



Kanton Schaffhausen
Baudepartement
Beckenstube 7
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 14. Mai 2017

Revision des Baugesetzes und Erlass eines Mehrwertausgleichgesetzes

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 28. März 2017 haben Sie die EVP Schaffhausen eingeladen, bis spätestens am 15. Mai 2017 zum Entwurf für Mehrwertausgleichgesetz (MAG) einige Grundsatzfragen zu beantworten. Der Unterzeichnende wurde vom Vorstand der EVP Schaffhausen beauftragt, eine entsprechende Stellungnahme zu formulieren.

1. Sind Sie mit dem Erlass eines separaten Mehrwertausgleichgesetzes im Grundsatz einverstanden?

Die Übersichtlichkeit und damit die Anwenderfreundlichkeit des Baugesetzes hat mit den diversen Teilrevisionen der letzten Jahre gelitten bereits erheblich gelitten. Die Ausgliederung des Themenkreises des Mehrwertausgleichs in ein eigenes Gesetz ist daher sinnvoll und wird begrüsst. Auch können die notwendigen Anpassungen am Baugesetz in einer eigenen Vorlage geregelt werden.

2. Sind Sie mit der Regelung einverstanden, wonach es in der Kompetenz der Gemeinden liegt, eine Mehrwertausgleich für Aufzonungen vorzusehen?

Die EVP Schaffhausen hat sich bereits in Ihrer Stellungnahme vom Mai 2014 zur Revisionsvorlage des Baugesetzes klar für einem Mehrwertausgleich für Aufzonungen ausgesprochen. Ein Mehrwertausgleich auf Gemeindeebene für Aufzonungen ist sinnvoll und gerechtfertigt, da für die Gemeinden bei Aufzonungen in der Regel erhebliche Kosten entstehen (für Planungen und für Infrastrukturausbauten). Begrüsst wird überdies, dass es den Gemeinden freigestellt wird, ob sie einen kommunalen Mehrwertausgleich einführen wollen. So können

die Gemeinden in Abhängigkeit von der lokalen Nachfrage nach Bauland selbst entscheiden, ob sie einen Mehrwertausgleich für Aufzonungen als notwendig erachten.

3. Sind Sie mit dem (kommunalen) Höchstsatz von 20 % für Aufzonungen einverstanden?

Um eine hochwertige Verdichtung und Innenentwicklung im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung zu erreichen, ist eine Beteiligung der Investoren und Grundeigentümer an die Kosten der notwendigen Infrastrukturen (z.B. Pärke und Grünanlagen, sozio-kulturelle Einrichtungen, Verbesserungen im Velo- und Fusswegnetz) notwendig. Die im Entwurf vorgesehene Obergrenze von 20% reicht dazu nicht aus und sollte auf mindestens 30 % angehoben werden. Den Gemeinden ist ein grösserer Handlungsspielraum auf kommunaler Ebene zu gewähren. Dieser darf nicht durch einen zu niedrigen Höchstsatz unnötig eingeschränkt werden.

4. Haben Sie weitere Bemerkungen zur Regelung des Mehrwertausgleichs?

- *Regelung des Mehrwertausgleichs auf kommunaler Ebene*
Es ist unklar, in welcher Form die Gemeinden den kommunalen Mehrwertausgleich zu regeln haben. Aus unserer Sicht sollte die Regelung im Rahmen der BNO erfolgen.
- *Städtebauliche Verträge:*
Der Entwurf des Kantons Zürich für ein MAG sieht vor, dass die Gemeinden statt der Erhebung einer Abgabe auf den Mehrwert mit den Grundeigentümern sogenannte städtebauliche Verträge abschliessen können. Darin werden materielle oder monetäre Abgeltungen von Planungsvorteilen geregelt. Häufig handelt es sich um Verträge zur Kostenbeteiligung an öffentlichen Infrastrukturen oder Einrichtungen. Mit einem städtebaulichen Vertrag kann dem spezifischen Fall oftmals besser Rechnung getragen werden und die Allgemeinheit erhält einen konkreten Gegenwert, z.B. in Form einer öffentlich nutzbaren Grünanlage. Die Gemeinden sollen daher die Möglichkeit haben, solche Verträge in der BNO als Alternative zur Mehrwertabgabe vorzusehen.
Die Erfahrungen aus der Praxis im Kanton Zürich (wo der Unterzeichnende beruflich tätig ist), zeigen, dass solche unbürokratischen vertraglichen Regelungen von den Grundeigentümern und Investoren begrüsst werden und sich überaus bewährt haben.
- *Zweckbindung des Mehrwertausgleichs bei Umzonungen*
Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Erträge aus Mehrwertabgaben für Umzonungen gemäss Art. 1 des Entwurfs ausschliesslich dem Kanton zukommen sollen. Wie bereits in der Antwort zu Frage 3 dargelegt, entstehen die Kosten für den notwendigen Ausbau der Infrastrukturen, die bei solchen Umzonungen in der Regel erforderlich sind, auf Gemeindeebene. Es wird daher vorgeschlagen, auch bei Umzonungen mindestens 30 % der Mehrwerte auszugleichen, dabei aber mindestens die Hälfte der Erträge den Gemeinden zukommen zu lassen.
- *Reichen die Erträge aus dem Mehrwertausgleich, um Auszonungen zu entschädigen?*
Der Kanton Zürich hat in einer Modellrechnung abgeschätzt, ob die Erträge aus dem Mehrwertausgleich ausreichen, um die erforderlichen Auszonungen zu entschädigen. Zur Versachlichung der Diskussion um die Höhe des Mehrwertausgleichs wäre zu begrüssen, wenn im Kanton Schaffhausen ebenfalls eine solche Abschätzung vorgenommen würde.
- *Gesetzeszweck, Begriffsdefinitionen*
Es würde begrüsst, wenn im MAG ein klarer Gesetzeszweck festgehalten wird und einleitend eine Begriffsdefinition vorgenommen wird. Der Entwurf des MAG des Kantons Zürich ist diesbezüglich vorbildlich.

Mit freundlichen Grüßen

Für die EVP Schaffhausen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Olaf Wolter'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'O' and 'W'.

Olaf Wolter