegenleistung. Zudem bleibt eine Mio. Franken übrig. Dieses Geld würde dann in den kantonalen Topf gelangen. Sie sehen, es ist notwendig, und für viele von Vorteil, wenn wir vertragliche Lösungen ermöglichen und diese Möglichkeit im Gesetz festschreiben. Es wäre auch sinnvoll, wenn wir Sachbeziehungsweise Dienstleistungen hineinnehmen würden. Das wäre dann der Grundsatzentscheid innerhalb dieses Themas, den Jeannette Storrer angeregt hat, nämlich dass bei vertraglichen Lösungen auch andere Austauschleistungen als Geld möglich wären. Meiner Meinung nach könnten wir hier einen weiteren Schritt tun, um innovative Lösungen zu finden. Ich habe schon in meinem Eintretensvotum gesagt, dass wir im Kanton, namentlich den grossen Gemeinden, genügend solche Reserven haben, die verlockend wirken, um grössere Projekte zu realisieren. Wir tun gut daran, das zu ermöglichen.

**Regierungsrat Reto Dubach:** In der leisen Hoffnung, dass die Diskussion zu diesem Thema etwas kürzer ausfällt, spreche ich dieses Mal am Anfang. Dies ist sicherlich ein Punkt, der in der Kommission nochmals diskutiert werden sollte. Auf den ersten Blick erscheint dieser Vorschlag sympathisch. Auf den zweiten Blick bin ich allerdings auch ein wenig skeptisch. Wenn man den Text von Heinz Aemisegger liest, wird man in dieser Skepsis eher bestärkt. Er schreibt nämlich: «Nach Auffassung ver-

schiedener Fachleute sind öffentlich rechtliche Mehrwertschöpfungsverträge im Rahmen der Anwendung der Mindestvorschrift von Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG ausgeschlossen». Es gibt diesbezüglich offenbar bereits juristische Zweifel.

Wenn ich an eine Diskussion denke, die wir vor kurzem in der Kommission hatten, dann frage ich mich auch, ob wir damit dem Filz nicht Vorschub leisten würden. Plötzlich könnten über Verträge Regelungen erzielt werden, allenfalls auch unter Einbezug von Sachleistungen, die dann quasi äquivalent zu dieser 20-Prozent-Abschöpfung wären. Das könnte auch zu Diskussionen führen und ich weiss nicht, ob das die Behörde dem Vorwurf aussetzen würde, dass sie allenfalls einer Regelung zugestimmt habe, die der 20-Prozent-Abschöpfung nicht entspreche. Diese Frage wird nicht ganz einfach zu beantworten sein. Ich gehe aber davon aus, dass die Mehrheitsverhältnisse ähnlich wie bei der letzten Abstimmung sein werden. Deswegen sollten wir die materielle Diskussion in der Kommission führen. Da können wir nochmals alle Pro- und Kontrapunkte auflisten und dann darüber entscheiden. Insofern möchte ich Sie bitten, nicht mehr allzu lange materiell darüber zu diskutieren.

**Andreas Schnetzler (EDU):** Zu den verwaltungsrechtlichen Verträgen: Mit der jetzigen Lösung, bei der der Fonds allein beim Kanton liegt, ist das eine sehr grundlegende Frage. Mit den Verträgen würde Geld, das in diesen Topf müsste, bei den Gemeinden belassen. Das würde doch konkret heissen, dass jede Gemeinde alles dafür tun würde, mit dem Grundeigentümer eine Lösung zu finden, damit man einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen könnte. Das Geld bliebe dann im Dorf. Zur Verwendung dieses Geldes sind ja schon die tollsten Sachen erwähnt worden wie Strassenerschliessungen oder Schulhausbauten. In Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist die Mittelverwendung klipp und klar geregelt. Bezüglich der Verwendung des Ertrags wird auf die Auszonungen in Art. 5 Abs. 2 und auf die Planungsgrundsätze in Art. 3 verwiesen. Dort erscheinen keine Erschliessungen, weshalb ich den *Link* von Heinz Aemisegger nicht ganz verstehe. Aus meiner Sicht ist der Sinn der Mehrwertabschöpfung ganz klar definiert. Die grosse Frage ist, was nachher mit dem Fonds passiert. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz sieht eine mögliche Verwendung der Fondsgelder in Art. 3 Abs. 2 lit. e beispielsweise im Bereich Waldfunktionen vor. Dadurch könnten die Staatsrechnungen im Bereich Forst etwas entlastet werden. Damit könnten wir mit der Mehrwertabschöpfung etwas leisten, was rückwirkend auch wieder den Gemeinden zugutekommt, zum Beispiel bei der Waldrandpflege.

Die andere Frage sind natürlich die Auszonungen. In Barga und Beggingen gibt es keine Einzonungen mehr. Da müssen wir uns nichts vor-

machen, auch mit den neuen Zahlen nicht. Das heisst, wir müssen auch trotz den idealen Zahlen noch immer Auszonungen ins Auge fassen. Genau dafür brauchen wir Geld in diesem Topf. Wenn beispielsweise die Breite freigespielt wird, dann wird es dort eine Umzonung – und keine Aufzonung – geben, wodurch eine Mehrwertabgabe fällig wird. So äufnen wir den Topf, damit in Barmen und in Beggingen und für die Umsetzung der raumplanerischen Grundsätze Geld verwendet werden kann. Der Kommissionspräsident hat gesagt, die Kommission werde den Antrag auf Aufnahme verwaltungsrechtlicher Verträge wohlwollend entgegennehmen. Ich künde meine Opposition dagegen bereits jetzt an, weil ich das hinsichtlich des Grundsatzes für die Mittelverwendung nicht für dasselbe halte. Die Gemeinden werden nämlich darum besorgt sein, dass das Geld zu möglichst hundert Prozent im Ort bleibt. Als Folge gibt es dann nicht mehr so viel Geld in diesem Topf.

**Josef Würms** (SVP): Matthias Frick hat zu Beginn der heutigen Sitzung gesagt, dass wir diesen Punkt gerne in die Kommission zurücknehmen. Es ist prüfenswert, was Matthias Freivogel hier vorschlägt. Ich habe auch von weiteren Kommissionsmitgliedern Wohlwollen verspürt, darüber zu sprechen. Ich möchte keinen Ordnungsantrag stellen, aber ich bitte den Präsidenten, hier zum Abschluss zu kommen.

**Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger** (SP): Der Kommissionspräsident hat das tatsächlich gesagt. Wenn Sie damit einverstanden sind, lassen wir das so stehen.

**Matthias Freivogel** (SP): Ich möchte die Bedenken von Andreas Schnetzler etwas zu verstreuen versuchen. Es geht mir nicht zuletzt darum, dass eine Überweisung an die Kommission möglichst mit einer Mehrheit zustande kommt. Es gibt im Raumplanungsgesetz die Vorschrift oder die Möglichkeit, dass die Mittel auch für weitere Beiträge an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen verwendet werden können. Der Bogen ist diesbezüglich weit gespannt. Und was sagt Heinz Aemisegger dazu? Zu den weiteren raumplanerischen Anliegen gehören etwa die Schaffung von Frei- und Grünflächen, die Ausübung von Kaufrechten, die Förderung von kleingewerblichen Nutzungen, die Förderung günstigen respektive erschwinglichen Wohnraums, insbesondere auch des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Alles das könnte aus solch einem Topf finanziert werden. Wir tun gut daran, eine Sowohl-als-auch-Lösung vorzusehen, damit die Gemeinden direkt mit Sachleistungen in diese Realisierungen eingreifen können, aber damit auch der Topf gespeist wird. Ich stimme Jeanette Storrer übrigens zu, – das sieht neu auch der Kanton Zürich in seiner Vernehmlassung vor –, dass die Ge-



meinden Anträge sollten stellen können, damit aus dem Fonds Leistungen an sie ausgerichtet werden, wenn sie aus diesen Zielsetzungen Mittel benötigen. Das erachte ich als wichtig. Es wäre vielleicht an der Kommission, die Grundlagen dafür zu schaffen, dass die Gemeinden das tun könnten.

### **Abstimmung**

**Mit 19 : 17 lehnt der Kantonsrat die Aufnahme von verwaltungsrechtlichen Verträge ab.**

### **Instanzenweg**

**Matthias Freivogel (SP):** Ich beantrage Ihnen, dass auf Antrag des zuständigen Departements im Kanton letztlich dann die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz (Enteignungskommission) das bestimmen soll. Das hätte den Vorteil, dass es sich dabei um eine ausgewogen zusammengesetzte Fachkommission handelt, in der nicht nur Juristinnen und Juristen sitzen. Wenn dann ein ausgleichspflichtiger Tatbestand vorliegen würde, dann ginge die Sache in die Enteignungskommission, die daraufhin ein Zwei- oder ein Mehr-Parteien-Verfahren durchführen würde. Die Kommission würde schauen, wer betroffen ist und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Kantons entscheiden. Der Entscheid würde auch die Höhe betreffen. Damit dann nicht nur um Bagatellen gestritten würde, gibt es Art. 79b Abs. 3, der besagt, dass mindestens 10'000 Franken zur Diskussion stehen müssen. Das halte ich für eine sinnvolle Lösung. Sie dürfen auch nicht vergessen, dass sich die Enteignungskommission sehr intensiv mit allen Fragen des Abgabewesens – Mehrwertbeiträge, Erschliessungsbeiträge, Brandschutz – befasst. Es handelt sich um eine Fachkommission und es wäre meines Erachtens richtig, solche Fälle in deren Kompetenz zu geben; namentlich weil das direkte Gegenstück der Mehrwertabschöpfung die materielle Enteignung ist. Es werden dort also auch Tatbestände beurteilt, wenn es für einen Grundeigentümer zu einem Verlust kommt.

**Kommissionspräsident Matthias Frick (AL):** Wir haben bei Art. 29 bereits über den korrekten Instanzenweg gesprochen. Sie haben festgestellt, dass die Kommissionsvorlage gegenüber der Vorlage des Regierungsrats einen anderen Instanzenweg vorsieht und der Rat hat diese Regelung bestätigt. Die Diskussionen in der Kommission waren nicht kontrovers. Das liegt wahrscheinlich daran, dass das im Kern keine politische Frage ist. Auch wenn ich ein Wagnis eingehe und heute zweimal

gegenüber einem Antrag der linken Seite Wohlwollen signalisiere, und mir das vielleicht falsch ausgelegt wird, denke ich nicht, dass sich die Kommission dagegen wehrt, im Fall der Mehrwertabgabe den Instanzenweg noch einmal genauer anzuschauen. Allerdings würde ich betreffend die Frage, ob es so richtig ist, so wie Matthias Freivogel es vorschlägt, gerne zuerst die Meinung der Juristen in der Kommission, dem Departement und dem Regierungsrat hören. Es gibt einen Grund, dass der Instanzenweg von der Kommission so ausgestaltet worden ist, das hängt damit zusammen, wer die verfügende Gewalt ist, wenn ich mich richtig erinnere. Aber das kann man im Detail noch anschauen.

**Regierungsrat Reto Dubach:** Wir haben an einer anderen Stelle auch darüber diskutiert, die Enteignungskommission als zuständige Instanz zu bezeichnen. Ich möchte Sie bitten, den vorliegenden Antrag abzulehnen. Die Mehrwertabschöpfung, also die Abschöpfung des Mehrwerts von privaten Grundeigentümern, hat nicht viel mit einer Enteignung zu tun, bei der der private Grundeigentümer eine Entschädigung geltend machen kann. Er muss also nichts bezahlen, sondern erhält bei der formellen und materiellen Enteignung etwas. Die Enteignungskommission ist von der Justiz ins Spiel gebracht worden. Sie hat im Rahmen der Vernehmlassung gefordert, dass die Enteignungskommission für zuständig erklärt werde. Wenn man das Ganze vertieft prüft, stellt man fest, dass es zwischen den Überlegungen der Justiz und denjenigen der vorberatenden Kommission eine sachliche Differenz gibt. Wenn sie die Enteignungskommission einsetzen, müssen sie im Grunde genommen die Vorschriften des Enteignungsgesetzes für massgebend erklären. Eine Vorschrift im Enteignungsgesetz handelt von der Entschädigung und davon, wie hoch die Entschädigung bemessen werden muss. Diese wird nach dem Enteignungsgesetz völlig anders bemessen, als sie in dieser Revision des Baugesetzes festgelegt wird. In Art. 12 des Enteignungsgesetzes heisst es: «Die Entschädigung ist unter Berücksichtigung aller Nachteile festzusetzen [...]». Das ist in Ordnung, weil dem Enteigneten alle Nachteile vergütet werden sollen. Darunter sind gemäss Enteignungsgesetz zu verstehen: der volle Verkehrswert, der Minderwert und alle weiteren Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge voraussetzen lassen. Es handelt sich also um einen sehr offenen Begriff. Da macht es auch Sinn, dass eine richterliche Kommission wie die Enteignungskommission darüber befindet. Darum geht es in der vorliegenden Sache aber gar nicht. Betreffend Mehrwertausgleich steht unter Art. 79b Abs. 2: «Der Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone [...]». Die Verkehrswerte werden jedoch amtlich festgesetzt werden, so wie das auch beim Kaufrecht gemacht wird. Vielleicht muss

das hier noch präzisiert werden, aber das Amt für Grundstückschätzungen wird das festsetzen. Die verfügende Instanz hat diesbezüglich keinen grossen Spielraum mehr; während sie das jetzt noch selber machen kann. Weshalb sollten wir einen so komplizierten Instanzenweg vorsehen für eine Angelegenheit, in der es gar keine grossen Entscheide mehr zu treffen gilt? Deshalb bin ich sehr skeptisch, was die Enteignungskommission betrifft. Es war jedoch eine Idee der Spezialkommission, die nun vorliegende Regelung zu wählen. In diesem Sinn bin ich der Ansicht, dass die Kommission in der zweiten Lesung vertiefter darüber befinden sollte.

**Jürg Tanner (SP):** Ich habe mich auch etwas gefragt, warum das gewechselt wurde. Stellen wir uns konkret vor: Neu verfügt das Departement, das bei einer Einzonung zuständig wird, selber über diesen Mehrwert. Als Grundeigentümer stelle ich mir vor, dass dieses Departement kaum wahnsinnig unabhängig sein wird. Ich bin mir nicht sicher, ob man über eine Verfügung des Amts für Grundstückschätzung sagen kann, dass sie sakrosankt sei. Diese Schätzungen differieren extrem. Jeder, der eine Liegenschaft hat und den Steuerwert sieht, den dieses Amt festlegt, fasst sich an den Kopf. Das ist natürlich ein Witz. Da geht es um den Steuerwert, nicht um den Verkehrswert. Ich kann damit durchaus leben, aber da das Departement den Wert für seinen eigenen Fonds festsetzt, muss man sich doch überlegen, wie unabhängig es ist. Die Rekursinstanz ist dann der Regierungsrat; vor Obergericht kann man das nicht mehr prüfen. Ich wäre hier etwas skeptisch. Ich habe in der Fraktion aber auch gesagt, dass es sich hierbei um einen Korruptionsartikel handle. Es kann natürlich auch in die andere Richtung gehen – in Brasilien beispielsweise würde es so laufen, dass das Departement das festsetzen würde. Sie können sich auch vorstellen, wie tief dieser Wert dann wäre. Ich will niemandem zu nahe treten, aber es besteht eine gewisse Gefahr, wenn derjenige, der diese Abschöpfung festsetzt, auch den Wert festsetzt. Regierungsrat Reto Dubach, Sie haben vorgelesen, dass bei einer formellen Enteignung alles entschädigt werde. Darum geht es hier nicht. Wenn schon, hätte man auf die Vorschrift betreffend die materielle Enteignung hinweisen müssen. Ich schlage vor, dass sich die Kommission das nochmals überlegt. Schlussendlich kann man mit beidem leben, aber man muss sich bewusst sein, warum man am Ende welche Lösung wählt.

**Christian Heydecker (FDP):** Unser Baudirektor argumentiert heute sehr opportunistisch. Die Enteignungskommission ist natürlich nicht von dritter Seite in das Verfahren eingebracht worden, sondern der Regierungsrat und niemand anders hat uns diese Kommission in seiner Vorlage vorgeschlagen. Bei der ersten Diskussion darüber, wer im Instanzenweg bei Rechtsmittelverfahren für die Festsetzung der Entschädigung bei Enteignung

nungen und der Ausübung des Kaufrechts zuständig sein soll, hat der Regierungsrat gesagt, dass es wichtig sei, möglichst einheitliche Rechtsmittelwege zu haben. Dieser Rat hat an der letzten Sitzung mit grösstmöglicher Mehrheit entschieden, dass bei der Festsetzung der Entschädigung bei den Kaufrechten und Enteignungen nicht das Baudepartement beziehungsweise der Regierungsrat als Rechtsmittelinstanz fungieren solle, sondern die Enteignungskommission, weil sie unabhängig ist, wie Jürg Tanner schon gesagt hat. Wäre man konsequent, dann müsste man jetzt auch nicht mehr diskutieren. Es gab einen entsprechenden Antrag, und alle Juristen haben gesagt, dass wir das tatsächlich so machen müssten. Der Kantonsrat hat sich dann den verschiedenen Juristen aus den verschiedenen Fraktionen angeschlossen. Von da her macht es Sinn, dass wir auch hier die Enteignungskommission einsetzen; mit den genau gleichen Argumenten, wie wir das an der letzten Sitzung entsprechend beschlossen haben. Ich bitte Sie, dem Antrag von Matthias Freivogel zuzustimmen, damit wir gleichlaufende Rechtsmittelwege haben; sowohl bei den Enteignungen, als auch bei der Ausübung des Kaufrechts und auch bei der Festsetzung der Mehrwertabgaben.

**Markus Müller (SVP):** Betreffend Korruption ist dies ein harmloser Artikel, der schlimme Artikel ist ein anderer; nämlich der, gemäss dem die Gemeinderäte und Stadträte Land übernehmen und ihren Freunden zuschieben können. Das ist Korruption, und dieser Artikel ist viel kritischer. Ich bin irgendwie froh, aber auch etwas besorgt darüber, dass der Regierungsrat offenbar sehr gerichts- und juristengläubig ist und in der Vernehmlassung die Justizvorschläge übernommen hat. Dies bezeichnet er jetzt aber als Fehler, denn er ist mit Begeisterung auf den Vorschlag der Spezialkommission aufgesprungen. Diesen sollten wir jetzt auch vertreten. Es ist konsequent, was wir in Art. 29 beschlossen haben. Die Gebäudeversicherung ist sicherlich bei der Bemessung der Höhe dabei, die hat in diesem Bereich eine riesige Erfahrung. Aber Sie sollten es nicht übertreiben mit der Erfahrung, die die Enteignungskommission angeblich habe. Ich glaube nicht, dass sie im Kanton Schaffhausen sehr oft über solche Themen tagen muss. Das wissen Sie allerdings vielleicht besser. Ich glaube, dass die Erfahrung dieser Enteignungskommission in dieser Hinsicht sehr bescheiden ist. Die Spezialkommission hat eine gute Lösung gefunden, die auch den Rekursweg sehr klar regelt. Wir sollten dabei bleiben.

**Christian Heydecker (FDP):** Markus Müller, ich muss Sie korrigieren, damit dies nicht so im Protokoll steht. Bei Art. 29b Abs. 6 haben wir in der letzten Sitzung beschlossen, dass wir auf die regierungsrätliche Vorlage zurückkommen und die Enteignungskommission als Rechtsmittelinstanz

einsetzen. Das war mein Antrag. Die SP-Juristen Matthias Freivogel und Jürg Tanner haben mir verbal auf die Schulter geklopft. Sie haben alle genickt und wir haben mit grösstmöglichem Mehr meinem Antrag zugestimmt. Das ist die historische Wahrheit, Markus Müller. Wenn wir konsequent sind, machen wir es heute wieder so.

### **Abstimmung**

**Mit 22 : 12 wird der Wiedereinsetzung der Kommission für Enteignungen in Art. 79c Abs. 2 zugestimmt.**

### **Art. 79b**

**Jonas Schönberger (AL):** Ich stelle den Antrag, in Art. 79b Abs. 1 die Höhe der Mehrwertabgabe für Neueinzonungen gemäss bundesrechtlichem Maximum festzulegen. Uns scheint es wichtig, den konfiskalischen Charakter beizubehalten. Es ist die öffentliche Hand, die diesen Mehrwert generiert und es ist eine ganz kleine Berufsgruppe, der dieser zukommt und deshalb möchten wir gestützt auf das Bundesrecht das Maximum von 60 Prozent einfordern.

**Josef Würms (SVP):** Ich stelle Ihnen den Antrag, dass die Höhe der Abgabe bei Neueinzonungen 20 Prozent des Bodenmehrerts betragen soll. Das ist, was der Bund verlangt. Wollen wir ein Musterkanton sein und über die vom Bund geforderte Höhe hinausgehen auf dreissig Prozent? Sie haben mitbekommen, dass im Nationalrat derzeit die Motion Nr. 12.3172 von Nationalrat Leo Müller betreffend Besteuerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken hängig ist; Sie haben die Berichte gelesen von Bundesrat Guy Parmelin. Dazu sind einige Erläuterungen nötig. Andreas Schnetzler hat es vorher bereits erwähnt und ich erkläre jetzt an einem Beispiel, worum es geht. Bauer X und Bauer Y haben je einen Sohn, von denen der eine Landwirt und der andere Lehrer, Anwalt oder Arzt ist. Diese beiden erben je eine Parzelle, die sie als Bauland verkaufen. Der Bruttogewinn beträgt jeweils 700'000 Franken und beide müssen eine Grundstückgewinnsteuer von 69'000 Franken bezahlen. Dazu kommt für den Landwirt die Bundessteuer von 87'000 Franken, beim anderen ist dieser Betrag null. Weil der Bauer Bundessteuer bezahlen muss, wird ebenfalls eine AHV-Abgabe von 68'000 Franken fällig, weil er den Erlös als Einkommen deklarieren muss. Bei der anderen Gruppe ist das steuerfrei. Der Landwirt muss nach jetzt gültigem Recht im beschriebenen Fall 224'000 Franken bezahlen; die Person, die irgendeinen anderen Beruf gelernt hat, dagegen nur 69'000 Franken. Der

Bauer muss heute zirka vierzig bis fünfzig Prozent seines Erlöses aus einem Baulandverkauf wieder abgeben. Wenn wir die Mehrwertabgabe auf dreissig oder auf sechzig Prozent hochschrauben, dann stellt sich die Frage, wo dieses Geld verloren geht. Es geht zuerst bei der Bundessteuer verloren und auch bei der AHV, weil die Mehrwertabgabe vorher abgezogen wird, wodurch der Gewinn kleiner wird. Wir würden das Geld also aus der Kasse der öffentlichen Hand nehmen und es in einen Fonds legen. Das ist anscheinend die heutige Gleichberechtigung. Recherchiert hat das die Berner Zeitung, nachdem der Nationalrat darüber diskutiert hat. Wir wissen heute, dass bereits beim Baulandverkauf durch Landwirte eine hohe Abschöpfung stattfindet, aber nicht als Mehrwertabgabe, sondern in Form einer steuerlichen Abschöpfung. Und wer besitzt Landwirtschaftsland in der Nähe von oder in Ortschaften? Das sind zum einen die Landwirte, die das Land bewirtschaften, aber mehrheitlich sind es Erben, die keine Landwirte mehr sind und diese müssen nachher keine Steuer bezahlen. Ich mache Ihnen beliebt, die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen auf zwanzig Prozent zu senken.

**Jürg Tanner (SP):** Ich stelle Ihnen kurz vor Mittag noch zwei Anträge zu Art. 79 b).

Ich beantrage Abs. 1 stehen zu lassen und wie folgt zu ergänzen: «[...], ebenso bei Aufzonungen von nicht überbauten Grundstücken». Zudem beantrage ich, Abs. 3 sei zu streichen.

Zu meinem ersten Antrag: Ich habe die Diskussion mit Interesse verfolgt und bin zum Schluss gekommen, dass man Aufzonungen von nicht überbauten Grundstücken definitiv nicht anders behandeln kann. In Fällen, in denen bereits ein Haus steht, wird nichts fällig. Aber wenn nicht überbaute Parzellen in einer W3-Zone liegen und zu W6 werden, dann soll man sie gleich wie Neueinzonungen behandeln. Das scheint mir nur gerecht zu sein.

Zu meinem zweiten Antrag, der Streichung von Abs. 3: Das hier ist ein typisches gesetzgeberisches Versehen. Ob der Mehrwert mehr oder weniger als 10'000 Franken beträgt, weiss man erst dann, wenn jemand geschätzt hat. Wie will man das vorher feststellen? Das ist meines Erachtens ein Witz, da verwechselt man die beiden Dinge. Und was würde passieren, wenn dieses bäuerliche Land aufgeteilt wäre? Beispielsweise wären zehn Hektaren schön in kleine Grundstücke unterteilt, und bei keinem Einzelgrundstücke betrüge der Mehrwert mehr als 10'000 Franken. In dem Fall würde keine Mehrwertabgabe fällig. Das ist einfach unsinnig, dieser Satz muss weg.

**Richard Bühler (SP):** Art. 79 ist der Schlüsselartikel für die gesamte Baugesetzrevision. Der Antrag von Josef Würms ist der letzte Sargnagel

für dieses Gesetz vor dem Volk. Dreissig Prozent bei Neueinzonungen und zwanzig Prozent bei Umzonungen halte ich für gerechtfertigt. Ich mache ein Beispiel. Ich nehme die Landpreise von Thayngen; die kenne ich etwas. Wir haben ein Grundstück von tausend Quadratmetern Landwirtschaftsland, dessen Wert beim heutigen Quadratmeterpreis von fünf Franken insgesamt 5'000 Franken beträgt. Der Einwohnerrat zont das Land über Nacht ein und wenn der Grundeigentümer am Morgen erwacht, ist das Grundstück statt 5'000 Franken plötzlich 400'000 Franken Wert. Ich halte es für gerechtfertigt und angemessen, dass von dieser Wertvermehrung dreissig Prozent, also ein Drittel, der Öffentlichkeit zurückgegeben werden muss. Für die Aufgaben, die die Öffentlichkeit zu erfüllen hat. Bei Umzonungen und Aufzonungen sind zwanzig Prozent gerechtfertigt also ein Fünftel des Mehrwerts. Deshalb haben wir in der Spezialkommission einen Kompromiss mit zwanzig und dreissig Prozent gefunden. Wir sollten diesen Kompromiss nicht mit Anträgen auf eine Reduktion von dreissig auf zwanzig Prozent gefährden. Ich stehe zum Kompromiss und zur Vorlage der vorberatenden Kommission.

**Andreas Frei (SP):** Ich muss einmal etwas Grundsätzliches zu den Anträgen von Josef Würms und von Jonas Schönberger sagen. Mir fehlt die Differenzierung zwischen Umzonungen und Neueinzonungen. Es war ein wesentlicher Teil der Kommissionsarbeit, dies zu differenzieren. Die Differenzierung macht dort Sinn, wo zum Beispiel in der Peripherie eines Dorfes oder einer grösseren Gemeinde bereits Industrieland ist, das aus heutiger Sicht nicht mehr gebraucht wird oder zu viel eingezont wurde. Es ist sinnvoll, zuerst solches Land in Bauland auf-, respektive umzuzonen. So wird dieser erste Ring um das Dorf zu Bauland erhoben, und nicht ein Ring weiter aussen, wodurch die Landschaft weiter zersiedelt würde. Diese Differenzierung zwischen zwanzig Prozent bei Umzonungen, die wir fördern, und von dreissig Prozent bei Neueinzonungen, die nicht so stark zu fördern sind. Das ist ein wichtiges Steuerinstrument, das wir dringend beibehalten sollten. Das ist ein Grund, warum man diese Anträge ablehnen sollte. Den anderen Grund hat Richard Bühler schon ausführlich dargelegt. Ich habe es mir lange überlegt, und auch in der Spezialkommission dazu Stellung genommen, dass ich diesen Kompromiss mittragen werde, wenn diese Mehrwertabgabebesätze von dreissig respektive von zwanzig Prozent in der zweiten Lesung eine Mehrheit finden sollten. Wenn nun aber von Josef Würms, einem Mitglied der Kommission, dieser Kompromiss nicht eingehalten wird, und er diese Zwanzig-Prozent-Flatrate fordert, werden wir von der SP nicht einfach dabei zusehen, sondern die unseres Erachtens sinnvolle Grössenordnung von dreissig Prozent fordern. In diesem Differenzierungsfall ergäbe das

Mehrwertabgabebesätze von 25 Prozent bei Umzonungen und von 35 Prozent bei Neueinzonungen. Ich stelle entsprechend Antrag.

**Kommissionspräsident Matthias Frick (AL):** Ich spreche zu Ihnen als Parlamentarier und nicht als Kommissionspräsident. Nachdem nun Josef Würms für die Bauernlobby auf die Tränendrüse gedrückt hat, sehe ich mich gezwungen, die Sichtweise der AL darzulegen. Wir haben in diesem Staat eine systematische Bevorzugung einer Berufsgruppe. Diesbezüglich sind wir uns wohl alle einig. Das hat in gewissen Bereichen durchaus seine Berechtigung, aber beim bäuerlichen Bodenrecht bin ich ganz anderer Ansicht. Das bäuerliche Bodenrecht garantiert, dass der Erwerb von Landwirtschaftsland nur Landwirten oder Betrieben, die Landwirtschaft oder Gartenbau betreiben, möglich ist. Das heisst also, dass in diesem Staat der Besitz von Grund, der nicht Bauland ist, auf eine Berufsgruppe und deren Erben beschränkt ist. Demnach besitzen etwa drei Prozent der Bevölkerung, die in der Landwirtschaft tätig sind, das ganze Land, das nicht Bauland ist. Das ist auch der Grund, weshalb dieses Raumplanungsgesetz angenommen wurde. Es passt dem Volk in der Schweiz nicht, dass eine Berufsgruppe und deren Erben über Nacht durch staatliches Handeln Gewinne generieren können, die im Bereich von Faktor zwanzig und höher liegen; und dies einfach nur deshalb, weil diese Leute das Land besitzen und sie von Gesetzes wegen geschützt sind, damit es bei ihnen und ihrem Berufsstand bleibt. Das ist stossend. Nach Ansicht der AL muss dieser Gewinn zu hundert Prozent abgeschöpft werden. Das ist auch der Grund für den Antrag von Jonas Schönberger auf eine Höhe mit konfiskatorischem Charakter. Die Maximalhöhe liegt laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei ungefähr sechzig Prozent. Das deckt sich mit den Aussagen von Josef Würms über die Besteuerung. Das wäre nämlich die Ergänzung, damit der ganze Gewinn, der vom Staat generiert wird, beim besitzenden Landwirt abgeschöpft werden kann. Ich bin der Meinung, dass sich das Stimmvolk auf jeden Fall in irgendeiner Art und Weise zu der Höhe dieser Abgabe äussern können muss. Es kann nicht sein, dass dem Stimmvolk eine Globalvorlage vorgelegt wird, in der zwanzig oder dreissig Prozent steht. Das kann die AL niemals mittragen. Für den Fall, dass der Antrag von Jonas Schönberger auf Einsetzung des bundesrechtlichen Maximums bei der Mehrwertabgabe für Neueinzonungen abgelehnt wird – Andreas Frei, die Differenzierung bleibt erhalten – stelle ich den Eventualantrag, dass der Antrag von Jonas Schönberger als Variante in die Vorlage für die Volksabstimmung aufgenommen wird.

**Kurt Zubler (SP):** Josef Würms hat mich eigentlich mich mehr irritiert als überzeugt. Er hat aufgezeigt, dass die Landwirte heute benachteiligt wür-



den, weil die Mehrheit in den Fällen, die eintreten würden, Erben und nicht Landwirte seien und damit stark bevorzugt würden. Diese Argumentation spricht ja gerade für eine höhere Belastung. Diese Ungleichbehandlung würde mit der höheren Belastung ausgeglichen. Das Argument spricht tatsächlich für dreissig oder von mir aus für sechzig Prozent, aber sicher nicht für eine Senkung. Das müsste Josef Würms mir erst einmal erklären.

**Werner Schöni** (SVP-Sen.): Nachdem ich jetzt die dritte Vorlesung über das Raumplanungsgesetz in diesem Rat besuche, werde auch ich langsam zum Spezialisten. Ich habe den Zeitungsartikel, den Josef Würms erwähnt hat, auch gelesen. Wenn wir jetzt dreissig oder gar sechzig Prozent nehmen, dann bezahlt der Landwirt drauf. Ich bitte die Spezialkommission dringend, sich diese Zahlen noch einmal genau anzuschauen.

**Josef Würms** (SVP): Ich habe Ihnen vorher meinen Antrag eins abgegeben. Auf Antrag zwei habe ich verzichtet. Alle anderen haben sich zu den Umzonungen geäussert. Dazu stelle ich nun auch einen Antrag. Ich bitte, diesbezüglich auf die regierungsrätliche Vorlage zurückzukommen. Der Regierungsrat sieht bei Umzonungen keine Mehrwertabgabe vor und der Bund verlangt auch keine. Wenn eine Zone für öffentliche Bauten (ZöBa) in eine Wohnzone umgewandelt wird, dann handelt es sich dabei um eine Umzonung. Dies ist auch der Fall, wenn eine Wohnzone 1 in eine Wohnzone 2 umgewandelt wird. Darüber können sich die Juristen streiten, mein Bauch sagt, dass es sich dabei um eine Umzonung handelt, weil es im Zonenplan bei den Gemeinden andersfarbig deklariert ist. Schlussendlich überwälzt der Bauherr das auf den Mieter und schlussendlich ist es der Mieter, der die Mehrwertabgabe bezahlt. Ich bitte Sie, die Mehrwertabgabepflicht für Umzonungen aus dem Gesetz hier zu streichen.

**Jürg Tanner** (SP): Aus Gründen der Transparenz möchte ich von Ihnen, Josef Würms, wissen, ob Sie in Ramsen Bauland besitzen. Besitzen Sie Bauland in einer Bauzone, in der noch nicht gebaut werden kann, und/oder besitzen Sie Bauland, das an die Bauzone angrenzt? Meiner Meinung nach, sollten wir das wissen.

**Josef Würms** (SVP): Mein Betrieb liegt in Wiesholz 30, das können Sie nachschauen. Wiesholz ist der Bauzone zugeordnet. Meine landwirtschaftlichen Gebäude und mein Wohnhaus stehen auf Bauland.

**Regierungsrat Reto Dubach**: Ich möchte Sie bitten, beim von der Spezialkommission vorgeschlagenen Kompromiss zu bleiben und die Anträ-

ge, die darüber und darunter gehen, abzulehnen. Es stimmt, dass der Regierungsrat bereits im Hinblick auf einen Kompromiss ursprünglich dreissig Prozent für Neueinzonungen vorgeschlagen hat, da er der Auffassung ist, dass dieser Wert heute am besten in die Landschaft passt und dies sowohl der linken als auch der rechten Seite ermöglichen sollte, diese Vorlage mitzutragen. Im Rahmen der Kommissionsarbeit ist noch die Mehrwertabgabepflicht für Umzonungen hinzugekommen. Josef Würms, wenn ein Grundstück von W2 zu W3 wird, dann handelt es sich dabei um eine Aufzonung und nicht um eine Umzonung. Das ergibt sich klar aus Art. 79a der Vorlage. Dort ist definiert, welche Umzonungen unter die Mehrwertabgabepflicht fallen. Es ist meines Erachtens entscheidend, dass wir bei diesem Artikel beweisen, dass wir in der Lage sind, auch über unsere eigenen Grundsätze hinaus miteinander Lösung zu erwirken. In diesem Sinn bitte ich die bürgerliche Seite, bei dreissig Prozent mitzumachen. Die linke Seite bitte ich, von allzu hohen Forderungen Abstand zu nehmen.

**Kommissionspräsident Matthias Frick (AL):** Ich schliesse mich als Kommissionspräsident den Ausführungen von Regierungsrat Reto Dubach grossmehrheitlich an. Es ist wichtig, dass dieser Rat der Kommissionsvorlage zustimmt. Nur dies ermöglicht, dass am Schluss ein mehrheitsfähiges Gesetz vom Volk durchgewinkt wird. Eine Präzisierung habe ich noch, weil Regierungsrat Reto Dubach etwas falsch ausgeführt hat. Die Kommission hat Art. 79, wie er von der Regierung vorgeschlagen wurde, abgeschwächt. Bereits die Umzonungen waren in der regierungsrätlichen Vorlage enthalten, aber mit dreissig Prozent. Die Kommission hat diesen Satz im Sinn der von Andreas Frei ausgeführten Differenzierung, von dreissig auf zwanzig heruntergesetzt.

### **Abstimmung**

**Mit 33 : 7 wird dem Antrag von Josef Würms gegenüber demjenigen von Jonas Schönberger betreffend Mehrwertabgabesatz bei Neueinzonungen der Vorzug gegeben.**

### **Abstimmung**

**Mit 32 : 18 wird dem Antrag von Josef Würms gegenüber demjenigen von Andreas Frei betreffend Mehrwertabgabesatz bei Neueinzonungen der Vorzug gegeben.**

**Abstimmung**

**Mit 38 : 7 wird der Antrag von Josef Würms betreffend Mehrwertabgabensatz bei Neueinzonungen abgelehnt.**

**Abstimmung**

**Mit 19 : 13 wird dem Antrag von Josef Würms gegenüber demjenigen von Andreas Frei betreffend Mehrwertabgabensatz bei Umzonungen der Vorzug gegeben.**

**Abstimmung**

**Mit 39 : 6 wird der Antrag von Josef Würms betreffend Mehrwertabgabensatz bei Umzonungen abgelehnt.**

**Abstimmung**

**Mit 31 : 17 wird der Antrag von Jürg Tanner betreffend Abs. 1 abgelehnt.**

Schluss der Sitzung: 12.20 Uhr

