



Herr
Regierungsrat Reto Dubach
Beckenstube 7
8200 Schaffhausen

Altdorf, 30. Juni 2015

Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Dubach
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verband der Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten des Kantons Schaffhausen (VGGSH) bedankt sich für die Gelegenheit, sich aus Sicht der angeschlossenen 23 Gemeinden zur Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung äussern zu können.

Grundsätzliches

Der VGGSH hat im Rahmen der Vernehmlassung am 29. August 2014 eine Stellungnahme zur Revision des Baugesetzes eingereicht.

Am 10. März 2015 verabschiedete der Regierungsrat seinen Bericht und Antrag zur Teilrevision des Baugesetzes zuhanden des Kantonsrates.

Verschiedene Punkte unserer Stellungnahme sind in die Vorlage integriert worden. Es gibt jedoch noch einige Punkte, welche aus Sicht des Verbandes weiter verfolgt werden sollten.

Geschäftsstelle: Heidi Fuchs - Dorfstrasse 15 - 8243 Altdorf SH
Tel. 079 484 64 38 – info@gemeinden.sh – www.gemeinden.sh

Präsident: Hansruedi Schuler - Gemeindeverwaltung - Zelgstrasse 8 - 8222 Beringen
Tel. 052 687 24 24 - gemeindepraesident@beringen.ch

Art. 4 Abs. 1^{ter}

Der Regierungsrat setzt den Gemeinden eine angemessene Frist zur Anpassung von Nutzungsplänen. Für die Gemeinden ist es wichtig, dass die Frist so angesetzt wird, dass der Anpassungsprozess planbar und budgetierbar ist.

Art. 18 Abs. 2

Zur Förderung von raumplanerisch erwünschten Mischnutzungen von Wohnen und Arbeiten darf bei Quartierplänen vom Zonenzweck abgewichen werden (sogenannter Quartierplan plus). Verschiedene Gemeinden haben bisher sehr schlechte Erfahrungen gemacht mit Mischnutzungen. Auch wenn ein Gewerbebetrieb zonenkonform und bereits seit langen an diesem Standort ist, wird er durch die neu zugezogenen Anwohner als störend empfunden und es wird versucht, den Gewerbebetrieb immer mehr einzuengen.

Da es sich jedoch um einen Kann-Artikel handelt, kann dieser belassen werden. Die meisten Gemeinden werden sich jedoch hüten, diesen so anzuwenden.

Für Gemeinden, welche sich vorstellen können, Gebiete mit Mischnutzungen einzuführen, ist ein kantonaler Auftrag / Möglichkeit zur Bezeichnung dieser Gebiete wünschenswert, damit bei der späteren Umsetzung nicht Diskussionen aufkommen, wo eine Mischnutzung und damit erhöhte Möglichkeiten gemäss Quartierplan plus möglich sind.

Art. 18 "Quartierplan plus"

Mit dem "Quartierplan plus" wird ein neues Instrument geschaffen, welches in erster Linie auf Gebietsentwicklungen zugeschnitten ist. Mit dem "Quartierplan plus" kann ein massgeschneidertes baurechtliches Kleid für diese Projektvorstellungen geschaffen werden, welches dann in den politischen Entscheidungsprozess eingebracht wird.

Die Bestimmungen dazu sind in Artikel 18 eingebaut worden. In diesem Artikel sind ebenfalls die Ausführungen zum "normalen" Quartierplan enthalten und neu werden beide Instrumente im gleichen Artikel festgehalten. Nach unserer Sicht würde es sich rechtfertigen, dass ein eigener Artikel für den "Quartierplan plus" eingefügt wird. Damit würde man eine bessere Transparenz schaffen, indem im Artikel 18 die Bestimmungen zum Quartierplan formuliert sind und im Artikel 18 a die Bestimmungen zum "Quartierplan plus".

Art. 18 Abs. 6

Diese Bestimmung sieht eine Aussteckungspflicht vor, wenn ein Quartierplan höhere Gebäude als die Regelbauweise ermöglicht. Die Grundidee ist gut, jedoch besteht die Gefahr von missverständlichen Aussteckungen, da in Quartierplanverfahren oft mit Baufeldern gearbeitet wird. Eine Ausste

ckung derselben ist missverständlich und widerspiegelt insbesondere nicht die Realität. In Anbetracht dessen, ist auf eine Aussteckung von Quartierplanbauten und damit von Baufeldern zu verzichten.

Art. 29 a

Grundeigentümer können verpflichtet werden, innerhalb einer Frist eine Überbauung ihres Grundstücks zu realisieren. Es steht jedoch nicht, welche Art Baute realisiert werden muss. Genügt ein Carport oder ein Freizeithäuschen? Aus unserer Sicht ist es zwingend, dass eine Hauptbaute entsprechend den Zonenvorschriften erstellt werden muss.

Antrag: Der Artikel 29 a ist so anzupassen, dass eine Überbauung mit einer zonenkonformen Hauptbaute zu realisieren ist.

Art. 29 b Abs. 1

Bei Neueinzonungen sind die Grundstücke innerhalb von fünf Jahren nach realisierter Erschliessung zu überbauen. Diese Vorschrift ist bezüglich Einzelgrundstücke richtig. Wird jedoch im Rahmen eines Quartierplanes ein Grossprojekt realisiert, ist es nicht realistisch, dass innerhalb von fünf Jahren alle Bauten innerhalb des Quartierplangebietes realisiert werden können. Ebenfalls ist es bei einem längeren Rechtsstreit fraglich, ob der Quartierplan innerhalb der fünf Jahre rechtskräftig wird. Eine Groberschliessung ist aber bereits vorhanden und somit müsste hier eine Überbauung innerhalb der fünf Jahre stattfinden.

Antrag: Der Artikel 29 b Abs. 1 ist so anzupassen, dass in Quartierplangebieten (nach rechtsgültigem Quartierplan) innerhalb von fünf Jahren mindestens 30 % des Gebietes überbaut sein müssen.

Art. 34

Dach- und Untergeschosse dürfen für Wohn- und Arbeitszwecke ohne Anrechnung an die Ausnutzungsziffer ausgebaut und genutzt werden. Es ist wichtig, dass alle Gemeinden sich bewusst sind, dass sie aufgrund dieser Bestimmung ihre Bau- und Nutzungsordnung überprüfen müssen (Anpassung von Ausnutzungsziffern, Bestimmungen betreffend Parkplätze und weiteres mehr).

Art. 54 Abs. 4

In Bauzonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung.

Grundsätzlich sind wir damit einverstanden, dass für Solaranlagen keine Baubewilligungspflicht mehr besteht. Verschiedene Gemeinden haben in ihrem Ortskern eine schöne, intakte Dachlandschaft, welche wohl keine nationale oder kantonale Bedeutung hat jedoch für das Erscheinungsbild der Gemeinde trotzdem schützenswert ist.

Geschäftsstelle: Heidi Fuchs - Dorfstrasse 15 - 8243 Altdorf SH
Tel. 079 484 64 38 – info@gemeinden.sh – www.gemeinden.sh

Präsident: Hansruedi Schuler - Gemeindeverwaltung - Zelgstrasse 8 - 8222 Beringen
Tel. 052 687 24 24 - gemeindepraesident@beringen.ch

Antrag: Der Artikel 54 Abs. 4 ist so anzupassen, dass die Gemeinden die Möglichkeit haben, für ihre Kernzonen Bestimmungen gemäss Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG betreffend Solaranlagen zu erlassen (Bewilligungspflicht, Erscheinungsbild etc.).

Art. 54 Abs. 5

Bauliche Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien und müssen auch keine Grenzabstandsvorschriften und Baulinien einhalten.

Es stellt sich die Frage, was alles in diese Liste aufgenommen wird. Sind Carports, Geräteschuppen, Abstellplätze damit gemeint oder was sonst?

Dieser Artikel kann erst beurteilt werden, wenn bekannt ist, was alles für bauliche Massnahmen auf diese Liste kommen.

Es ist auch zu präzisieren, ob nur die Grenzabstände gegenüber den Nachbarparzellen aufgehoben werden oder auch die Grenzabstände gegenüber dem öffentlichen Grund (beispielsweise Strasse).

Art. 79 c ff.

Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Das gleiche gilt auch für Rückerstattungen.

Diese Lösung erscheint uns nicht gerecht. Es wird Gemeinden geben, welche vor allem Rückerstattungen zahlen müssen, jedoch keine Chance haben, Mehrwertabgaben zu erheben. Dies trifft vor allem kleinere Gemeinden, welche weiter weg vom Agglomerationszentrum sind.

Gemeinden im Agglomerationskern werden hingegen grosse Chancen haben, Mehrwertabgaben zu erheben und die Gefahr, dass sie Rückerstattungen tätigen müssen ist eher gering.

Der Kanton Zürich ist sich dieses Problems bewusst und aus diesem Grund fallen 100 % der Mehrwertabgaben an den Kanton und der Kanton finanziert auch die Rückerstattungen zu 100 %.

Antrag: Die Artikel 79 c ff. sind so anzupassen, dass die Mehrwertabgaben vollumfänglich dem Kanton zustehen und dass die Rückerstattungen ebenfalls vollumfänglich vom Kanton übernommen werden (gleiche Lösung wie Kanton Zürich).

Geschäftsstelle: Heidi Fuchs - Dorfstrasse 15 - 8243 Altdorf SH
Tel. 079 484 64 38 – info@gemeinden.sh – www.gemeinden.sh

Präsident: Hansruedi Schuler - Gemeindeverwaltung - Zelgstrasse 8 - 8222 Beringen
Tel. 052 687 24 24 - gemeindepraesident@beringen.ch

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

VGGSH
Verband der Gemeindepräsidentinnen
und Gemeindepräsidenten des Kantons Schaffhausen

Präsident	Geschäftsführerin
Hansruedi Schuler	Heidi Fuchs

Kopie an:

- Staatskanzlei
- Janine Rutz, Sekretariat Kantonsrat, zuhanden vorbereitende Kommission

Geschäftsstelle: Heidi Fuchs - Dorfstrasse 15 - 8243 Altdorf SH
Tel. 079 484 64 38 – info@gemeinden.sh – www.gemeinden.sh

Präsident: Hansruedi Schuler - Gemeindeverwaltung - Zelgstrasse 8 - 8222 Beringen
Tel. 052 687 24 24 - gemeindepraesident@beringen.ch