

## Protokoll der 4. Sitzung

vom 11. April 2016, 08.00 Uhr im Kantonsratssaal in Schaffhausen

*Vorsitz* Walter Vogelsanger

*Protokoll* Martina Harder und Verena Casana Galetti

*Während der ganzen Sitzung abwesend (entschuldigt)*

Regierungsrätin Rosmarie Widmer Gysel. Till Aders, Andreas Bachmann, Beat Hug, Marcel Montanari, Martina Munz.

*Während Teilen der Sitzung abwesend (entschuldigt)*

Florian Hotz, Peter Scheck.

<i>Traktanden:</i>	<i>Seite</i>
1. Inpflichtnahme von Rita Flück Hänzi (CVP als Mitglied des Kantonsrats)	163
2. Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 2. Februar 2016 betreffend Bereinigung der Sammlung der Motionen und Postulate	163
3. 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) ( <i>Erste Lesung</i> )	169

**Neueingänge** seit der letzten Sitzung vom 21. März 2016:

1. Bericht der Spezialkommission 2015/10 vom 17. Februar 2016 betreffend «Genehmigung der Änderungen beim Grundbedarf für den Lebensunterhalt».

Die an der letzten Sitzung vom 21. März 2016 eingesetzte Spezialkommission 2016/4 «Bevölkerungsschutzgesetz und Zivilschutzgesetz» setzt sich wie folgt zusammen: Hans Schwaninger (Erstgewählter), Andreas Frei, Thomas Hauser, Renzo Loiudice, René Sauzet, Rainer Schmidig, Andreas Schnetzler, Jonas Schönberger, Josef Würms.

Die an der letzten Sitzung vom 21. März 2016 eingesetzte Spezialkommission 2016/5 «Tourismusförderungsgesetz» setzt sich wie folgt zusammen: Martin Kessler (Erstgewählter), Till Aders, Franziska Brenn, Iren Eichenberger, Matthias Freivogel, Mariano Fioretti, Walter Hotz, Hedy Mannhart, Manuela Schwaninger.

\*

**Mitteilungen** des Präsidenten:

Die Spezialkommission 2015/10 «Genehmigung der Änderungen beim Grundbedarf für den Lebensunterhalt» meldet das Geschäft verhandlungsbereit.

Aufgrund von Till Aders heutiger Abwesenheit amtiert Jonas Schönberger an der heutigen Sitzung als Ersatzstimmzähler.

Die stellvertretende Kantonsratssekretärin und Protokollführerin Verena Casana Galetti hat am 30. März 2016 ihre Kündigung per Ende Juli 2016 eingereicht.

Ich weise Sie wieder einmal auf § 29 der Geschäftsordnung hin, wonach bezüglich der Offenlegung der Interessenbindungen wesentliche Änderungen laufend dem Kantonsratssekretariat zu melden sind. Bitte teilen Sie auch Adressänderungen und berufliche Wechsel mit.

Am 22. Februar 2016 hat die Präsidentenkonferenz beschlossen, dass der definitive Staatsvoranschlag den Ratsmitgliedern in Zukunft nicht mehr in gedruckter Form ausgehändigt wird.

## Rücktritt

Mit Schreiben vom 20. März 2016 gibt Evelyne Ankele ihren Rücktritt als Friedensrichterin bekannt.

Sie schreibt: «Auf den 31. Dezember 2016 werde ich von der Möglichkeit Gebrauch machen, frühzeitig in den Ruhestand zu treten. Deshalb stehe ich für eine Wiederwahl als Friedensrichterin ab 2017 nicht mehr zur Verfügung.

Für die gute Zusammenarbeit mit dem Obergericht, dem Kantonsgericht und meinen Kolleginnen und Kollegen Friedensrichter bedanke ich mich. Es war mir eine Freude die letzten 15 Jahre als Friedensrichterin für Schaffhausen tätig gewesen zu sein.

Ich bitte Sie zu veranlassen, dass mir trotz Renteneintritt ein Arbeitszeugnis ausgestellt wird.»

\*

## Protokollgenehmigung:

Die Protokolle der 20. und 21. Sitzung vom 30. November und vom 7. Dezember 2015 werden ohne Änderungen genehmigt und verdankt.

\*

### 1. Inpflichtnahme von Rita Flück Hänzi (CVP als Mitglied des Kantonsrats)

**Rita Flück Hänzi (CVP)** wird vom **Ratspräsidenten** in Pflicht genommen

\*

### 2. Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 2. Februar 2016 betreffend Bereinigung der Sammlung der Motionen und Postulate

Grundlage: Amtsdruckschrift 16-20

## Eintretensdebatte

**Patrick Strasser (SP)**, Präsident der Geschäftsprüfungskommission: Die GPK hat die Vorlage an ihrer Sitzung vom 7. März 2016 beraten. Eintreten auf die Vorlage war unbestritten. Ebenso unbestritten war, dass die Anträge der Regierung von der GPK einstimmig zur Annahme empfohlen

werden. Diese Anträge finden Sie auf den Seiten zwei bis vier der Vorlage. Einen Punkt haben wir noch genauer diskutiert. Auf diesen werde ich in der Detailberatung zu sprechen kommen.

Ich kann noch anfügen, dass die SP-JUSO-Fraktion ebenfalls auf die Vorlage eintreten und den Anträgen von Regierung und GPK folgen wird.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen. Eintreten ist unbestritten und somit beschlossen.

## **Detailberatung**

### **1. Motionen**

**Motion Nr. 2013/8 von Christian Ritzmann mit dem Titel: «Für mehr Transparenz und mehr Demokratie im Generationenfonds».**

**Patrick Strasser** (SP), Präsident der Geschäftsprüfungskommission: Das ist nun der Punkt, den wir in der GPK vertieft diskutiert haben. Diese Motion wurde vor über zwei Jahren erheblich erklärt. Die Gesetzesanpassung, die die Motion fordert, ist aus Sicht der GPK eigentlich eine kleine Sache. Trotzdem hat es die Regierung bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht fertig gebracht, dem Kantonsrat diese kleine Gesetzesänderung vorzulegen. Die Begründung der Verzögerung mit dem Entlastungsprogramm 2014 kann die GPK nicht nachvollziehen. Immerhin ist nun aber zugesagt, dass die entsprechende Vorlage dem Kantonsrat in der ersten Hälfte dieses Jahres überwiesen werde. Die GPK erwartet, dass dies auch so geschieht und nicht nochmals eine Verzögerung eintritt; das wäre nicht akzeptabel.

**Andreas Schnetzler** (EDU): Ich erinnere Sie an die Budgetdebatte vom 16. November 2015. Im Protokoll auf Seite 959 sagt Regierungsrat Ernst Landolt: «Die erwähnte Motion wurde in der Tat vor zwei Jahren erheblich erklärt. Insofern wäre es jetzt an der Zeit, dass die Vorlage da wäre. Wir haben das nicht vergessen und wir arbeiten daran. Wir sind uns bewusst, dass wir diese Vorlage demnächst in diesen Rat bringen müssen.» Dass es auch schneller geht, haben wir beim Tourismus erlebt. Dort hatten wir innert Kürze eine Vorlage auf dem Tisch.

Ich weiss nicht, ob ich meine diesbezügliche Frage an den Regierungspräsidenten oder an den für den Fonds zuständigen Regierungsrat richten muss. Ich möchte wissen, wann geplant ist, die entsprechende Vorlage in den Rat zu bringen und ob wir davon ausgehen können, dass die neue Bestimmung, sofern wir ihr zustimmen, bereits bei der Behandlung des

Budgets 2017 in Kraft ist respektive dann die geforderte Mitsprache bereits möglich ist.

**Regierungsrat Ernst Landolt:** Ich habe Verständnis für diese Anliegen und das Dossier liegt tatsächlich beim Volkswirtschaftsdepartement. Neben meiner Aussage an der Budgetdebatte, dass es tatsächlich Zeit wäre, diese Vorlage zu bringen, habe ich auch verschiedentlich verlauten lassen, dass wir diese vor den Sommerferien 2016 bringen werden und das werden wir auch tun. Ich möchte keine weiteren Ausführungen dazu machen. Wir mussten die Prioritäten eine Zeit lang anders setzen. Beim Tourismusförderungsgesetz musste es schnell gehen und ich möchte bei dieser Gelegenheit auch die vorberatende Kommission bitten, zügig Sitzungen abzuhalten, damit wir den Zeitplan einhalten können, da davon auszugehen ist, dass es auch noch eine Volksabstimmung geben wird. Nichtsdestotrotz wird bis zu den Sommerferien eine Vorlage zur Umsetzung dieser Motion vorliegen. Damit komme ich zu Andreas Schnetzlers zweiter Frage: Sobald eine Vorlage vorliegt, ob sie nun bereits behandelt wurde oder nicht, spielt keine Rolle, ist sie budgetrelevant und wird im Budget berücksichtigt.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Dem Antrag der Geschäftsprüfungskommission auf Fristverlängerung wird stillschweigend zugestimmt.

**Motion Nr. 2014/5 von Jeanette Storrer betreffend Einreichung einer Standesinitiative zur Verankerung einer Beschwerdelegitimation des kostenpflichtigen Gemeinwesens gegenüber Kindes- und Erwachsenenschutzmassnahmen der KESB im ZGB.**

Dem Antrag der Geschäftsprüfungskommission auf Abschreibung wird stillschweigend zugestimmt.

**Motion Nr. 2015/2 von Thomas Hurter betreffend Kantonsreferendum gegen den Bundesbeschluss über die Festlegung des Ressourcenausgleichs für die Beitragsperiode 2016-2019.**

Dem Antrag der Geschäftsprüfungskommission auf Abschreibung wird stillschweigend zugestimmt.

## **Motion Nr. 2015/4 von Martin Kessler betreffend Bekämpfung der Hochpreisinsel Schweiz**

Dem Antrag der Geschäftsprüfungskommission auf Abschreibung wird stillschweigend zugestimmt.

### **2. Postulate**

#### **Postulat Nr. 2010/1 von Martina Munz betreffend Anerkennung GA und Halbtax auf der Strecke Schaffhausen-Basel**

**Urs Capaul** (ÖBS): Ich stelle keinen Antrag, aber ich möchte den Regierungsrat ersuchen, wenn er dann einmal dazu kommt, dieses Postulat intern zu behandeln, nicht nur die Strecke Schaffhausen-Basel anzuschauen. Die Strecke in Richtung Osten, also Konstanz-Friedrichshafen-München, ist ebenso wichtig. Meines Erachtens sollte auch diese Linie bei der Anerkennung des GA betrachtet werden. Dasselbe gilt auch, wenn es um Elektrifizierungsbestrebungen geht.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Dem Antrag der Geschäftsprüfungskommission auf Weiterbehandlung wird stillschweigend zugestimmt.

### **3. Motionen und Postulate, deren Abschreibung beantragt worden ist**

#### **Postulat 2012/1 von Martina Munz vom 23. Januar 2012 mit dem Titel: «Atommüll-Regionen fordern Partizipation»**

**Iren Eichenberger** (ÖBS): Das Postulat fordert die Regierung auf, beim Bundesamt für Energie einen Synthesebericht über die sozioökonomisch-ökologischen Wirkungsstudien und Entwicklungsstrategien aller am Partizipationsverfahren beteiligten Atommülllager-Regionen zu erstellen. Dabei sollten die Zusatzfragen der Regionalkonferenzen und die Imagestudie der Kantone miteinbezogen werden. Im Mai 2013 beschloss der Kantonsrat, das Postulat weiter zu behandeln und im Mai 2015 wurde Fristverlängerung beschlossen.

Zum aktuellen Stand schreibt die Regierung, dass nach dem 2x2-Vorschlag der NAGRA ein Konzept für die folgende dritte Etappe des Sachplanverfahrens vorgelegt worden sei. Dieses sah eine erhebliche Einschränkung des Perimeters der verbleibenden Standortregionen vor. Das

Recht des Kantons Schaffhausen, der mit vielen Gemeinden am Partizipationsverfahren der Regionalkonferenz Zürich Nordost beteiligt ist und mit Fachleuten und der Gesundheitsdirektorin in diversen Gremien mitwirkt, wäre wesentlich beschnitten worden. Die Schaffhauser Behörden und die Schaffhauser Vertreterinnen und Vertreter in den Fachgruppen haben sich zusammen mit den deutschen Vertretern massiv gegen den Verlust ihres Rechts auf Mitsprache gewehrt. Schaffhausen wäre von einem Endlager im Weinland erheblich mit negativen Folgen konfrontiert und will seine Interessen wahren.

Wie nun an der Regionalkonferenz Zürich Nordost vom Samstag, 19. März 2016, informiert wurde, sei die vorgeschlagene Einschränkung vom Tisch, die Partizipation bleibe erhalten, so wie sie gegenwärtig installiert sei.

Dazu meine Fragen an Regierungsrätin Ursula Hafner-Wipf: Kann die Schaffhauser Regierung diese Zusage bestätigen und hat sie verbrieft Zusagen für die weitere Beteiligung des Kantons Schaffhausen im Verfahren Regionalkonferenz Zürich Nordost auf allen Ebenen? Sind diese Zusagen zeitlich beschränkt oder bis zum Abschluss des Verfahrens verbindlich? Sind die nötigen Ressourcen in der Verwaltung für die wichtige fachspezifische Mitarbeit in den Gremien gesichert? Sind auch die Gemeinden bereit und in der Lage, die Interessen unseres Kantons bei der Regionalkonferenz Zürich Nordost weiter zu vertreten?

**Regierungsrätin Ursula Hafner-Wipf:** Sie haben mir diese Fragen im Vorfeld zukommen lassen, so dass ich sie heute ausführlich beantworten kann.

Der Regierungsrat kann bestätigen, dass eine schriftliche Absichtserklärung besteht, wonach die heutige Struktur der Regionalkonferenz Zürich Nordost grundsätzlich beibehalten werden soll. Gemäss einem ersten Konzeptentwurf des Bundesamts für Energie für die Etappe drei des Sachplanverfahrens, war der Kanton Schaffhausen nicht mehr Standortkanton und die Schaffhauser Gemeinden hätten nicht mehr zu den betroffenen Standortgemeinden gehört. Die Mitwirkung wäre demnach nicht mehr in gleicher Form gewährleistet gewesen wie bisher. Im Anschluss an ein Gespräch zwischen dem Bundesamt für Energie, den Vertretern des Kantons, den Gemeinden Schaffhausen und Neuhausen sowie dem Leiter der Regionalkonferenz Zürich Nordost konnte eine Absichtserklärung unterzeichnet werden, die die analoge Mitwirkung und Mitsprache Schaffhausens für den weiteren Prozess festlegt. Die Zusage für die Mitwirkung Schaffhausens gilt grundsätzlich für die Dauer der Etappe drei des Sachplanverfahrens, also bis zur abschliessenden Standortfestlegung. Dem Regierungsrat ist sehr daran gelegen, die notwendigen Ressourcen für die fachliche Begleitung des Sachplanverfahrens bereitzustellen. Es handelt sich um ein

für unseren Kanton äusserst wichtiges Anliegen. Dabei ist der Regierungsrat aber auch auf die weitere Unterstützung des Kantonsrats angewiesen. Die Frage, ob die Gemeinden bereit und in der Lage seien, die Interessen unseres Kantons bei der Regionalkonferenz Zürich Nordost zu vertreten, ist grundsätzlich durch die Gemeindevertreter zu beantworten. Stadtpräsident Peter Neukomm ist neben dem Gemeindepräsidenten von Neuhausen, Stephan Rawyler, Mitglied der Leitungsgruppe der Regionalkonferenz Zürich Nordost. Aufgrund der bisherigen guten Zusammenarbeit ist der Regierungsrat aber davon überzeugt, dass die betroffenen Schaffhauser Gemeinden unsere gemeinsamen Interessen weiterhin mit Nachdruck vertreten werden. Der Kanton wird die Gemeinden dabei wie bis anhin weiterhin nach besten Kräften unterstützen.

**Postulat Nr. 2013/2 der Spezialkommission 2013/5 (c/o Matthias Frick) betreffend Verbesserte Zusammenarbeit zwischen kommunalen und kantonalen Behörden im Bereich des Kindes- und Erwachsenenschutzes**

**Linda De Ventura (AL):** Mit der Bearbeitung des Postulats Nr. 2013/2 mit dem Titel «Verbesserte Zusammenarbeit zwischen kommunalen und kantonalen Behörden im Bereich des Kindes- und Erwachsenenschutzes» und der Motion Nr. 2013/12 betreffend Neuregelung der finanziellen Zuständigkeit mit Bezug auf Fremdplatzierungskosten lässt sich die Regierung ganz schön Zeit. Beide Vorstösse wurden im Jahr 2013 von der Spezialkommission 2013/5 eingereicht und vor über zwei Jahren erheblich erklärt. Der runde Tisch, der im Bericht und Antrag betreffend Bereinigung der Sammlung der Motionen und Postulate erwähnt wird, wurde von der Stadt Schaffhausen einberufen. Es haben verschiedene Vertreter der Stadt und des Kantons teilgenommen, die im Bereich Fremdplatzierungen tätig sind. Auch war ein Vertreter des Amtes für Justiz und Gemeinden anwesend. Es ist doch einigermaßen erstaunlich, dass dieser Austausch von Seiten der Stadt organisiert wurde, und dies nicht, wie man aufgrund der hängigen Postulate und Motionen annehmen könnte, der Kanton in die Hand genommen hat. Ohne auf den Inhalt des runden Tisches einzugehen, zeigte die Teilnahme aller relevanten Stellen von Stadt und Kanton und die rege Diskussion an dieser Besprechung, dass ein dringender Handlungsbedarf besteht. Dies ist jedoch nicht erst seit dem runden Tisch bekannt. Die AL-Fraktion ist nicht zufrieden mit der Arbeit des Regierungsrats im Zusammenhang mit diesen Vorstössen. Der Regierungsrat scheint die Dringlichkeit und die Erledigung der Vorstösse nicht ernst zu nehmen, sonst hätte er es selbst in die Hand genommen, einen runden Tisch zu organisieren und hätte die Vorstösse zeitnaher behandelt.



Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen. – Das Geschäft ist erledigt.

\*

**3. 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) (Erste Lesung)**

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

**Eintretensdebatte**

**Kommissionspräsident Matthias Frick (AL):** Die Spezialkommission 2015/4, bestehend aus Richard Bühler, Urs Capaul, Andreas Frei, Thomas Hauser, Markus Müller, René Sauzet, Andreas Schnetzler, Virginia Stoll, Jeanette Storrer, Josef Würms und meiner Person hat während acht intensiven Sitzungen die Vorlage des Regierungsrats zur Umsetzung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes beraten.

Wie Sie wissen, haben wir auf kantonaler Ebene gesetzliche Grundlagen dafür zu schaffen, dass Bauzonen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Dies meint insbesondere die Implementierung des Instruments der Bauverpflichtung gemäss Art. 15a des Raumplanungsgesetzes (RPG) und die Anordnung bestimmter Massnahmen bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung. Darüber hinaus ist gemäss Art. 5 RPG zwingend eine Mehrwertabgabe einzuführen, die die Planungsmehrwerte bei neu eingezontem Land zu mindestens zwanzig Prozent abschöpft.

Die Kommission ist der Ansicht, dass der Kanton Schaffhausen gut daran tut, sich nicht in eine Vorreiterrolle zu begeben. Sie möchte in Übereinstimmung mit dem Regierungsrat dafür sorgen, dass der Kanton Schaffhausen diese Bundesvorgaben mit Augenmass umsetzt.

Die Kommission hat ebenfalls abklären lassen, was passiert, wenn der Kanton Schaffhausen innert nützlicher Frist die Forderungen des Bundes nicht erfüllt: Ohne RPG-konformes Recht auf kantonaler Ebene könnte der Kanton Schaffhausen ab dem 1. Mai 2019 keine Einzonungen – auch keine noch so geringfügigen – mehr vornehmen. Dies auch dann nicht, wenn flächengleich abgetauscht würde.

Die Kantonsratssekretärin hat mir nach Abgabe des Kommissionsberichts gesagt, der Ton in der Einleitung sei oberlehrerhaft. Ich nehme das zur Kenntnis. Allerdings wird das, was ich jetzt sagen werde, wieder oberlehrerhaft tönen, doch es ist meines Erachtens nötig, um eine sinnvolle Beratung dieser sehr umfangreichen Vorlage gewährleisten zu können: Bitte

verzichten Sie auf Streichungsanträge bei Artikeln, die das vom Bund Geforderte umsetzen! Beraten Sie sich, bevor Sie Anträge stellen, mit den Kommissionsmitgliedern ihrer Fraktion! Diese sind die Experten in Bezug auf diese Vorlage. Die Kommissionsmitglieder aus Ihrer Fraktion wissen, weshalb wo welche Veränderung vorgenommen wurde und weshalb an anderer Stelle nicht. Die Materie ist komplex und wer weder Vorlage noch Kommissionsbericht gelesen hat, sollte sich – das ist meine persönliche Meinung – mit Wortmeldungen zurückhalten. Das meine ich durchaus ernst.

Ich gebe Ihnen noch die Stellungnahme der AL-Fraktion bekannt: Die AL wird dieser Vorlage in der jetzigen Form nicht zustimmen und wird sie ablehnen und bekämpfen.

Für ein einziges Mal sind wir von der progressiven Seite in einer komfortablen Situation: Das Bundesgesetz zwingt die Kantone, gewisse Standards ins kantonale Gesetz zu übernehmen; andernfalls drohen Konsequenzen. Wenn wir als Kanton nun die Forderungen nur in minimalem Umfang umsetzen und in gewissen Punkten sogar Rückschritte gegenüber dem geltenden Baugesetz in Kauf nehmen, so ist das nicht im Interesse der Alternativen Liste.

Wir machen unsere Zustimmung zu diesem Gesetz von drei Punkten abhängig: Erstens muss das Instrument des Quartierplans gestärkt und nicht geschwächt werden. Zweitens dürfen von der Mehrwertabgabe nicht nur Neueinzonungen und Umzonungen betroffen sein, sondern es müssen zwingend auch Aufzonungen dazugehören. Und drittens und das ist das Wichtigste: Das Stimmvolk muss die Möglichkeit bekommen, über eine Variante der Mehrwertabschöpfung zu befinden, die eine maximale Abschöpfung des Planungsmehrwerts vorsieht. Sollten diese drei Punkte nicht in unserem Sinn in die Vorlage aufgenommen werden, so sehen wir uns dazu gezwungen, die Vorlage zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes zu bekämpfen.

**Andreas Frei (SP):** Unsere Fraktion beurteilt die Vorlage, so wie sie jetzt aus der vorberatenden Kommission gekommen ist, als knapp genügend. Eine Unterschreitung des erreichten Niveaus würden wir als nicht mehr akzeptabel betrachten.

Folgende vier Artikel respektive Themen sind uns wichtig: Das ist zum einen Art. 17, in dem es um die Quartierplanpflicht geht. Wir sind der Überzeugung, dass das Instrument des Quartierplans insbesondere hinsichtlich der geplanten Umsetzung des Raumplanungsgesetzes noch weiter an Bedeutung gewinnen wird. Die innere Verdichtung, die ein sehr wichtiges Thema ist, kann mit einem qualitativ hochstehenden Quartierplan zielgerichteter umgesetzt werden.

Ein weiteres wichtiges Thema, das in den Art. 29a und 29b geregelt ist, ist die Verflüssigung von Bauland und die diesbezüglichen Möglichkeiten der Gemeinden.

Die Art. 79a und 79b sind mit Sicherheit für alle Fraktionen von Bedeutung; geht es dort doch um den Mehrwertausgleich. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum private Landbesitzer durch Neueinzonungen über Nacht zu Millionären werden sollten, ohne dass die Öffentlichkeit daran angemessen partizipiert. Die meisten Neueinzonungen erfolgen von Landwirtschaftsland zu Bauland. Der Besitz von Landwirtschaftsland ist heute staatlich stark reguliert und auf relativ wenige Personen verteilt. Die Neueinzonung von Bauland ist eine Konsequenz raumplanerischer Erfordernisse. Deshalb ist es reiner Zufall, welche Personen von dieser enormen Wertsteigerung profitieren. Im Bundesgesetz ist für den Mehrwertausgleich ein Minimalsatz von zwanzig Prozent vorgesehen. Ein Maximum ist nicht vorgesehen. Ich habe schon mit eher gemässigten Leuten über diesen Mehrwertausgleich gesprochen und da sind schon weitaus höhere Prozentzahlen gefallen, als sie in dieser Vorlage stehen. Warum – das ist meine persönliche Meinung – könnte dieser Mehrwert nicht einfach hälftig zwischen den Landbesitzern und der öffentlichen Hand aufgeteilt werden? Das wäre durchaus praktikabel. Die SP hat aber von Anfang an dreissig Prozent als vernünftige Lösung angesehen. Dies entspricht auch dem ursprünglichen regierungsrätlichen Vorschlag. Dieses Minimalziel, das wirklich nicht übertrieben ist, ist für uns sehr wichtig.

Der letzte wichtige Punkt ist in Art. 79d geregelt. Es geht darum, von wem die Einnahmen aus dem Mehrwertausgleich verwaltet werden. Die von der Kommission beantragte Regelung, wonach diese Einnahmen zu hundert Prozent dem Kanton zufallen, ist ein Gebot der Vernunft, da nur so auch eine praktikable Abwicklung gewährleistet werden kann.

Der Kommissionspräsident hat sich bereits zur Ausgangslage geäussert und ich möchte das jetzt noch einmal wiederholen, weil es wirklich wichtig ist. Das Raumplanungsgesetz ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Wenn wir das Bundesgesetz nicht innert einer angemessenen Frist umsetzen, dann wird das für den Kanton respektive für unsere Planung Konsequenzen haben. Wir haben in dieser Sache vom Regierungsrat eine klare Antwort erhalten: «Die Vertreter des Bundes machten deutlich, dass – falls der Kanton seine Aufgaben nicht erfüllt (Anpassen des Rechts und RPG-konformer, genehmigter Richtplan) – ab dem 1. Mai 2019 keine Einzonungen (auch keine noch so geringfügigen) mehr möglich seien. Dies auch dann nicht, wenn flächengleich abgetauscht wird. Auf Nachfrage hin bestätigte der Chef Recht, Th. Kappeler, dass auch hierfür keine Einzonung möglich wäre.» Das bedeutet eine grosse Planungsunsicherheit für das Bauge-

werbe. Das ist zu umgehen. Die Bauwirtschaft wäre uns gewiss sehr dankbar, wenn wir uns schnell und zeitnah einigen würden und dadurch im Kanton Schaffhausen baldmöglichst wieder Planungssicherheit entstünde.

**Markus Müller (SVP):** Ich werde langsam ein Fan von Matthias Frick. Man konnte sehr gut mit ihm zusammenarbeiten, ausser wenn es um finanzielle Fragen wie Abgaben und Steuern ging, dann haperte es.

Über die Auf- und Einzonungen haben wir in der Kommission ausführlich gesprochen und werden dies im Hinblick auf die zweite Lesung gewiss noch einmal machen. Betreffend Mehrwertabschöpfung liegt, wie schon Andreas Frei ausgeführt hat, ein Kompromiss vor, auf den wir uns hoffentlich einigen können. Ich hätte aber auch nichts gegen die Durchführung einer Variantenabstimmung.

Unsere Fraktion bringt dieser Vorlage natürlich keine Begeisterung entgegen. Wir haben die damalige Bundesvorlage zum Raumplanungsgesetz bekämpft und die Argumente und angeblichen Fakten der Befürworter und der Regierung angezweifelt. Heute ist klar, dass wir mit unseren Gegenargumenten damals recht hatten – leider. Das Volk hat nun aber einmal entschieden und wir kommen jetzt nicht darum herum, diese Gesetzesvorlage zu behandeln und vor allem Schadensbegrenzung zu betreiben. Unsere Fraktion ist deshalb sehr kritisch und sehr skeptisch, aber Eintreten ist unbestritten.

Wir müssen nun gute Miene zum bösen Spiel machen und mitspielen, weil es letztlich um die weitere Zukunft unseres Kantons geht. Wenn wir den Kopf in dem Sand stecken, dann wird auf lange Zeit vieles in unserem Kanton blockiert sein und in nächster Zukunft keinerlei Flexibilität bestehen, was die Bauzonen anbelangt. Wir wissen aber noch nicht, ob wir der Revision schlussendlich zustimmen oder sie ablehnen werden. Es kommt sehr auf den Verlauf der Beratungen an und darauf, ob die Kommissionskompromisse überleben. Es werden in der Detailberatung von unserer Seite wohl auch noch Anträge kommen, so etwa beim Quartierplanverfahren. Sollte die Debatte darüber zu kompliziert werden, dann sollte dieses Thema vielleicht aus der vorliegenden Revision genommen und in einer späteren wieder aufgenommen werden. Ich hoffe jedoch, dass wir damit klarkommen werden.

Sicher ist, dass wir hinsichtlich von Verschärfungen oder von Erhöhungen von Abgaben null Toleranz haben. Ich spreche dabei vom Level, den wir in der Kommission als Kompromiss erarbeitet haben. Es werden von uns Anträge gestellt werden, Beiträge zu senken, und von Ihnen, diese wieder zu erhöhen. Am Schluss kommen wir dann hoffentlich auf das zurück, was wir in der Kommission beschlossen haben.

Wir haben in der Kommission acht Sitzungen lang um Kompromisse gerungen. Ich persönlich stehe zur vorliegenden Version und die grossen

Wirtschaftsverbände werden auch dazu stehen – das wurde abgesprochen –, und ich hoffe, dass auch eine Mehrheit unserer Fraktion diesem Kompromiss zustimmen kann, der teilweise durch Bundesgesetz vorgegeben ist und in dem wir uns in der Kommission letztendlich gefunden haben. Ich erwähne die grossen Verbände deshalb – bevor es Jürg Tanner tut –, weil sie in einer allfälligen Volksabstimmung eine nicht zu unterschätzende Position einnehmen werden, die sich sehr wahrscheinlich mit unserer decken wird. Ich kann aber immer noch nicht abschätzen, was passieren würde, wenn wir diese Vorlage ablehnen würden oder sie in einer Volksabstimmung durchfallen sollte. Dazu kann uns wahrscheinlich nur der Baudirektor Auskunft geben.

Es gibt verschiedene Gründe dafür, weshalb wir diese Revision beraten und schlussendlich annehmen sollten: Erstens haben wir zu viel Bauland im Kanton; zweitens gibt zu viel alte Bausubstanz, die verlottert, und es ist mir ein grosses Anliegen, dass wir diesbezüglich weiterkommen, was eben mit dem Raumplanungsgesetz zusammenhängt; und drittens wird im Kanton namhafte Baulandhortung betrieben.

Bezüglich Bauland herrscht in unserer Fraktion grosse Angst, dass im grossen Stil ausgezont werden muss. Ich möchte diesbezüglich vor allem meinen Leuten die Angst nehmen. Ich glaube nicht daran, dass wir im Kanton Schaffhausen wegen zu grosser Bauzonen auszonen müssen. Die Fläche, die vom Bund im Nachgang zur Volksabstimmung als zu gross moniert wurde, liegt im Streubereich der Berechnungen. Zudem wird laufend gebaut – in gewissen Gemeinden sehr intensiv –, sodass sich das Verhältnis von überbautem zu unüberbautem Bauland rasch verändert. In Absprache mit dem Kommissionspräsidenten bitte ich die Regierung, bei diesem Thema nicht vorzupreschen und keinen vorauseilenden Gehorsam zu zelebrieren, Augenmass zu wahren und sich nicht von den Taschenrechnerspielen der Schönwetterbeamten in Bern beeindrucken zu lassen, wo Tippfehler sehr häufig sind. Diese Flächen sind im Übrigen kein Thema in dieser Vorlage, sondern werden erst im Rahmen der Richtplanrevision besprochen. Ich bitte deshalb darum, sich heute nicht zu lange darüber auszulassen, wie gross diese Flächen tatsächlich sind. Ich kann Ihnen versichern, dass wir das im Kanton Schaffhausen werden korrigieren können. Wir werden dann auch beantragen, dass eine andere Berechnungsmethode gewählt wird. Nur schon damit wird es unter Umständen ganz anders aussehen. Der Baudirektor hat signalisiert, dass er sich damit anfreunden könnte.

Nichtsdestotrotz ist es wichtig, über Auszonungen und über Mehrwertabschöpfungen, mit denen erstere entschädigt werden können, zu sprechen. Dabei geht es darum, dass flexibel und bedarfsgerecht mit den Baulandreserven umgegangen werden kann. Wir müssen an Orten mit zu grossen Bauzonen und zu kleiner oder inexisterter Nachfrage – und das

sind viele im Kanton – auszonieren können, um an Orten, an denen dringender Bedarf besteht, Einzonungen vornehmen zu können, beispielsweise dort, wo ein öV-Angebot besteht. Damit ist auch klar, dass unser Modell der Mehrwertabschöpfung, das wir per Bundesbefehl einführen müssen, funktionieren kann. Es dürfte jedem klar sein, dass billiges Land ausgezont und teures eingezont werden wird. Damit sollte die Rechnung aufgehen. Es ist ausserdem wichtig, dass der Ausgleich über den Kanton und nicht über die Gemeinden erfolgt. Das ist einer der Hauptgründe, weshalb die Mehrwertabschöpfung sinnvollerweise an den Kanton und nicht an die Gemeinden geht. Wir sollten uns davor hüten, wieder Verflechtungen einzuführen, die schlussendlich nichts bringen. Im Weiteren schaffen wir endlich Rechtssicherheit, damit alte Bausubstanz abgebrochen und in gleicher Grösse durch Neubauten ersetzt werden kann. Das ist ein grosser Schritt in die richtige Richtung. Darauf zu verzichten, wäre sehr unklug.

Zum Schreckgespenst Mehrwertabschöpfung: Es geht hier nur um die Zukunft. Die Vergangenheit wird nicht mit Abgaben belastet. Deshalb ist die Brisanz mehrheitlich schon weg. Auch wir sind nämlich mehrheitlich der Meinung, dass jemand, der quasi über Nacht ohne Eigenleistung und nur durch den Zufall, dass sein bisher fast wertloses Land am richtigen Ort liegt und nur mit der wohlwollenden Zustimmung der Öffentlichkeit sehr reich geworden ist, eben diese Öffentlichkeit mit einer moderaten Mehrwertabschöpfung an seinem Glück teilhaben lässt. Das ist unbestritten und das müssen wir auch tun. Wir haben aber auch da mit 30 Prozent die Schmerzgrenze erreicht. Lieber wären uns 20 Prozent gewesen, wie es vom Bund als Minimum vorgeschrieben wird. Es werden sicher entsprechende Anträge gestellt werden. Dass die Mehrwertabschöpfung ganz zum Kanton geht, macht Sinn, da dieses Geld vollständig für Massnahmen im Sinn des Richtplans vorgesehen ist. Andernfalls müssten die Gemeinden wieder an der Entschädigungspolitik etwa bei Auszonungen beteiligt werden. Das wäre tatsächlich unsinnig, vor allem wo wir immer von Entflechtung zwischen Kanton Gemeinden sprechen. Ansonsten wäre es so, dass dort, wo ausgezont werden müsste, kein Geld vorhanden wäre und gar nicht ausgezont würde, was zur Folge hätte, dass an strategisch wichtigen Orten nicht eingezont werden könnte. Die Sorge, der Kanton werde dann über den Kopf der Gemeinden hinweg entscheiden, ist meiner Meinung nach unbegründet. Wenn es nämlich soweit kommen sollte, dann wäre der Kanton wohl dazu berechtigt, weil die betroffene Gemeinde auf klare Aufforderung hin nichts unternommen hätte.

Zum Schreckensgespenst Enteignungen: Solche hat die ursprüngliche Fassung tatsächlich vorgesehen. Wir haben das in der Kommission weitgehend entschärft. Eigentum ist uns heilig und unverhandelbar. Wir können der Baulandhortung mit fiskalischen Massnahmen entgegenwirken oder mit Rückzonung, aber nicht mit Enteignungen. Hingegen macht es

Sinn, bei Neueinzonungen Bedingungen zu formulieren, die darin münden können, dass das Land ab einem gewissen Zeitpunkt von der Gemeinde in einem beschränkten Zeitfenster gekauft werden kann, aber nur dann, wenn ein Projekt vorliegt, das im öffentlichen Interesse ist. Das wird fast nie der Fall sein, das kann ich Ihnen versichern. Solche Verträge können übrigens auch ohne dieses Gesetz gemacht werden und werden seit geraumer Zeit richtigerweise auch gemacht, etwa von der vorbildlichen Gemeinde Wilchingen.

Wir haben in der Kommission sehr viele vernünftige Kompromisse beschlossen. Wir haben die Rechtswege, die im regierungsrätlichen Vorschlag offenbar auf Vorschlag des Obergerichts beziehungsweise eines Oberrichters zum Teil etwas abstrus und systemwidrig waren, wieder zu rechtgebogen und wir haben zusätzlich einige Punkte eingebracht, die das Bauen in unserem Kanton einfacher, rascher und mit mehr Rechtssicherheit versehen ermöglichen werden. Wir haben einige wenige Punkte behandelt, die nicht unmittelbar mit der Umsetzung des RPG in Zusammenhang stehen. Alle weiteren Anträge, die eingegangen sind, haben wir bis zur nächsten Revision des Baugesetzes zurückgestellt. Darunter war auch ein Antrag von mir betreffend die Abschaffung der Ausnützungsziffer. Ich bitte Sie alle, davon abzusehen, hier Punkte einzubringen, die mit dem RPG unmittelbar nichts zu tun haben, sondern diese zu einem späteren Zeitpunkt einzubringen. Bei den Abgaben gab es grosse Gräben in der Kommission. Bei vielen anderen Punkten, die einen wirklichen Schritt vorwärts bedeuten, waren wir uns grossmehrheitlich einig.

Ich möchte unserem Kommissionspräsidenten Matthias Frick tatsächlich ein Kränzchen winden. Man merkt ihm natürlich auch seine Erfahrung in der Exekutive eines Bauerndorfs an, die Erfahrung an der Front. Ich bedanke mich an dieser Stelle bei ihm für die gute Führung der Kommission in einer sehr schwierigen und komplexen Thematik und allen Kolleginnen und Kollegen für die unaufgeregte, gute Zusammenarbeit. Regierungsrat Reto Dubach und Michael Hoff, Leiter Rechtsdienst des Baudepartements, danke ich für die gute Beratung und ihre äusserst konstruktive Bereitschaft für Änderungen an der Vorlage – zum Besseren natürlich. Ich bin mir darüber im Klaren, dass wir diesen konstruktiven Ton und den Willen, das Ziel zu erreichen, hier vor den Augen der Presse und der Öffentlichkeit in einem Wahljahr, nicht durchwegs werden halten können, aber wir sollten es trotzdem versuchen.

Kein Verständnis habe ich dafür, dass sich ein abtretender Richter zu einem ziemlich ungewöhnlichen Zeitpunkt in einem Leserbrief zu dieser Vorlage äussert. Aus diesem Grund wird seine Kritik auch verpuffen, weil noch niemand etwas darüber weiss, da das Thema heute zum ersten Mal zur Sprache kommt. Er *täubelet* tatsächlich in einem Leserbrief darüber, dass

wir seinen Vorschlag eines auf ihn persönlich gemünzten Rechtswegs richtigerweise abgeändert haben. Ich würde es sehr schätzen, wenn er sich ebenso dafür ins Zeug legen würde, die unakzeptabel lange Verfahrensdauer am Obergericht abzubauen.

**Urs Capaul (ÖBS):** Gerne gebe ich Ihnen die Stellungnahme der ÖBS-GLP-EVP-Fraktion bekannt.

Der Bericht des Kommissionspräsidenten ist selbstredend und deshalb erstaunt mich, dass Markus Müller offensichtlich in einer anderen Kommission war. Er spricht immer von Kompromissen, obwohl wir im Grunde genommen von solchen eidgenössischen Kompromissen weit entfernt sind. Die Abstimmungen belegen vielmehr, dass die Mehrheiten ihre Ansprüche durchgesetzt haben. Es ist daher nur logisch, dass im Rat sämtliche Forderungen wieder aufs Tapet gebracht werden. Wir werden uns somit über eine längere Zeit mit dem Traktandum Baugesetzrevision beschäftigen müssen. Sollten nicht noch wesentliche Verbesserungen realisiert werden können, dürfte die Vierfünftelmehrheit Illusion bleiben und es wird zu einer Volksabstimmung kommen. Unsere Fraktion wird dieser Gesetzesrevision dann grossmehrheitlich nicht zustimmen.

Kürzlich stimmten wir über die Reorganisation des Kantons ab. Dabei haben insbesondere verschiedene bürgerliche Parteien die Parole herausgegeben, dass die Gemeinden ihre Autonomie behalten sollten und dadurch das Reformpaket bachab geschickt. Wenn nun gerade aus diesen Parteien Druck kommt, um die Autonomie und Gestaltungsfreiheit innerhalb der Gemeinden einzuschränken, zeigt dies nur, wie unglaubwürdig und scheinheilig die Parolen waren. Beispiele sind Versuche, die Ausnützungsziffer auf Gemeindeebene per Kantonsdekret abzuschaffen oder die gesetzliche Möglichkeit, bei Quartierplänen höhere Anforderungen stellen zu können, was den Gemeinden nicht zugebilligt werden soll. Dies sind unseres Erachtens nicht tolerierbare Eingriffe in die Gemeindeautonomie.

Im Übrigen zeigten die Diskussionen auch, dass sich ein städtisches Gebilde nicht einfach mit einer Landgemeinde vergleichen lässt. Wo Menschen dichter zusammenleben, müssen die qualitativen Anforderungen höher sein. Gemäss Bundesgericht hat die öffentliche Hand ästhetische Qualitäten einzufordern. Dasselbe gilt für denkmalgeschützte Bauten und Anlagen. Wer soll diese öffentliche Aufgabe erfüllen, wenn nicht die Gemeinden? Das Beispiel Beringen sollte Mahnmal genug sein, um eben auch Qualitäten einfordern zu können. Insbesondere durch Quartierpläne, bei denen zusätzlich ein Quartierplan-Bonus möglich ist und von der Regelbauweise abgewichen werden kann, sollte die Mehrnutzung mit einer höheren Qualität verbunden werden können.



Ganz toll kommt es, wenn eine Kommissionsmehrheit festhält, die ökologischen Anforderungen seien mit der Einhaltung der energetischen Vorgaben erfüllt. Sie setzt Energievorgaben gleich mit ökologischen Anforderungen, was heisst, dass die minimale Erfüllung von SIA-Norm 380/1 mit dem Erhalt von wertvollen Grünflächen oder von Klimaadaptionsmassnahmen gleichzusetzen ist. Dies ist abenteuerlich und zeugt nicht von grossem ökologischem Verständnis oder von Respekt gegenüber der Natur.

Nicht einverstanden sind wir mit den unterschiedlichen Ansätzen für Ein- und Umzonungen bei der Mehrwertabschöpfung. Unsere Minimalforderung beträgt dreissig Prozent. Wir werden auch einen Antrag auf Einbezug von Aufzonungen stellen. Es kann nicht sein, dass je nach Standort der Aufzonungen gewaltige Mehrwerte erzielt werden, und diese dank dem planerischen Akt «Aufzonung» einzig den privaten Investoren zufallen sollen. Das widerspricht der Zielsetzung des geänderten RPG.

Einige positive Punkte hat die Revision dennoch gebracht, so etwa die alleinige Verantwortlichkeit des Kantons für das *Handling* der Mehrwertabschöpfung. Es ist völlig sinnlos und wenig zielführend, wenn Gemeinden untereinander zu handeln und händeln beginnen. Ein weiterer positiver Punkt ist die gesetzeskonforme Umsetzung des Behindertengesetzes. Dies war längst überfällig. Manche Gesetzestexte sind besser formuliert als in der regierungsrätlichen Vorlage; auf Wiederholungen wird wo immer möglich verzichtet. Positiv sind auch der Verzicht auf die Aussteckung im Rahmen von Quartierplänen, die Verlängerung der Frist zur Überbauung von neu eingezonten Grundstücken von fünf auf sieben Jahre nach Erschliessung. Dies ist praxisnah und ermöglicht auch ein etappiertes Vorgehen zur Überbauung.

Unsere Fraktion hofft zwar auf Verbesserungen durch den Kantonsrat; angesichts der Mehrheitsverhältnisse dürfte dies aber kaum realistisch sein. Somit wird letztlich das Volk entscheiden müssen, ob die Baugesetzrevision akzeptiert wird. Sollte dies nicht der Fall sein, muss Bundesgesetz umgesetzt werden. Dieses ist per se nicht schlechter als die wässrige Suppe, über die wir heute diskutieren.

Zuletzt gilt noch mein Dank dem Kommissionspräsidenten, dem die nicht leichte Aufgabe zufiel, die unterschiedlichen Meinungen und Wünsche innerhalb der Kommission in geordnete Bahnen zu lenken. Die Positionen lagen teilweise sehr weit auseinander.

**Jeanette Storrer** (FDP): Wir haben den regierungsrätlichen Bericht und Antrag vom 10. März 2015 sowie die Vorlage der Spezialkommission vom 27. Januar 2016 an zwei Fraktionssitzungen ausführlich und intensiv beraten. Zweifellos bergen die Umsetzung des Baugesetzes und die Anpassung an die RPG-Revision politischen Zündstoff und es ist sicher auch richtig, dass wir uns diesbezüglich die notwendige Zeit nehmen, um die

Debatten zu führen. Ich halte die Eintretensdebatte dafür allerdings nur beschränkt für geeignet. Ich gehe davon aus, dass wir nicht darum herum kommen werden, vor den zwei Hauptblöcken, bei denen sich die politischen Differenzen zeigen werden – da geht es einerseits darum, wie wir die Umsetzung der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland in die kantonale Gesetzgebung einführen wollen und andererseits um die Höhe der abzuschöpfenden Mehrwertabgabe –, jeweils eine ausführliche Debatte zu führen.

Ich werde mich im Namen meiner Fraktion auf drei Eckpunkte konzentrieren: Zum einen ist klar, dass der Spielraum des Kantons bei der Umsetzung durch die bundesrechtlichen Vorgaben der in der Volksabstimmung vom 3. März 2013 angenommenen Revision des RPG begrenzt ist.

Wo es um die kantonale Umsetzung der Förderung von Verfügbarkeit von Bauland nach Art. 15a RPG geht, konkret um die Überbauungspflicht beziehungsweise um die Massnahmen, die angeordnet werden sollen, falls dieser nicht innert Frist Folge geleistet wird. Diesbezüglich legt unsere Fraktion Wert darauf, dass der beabsichtigte Erfolg mit den jeweils am wenigsten ins Privateigentum eingreifenden Massnahmen gesucht wird. Das ist ein liberales Grundanliegen unserer Fraktion und dieses Anliegen werden wir auch mit der nötigen Vehemenz einbringen. Hierzu wird aus unseren Reihen noch ein Antrag gestellt werden, um den Handlungsspielraum der Gemeinden zu erweitern. Ebenfalls wird von unserer Seite noch ein Antrag gestellt werden, das öffentliche Interesse, das für die Verfügung einer Überbauungsverpflichtung vorzuliegen hat, präziser zu umschreiben. Dabei geht es um konkrete Massnahmen und nicht um irgendein politisches Balzgehabe; wir stellen konkrete Anträge, die den Gemeinden diesbezüglich einen grösseren Spielraum und eine adäquatere Handhabung im Einzelfall ermöglichen sollen.

Schliesslich geht es darum, für die Abgeltung von Planungsvorteilen, wie sie das RPG nennt, die sogenannte Mehrwertabgabe, ausgehend vom bundesrechtlich vorgeschriebenen Minimum von zwanzig Prozent bei der kantonalen Umsetzung ein gesundes Mass zu finden. Massstab dafür ist allein, wie hoch der Abgabesatz festzulegen ist, ohne dass damit eines der Hauptziele der RPG-Revision, nämlich einer ungebremsten Zersiedelung entgegenzuwirken und das Bauen am richtigen Ort zu fördern, ins Gegenteil verkehrt wird. Das wäre aus unserer Sicht der Fall, wenn diese Abgabe zu hoch angesetzt würde. Wird der Abgabesatz in der kantonalen Umsetzungsvorlage zu hoch angesetzt, beispielsweise höher als in der Vorlage der Spezialkommission vorgesehen, so wird es sich ein Grundeigentümer zweimal überlegen, ob er eine Überbauung realisieren oder das Grundstück einem anderen zur Überbauung verkaufen möchte. Denn erst in diesem Fall wird die Abgabe erhoben – vorher nicht. Erst dann kann dieser Mehrwerte abgeschöpft werden und erst dann können diese Grundstücke,

die dringend überbaut werden sollen, ihrer Bestimmung zugeführt werden. Wenn dieser Anreiz wieder gestrichen wird, indem der Abgabesatz zu hoch festgelegt wird, dann passiert nichts und das Gesetz verfehlt seine Wirkung. Hinzu kommt noch Folgendes: Sollten wir uns in der Ratsdebatte bei den Vorschriften zum Quartierplanverfahren, die ebenfalls in die Revision einbezogen wurden, verstricken, dann werde ich mir mit Blick auf die zweite Lesung gut überlegen, nicht den Antrag zu stellen, all diese zur Änderung vorgeschlagenen Vorschriften aus der Vorlage zu streichen, denn mit der Umsetzung des RPG auf eidgenössischer Ebene haben diese uns zur Änderung vorgeschlagenen Vorschriften überhaupt nichts zu tun. Hier geht es darum, allenfalls Verbesserungsvorschläge anzubringen. Vonseiten der Gemeinden ist der Druck in dieser Sache nicht allzu hoch. Man kann mit den bestehenden Quartierplanvorschriften sehr gut leben und die Gemeinden wissen auch sehr genau, welche Punkte sie in einem Quartierplanverfahren einbeziehen müssen, um es qualitativ gut über die Runden zu bringen. Diesbezüglich bin ich der Ansicht, dass wir nicht allzu lange fackeln müssen, bevor wir sehr viel Aufwand leisten. Auch aus gesetzgeberischer Sicht muss ich sagen: Dann lassen wir das jetzt und überlegen uns in Ruhe, ob wir in einer nächsten Revision überhaupt tätig werden wollen.

Im Rahmen der erwähnten Hauptanliegen unserer Fraktion erscheint uns die Vorlage, so wie sie aus der Spezialkommission gekommen ist, als eine taugliche Beratungsbasis für die erste Lesung und wir begrüßen die von der Kommission vorgenommenen Änderungen grundsätzlich. Entsprechend blieb Eintreten auf die Vorlage in unserer Fraktion unbestritten. Die von mir angekündigten Anträge kommen insbesondere zu Art 29b. Das ist einer, wenn nicht der Kernartikel der Vorlage, in dem es darum geht, das Massnahmenkorsett, innerhalb dessen sich die Gemeinden bewegen können, etwas aufzufächern und den Spielraum für im Einzelnen sinnvollere Lösungen als ein staatliches Kaufrecht zu schaffen. Andererseits geht es darum, das für eine Überbauungsverpflichtung nachzuweisende öffentliche Interesse zu präzisieren. Beides sind auch aus gesetzgeberischer Sicht Anliegen, die wir uns nochmals gut durch den Kopf gehen lassen müssen.

Abschliessend bedanke ich mich bei allen Kommissionsmitgliedern und beim Kommissionspräsidenten für die angenehme Zusammenarbeit. Ich hatte nicht den Eindruck, dass wir uns in Grabenkämpfe verstrickt haben; ich habe die Kommissionsarbeit als konstruktiv in Erinnerung und ich bedanke mich selbstverständlich auch beim zuständigen Regierungsrat und bei seiner Mannschaft.

**Josef Würms** (SVP): Als Mitglied der Spezialkommission 2015/4 «Umsetzung RPG» teile ich Ihnen gerne meine Standpunkte mit.

Zum vorliegenden Gesetzesentwurf kann ich meine Zustimmung zurzeit nicht geben. Vielmehr lehne ich ihn klar ab. Die Umsetzungsvorstellung der Regierung und der Kommission gehen weit über die Vorgaben des Bundes hinaus. Man möchte beispielsweise im Notfall die Zonenplanhoheit von den Gemeinden an den Regierungsrat delegieren. Ist es in Ordnung, dass nach der Volksabstimmung vom 25. Februar 2016 über die Reorganisation des Kantons Schaffhausen und seiner Gemeinden mit einem klaren Nein von 54 Prozent an dieser Entscheidung weiter gerüttelt wird? Der Regierungsrat erachtet die heutigen Entscheidungswege als nicht mehr konform. Heute ist die Gemeinde für den Zonenplan verantwortlich – mit Genehmigung des Regierungsrats. Im neuen Baugesetz ist freundlicher Weise noch die Gemeinde zuständig, solange sie den Vorgaben des Regierungsrats gehorcht. Tut sie dies nicht, dann erarbeitet der Regierungsrat auf Kosten der Gemeinden einen neuen Zonenplan und genehmigt dann den selbst erarbeiteten Zonenplan selbst. Von der SVP-JSVP-EDU-SVP-Sen.-Fraktion ist mehrheitlich keine Zustimmung zu erwarten. Für uns ist das ein Killerkriterium; so stimmen wir der Vorlage nicht zu. Urs Capaul hat das bereits beim Eintreten erwähnt.

Zu den Mehrwertabgaben: Der Bund verlangt, dass mindestens zwanzig Prozent des Mehrwerts auf neu eingezontem Land abzuschöpfen sind. Bei uns ist nun vorgesehen, bei Neueinzonungen eine Abgabe von dreissig Prozent zu erheben, also zehn Prozent mehr. Des Weiteren sollen die Umzonungen auch der Mehrwertabgabe unterstellt werden. Der Bund sieht hier null Prozent vor, der Kanton Schaffhausen zwanzig Prozent. So will die Spezialkommission erreichen, dass die öffentliche Hand, sprich die Gemeinden, ebenfalls Mehrwertabgaben an den Kanton bezahlen. Nach meiner Einschätzung hat ein solches Gesetz vor dem Volk keine Chance. Darum seien Sie vorsichtig bei den einzelnen Artikeln des Baugesetzes!

Zu Matthias Frick: Ich habe die Vorlage gelesen, studiert und an ihr mitgearbeitet, ich werde also Anträge zu den oben genannten Punkten stellen.

**Peter Neukomm (SP):** Was die Spezialkommission aus der Vorlage des Regierungsrats gemacht hat, ist aus meiner und auch aus der Sicht der Stadt eher enttäuschend. Mit einem solchen Baugesetz werden wir die grossen Herausforderungen der Zukunft nicht wirklich sinnvoll meistern können. Es wurde schon erwähnt, worum es bei diesen Herausforderungen geht; es geht um die Umsetzung des RPG, um einen sparsamen Umgang mit den natürlichen Ressourcen, zu denen auch der Boden gehört und um eine gezielte Entwicklung gegen Innen. Es ist fraglich, ob die Vorlage, so wie sie aus der Kommission kommt, überhaupt noch eine bundesrechtskonforme Umsetzung des RPG ermöglicht. Das ist meine persönliche Meinung.

Die Anforderungen an das Bauen werden auf allen Ebenen heruntergeschraubt. Das gilt zuerst einmal für die Regelbauweise. Es ist keine Rede mehr von guter Einpassung der Bauten in das Umfeld. Es genügt, wenn das nur noch befriedigend ist. Das ist verheerend und es sind völlig falsche Signale. Offenbar ist die Spezialkommission der Ansicht, die bauliche Entwicklung der letzten Jahre sei qualitativ so gut, dass man die Anforderungen senken könne. Wenn wir nun aber den Blick dorthin werfen, wo die bauliche Entwicklung in den letzten Jahren am stärksten war – ich sage hier keine Ortsnamen, aber Sie wissen, was ich meine – kommen wir zu einem völlig anderen Schluss. Oder machen wir hier ein Baugesetz ganz nach dem Motto: Hauptsache es wird gebaut. Was gebaut wird, interessiert uns nicht?

Offenbar fehlte der Spezialkommission auch das Vertrauen in die Gemeinden. Man nimmt ihnen die wichtige Möglichkeit, Einfluss auf die Qualität zu nehmen. Wir in der Stadt sehen nicht ein, warum man den Gemeinden diese Instrumente wegnehmen sollte. Wir sehen auch nicht ein, was der Sinn dieses Vorgehens sein soll. Das ist schlicht gemeindefeindlich.

Schlimm ist die neue Regelung über die Anforderungen an einen Quartierplan. Bei uns in der Fraktion trägt er den Übernamen «Korruptionsartikel». Ich überlasse es Ihnen, herauszufinden, weshalb. Es geht nicht an, dass die Anforderungen an einen Quartierplan von besser als gut auf nur noch besser als befriedigend heruntergefahren werden. Wenn die Anforderungen so tief liegen, besteht die Gefahr, dass die Abweichungen von der Regelbauweise zur Regel werden. So würde der Verlässlichkeit des Rechtsstaats erheblichen Schaden zugefügt. Damit werden völlig falsche Signale ausgesendet: Die Regelbauweise und damit die gesetzlichen Vorgaben werden zum löchrigen Emmentaler. Diesbezüglich braucht es unbedingt eine Korrektur.

Das Bundesgericht hat mehrfach festgehalten, dass Ästhetikvorschriften eine eigenständige Bedeutung haben. Sie sind nicht von vornherein eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert werden. Den kommunalen Behörden steht bei der Anwendung ein Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Den kommunalen Behörden kommt auch bei der Festsetzung von Quartierplänen und insbesondere bei der Beurteilung, ob mit dem Plan eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt wird, eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu. Werden diese Anforderungen nun abgeschwächt, dann bleiben solche Vorgaben bald nur noch leere Hüllen. Die Baubehörden können sich beim Entscheid dann nur noch auf die reinen Bauvorschriften wie Grenzabstände, Ausnützung oder Höhe abstützen. In städtischen Gebieten sind wir aber darauf angewiesen, dass wir über sinnvolle Instrumente verfügen, um beim Bauen Qualität einfordern zu können. Das hilft

auch der Akzeptanz hinsichtlich der inneren Verdichtung. Am liebsten hätten wir einen Quartierplan-Plus analog dem Gestaltungsplan im Kanton Zürich. Leider wurde diese Chance im ersten Umgang verpasst. Ich hoffe, dass es im Rahmen der zweiten Lesung in der Spezialkommission da nochmals eine Chance gibt, sonst ist das für Neuhausen und die Stadt ein schwerwiegender Mangel. Sie müssen sehen, dass die Ausgangslage in der Agglomeration und im urbanen Raum eine völlig andere ist als in Beggingen oder in Buch. Ich werde deshalb – auch in Absprache mit der Gemeinde Neuhausen – bei Art. 17, 18 und 35 entsprechende Änderungsanträge einbringen. Ich hoffe auf Ihr Verständnis und darauf, dass diese Anliegen im neuen Gesetz Berücksichtigung finden werden.

**Regierungsrat Reto Dubach:** Es ist gesagt worden, dass wir möglichst schnell in die Detailberatung einsteigen sollten, um die unterschiedlichen Positionen am konkreten Beispiel auf den Tisch legen und zusammen vielleicht bessere Lösungen finden zu können. Ich möchte deshalb nur auf drei Punkte eingehen:

1. Der grösste Teil der in der Debatte vorgebrachten Voten bestand aus Vorbehalten, Fragen und zu einem gewissen Grad Kritik. Es wurde beispielsweise gesagt, dass wir nun gute Miene zum bösen Spiel machen müssten. Meine Damen und Herren, das ist kein böses Spiel. Das RPG respektive die Revision des RPG ist von der Schweizer Bevölkerung mit einer Mehrheit von 60 Prozent angenommen worden. Hinter dieser Zustimmung stand ein Gedanke und die Mehrheit der Schweizer Bevölkerung – im Übrigen auch der Schaffhauser Bevölkerung – war von einer Idee überzeugt: Sie will keine weitere Zersiedlung der Landschaft. Insofern sollten wir uns motiviert an die Arbeit machen und dafür sorgen, dass wir bei uns im Kanton gute Lösungen finden. Dahinter steht der Gedanke, dass wir keine weitere Zersiedlung der Landschaft und uns künftig vermehrt auf eine gute Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen konzentrieren wollen. Man kann durchaus ein bisschen lustvoller an diese Arbeit herangehen. Das erwartet meiner Meinung nach auch die Bevölkerung, einerseits vom Regierungsrat und andererseits vom Kantonsrat.

2. Ich möchte klarstellen, dass der Regierungsrat die Absicht hatte, das RPG, diese neuen eidgenössischen Vorschriften mit Augenmass umzusetzen. Er hatte auch die Absicht grundsätzlich nicht über das hinauszugehen, was den Kantonen durch das Raumplanungsgesetz an Aufgaben übertragen wurde. Meiner Ansicht nach hat der Regierungsrat eine massvolle Vorlage ausgearbeitet. Ich muss der Spezialkommission gesamthaft ein Kränzchen winden, denn die Kommissionsarbeit war sehr intensiv und sehr komplex und es wurde fast um jedes Komma gestritten, so dass man sich manchmal fragen musste, ob es dieses Detail noch brauche oder

nicht, aber das Ergebnis gibt der Kommission recht. Die Regierung betrachtet diese Gesetzgebungsarbeiten als Prozess und im Verlauf des Prozesses kann man durchaus beim einen oder anderen Punkt noch bessere Lösungen erzielen, was auch gelungen ist. Ich möchte den Kantonsrat nun doch bitten, seiner Kommission auch ein gewisses Vertrauen entgegenzubringen und nicht alles wieder aufzubrechen und in Frage zu stellen. Dafür haben wir die Kommissionsarbeit, damit vor allem das Kleingedruckte in der Kommissionshoheit verbleibt und sich der Kantonsrat hauptsächlich mit den zentralen politischen Stolpersteinen auseinandersetzen kann.

3. Ich möchte noch auf die Frage eingehen, was geschehen würde, wenn diese Baugesetzrevision abgelehnt würde. Wenn ich Ihre Eintretensvoten höre, so geht die Vorlage der Linken zu wenig weit, der rechten Ratsseite dagegen schon jetzt zu weit – da ist Ablehnung vorprogrammiert. Ich frage mich, wer am Schluss noch hinter der Vorlage stehen wird, wenn es dann zur Volksabstimmung kommt. Ich möchte Ihnen jetzt deutlich machen, dass der Kantonsrat eine klare Aufgabe hat. Der Regierungsrat hat eine Lösung vorgeschlagen und es ist Aufgabe des Kantonsrats, eine mehrheitsfähige Lösung auf den Tisch zu legen und es geht nicht an, dass die eine Seite die Vorlage dann nicht richtig unterstützt und die andere sie sogar noch bekämpfen wird. So kommen wir nie zu Lösungen. Alle Kantone müssen sich mit dieser Thematik auseinandersetzen und ich höre von einem Baudirektor nach dem anderen, dass es zwar schwierig sei, aber dass man sich zusammengerauft habe. Die Regierung erwartet nun vom Kantonsrat, dass er sich so zusammenrauft, dass letztendlich eine mehrheitsfähige Vorlage präsentiert werden kann. Es ist bereits die Rede davon, dass die Vorlage keine Vierfünftelmehrheit erreichen werde. Ich wüsste gern, wieso nicht und wieso es nicht möglich sein sollte, eine Vorlage so zu konstruieren, dass sie eine Vierfünftelmehrheit erhält. Wenn sie diese dann nicht erhält, dann sollte man zumindest in der Volksabstimmung dahinter stehen.

In den Übergangsbestimmungen des RPG ist festgehalten, dass dann keine Neueinzonungen mehr vorgenommen werden können, wenn die Umsetzung innerhalb dieser fünf Jahre nicht erfolgt. Wenn wir keine Bestimmungen zum Mehrwertausgleich haben, dann wird es keine Neueinzonungen mehr geben. Das heisst, dass vor allem im Agglomerationskern keine Neueinzonungen möglich wären. Das können wir dann zusammen im Rahmen der zweiten Lesung noch konkreter anschauen. Es wird auch keine Neueinzonungen in Neuhausen am Rheinfall geben, wo es dringend nötig wäre, die eine oder andere vorzunehmen. Die weitere Siedlungsentwicklung wird abgeklemmt, wenn es Ihnen nicht möglich ist, eine Lösung zu finden. Deshalb möchte ich auch die Vertreter der Stadt Schaffhausen und von Neuhausen dazu aufrufen, die vorliegende Lösung mitzutragen,

denn es ist eine gute Lösung; insbesondere auch für den Agglomerationskern. In diesem Sinn möchte ich Sie bitten, die Diskussion in der Detailberatung konstruktiv zu führen.

Die Wortmeldungen haben sich erschöpft. Eintreten ist unbestritten und somit beschlossen

### **Detailberatung**

#### **Art. 4 Abs. 1<sup>ter</sup>**

**Josef Würms (SVP):** Ich stelle den Antrag, Art. 4 Abs. 1<sup>ter</sup> ab dem zweiten Satz zu streichen.

Wie ich bereits im Eintretensvotum dargelegt habe, bin ich gegen eine Aufhebung der Gemeindeautonomie. Der Regierungsrat hat andere Möglichkeiten, eine Gemeinde in Bezug auf die Zonenplanung zu begleiten, als ihr die Hoheit zu entziehen. Lassen wir die Hoheit dort, wo sie in der Vergangenheit auch war. Die Gemeinden haben in der Vergangenheit verantwortungsvoll gehandelt, wurden doch die heutigen Zonenpläne vom Regierungsrat genehmigt. Hat der Regierungsrat Angst davor, dass eventuell eine Gemeinde ausscheren könnte? Hat man kein Vertrauen mehr zu den Gemeinden im Kanton?

Ich bitte Sie, meinem Antrag auf Teilstreichung von Art. 4 Abs. 1<sup>ter</sup> zuzustimmen.

**Regierungsrat Reto Dubach:** Ich bitte Sie, diesen Antrag abzulehnen. Im Grunde ist Art. 4 Abs. 1<sup>ter</sup> nur Ausdruck der Aufsichtsfunktion, die der Kanton generell über die Gemeinden hat. Das Aufsichtsrecht ist im Gemeindegesetz geregelt, insofern muss der Regierungsrat dafür besorgt sein, dass die Gemeinden ihre Aufgaben auch wahrnehmen. Art. 4 Abs. 1<sup>ter</sup> konkretisiert das Ganze und stellt insbesondere diese Ersatzvornahme fest. Dies wird hier aufgeführt, weil es von zentraler Bedeutung ist, dass die Gemeinden ihre Aufgaben im Bereich der Nutzungsplanung wahrnehmen und zwar deswegen, weil das eidgenössische RPG verlangt, dass die Bauzonen auch gesamtkantonal, also in der Summe, richtig dimensioniert und nicht zu gross sind. Wenn also eine Gemeinde ihre Aufgabe nicht wahrnimmt, zu grosse Bauzonen hat und keine Rückzonungen vornimmt, obwohl sie es müsste, weil sie beispielsweise an der Gemeindeversammlung nie eine Mehrheit erhält, dann hat dies Auswirkungen auf die Dimensionierung von Bauzonen in anderen Gemeinden. Das geht nicht an. Wir müssen dafür sorgen, dass die Gemeinden, die rückzonen müssen, diese Rückzonungen auch tatsächlich vornehmen.



Es wird Gemeinden geben, die sehr froh um diese Bestimmung sein werden. Ich habe diverse Gemeindepräsidenten gehört, die gesagt haben, dass sie sowieso nie eine Rückzonung vornehmen würden, weil sie es sich gar nicht leisten könnten. Die tun nichts und warten, bis der Kanton ersatzweise etwas macht. Insofern würde ich sagen, dass das keine gemeindefeindliche Bestimmung ist, sondern eine, die durchaus im Interesse der Gemeinden sein kann. Deswegen bitte ich Sie, diesen Antrag abzulehnen. Mit der Gemeindeautonomie hat das ohnehin nichts zu tun. Es geht ja hier nur um eine Bestimmung, die zur Anwendung kommt, wenn die Gemeinden ihre Aufgaben nicht wahrnehmen. Solange sie ihre Aufgaben wahrnehmen, sind sie völlig frei. Die Gemeindeautonomie ist weiterhin gewährleistet, solange man sich korrekt verhält.

### **Abstimmung**

**Mit 40 : 12 wird der Antrag von Josef Würms abgelehnt.**

### **Art. 7 Abs. 1 Ziff. 12**

**Kommissionspräsident Matthias Frick (AL):** Ich bin jetzt nicht Kommissionspräsident, sondern AL-Politiker. Ich habe eine Frage an die Regierung zu Art. 7 Abs. 1 Ziff. 12, der gar nicht von der Revision erfasst wird. In Art. 7 Abs. 1 wird geregelt, was die Gemeinden in ihrer Bauordnung alles regeln und vorsehen können. Art. 7 Abs. 1 Ziff. 12 sieht vor, dass die Gemeinden eine Pflicht zur Anlegung von Abstellplätzen vorsehen können. Nun gibt es auch Konzepte wie autofreies Wohnen, die schwer mit dieser Vorgabe vereinbar sind. Die Pflicht zum Bau von Abstellplätzen ist eigentlich eine Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse wie beispielsweise auch Dämmvorschriften zur Einhaltung gewisser Energiestandards. Ich möchte nun vom Regierungsrat gern wissen, in welchem Verhältnis diese Eigentumsbeschränkung «Pflicht für Abstellplätze» zu Konzepten wie autofreies Wohnen steht und ob bei der Einführung einer solchen Abstellplatzbaupflicht nicht auch zwingend der Ausnahmefall geregelt werden müsste.

**Regierungsrat Reto Dubach:** Art. 7 des Baugesetzes regelt die Kompetenzen der Gemeinden im Bereich des Baurechts. Am Anfang von Art. 7 Abs. 1 heisst es, dass die Gemeinden in der Bauordnung Vorschriften aufstellen können und gemäss Art. 7 Abs. 1 Ziff. 12 können sie in ihren kommunalen Bauordnungen Vorschriften für «die Anlegung von Einstellräumen für Fahr- und Motorfahrzeuge auf privatem Grund [...] und über die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge auf privatem

Grund [...]»anlegen. Mit anderen Worten haben die Gemeinden die Möglichkeit, eine Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen einzuführen, aber es ist nur ein Recht und kein Zwang, eine solche Bestimmung in ihren Bauordnungen zu statuieren. Wenn es also um neue Wohnformen geht, dann müssen entsprechende Flexibilisierungen in den kommunalen Bauordnungen gefunden werden und nicht im kantonalen Baugesetz.

### **Art. 8 Abs. 3**

**Jürg Tanner (SP):** Ich stelle den Antrag, dass Art. 8 Abs. 3 auf den bisherigen ersten Satz zu beschränken und der Rest zu streichen sei. Falls Sie meinem Hauptantrag nicht zustimmen sollten, dann beantrage ich, dass im zweitletzten Satz von Art. 8 Abs. 3 «kann» durch «muss» ersetzt wird. Sie wissen alle, dass die Zonenplanung auf eine gewisse Dauer angelegt ist. Einen Zonenplan ändern sollte man höchstens in einem Rhythmus von etwa fünfzehn Jahren. Das sieht das Bundesrecht vor. Nun hat man hier etwas eingeschoben, was dem genau widerspricht. Der Kommissionspräsident war so ehrlich, in der Vorlage zu schreiben, was der Grund dafür war. Nun soll man also irgendetwas einzonen können, wobei offenbar so ziemlich alles unklar ist, was unklar sein kann, und dann am Schluss wird angefangen zu bauen, halb gebaut, gar nicht gebaut und am Ende soll man das wieder zurückzonen können. Sie kennen alle diese Bauruinen aus dem mediterranen Süden, wo sie an schönster Lage diese halbfertigen Betonruinen vorfinden. Offenbar will man das auch im Kanton Schaffhausen fördern. Vielleicht kann man damit Werbung machen: «Wenigstens das ist hier wie in Italien.». Ich bin allerdings der Ansicht, dass das nicht die beste Art von Tourismusförderung ist. Entweder hat man einen Grund, eine Umzonung durchzuführen und dann tut man das und zwar nicht nur bedingt und sonst lässt man es eben. Was hier auf uns zukommt, gibt es in der Schweiz sonst nirgends, ich bin nicht einmal sicher, ob das rechtlich zulässig ist. Falls Sie jetzt wider meinen sehr vernünftigen Antrag entscheiden sollten, dann muss das «kann» auf jeden Fall zu einem «muss» werden. Wenn dann schon hohe Kostenfolgen auf eine Gemeinde zukommen könnten, dann muss der sogenannte Grundeigentümer oder Investor dazu verpflichtet werden, Sicherheit zu leisten, nicht dass am Ende dann die Gemeinden am Schluss aufgrund einer Fehlplanung auf diesen privaten Kosten sitzenbleibt.

**Lorenz Laich (FDP):** Den vernünftigen Vorschlag von Jürg Tanner in Ehren. Es ist richtig, dass das für eine Kommune natürlich durchaus sehr einschneidende finanzielle Konsequenzen haben kann und man darf den entsprechenden Gemeindebehörden zumuten, dass sie sich in Fällen, in denen die Kosten grosse Dimensionen annehmen, selbst dafür entscheiden,

eine Sicherstellung zu verlangen. Der Gemeinderat wird in einem solchen Fall nicht auf dem «Kann» beharren, sondern vernünftigerweise auch im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht eine entsprechende Sicherstellung verlangen. Meiner Ansicht nach ist es nicht nötig, dass dies durch ein «Muss» verdeutlicht wird, sondern dass das stipulierte «Kann» im Gesetz ausreicht.

**Kommissionspräsident Matthias Frick (AL):** Ich möchte Sie bitten, bei der Kommissionsvorlage zu bleiben. Diese Änderung des Baugesetzes hat nicht direkt mit der Umsetzung des RPG zu tun, sondern wurde von der Verwaltung aufgrund eines Gerichtsurteils eingebracht, weil die Rechtsgrundlagen für eine solche vorübergehende Zone fehlen. Der eingebrachte Vorschlag ist ein bekanntes Modell aus dem Kanton Freiburg und dem Kanton Aargau, die das bereits implementiert haben. Es geht lediglich um Projekte, die von übergeordnetem Interesse sind. Das sind also sehr wenige Fälle wie beispielsweise diese Hotelzone in Hallau.

**Staatsschreiber Stefan Bilger:** Der Antrag von Jürg Tanner, dieses Wort zu ändern, ist ein Abänderungsantrag. Der Streichungsantrag ist der Hauptantrag. Nach unserer Geschäftsordnung sind zuerst die Abänderungsanträge zu bereinigen und dann über die Hauptanträge abzustimmen. Zuerst über die Bereinigung und danach über den Streichungsantrag abzustimmen ist demnach die korrekte Reihenfolge.

### **Abstimmung**

**Mit 34 : 16 wird der Abänderungsantrag von Jürg Tanner abgelehnt.**

### **Abstimmung**

**Mit 37 : 10 wird der Teilstreichungsantrag von Jürg Tanner abgelehnt.**

### **Art. 16 Abs. 3**

**Willi Josel (SVP):** Einmal mehr haben wir für ein Gesetz eine Vorlage mit einem englischen Ausdruck: «*Carport*». Ich halte das für eine Frechheit und spreche diesen Umstand immer wieder an, aber solche Ausdrücke bleiben immer drin. Ich bitte die Regierungsrätinnen und die Regierungsräte darum, auf ihre Leute diesbezüglich einzuwirken. Mir ist bewusst, dass im Moment eine sogenannten Verenglischung der deutschen Sprache stattfindet; es gibt keine Ausverkäufe mehr, sondern *sales* und in der Privatwirtschaft habe ich auch schon erlebt, dass sich Leute in jedem *speech*

*committed* haben und wenn sie eine Dokumentation an die Wand geworfen haben, dann waren das keine Bilder, sondern *charts*. Die Computermen-schen haben in einer Weisung auch schon geschrieben: «[...] und wenn Sie es geupdated haben, dann müssen Sie [...]». Das Englische nimmt überhand. In der Verwaltung sollte es das nicht geben.

Im Kommissionsbericht steht dazu Folgendes: «Dieses Problem könne ge-löst werden, wenn der *Carport* als Ausnahmefall in der Liste aufgeführt sei. Diesen Argumenten wurde entgegengehalten, dass der Begriff «*Carport*» nicht genügend genau definiert sei.» Wir nutzen in einem Gesetz ein eng-lisches Wort, von dem wir gar nicht wissen, was es bedeutet. Dass das zu Stilblüten führen kann, kann ich mit einem Beispiel belegen. Vor über ei-nem Jahr ging es im Zusammenhang mit dem Tourismusgesetz um den Begriff «*Airbnb*». Ich war offenbar der einzige in der Kommission, der keine Ahnung hatte, was das heisst. Offenbar ist *Airbnb* ein Firmenname. Wir wollten also einen Firmennamen ins Gesetz schreiben. Im nächsten Ge-setz steht dann Coca-Cola oder sonst was. Ich stelle keinen Antrag, aber ich bitte den Kommissionspräsidenten und die Kommission darum, einen vernünftigen Ausdruck zu wählen, damit man auch weiss, was das Wort bedeutet. Ich gebe dem Kommissionspräsidenten noch etwas mit auf den Weg: «*Cut off the bugger in a crack.*»

**Matthias Freivogel (SP):** Ich stelle den Antrag, «*Carport*» durch «Abstell-plätze» zu ersetzen.

**Kommissionspräsident Matthias Frick (AL):** Ich möchte Sie bitten, bei der von der Kommission gewählten Formulierung zu bleiben. Es ist in der Tat unschön, dass die englischen Begriffe in der deutschen Sprache über-hand nehmen, aber das ist ein allgemeines Phänomen im deutschen Sprachgebiet und der Begriff «*Carport*» ist in den letzten Jahren nun ein-mal mit Inhalt besetzt worden. Er wurde auch schon mehrfach verwendet. Der Grund dafür, wieso er hier überhaupt auftritt, ist, dass es in der Stadt Schaffhausen bereits mehrfach Fälle gab, in denen es um einen solchen *Carport* ging und die bis ans Gericht gezogen wurden. Diesem Problem will man nun Abhilfe schaffen. Was die Anregung von Matthias Freivogel angeht, so bezweifle ich, dass der Begriff, den er vorgeschlagen hat, dek-kungsgleich ist mit dem Begriff «*Carport*». Ich kann versichern – ich würde sagen, da spreche ich für die ganze Kommission –, dass wir noch einmal über diesen Begriff sprechen werden. Wir können den Rechtsdienst damit beauftragen, den Begriff noch einmal zu überprüfen. Mehr kann ich Ihnen im Moment aber nicht versprechen, denn wir haben intensiv darüber diskutiert und wahrscheinlich ist es der angemessenste Begriff an dieser Stelle.

**Matthias Freivogel (SP):** Ich ziehe meinen Antrag aufgrund des Votums des Kommissionspräsidenten zurück.

### **Art. 17 Abs. 3**

**Urs Capaul (ÖBS):** Ich stelle den Antrag, in Art. 17 Abs. 3 das Gestrichene wieder einzubringen. Die Kommission hat festgehalten, dass es nicht Aufgabe des Baugesetzes sei, der Verwaltung oder der Politik die Kompetenz zu geben, ästhetische Sachverhalte zu regeln, weshalb der Satzteil «architektonisch und ästhetisch gutes Bauen» gestrichen werden sollte. Aus städtischer Sicht ist das unglücklich. Es ist meines Erachtens wichtig zu sehen, welchen Stellenwert Art. 17 Abs. 3 hat; es geht hier nämlich um eine Konkretisierung von Art. 17 Abs. 2, die besagt, dass auch ästhetische Sachverhalte zugelassen werden können. Auch hier muss man sagen, dass «energiesparend» und «umweltschonend» nicht dasselbe ist. Deshalb ist es auch nicht sinnvoll, wenn dieser Teil gestrichen wird. Ich stelle deshalb den Antrag, «energie- und flächensparendes sowie architektonisch und ästhetisch gutes Bauen» wieder in den Gesetzestext aufzunehmen.

**Peter Neukomm (SP):** Urs Capaul hat das absolut richtig gesagt. Es stellt sich ansonsten die Frage, wo denn der Unterschied zur beziehungsweise der Mehrwert gegenüber der Bebauung nach Regelbauweise liegt. Wir brauchen diesen Einschub. Bitte belassen Sie ihn im Gesetz!

**Jeanette Storrer (FDP):** Im Bereich dieser Quartierplanvorschriften – vor allem Art. 17, aber auch Art. 18 – war unseres Erachtens ziemlich unübersichtlich, was gesetzgeberisch geändert hat, weil es zum Teil Wiederholungen gab. Einerseits umschreibt Art. 17 Abs. 2 den Zweck des Quartierplans und Art. 17 Abs. 3 betont noch zusätzlich, worauf man besondere Aufmerksamkeit richten muss. Es kommt dabei zu Wiederholungen, wobei zum Teil jedoch nicht wortwörtlich wiederholt wird. Es war deswegen ziemlich unklar, was durch nicht wortwörtliches Wiederholen eine andere Bedeutung bekommt.

Auch in Art. 18 haben wir gewisse Passagen gestrichen. Es ging uns dabei vor allem darum, das Gesetz kohärenter zu gestalten und nicht verschiedene Begriffe zu verwenden, die Ähnliches oder sogar das Gleiche meinen. Allerdings waren wir uns in der Kommission uneinig. Die Mehrheit der Kommission war der Ansicht, dass man mehrfach das Gleiche ausdrücken wollte, aber es nicht kohärent formuliert hätte. Eine Minderheit war der Ansicht, dass man eben genau Unterschiede schaffen wollte.

Ich bin der Meinung, dass die neuen Vorschriften mehr Verwirrung stiften, als dass sie einen Mehrwert generieren, vor allem auch nicht für die Gemeinden, die das Instrument des Quartierplans nachher anwenden. Ich stelle daher den Antrag, in Art. 17 und Art. 18 die Änderungen zu streichen, beziehungsweise auf die bestehende Fassung im Baugesetz zurückzukommen.

**Kommissionspräsident Matthias Frick (AL):** Jeanette Storrer war auch in dieser Kommission und sie hat nun sehr detailliert erläutert, wie die Kommission zum jetzigen Ergebnis gekommen ist. Sie ist dann trotzdem zu einem anderen Schluss gekommen, wie ihr Antrag zeigt. Deshalb bitte ich Sie als Kommissionspräsident, gemäss der Argumentation von Jeanette Storrer der Formulierung der Kommission den Vorzug zu geben.

Als AL-Politiker möchte ich jetzt noch ein bisschen mehr Verwirrung stiften und einen Eventualantrag stellen: Sollte der Antrag von Urs Capaul durchkommen – und ich empfehle Ihnen, diesen Antrag zu unterstützen –, dann sollte trotzdem, der Satzteil betreffend architektonisch und ästhetisch gutes Bauen gestrichen werden und zwar deshalb, weil ein Baugesetz nicht ästhetische Sachverhalte, sondern allein technische Zusammenhänge regelt. Nach Ansicht der AL sollte man kein Gesetz schaffen, das den Verwaltungsbehörden, den Gerichten oder Politikern die Definitionsmacht darüber gibt, was schön ist und was nicht. Wir müssen versuchen, auf kantonaler Ebene unbestimmte Rechtsbegriffe wie den Ästhetikbegriff aus unserem Gesetzesregelwerk zu eliminieren.

Mit dem Antrag von Urs Capaul würden andere Begriffe, die wirklich von Bedeutung sind, wieder Eingang in die Bestimmung finden. In Art. 17 Abs. 3 geht es nämlich darum, wie Jeanette Storrer schon gesagt hat, worauf bei einem Quartierplan ganz besonders achtgegeben werden muss. «Umweltschonend» und «ökologisch» sind in diesem Zusammenhang auch nach Ansicht der AL sehr wichtige Element. Das heisst, dass die AL den Antrag von Urs Capaul unterstützen wird, aber bei einem Durchkommen dieses Antrags den Eventualantrag unterstützen wird, den ästhetischen Teil wieder zu streichen.

**Jürg Tanner (SP):** Ich unterstütze den Antrag von Jeanette Storrer. Wir haben hier ein typisches Beispiel dafür, wie aus einem meines Erachtens sehr guten Gesetz ein äusserst schlechtes gemacht wurde. Diesen Vorwurf muss sich auch der Baudirektor gefallen lassen. Er hat eine Vorlage ins Parlament gebracht, die derart unklar ist, dass ich annehme, dass daran irgendwelche Laien herumgebastelt haben; es wirkt ein bisschen nach Planungsjargon. Juristisches Denken und Systematik sieht man diesen beiden Artikeln nicht mehr an. Lesen Sie, was jetzt im Baugesetz in Art. 17 und Art. 18 steht! Es ist klar aufgebaut, was warum wie zu tun ist und dann

kommen die Ausnahmen; jeder versteht das. Wenn man die Bestimmungen in der regierungsrätlichen Vorlage liest, dann ist die Verwirrung total. Ich beginne gar nicht erst mit Aufzählungen. Es ist einfach völlig schräg. Es ist ein wenig bedenklich, wenn von der Verwaltung oder von der Regierung solch schlechte Artikel vorgelegt werden. Ich bitte Sie auch, bei der derzeit gültigen Fassung zu bleiben, die hundertmal besser ist.

**Andreas Schnetzler (EDU):** Ich möchte mich für die Kommissionsvorlage stark machen. Wir haben versucht, in Art. 17 Abs. 2 und Abs. 3 Wiederholungen zu beseitigen.

Ein Grund, weshalb ich gegen den Antrag von Urs Capaul bin, ist nun ein wenig untergegangen. In Art. 17 Abs. 2 haben wir ein «oder», das Varianten offenlässt, durch ein «und» ersetzt, was eine klare Verschärfung darstellt. Diese würde durch den Antrag wieder aufgehoben. Konsequenterweise müsste dann auch das «oder» wieder eingeführt werden. Allerdings haben wir auch um dieses Wort lange gerungen.

Es wurde nun beantragt bei Art. 17 Abs. 3 wieder auf die regierungsrätliche Version zurückzukommen. Mit dem von uns eingeführten Begriff «Verkehrsnetz» wurden auch die Fussgänger- und Veloverbindungen miteinbezogen. Ich verstehe nicht, warum gerade von Ihrer Seite Anträge kommen, um solche Dinge, die zwingend geregelt werden müssen, zu streichen. Urs Capaul bedeutet mir nun, dass sein Antrag nur den Teil «energie- und flächensparenden sowie architektonisch und ästhetisch guten» betreffe. Ich mache dennoch beliebt, bei der Kommissionsvorlage zu bleiben.

**Markus Müller (SVP):** Wir waren uns heute Morgen einig darüber, dass wir uns auf das Wesentliche beschränken wollten, um vor allem diese RPG-Massnahmen durchbringen zu können. Deswegen habe ich in meinem Eintretensvotum gesagt, dass wir nicht Dinge behandeln sollten, die nicht unmittelbar damit zu tun haben. Die nun zur Diskussion stehenden Bestimmungen sind ein Grenzfall. Ich tendiere dazu, Jeanette Storrer zuzustimmen, aber nur dann, wenn das bedeutet, dass wir die ganze Quartierplanung aus der jetzigen Gesetzesrevision herausnehmen und diese dann im Rahmen der nächsten Baugesetzrevision oder im Zusammenhang mit einem Vorstoss behandeln. Alles andere würde keinen Sinn machen. Ich bin natürlich nicht dazu bereit, dann trotzdem über den anderen Artikel zu sprechen. Wenn wir uns darin einig sind, dass bei einer Annahme von Jeanette Storrers Antrag Art. 17 und 18 aus der jetzigen Beratung ausgeschlossen werden, um der Vorlage damit zum Durchkommen zu verhelfen, dann werde ich dem zustimmen

Peter Neukomm, ich attestiere Ihnen, dass Sie als Vertreter der Stadt eine Meinung haben, ja sogar eine haben müssen. Ich bedaure es aber, dass

Sie nicht in der Kommission waren. Als der städtische Baureferent noch im Kantonsrat war, hat sich dieser jeweils vehement für die Anliegen der Stadt eingesetzt.

**Regierungsrat Reto Dubach:** Ich würde Ihnen empfehlen, betreffend den Antrag von Urs Capaul Offenheit zu signalisieren. Ich anerkenne nach den Kommissionsberatungen und auch jetzt nach der Diskussion, dass beim vorliegenden Vorschlag noch ein gewisser Optimierungsbedarf besteht. Jürg Tanners Analyse bezüglich Herkunft des Vorschlags ist korrekt. Ich muss aber anfügen, dass es sich um ein sehr grosses Anliegen auch der Stadt Schaffhausen und auch von Planungsfachleuten handelt, dass die heutige Quartierplanvorschrift entsprechend verbessert wird. Viele Kantone kennen zudem das Instrument des Gestaltungsplans, der zwischen Zonenplan und Quartierplan zwischengeschaltet ist. Als versierter Kenner muss ich Jürg Tanner sagen, dass die Quartierplanvorschrift früher sicherlich gut war, aber heute offenbar nicht mehr allen Ansprüchen genügt. Deswegen schlage ich vor, dass wir hier keine Kommissionssitzung abhalten. Da der Antrag vermutlich mehr als zwölf Stimmen erhalten wird, werden wir darüber bei der Vorbereitung der zweiten Lesung in der Kommission ohnehin noch einmal sprechen müssen und dann Verbesserungen vornehmen können. Die Kommission war im Übrigen der Auffassung, dass die in Art. 17 Abs. 3 gestrichene Bestimmung in Art. 17 Abs. 2 bereits enthalten sei, es sich also um eine Wiederholung handle. Bei genauerer Betrachtung ist dem jedoch nicht so. Deswegen bin ich der Meinung, dass wir diesen Punkt bei der Vorbereitung der zweiten Lesung in der Kommission noch einmal behandeln müssen.

Für den Streichungsantrag von Jeanette Storrer hege ich gewisse Sympathien, weil es in der Tat die Planungsfachleute sind, die hier Handlungsbedarf sehen. Für die Mehrheitsfähigkeit der Vorlage ist das aber der falsche Weg. Wir müssen einen Quartierplan plus vorschlagen, damit diese Vorlage auch die nötige Akzeptanz findet. Aus diesem Grund mache ich beliebt, dass wir im Hinblick auf die zweite Lesung eine bessere und klarere Bestimmung vorlegen, die auf Wiederholungen und auf komplizierte Formulierungen verzichtet.

**Jürg Tanner (SP):** Der Baudirektor hat es jetzt gesagt und ich hätte das gleiche vorgeschlagen: Die Kommission soll das Thema doch entweder nach hinten verschieben oder nochmals gut beraten.

Der Kanton Zürich kennt den Gestaltungsplan. Das ist kein Quartierplan, sondern ein Mittelding. Die Problematik erkennen Sie im letzten Absatz von Art. 18. Dort steht, dass man die gleichen Instanzen einzuhalten hat, wenn man von der Grundordnung abweicht. Die Bauordnung ist ein Gesetz auf Gemeindeebene und wenn man von einem Gesetz abweicht, dann



sollte das gleiche Organ – das Parlament oder die Gemeindeversammlung – etwas zu sagen haben; das kann man jedoch nicht in einem Artikel verschmelzen, denn der Quartierplan war ursprünglich als Erschliessungsinstrument gedacht, um das Land möglichst effizient zu nutzen und zu erschliessen. Im Verlauf der Zeit wurden dann noch andere Sachen hineingepackt wie beispielsweise die Ästhetik oder Vorteile wie beispielsweise einen Ausnützungsbonus beim Bau von unterirdischen Parkplätzen. Dieses Baugesetz ist inzwischen schon bald zwanzig Jahre alt und deshalb unterdessen ein Durcheinander. Meiner Meinung nach tun Sie gut daran, das Thema Quartierplan nun auf die Seite zu schieben und in einer separaten Vorlage wieder aufzunehmen, insbesondere wenn Sie der Auffassung sind, dass wir auch einen Gestaltungsplan im Baugesetz brauchen.

### **Abstimmung**

**Mit einer offensichtlichen Mehrheit zu drei Stimmen wird der Antrag von Jeanette Storrer gutgeheissen.**

**Art. 17 und Art. 18 sind somit nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Revision.**

### **Art. 29a**

**Andreas Gnädinger (SVP):** In Abs. 1 auf der letzten Linie sollte es «Art. 29b Abs. 1» und nicht «Art. 29 lit. b Abs. 1» heissen.

### **Art. 29b**

**Willi Josel (SVP):** Ich komme zu einem Punkt, über den überhaupt noch nie diskutiert wurde, was aus meiner Sicht ein Mangel ist. Mir geht es um folgendes Problem, das sich aus Sicht des Bauherrn stellt: In Abs. 1 und in Abs. 2 gibt es Fristen. Im Normalfall wird ein Projekt irgendwann innerhalb dieser Frist begonnen und abgeschlossen. Wenn man nun innerhalb der Frist mit dem Bauen beginnt und auf einmal merkt, dass im Boden etwas ist, dann kommen die Archäologen, durchaus zu recht, und stellen fest, dass es da unten eine Therme oder einen versteinerten Dinosaurier gibt. Das führt zu einem Baustopp und man darf während zwei Jahren nicht bauen. Es könnte sein, dass der Bauherr danach sagt, dass er innerhalb der verbleibenden Frist sein Bauwerk aufgrund des zweijährigen Baustopps nicht mehr erstellen könne. Mir geht es darum, dass die Frist während des Baustopps ausgesetzt respektive um die Dauer des Baustopps verlängert wird. Deshalb stelle ich den Antrag, eine Regelung einzuführen,

die dies möglich macht. Der Antrag lautet, Art. 29b ist um einen neuen Abs. 5 zu ergänzen, wobei der alte Abs. 5 zu neu Abs. 6 wird, mit folgendem Wortlaut: «Wird zum Schutz von Kulturdenkmälern ein Baustopp verfügt, verlängert sich die Frist gemäss Abs. 29b Abs. 1 und 2 entsprechend der Dauer dieser Massnahme.»

**Andreas Frei (SP):** Der Baudirektor kann das nachher vielleicht noch bestätigen, aber grundsätzlich muss der Baubeginn innerhalb der Frist erfolgen. Wenn der Bau danach aus irgendwelchen Gründen länger dauert, dann hat das keinen Einfluss. Das ist gesetzlich geregelt.

**Markus Müller (SVP):** Ich bin fast am Verzweifeln, Willi Josel. Was Sie bringen, hat nichts mit der heutigen Sache zu tun. Sie sprechen vom Baugesetz und vom Baubewilligungsverfahren. In Ihrem Beispiel geht es darum, dass jemand mit Bauen beginnt und es dann einen Baustopp gibt. Das hat nichts mit der Überbauungsverpflichtung zu tun. Im Gegenteil. Überbauungsverpflichtung heisst, dass man jemanden zwingen will, zu bauen und wir der Gemeinde ein gewisses Recht zugestehen wollen, dass sie das übernehmen kann, wenn der Bauherr diese Pflicht nicht nachkommt. Wenn aber jemand bereits mit dem Bauen begonnen hat, dann ist das gar kein Thema mehr. Das muss man trennen und jetzt abklemmen, weil Willi Josels Anliegen ein ganz anderes Thema ist.

**Josef Würms (SVP):** Willi Josel, ich verstehe, was Sie wollen, aber ich sage Ihnen jetzt, wie das Gesetz zu verstehen ist. Sie haben eine Frist und beginnen, innerhalb dieser Frist zu bauen. Plötzlich finden Sie einen Dinosaurier und dann verlangt das Gemeinwesen, dass der Bau gestoppt werden müsse, um den Dinosaurier untersuchen zu können. Nur das Gemeinwesen hat das Recht, eine Überbauungsverpflichtung durchzusetzen und ein Grundstück zu übernehmen. Das Gemeinwesen hat jedoch kein Interesse daran, die Frist ablaufen zu lassen, solange der Dinosaurier dort liegt. Zudem wurde mit dem Bau ja bereits begonnen. Sie brauchen sich diesbezüglich also keine Sorgen zu machen. Ich bitte Sie, den Antrag von Willi Josel abzulehnen und den Dinosaurier ganz normal auszugraben.

**Christian Heydecker (FDP):** Ich stelle Ihnen den Antrag, bei Art. 29b Abs. 2 wieder auf die regierungsrätliche Vorlage zurückzukommen mit einer kleinen Ausnahme; im letzten Satz ist das Wort «überwiegendes» zu streichen, sodass der letzte Satz dann heisst: «Das öffentliche Interesse an einer Überbauungspflicht besteht, wenn [...]». Wir müssen, wie das der Kommissionspräsident zu recht gesagt hat, nicht darüber diskutieren, ob wir eine Bestimmung zur Überbauungsverpflichtung wollen oder nicht. Das RPG zwingt uns dazu. Weil aber eine solche Überbauungsverpflichtung

aus meiner Sicht einer der gravierendsten Eingriffe des Staats ins Privateigentum ist, bin ich der Meinung, dass der Anwendungsbereich dieser Vorschrift möglichst eingeschränkt werden sollte. Wenn man eine solche Überbauungsverpflichtung verfügen will, dann muss der Anwendungsbereich eingeschränkt sein, sodass dieses Instrument nur dort zur Anwendung kommt, wo auch tatsächlich ein entsprechendes Interesse der Öffentlichkeit an einer Überbauung besteht. Der Regierungsrat hat dieses öffentliche Interesse an drei Voraussetzungen geknüpft, die kumulativ erfüllt sein müssen. Die Spezialkommission hat jetzt etwas anderes gemacht. Sie hat den Anwendungsbereich dieser Bestimmung ausgedehnt und zwar indem sie die letzte Voraussetzung gestrichen hat, die besagt, dass das Grundstück in einem im Richtplan festgesetzten Entwicklungsschwerpunktgebiet liegen muss. Dadurch hat sie den Anwendungsbereich dieser Bestimmung massiv und zwar auf den ganzen Kanton ausgedehnt. Bei der regierungsrätlichen Vorlage war der Anwendungsbereich dieser Bestimmung auf die Entwicklungsschwerpunkte reduziert, was aus meiner Sicht Sinn macht. Es macht doch keinen Sinn, darüber zu diskutieren, ob wir in Beggingen oder in Buch Überbauungsverpflichtungen verfügen wollen, sondern es geht doch darum, dass dort, wo der Siedlungsdruck am grössten ist, wo wir als Kantonsräte, als Volk, als Regierungsrat die Entwicklung in unserem Kanton sehen, nämlich in diesen Entwicklungsschwerpunkten, Grundeigentum, das nicht überbaut ist, auch tatsächlich der Überbauung zugeführt wird, dass wir dort einen kompakten Siedlungsraum haben. Markus Müller hat in seinem Eintretensvotum gesagt, dass die Kommission das Eigentum weitergehend geschützt habe als der Regierungsrat. Das stimmt nicht, Nein, Markus Müller, Sie haben genau das Gegenteil gemacht. Bei dieser Bestimmung sind Sie darüber hinausgegangen und haben, wie gesagt, den Anwendungsbereich ausgeweitet. Deshalb beantrage ich Rückkommen auf die regierungsrätliche Vorlage mit einer Ausnahme, ich habe das erwähnt: Im letzten Satz muss aus meiner Sicht das Wort «überwiegendes» gestrichen werden. Durch die vorliegende Formulierung ist die Interessenabwägung, die zwischen dem öffentlichen Interesse und dem Privatinteresse zu erfolgen hat, nämlich schon vorweg genommen. Das heisst, das private Interesse, egal, wie es gelagert ist, spielt gar keine Rolle mehr, wenn diese drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, dann ist das öffentliche Interesse überwiegend, unabhängig davon, was ich für ein privates Interesse habe und das geht nicht an. Es muss doch im Einzelfall geprüft werden, ob ein allfälliges privates Interesse das öffentliche Interesse zu überwiegen vermag. Ich mache Ihnen zwei Beispiele: Wenn jemand ein Grundstück nicht überbauen will, dann tut er dies beispielsweise, weil er warten will, bis die Landpreise steigen und er das Land für mehr Geld verkaufen kann. Deshalb hortet er das Land. Das ist

ein Interesse. Ich kann aber auch das Land nicht überbauen, weil ich beispielsweise vier Kinder habe, von denen zwei Interesse daran haben, neben meinem Haus ein eigenes Haus zu bauen. Dann bringe ich das Land aus diesem Grund nicht auf den Markt, sondern behalte es für meine Kinder. Das ist doch ein fundamentaler Unterschied bei der Beurteilung des privaten Interesses und solche privaten Interessen müssen in jedem Fall sorgfältig gegenüber den öffentlichen Interessen abgewogen werden und zwar in jedem Einzelfall. Eine solche Interessenabwägung wird ausgeschlossen, wenn festgesetzt wird, dass das überwiegende öffentliche Interesse gegeben ist, wenn lit. a, lit. b und lit. c erfüllt sind. Das geht so nicht. Wie gesagt, ich beantrage Ihnen deshalb beim Zurückkommen auf die Regierungsrätliche Vorlage, das Wort «überwiegendes» zu streichen.

**Jürg Tanner (SP):** Ich will an dieser Stelle auch einen Antrag stellen, der allerdings das Gegenteil von demjenigen meines Vorredners ist. Christian Heydecker hat es geschickt gemacht; er hat Sie ins Thema eingelullt und Sie natürlich genau mit dem Beispiel konfrontiert, um das es gar nicht geht. Der kantonale Wirtschaftsförderer Thomas Holenstein hat vor vier oder fünf Jahren verlangt, dass man die Möglichkeit haben sollte, solche Grundstücke mit staatlicher Zwangshandlung und mit staatlichem Druck der Überbauung zuzuführen. Er hat das gefordert, weil dieses Problem gerade auf dem Land virulent ist. In gewissen Landgemeinden besitzen ganz wenige Grosseigentümer sämtliches Bauland. Es geht bei dieser Möglichkeit nicht um diejenigen, die einen grossen Garten haben, in den sie ein Haus für Ihre Kinder hinstellen möchten. Es geht um Landgemeinden, in denen die örtlichen oder regionalen Architekturbüros praktisch die ganzen Landreserven aufgekauft haben. Das gibt es, das ist die Realität und das weiss mein Vorredner ganz genau. Diese Besitzer wollen nicht sofort bauen; die überbauen ihr Land erst dann, wenn sie keinen anderen Auftrag haben und blockieren das Land auf diese Weise. Entweder ist Thomas Holenstein ein naiver Träumer, oder dann ist Christian Heydecker einer; einer muss ja recht haben. Ausnahmsweise gehe ich mit Thomas Holenstein einig. Demzufolge beantrage ich Ihnen auch, in Art. 29b Abs. 2 auf die Regierungsrätliche Vorlage zurückzukommen, dann allerdings lit. b und lit. c zu streichen. Es würde dann nur noch heissen: «[...] wenn im betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist.» Das ist das entscheidende Kriterium. Es geht nicht darum, ob das ein Entwicklungsschwerpunkt ist.

Wenn eine Gemeinde willkürlich festlegt, dass ein Grundeigentümer innert fünf Jahren überbauen muss, dann kann sich der Betroffene dagegen wehren und den Beweis erbringen, dass diese Forderung willkürlich ist und es noch genügend Bauland gibt. Mir ist sehr gut bekannt, wie es in der Ge-

meinde Thayngen war: Jahrelang haben dort einige wenige, die alles Bauland besaßen, eben gerade nicht gebaut, weil sie genug Aufträge hatten. Stimmen Sie meinem Antrag zu und nicht demjenigen von Christian Heydecker!

**Markus Müller (SVP):** Das war die grosse Diskussion, Christian Heydecker. Es war wohl ein Versehen der Regierung oder derjenigen, die das Gesetz erarbeitet haben, dass die Entwicklungsschwerpunkte reingertscht sind. Ich war bei der Minderheit, die das selbstverständlich im Gesetz behalten wollte, insofern werde ich dem Antrag von Christian Heydecker zustimmen.

Es geht bei dieser Bestimmung wirklich nur um Verpflichtungen für Neueinzonungen, Jürg Tanner. Es spielt auch keine Rolle, ob Erben und Kinder beteiligt sind, weil es ein fauler Trick ist, für die Zukunft und die Kinder einzonen zu wollen. Das wird keine Gemeinde tun. Wir wehren uns strikt dagegen, dass früher eingezontes Land unter diese Bestimmung fällt. Sollte es diesbezüglich eine Verschärfung geben, wird dieses Gesetz scheitern. Diesbezüglich bleiben wir hart; man muss auch für Rechtssicherheit sorgen. Für Neueinzonungen kann man durchaus verschiedene Bestimmungen erlassen, aber hinsichtlich bestehender Bauzonen machen wir keine Kompromisse mehr. Deshalb werde ich Christian Heydecker zustimmen.

**Kommissionspräsident Matthias Frick (AL):** Ich versuche jetzt, ein bisschen Klarheit in die Diskussion zu bringen. Wir haben diesen Artikel und auch über die von Christian Heydecker angesprochenen Punkte intensiv diskutiert. Der Punkt ist, dass das Bundesgesetz vorsieht, dass die Bauzonen ihrer Bestimmung zugeführt werden müssen und dass dafür bestimmte Massnahmen angeordnet werden können. Bei der jetzt zur Diskussion stehenden Regelung sprechen wir über bestehende Bauzonen, Markus Müller. Ich weiss nicht, ob Sie das übersehen haben. Wir müssen eine Massnahme entwickeln, mit der die bestehenden Bauzonen ihrer Bestimmung zugeführt werden können. Durch die ursprüngliche Einschränkung auf die Entwicklungsschwerpunkte, die nur Thayngen, Schaffhausen, Beringen und Neuhausen beinhalten, hätte man dieses Instrument zu stark eingeschränkt. Auch Regierungsrat Reto Dubach hat zugegeben, dass das nicht wahnsinnig sinnvoll war und sich nicht gegen diese Änderung gewehrt, wenn ich mich richtig erinnere. Wir haben diese Bestimmung in vollem Bewusstsein so geöffnet und dann nachher hinsichtlich des öffentlichen Interesses, das vorliegen muss, umformuliert. Das ist nicht einfach irgendeine Öffnung, die Baulandreserven für Nachkommen belasten soll, sondern es geht um eine Gleichbehandlung des Baulandes im ganzen Kanton. Es geht nicht an, dass wir nur in bestimmten Gemeinden dieses

Instrument anwenden, wenn das Problem, das bekämpft werden muss, aus anderen Gemeinden kommt. Das ist der wesentliche Punkt an dieser Sache. In diesem Sinn bitte ich Sie, bei der Kommissionsvorlage zu bleiben und die Anträge von Christian Heydecker und von Jürg Tanner abzulehnen, die fordern, dass man dieses Instrument an noch weniger Kriterien bindet. Es ist nämlich wichtig, dass dieser Grundrechtseingriff an genügend grosse, im Gesetz festgehaltene Hürden gebunden ist, damit das Gesetz auch mit dem Bundesrecht konform ist. Auch darüber haben wir intensiv besprochen.

Von Willi Josel wüsste ich gern, ob er an seinem Antrag festhält. Wenn ich das richtig verstanden habe, dann trifft zu, was Markus Müller gesagt hat, dass diese Frist in dem Moment, in dem der Bau begonnen wird, gar nicht mehr relevant ist. Der Baudirektor wird gewiss Ausführungen dazu machen.

Ich bitte Sie, in beiden Fällen bei der Kommissionsvorlage zu bleiben. Wir können diesen Punkt gerne noch einmal diskutieren, wenn ein Antrag ein paar Stimmen macht, das ist klar, das müssen wir sogar, aber ich gehe davon aus, dass es nicht notwendig ist, diese Spezialregelung einzuführen.

**Regierungsrat Reto Dubach:** Zu Willi Josel: Es ist so, wie Markus Müller gesagt hat. Sie sprechen von einem Baustopp, aber einen Baustopp kann man nur verfügen, wenn man bereits zu bauen begonnen hat. Ab dem Moment kommen diese Fristen in Art. 29b Abs. 1 und Abs. 2 gar nicht mehr zur Anwendung, weil sie dann eingehalten sind. Mit Beginn des Bauens wird diese Frist beendet. Willi Josels Antrag passt nicht mit dem zusammen, was in Art. 29b Abs. 1 und Abs. 2 geregelt werden soll. Deswegen bitte ich darum, diesen Antrag abzulehnen.

Zur Überbauungsverpflichtung: Ich möchte meine Ausführungen damit beginnen, dass ich Ihnen das eidgenössische Raumplanungsgesetz nochmals zu Gemüte führe. In Art. 15a Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes steht, dass das kantonale Recht vorsehen müsse, dass die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstückes setzen könne, wenn das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Jedes Wort ist von Bedeutung. Der kantonale Gesetzgeber muss also eine Ausführungsvorschrift erlassen; es ist aber nicht so, dass die Überbauungsverpflichtung von Gesetzes wegen besteht, sondern die zuständige Behörde kann eine solche verfügen, wenn ein öffentliches Interesse daran besteht. Genau diese Vorschrift haben wir im Zusammenhang mit der Revision des Baugesetzes umgesetzt. Wir haben zuerst zwischen Art. 29b Abs. 1 und Abs. 2 unterschieden. Art. 29b Abs. 1 betrifft die Neueinzonungen; dort haben wir eine Frist gesetzt, wie es das eidgenössische Recht verlangt. Dann haben

wir in Art. 29b Abs. 2 und auch in den folgenden Absätzen festgelegt, welche Voraussetzungen bei bestehenden Bauzonen gegeben sein müssen. Die Regierung hat in ihrer Vorlage das öffentliche Interesse in lit. a bis c definiert und in lit. c die Entwicklungsschwerpunkte erwähnt. In der Kommissionsberatung hat sich gezeigt, dass diese Formulierung zu eng ist. Entwicklungsschwerpunkte sind im Richtplan definiert. Dazu gehört in der Stadt Schaffhausen beispielsweise das Areal der Stahlgießerei hinter dem Bahnhof. Die Breite, Herblingen – vor allem das Wohngebiet von Herblingen, nicht das Herblingertal – und auch Buchthalen sind keine Entwicklungsschwerpunkte. Diese beschränken sich auf ganz wenige Areale. Man muss sich fragen, ob die bundesrechtliche Vorschrift überhaupt eingehalten wird, wenn die Möglichkeit zur Überbauungsverpflichtung nur auf ganz wenige Gebiete im Kanton Schaffhausen beschränkt ist. Ich könnte mir gut vorstellen, dass der Bund der Ansicht sein wird, dass eine solche Vorschrift den Mindestanforderungen des Bundesrechts nicht mehr entspreche. Deswegen ist die Formulierung, die die Kommission gefunden hat, ein vernünftiger Kompromiss. Sie definiert, wann man überhaupt von öffentlichem Interesse sprechen kann. Dies ist gemäss dieser Definition zum Beispiel dann der Fall, wenn zu wenig Bauland vorhanden ist und wenn das Land an einer strategisch wichtigen Stelle liegt. Wenn diese beiden Voraussetzungen gegeben sind, dann liegt ein öffentliches Interesse vor. Deshalb bitte ich Sie, den Antrag von Christian Heydecker abzulehnen und auch den Antrag von Jürg Tanner abzulehnen, weil dieser dann wieder zu weit geht. Reden kann man allenfalls über den zweiten Antrag von Christian Heydecker, den Begriff «überwiegendes» zu streichen; das scheint mir eine gewisse gesetzgeberische Logik zu haben. Bleiben Sie bei der Kommissionsfassung mit Ausnahme des zweiten Antrags von Christian Heydecker!

**Dino Tamagni (SVP):** Bei Willi Josels Antrag geht es darum, was passiert, wenn nach Baubeginn, der innerhalb der Frist erfolgt ist, auf dem entsprechenden Grundstück ein Fund gemacht wird. Gemäss Baudirektor wurde die Frist in dem Fall eingehalten und spielt keine Rolle mehr. Jetzt stellt sich die Frage, was passieren würde, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Dinosaurier gefunden würde und das Grundstück, für das eine Frist läuft, im gleichen Perimeter liegen würde. Würde sich diese Frist dann verlängern oder würden weiterhin die sieben Jahre gelten?

**Richard Bühler (SP):** Ich rede zu Art. 29b Abs. 2. Ich bitte Sie, der Kommissionsvorlage zuzustimmen. Im Grunde genommen hat Jürg Tanner natürlich recht. In vielen Gemeinden wurden zu grosse Bauzonen gemacht und daran ist der Regierungsrat nicht unschuldig. Die bestehenden Bauzonen sind nie überbaut worden und wurden gehortet, während ringsherum

immer weiter eingezont wurde. In Thayngen gibt es viele solche Bauzonen, die seit 1977 unüberbaut geblieben sind. Man hat seither rundherum neues Land eingezont. Aus diesem Grund ist dieser Artikel wichtig, damit man eine Handhabe hat, um bestehende Bauzonen durch die Gemeinden der Überbauung zuführen zu können. Sonst gibt es immer die gleichen Ausreden: «Ich warte auf den Sohn und auf die Nichte; die werden das Grundstück dann einmal überbauen.» Stimmen Sie der Kommissionsvorlage zu!

**Christian Heydecker (FDP):** Es wurde jetzt gesagt, dass die Bestimmung praktisch gar nie angewendet werden könnte, wenn man die Voraussetzung betreffend Entwicklungsschwerpunkte in Art. 29b Abs. 2 lit. c nicht streichen würde. Dass mag im Moment vielleicht zutreffen, aber es geht wie gesagt darum, dass wir im Richtplan, den wir als Kantonsräte festsetzen, diese Entwicklungsschwerpunkte festlegen. Wir sind frei darin, diese laufend anzupassen; mit jeder Richtplanrevision können wir wieder neue Entwicklungsschwerpunkte setzen und auch dafür sorgen, dass die bauliche Entwicklung dort stattfindet, wo wir das wünschen, damit eben nicht der ganze Kanton einfach planlos überbaut wird. Insofern ist es bemerkenswert, wie die linke Seite etwas nonchalant mit den Eigentumsrechten umgeht. Es handelt sich um einen der zentralsten Eingriffe in mein Eigentumsrecht, wenn der Staat mir sagt, was ich mit meinem Eigentum zu tun und zu lassen habe. Es wird mir also verboten, mein Eigentumsrecht so auszuüben, dass ich einfach nichts mache, obwohl das doch mein höchstes Recht ist. Wenn der Staat sagt, dass ich das nicht dürfe, dann müssen die Hürden, die ihm das erlauben, meines Erachtens möglichst hoch sein. Ein kleiner Exkurs, ich habe das bereits in der Fraktion erklärt: In Deutschland gibt es den Begriff der «Sozialpflichtigkeit des Eigentums». Dort ist es so, dass der Eigentümer, egal, um welche Art von Eigentum es sich handelt, bei der Ausübung seines Eigentumsrechts das Wohl der Gesellschaft im Blick haben muss. Das ist eine Haltung, die wir in der Schweiz nicht kennen. Das ist hier fundamental anders als in Deutschland. Mit dieser Überbauungsverpflichtung, die wir im RPG implementiert haben, bewegen wir uns in Richtung Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Dazu sage ich: «Wehret den Anfängen!» Wir können das jetzt nicht mehr ändern, weil es sich um gesetztes Recht im RPG handelt, aber wir können die Hürden dafür so hoch aufstellen, dass das Eigentum doch noch respektiert wird. Insofern muss ich an der regierungsrätlichen Version von Art. 29b Abs. 2 lit. c festhalten und zwar insbesondere deshalb, weil die Überbauungsverpflichtung entsprechende Massnahmen nach sich zieht. Wenn es sich nur um eine Überbauungsverpflichtung ohne Massnahmen bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung handeln würde, dann würde ich nicht hier vorne stehen. Die Frage ist, was passiert, wenn diese Verpflichtung nicht eingehalten wird? Das geht ausserordentlich weit. Man kann nicht sagen, dass



jemand, der zwanzig Jahre lang Land nicht überbaut hat, ein Böser sei, der nun dazu gezwungen werde, das Land zu überbauen, denn es ist sein gutes Recht, das nicht zu tun. Wenn der Staat und die Öffentlichkeit beschliessen, dass das nicht gehe, dann müssen wir für diesen Fall möglichst hohe Hürden aufstellen.

**Matthias Freivogel (SP):** Zum von Christian Heydecker aufgegriffenen Gedanken der Sozialpflichtigkeit von Grundeigentum ist Folgendes zu sagen: Ich bezweifle, dass so etwas Konkretes als Reaktion auf eine Volksinitiative im revidierten RPG stehen könnte, auch wenn sich die in der Schweiz im Vergleich zu Deutschland viel offener formulierten Gesetze womöglich etwas in Richtung Sozialpflichtigkeit entwickelt haben. Es geht hier letztlich um die Missbrauchsdiskussion: Immer dann, wenn der Missbrauch überhandnimmt oder überhand zu nehmen droht, kommen die Volksbegehren, die das einschränken wollen. Dass vom RPG eine gewisse verstärkte Sozialpflichtigkeit gefordert wurde, ergab sich aus einer langen Entwicklung des alten RPG via Initiativen und dann in der Gesetzesrevision. Deshalb sind wir angehalten, das hier entsprechend zu berücksichtigen und zwar mit Respekt vor dem Eigentümer beziehungsweise des Grundeigentums, das in der Bundesverfassung gewährleistet wird, aber eben auch im Kontext der Entwicklung des Gemeinwesens. Deshalb ist es nicht richtig, wenn wir die Hürden derart hoch setzen, dass es faktisch gar nie zu einer Anwendung dieser Bestimmung kommen kann. Meiner Ansicht nach hat die Kommission mit ihrer Lösung einen durchaus gangbaren Weg gefunden und deshalb beantrage ich Ihnen, bei der Kommissionsfassung zu bleiben. Wenn wir zur Abstimmung kommen, möchte ich vom Präsidium noch einmal den genauen Wortlaut des Antrags von Christian Heydecker hören, weil ich dann allenfalls einen Antrag stellen werde. Aber ich mache das nicht jetzt, sonst verstricken wir uns in dinosaurischen Irrungen und Wirrungen, welche die Dinosaurierhirne nicht mehr verkraften können.

**Andreas Schnetzler (EDU):** Ich bin ein Stück weit geteilter Meinung. Ich werde die Bürgerlichen jetzt zum Teil enttäuschen. Es gibt durchaus Landgemeinden, in denen Bauland gehortet wird; zum Teil natürlich für die Familie, für die Kinder. Trotzdem behindert das die gemeindeinterne Entwicklung. Das ist ein Fakt, den wir hier nicht wegdiskutieren können. Nun ist vom Bundesgesetz vorgegeben, dass das bestehende Bauland im Kanton innerhalb der nächsten 15 Jahre genutzt werden soll. Das übergeordnete Recht schränkt uns hier ein. Wir haben einmal eine Liste dazu erhalten, welche Gemeinden nicht besonders gut dran sind mit ihren Baulandreserven. Das Übel ist, dass es eine alte Liste ist. Wir warten auch in der Kommission darauf, endlich aktuelle Zahlen zu erhalten. Ich hoffe, dass wir

keine nächste Kommissionssitzung haben werden, Regierungsrat Reto Dubach, ohne aktualisierte Zahlen. Nur so wissen wir, wo wir tatsächlich stehen. Die Realität sieht jetzt nämlich so aus, dass dort, wo gebaut werden könnte und sollte, in den Entwicklungsschwerpunkten, die fünfzehn Jahre eingehalten werden. Es sind die Gemeinden, die nicht in den Entwicklungsschwerpunkten liegen, die mehr Bauland haben als sie in fünfzehn Jahren brauchen und das ist der Grund dafür, dass ein Teil davon zurückgehalten wird.

Ich stelle den Antrag, dass in Art. 29b Abs. 2 die Frist von fünf bis zehn Jahren, was ich als schwammig formuliert empfinde, auf zehn Jahre festgesetzt wird. Ich mache jedoch beliebt, ansonsten bei der Kommissionsvorlage zu bleiben, damit ein gewisser Druck hinsichtlich der Überbauung bestehen bleibt. Natürlich ist Grundeigentum zu schützen – die Kollegen schauen mich schon kritisch an –, aber der Grundeigentümer darf sein Grundstück nach wie vor selber überbauen, er muss es nicht der öffentlichen Hand übergeben. Er kann sein Grundstück überbauen und dann ist es seiner Nutzung zugeführt. Der Zwang besteht ja nur für die Nutzungszuführung.

**Jürg Tanner (SP):** Wir befinden uns jetzt in einer eminent wichtigen philosophisch-politischen Diskussion. Christian Heydecker hat ein Verständnis von Grundeigentum, das natürlich ganz klar vom Profitdenken geprägt ist. Er hält diese Einstellung für urschweizerisch. Ich kann dann auch noch etwas dazu sagen, was urschweizerisch ist.

Das Interessante ist Folgendes: Wir haben eine Gemeinde, die zu grosse Bauzonen hat und es gibt einige Grundbesitzer, die das Land horten. Wenn nun der Staat kommt und sagt: «Wenn ihr das Land ohnehin hortet, dann können wir dieses Bauland wieder auszonen.», dann schreien die Grundbesitzer Zetermordio und dass sie nur gegen Entschädigung auszonen würden. Es ist doch so, dass der Eigentümer gemäss der freisinnigen Vorstellung offenbar machen darf, was er will. Er kann darauf verzichten, von den Chancen zu profitieren, die er hat, aber er ist immer zu entschädigen und zwar von der Allgemeinheit. Man könnte beispielsweise verlangen, dass diejenigen, deren Land man auszont, von den Hortern ausbezahlt werden sollten, aber das wollen Sie dann auch wieder nicht. Im alemannischen Recht, Christian Heydecker, gab es die Vorstellung vom sozialpflichtigen Eigentum. Damals gab es die Drei-Felder-Wirtschaft und da mussten dann alle miteinander ernten und niemand konnte in der Mitte Melonen oder Erdbeeren anpflanzen, wenn rundherum Kartoffeln angepflanzt wurden, weil diese andere Erntezeiten hatten. So war es früher. Was Sie hier verteidigen, den Kapitalismus des Bodens, ist römisches Recht. Wenn Sie einen Waffenplatz, eine Nationalstrasse oder eine Eisenbahnstrecke bauen wollen, dann wird brutal enteignet. Meinen Sie, die

Bauern gäben ihr Land gratis her für die Verbreiterung der Autostrassen? Eben. Dann ist es doch in Ihrem Sinn, wenn man dann den Leuten das Eigentum wegnimmt.

Andreas Schnetzler hat es gut dargelegt: Der Grundeigentümer hatte alle Möglichkeiten, er hatte zwanzig, dreissig Jahre Zeit. Nach dieser Zeit sind schon die ersten Enkel erwachsen und er hat das Land noch immer nicht überbaut. Irgendwann hört das Mitleid auf und deshalb muss man diese Regelung nicht völlig verwässern.

Ich möchte meinen Antrag nochmals stellen, Kommissionspräsident Matthias Frick; Sie haben das nicht ganz verstanden. Was heisst es, wenn man die Überbauungsverpflichtung nur dann anwenden darf, wenn das Land an einer strategischen Schlüsselstelle liegt? Sie betonen immer, dass man Gesetze machen müsse, die jedermann verstehe und Sie sollten wissen, was eine strategische Schlüsselstelle ist. Im Krieg ist dieser Begriff verständlich, aber juristisch gibt es die Begriffe «strategisch» und «Schlüsselstelle» nicht. Das heisst, dass Sie mit der vorliegenden Formulierung alle Macht den Gerichten geben, die Sie danach wieder kritisieren. Das ist doch völliger Mumpitz. Was heisst schon «strategische Schlüsselstelle» in Buch oder in Schleithem? Da gibt es überhaupt keine strategische Schlüsselstelle – das ist einfach Land. Entschuldigen Sie, aber wir können doch nicht behaupten, dass irgendein Grundstück in Schleithem eine strategische Schlüsselstelle sei. Bitte streichen Sie diesen Satz, dann steht da wirklich nur das, worauf es ankommt: Es gibt zu wenig flüssiges Bauland.

**Martin Kessler** (FDP): Ich möchte eine weitere Komponente in die Diskussion einbringen, nicht um sie zu verkomplizieren, sondern um Ihren Fokus noch auf einen anderen Aspekt zu lenken. Sie müssen bei der Diskussion beachten, dass es bei dieser Sache nicht nur um Grundstücke von Privatpersonen geht, sondern auch um solche von Unternehmen und von Betrieben, die Reservegrundstücke in ihrem Besitz haben und die in der Regel nicht wissen, ob sie innerhalb der nächsten zwei, fünf oder zehn Jahre bauen werden. Deshalb ist es wichtig, dass wir gerade aus Sicht der KMU und des Gewerbes die Hürden doch recht hoch legen. Ich stimme deshalb den Anträgen von Christian Heydecker zu.

**Urs Capaul** (ÖBS): Da hätten wir gerade in Schaffhausen ein paar schöne Beispiele bei der GF AG, die in den 1960er-Jahren in Herblingen Bauland gehortet hat und dieses jetzt sukzessive auf den Markt bringt. Eine geordnete Entwicklung war dort gar nicht mehr möglich. Jetzt sind es nur noch Restparzellen, die irgendwie mit Gewerbekleinstbetrieben und nicht mehr mit zusammenhängenden grösseren Betrieben, was eigentlich ursprünglich angedacht war, überbaut werden. Es ist zudem so, dass es zum Teil an strategisch interessanten Lagen im Zentrum von Gemeinden Bauland

gibt, das nicht überbaut wird, aber entwickelt und erschlossen ist. Die jeweilige Gemeinde hat Vorinvestitionen getätigt und diese gilt es ebenso zu schützen wie das private Eigentumsrecht. Die Öffentlichkeit hat Geld in die Hand genommen und somit ein bestimmtes Interesse daran, dass dieses Bauland innert einer gewissen Zeit tatsächlich der Überbauung zugeführt werden kann. Dasselbe gilt natürlich auch, wenn bei einem unternutzen Grundstück eine grosse Reservefläche vorhanden ist. Auch solche Flächen an wichtigen Orten sollen gezielt und innert einer bestimmten Zeitdauer der Überbauung zugeführt werden können.

**Andreas Gnädinger (SVP):** Ich unterstütze ausdrücklich den Antrag von Christian Heydecker, das ist jedoch eine politische Frage, das ist klar. Wir betreiben hier eine unsaubere Gesetzgebung. Sowohl im bisherigen Artikel als auch in dem von der Kommission neu formulierten gibt es einige Unsicherheiten. Das überwiegende öffentliche Interesse hatten wir schon erwähnt. «Überwiegendes» muss hier gestrichen werden. Die Güterabwägung darf erst nachher folgen. Ich stelle darum folgenden Antrag: Wenn der Antrag von Christian Heydecker nicht durchkommen sollte, dann stelle ich den Antrag, dass der Begriff «überwiegendes» zu streichen sei.

Jetzt noch zu einem zweiten Punkt: In der Kommissionsvorlage lautet Art. 29b Abs. 2 nun wie folgt: «Ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Überbauungspflicht besteht namentlich dann, [...]» Was heisst denn nun «namentlich»? Vermutlich soll das «beispielsweise» bedeuten. Ich möchte deshalb von der Kommission wissen, wie «namentlich» interpretiert wird, ob die zwei öffentlichen Interessen, die nachgenannt sind, als öffentliches Interesse dienen, oder ob noch weitere öffentliche Interessen in Frage kommen.

**Kommissionspräsident Matthias Frick (AL):** Besten Dank für alle Ihre Voten und Einwände. Sie müssen wissen, dass die Kommission lange über diesen Artikel gesprochen hat. Wir haben intensiv darüber diskutiert und sowohl die Geschichte mit «namentlich» als auch die Geschichte mit der Streichung von Art. 29b Abs. 2 lit. c sind nicht aus politischen Überlegungen, sondern aus rechtlichen Überlegungen so herausgekommen, wie sie sich jetzt präsentieren. Bei Art. 29b Abs. 2 lit. c besteht die durchaus gerechtfertigte Befürchtung, dass der Artikel den Anforderungen des Bundesgesetzes nicht genügen könnte, wenn nur gewisse, wenige Bauzonen davon betroffen sind; das muss man ganz ehrlich sagen, Christian Heydecker. Beim Wort «namentlich» besteht genau das gleiche Problem: Wenn die Bundesrechtsprechung das öffentliche Interesse für solche Überbauungsverpflichtungen in den nächsten Jahren konkretisiert, dann könnte die abschliessende Definition des öffentlichen Interesses im kantonalen Recht bundesrechtswidrig werden. Durch diese Formulierung wurde quasi ein

Hintertürchen geöffnet, damit die nachher durch das Bundesgericht konkretisierte genaue Umreissung des öffentlichen Interesses auch noch mit dem kantonalen Gesetz kompatibel sein wird. Das zitiere ich mehr oder weniger direkt aus den Aussagen von Regierungsrat Reto Dubach und des Leiters des Rechtsdienstes des Baudepartements, Michael Hoff, in der Kommission. Die vorgeschlagene Form des Artikels geht aus Sicht der Kommission nicht zu weit und auch nicht zu wenig weit. Der Begriff «strategische Schlüsselstelle» ist eben genau die Schutzklausel für solche Fragen, wie sie Martin Kessler angetönt hat. Ich weiss genau, welches Grundstück er in seinem Beispiel angesprochen hat. Gesetzt den Fall, dass der Gemeinderat der Gemeinde, in der ein Kleinunternehmer ein KMU hat, das er erweitern möchte, dem Kleinunternehmer böse möchte und auf die Idee kommt, eine Überbauungsverpflichtung auf eine solche Parzelle zu legen und der Kleinunternehmer dadurch verpflichtet würde, dieses Grundstück innert fünf Jahren zu überbauen, dann bestünde durch die Bestimmung betreffend strategische Schlüsselstellen die Möglichkeit, eine nachgelagerte Überprüfung durch den Kanton zu rechtfertigen. Das war, wenn ich mich richtig erinnere, die Überlegung in der Kommission. Es sollte eine Möglichkeit geben, solche Entscheide durch den Kanton anders bewerten zu lassen. Ich kann nicht nur einfach für mich sprechen, sondern sage das, was aus den Diskussionen respektive den Kommissionsprotokollen hervorgeht. In diesem Sinn bitte ich Sie, alle Anträge abzulehnen. Den Antrag mit der Streichung von «überwiegendes» kann man einmal entgegennehmen und die Kommission wird sich dann darüber unterhalten. Wir haben über diesen Begriff nicht intensiv gesprochen.

**Erwin Sutter (EDU):** Ich stehe auch bei jenen, die den Schutz des Eigentums hochhalten und möchte der Kommission etwas mit auf den Weg geben: Ich habe Verständnis dafür, wenn jemand enteignet wird, der eine Menge an Bauland besitzt, die deutlich über seinen Bedarf und denjenigen seiner Kinder geht. Das muss man vielleicht in der Gesetzgebung berücksichtigen und diese Fälle regeln. Bei Leuten, die nur wenig Bauland für ihren eigenen Bedarf haben, müssen die Hürden für eine Enteignung meines Erachtens sehr hoch gesetzt werden.

**Andreas Gnädinger (SVP):** «Namentlich» ist aufgrund der Argumentation der Kommission meines Erachtens auch zu streichen. Ich stelle deshalb folgenden Antrag: Wenn der Antrag von Christian Heydecker nicht durchkommen sollte und die Kommissionsfassung beibehalten würde, so würde ich beantragen, «namentlich» aus Art. 29b Abs. 2 zu streichen. Wir können nicht schon vorwegnehmen, dass das Bundesgericht das öffentliche Interesse dann konkreter definiert. Wenn es dereinst so wäre, dann könnten respektive müssten wir das Gesetz entsprechend anpassen, aber nur

deswegen alle möglichen öffentlichen Interessen offenzulassen ist sicher keine Lösung. Deshalb ist «namentlich» zu streichen.

**Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger (SP):** Es liegen folgende Anträge vor: Christian Heydecker will bei Art. 29b Abs. 2 zurück zur regierungsrätlichen Version und er will das Wort «überwiegendes» im Satz vor der Aufzählung streichen. Dem möchte ich den Antrag von Jürg Tanner gegenüberstellen, der fast dasselbe will; er will auch zurück zur regierungsrätlichen Vorlage, aber er will dann Art. 29b Abs. 2 lit. b und lit. c streichen. Nach der Gegenüberstellung dieser beiden Anträge wird der obsiegende Antrag der Kommissionsvorlage gegenübergestellt. Dann stimmen wir über den Antrag von Andreas Schnetzler ab, die Frist in Art. 29b Abs. 1 auf zehn Jahre zu erhöhen. Anschliessend stimmen wir über den Eventualantrag von Andreas Gnädinger ab; er will in Art. 29b Abs. 2 «überwiegendes» und «namentlich» streichen.

**Christian Heydecker (FDP):** Ich erlaube mir einen kleinen Einwand. Es liegen zwei Hauptanträge vor, nämlich der Antrag, zur regierungsrätlichen Vorlage zurückzukehren und der Antrag der Kommission. Diese zwei Anträge sollten zuerst in sich bereinigt werden. Das würde heissen, dass man bei meinem Antrag den Antrag von Andreas Schnetzler und denjenigen von Jürg Tanner zuerst verwursten müsste. Der Antrag von Andreas Gnädinger müsste mit der Kommissionsvorlage bereinigt werden. Am Ende würden die zwei bereinigten Anträge einander gegenübergestellt. Dieses Vorgehen erachte ich als sinnvoller.

**Staatsschreiber Stefan Bilger:** Was Christian Heydecker sagt, ist nicht falsch und gleichwohl mache ich beliebt, so vorzugehen, wie es Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger vorgeschlagen hat. Meines Erachtens ist das von ihm beschriebene Vorgehen einfacher. Ich bin guter Dinge, dass Sie am Schluss dort sein werden, wo Sie sein wollen.

### **Abstimmung**

**Mit 32 : 18 wird dem Antrag von Christian Heydecker gegenüber demjenigen von Jürg Tanner der Vorzug gegeben.**

### **Abstimmung**

**Mit 28 : 22 wird der Antrag von Christian Heydecker abgelehnt.**

### Abstimmung

**Mit 25 : 18 wird der Antrag von Andreas Schnetzler abgelehnt.**

**Matthias Freivogel (SP):** Ich komme erst jetzt, damit die Sache etwas kanalisiert werden kann. Erstens bin ich der Auffassung, dass die Streichung von «namentlich» und von «überwiegendes» zwei verschiedene Anträge sind und dass man darüber getrennt abstimmen muss. Zweitens stelle ich einen Gegenantrag zum Streichungsantrag von «überwiegendes». Der Begriff «überwiegendes» soll lediglich durch «wichtiges» ersetzt werden. Das ist ein stehender Begriff in der Rechtsprechung zum Baurecht. Nach meiner Auffassung wäre das eine Abschwächung des öffentlichen Interesses. Auf diese Weise erhält das öffentliche Interesse ein gewisses Gewicht, aber kein überwiegendes. Das wäre meines Erachtens der sinnvolle Mittelweg hier.

**Kantonsratspräsident Walter Vogelsanger (SP):** Dann stimmen wir getrennt über diese beiden Begriffe ab und mehrern zuerst die Anträge von Andreas Gnädinger und Matthias Freivogel ab.

**Staatsschreiber Stefan Bilger:** Die Ausmehrung müsste zwischen dem Antrag von Matthias Freivogel und dem Antrag der Spezialkommission stattfinden, da der Antrag von Matthias Freivogel ein Abänderungsantrag ist. Der obsiegende Antrag müsste dann den Anträgen von Andreas Gnädinger gegenübergestellt werden.

### Abstimmung

**Mit 21 : 15 wird der Antrag von Matthias Freivogel abgelehnt.**

### Abstimmung

**Mit 29 : 19 wird dem Antrag von Andreas Gnädinger zugestimmt, das Wort «überwiegendes» zu streichen.**

### Abstimmung

**Mit 24 : 19 wird dem Antrag von Andreas Gnädinger zugestimmt, das Wort «namentlich» zu streichen.**

**Jürg Tanner (SP):** Ich habe noch eine Frage zu Art. 29b Abs. 5. Es gibt gesetzliche Kaufrechte, worunter man als Jurist etwas versteht, und nun





ist hier von einem «übertragbaren» Kaufrecht die Rede. Kann mir jemand erklären, was dieses Adjektiv im Gegensatz zu «gesetzlich» bedeuten soll?

Dann noch eine Anmerkung an die bürgerliche Seite und an den Baudirektor: Wir haben vorhin darüber abgestimmt, dass man ein solches Kaufrecht nur dann hat, wenn ein konkretes öffentliches Interesse besteht – es gibt dafür nur ein einziges öffentliches Interesse, nämlich dass das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist und das betreffende Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegt. Wenn der Gesetzestext so bleibt, dann werde ich das Gesetz auch bekämpfen. Sie können sich überlegen, ob es Ihnen das wert ist.

Schluss der Sitzung: 12.00 Uhr