

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

## **STADTRAT**

Stadthaus  
Postfach 1000  
8200 Schaffhausen  
T + 41 52 632 51 11  
F + 41 52 632 52 53  
[www.stadt-schaffhausen.ch](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

Vorlage des Stadtrats vom 7. Dezember 2021

### **Erlass einer Mehrwertabgabeverordnung**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage für den Erlass einer Mehrwertabgabeverordnung. Damit soll die gesetzliche Grundlage geschaffen werden, um den Mehrwert von Planungsvorteilen auszugleichen, die durch Aufzonungen entstehen.

## 1. Zusammenfassung

Der Mehrwertausgleich ist ein Instrument der Raumplanung, mit dem planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgeglichen werden. Das Mehrwertausgleichsgesetz des Kantons Schaffhausen, das seit dem 1. Januar 2019 in Kraft ist, regelt die Abgaben bei Einzonungen und Umzonungen. Zudem sieht es vor, dass Gemeinden den Ausgleich von Vorteilen regeln können, die durch Aufzonungen entstehen. Eine Aufzonung bedeutet, dass die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der gleichen Bauzonenart verbessert werden.

Aufzonungen können den Wert von Grundstücken erheblich steigern. Gleichzeitig steigen mit der erhöhten Ausnutzung die Anforderungen für eine hohe Qualität der Innenentwicklung. Die Mittel der Mehrwertabgabe werden dazu eingesetzt, diese Qualität sicherzustellen, beispielsweise durch Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums.

Die städtische Mehrwertabgabe bei Aufzonungen soll 20 Prozent des Mehrwerts abschöpfen. Alternativ ist der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge möglich. Mit einem städtebaulichen Vertrag kann insbesondere erreicht werden, dass der Mehrwertausgleich direkt für Massnahmen vor Ort oder im direkten Umfeld des aufgezonten Gebiets eingesetzt wird.

Damit bei der Erhebung der kantonalen und kommunalen Mehrwertabgabe ein einheitliches Vorgehen besteht, richtet sich die Erhebung der städtischen Mehrwertabgabe grundsätzlich nach dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Analog zum MAG soll die kommunale Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme festgesetzt werden, sie wird jedoch erst bei entsprechenden baulichen Massnahmen oder bei Veräusserung des Grundstücks fällig.

Der Stadtrat erachtet die Einführung einer Mehrwertabgabe als geeignetes und zielführendes Instrument, die im Richtplan Siedlung aufgezeigte Entwicklung nach innen zu unterstützen. Neben Wohnraum werden den Einwohnerinnen und Einwohnern verschiedene Infrastrukturen zur Verfügung gestellt, wie zum Beispiel Pärke, Plätze, verkehrliche und auch soziale Infrastrukturen. Diese Infrastrukturen und Aufwertungen der öffentlichen Grün- und Freiräume können durch den Mehrwertausgleichsfonds der Stadt mitfinanziert werden und die qualitätsvolle Innenentwicklung wird sichergestellt.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
2.1	Hintergrund .....	4
2.2	Vorgaben des übergeordneten Rechts .....	4
<b>3.</b>	<b>Die Verordnung im Einzelnen</b> .....	<b>6</b>
Art. 1	Gegenstand .....	6
Art. 2	Aufzoning .....	6
Art. 3	Befreiung .....	7
Art. 4	Kommunale Mehrwertabgabe .....	7
Art. 5	Erhebung und Fälligkeit .....	8
Art. 6	Teuerungsausgleich .....	9
Art. 7	Ausgleich mittels städtebaulichem Vertrag .....	10
Art. 8	Gesetzliches Pfandrecht .....	11
Art. 9	Verwendung .....	11
Art. 10	Inkrafttreten .....	11
<b>4.</b>	<b>Würdigung</b> .....	<b>12</b>

## **2. Ausgangslage**

### **2.1 Hintergrund**

Das teilrevidierte Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) verpflichtet die Kantone, den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte zu regeln und die Mindestvorgaben dafür einzuführen.

Um dem Auftrag des Bundesgesetzgebers nachzukommen, hat der Kanton Schaffhausen am 2. Juli 2018 ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, SHR 700.200) beschlossen, welches am 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist.

Das Mehrwertausgleichsgesetz sieht unter anderem vor, dass die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen vorsehen können, die durch Aufzonungen entstehen. Insbesondere werden die Gemeinden ermächtigt, mittels kommunalen Mehrwertabgaben die Erhebung von höchstens 20 Prozent des Mehrwerts vorzusehen und / oder den Ausgleich mittels städtebaulichen Verträgen zuzulassen (vgl. Art. 9 MAG).

### **2.2 Vorgaben des übergeordneten Rechts**

Art. 9 MAG gibt den Schaffhauser Gemeinden die Möglichkeit – zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich – den Ausgleich von Planungsvorteilen zu regeln, welche durch Aufzonungen entstehen. Als Aufzoning gilt die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in einer Bauzone durch eine Planungsmassnahme (Art. 2 lit. c MAG). Ein Beispiel dafür ist die Überführung einer Wohnzone mit zwei Geschossen in eine Wohnzone mit drei Geschossen.

Der kommunale Ausgleich von Planungsvorteilen kann entweder auf dem Weg einer Abgabenerhebung und / oder mittels städtebaulicher Verträge erfolgen. Die kommunale Mehrwertabgabe darf dabei höchstens 20 Prozent des Bodenmehrerts betragen (vgl. Art. 9 Abs. 2 MAG).

Die kommunale Mehrwertabgabe ist zwingend einem Fonds zuzuweisen, dessen Mittel einzig für kommunale Planungsmassnahmen im Sinne von Art. 3 RPG verwendet werden dürfen (vgl. Art. 10 MAG). Genaueres ist in einem kommunalen Mehrwertausgleichsfondsreglement zu regeln.

Als kommunale Planungsmassnahmen gelten insbesondere (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a bis e RPG):

- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen (und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche);
- Massnahmen, um Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen zu verschonen;
- Massnahmen, um Rad- und Fusswege zu erhalten und zu schaffen;
- Massnahmen, die günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherstellen oder
- Massnahmen im Interesse von Grünflächen und Bäumen in Siedlungen.

Mit Hinweis auf Art. 3 RPG wird im MAG der Handlungsspielraum, welcher den Gemeinden bei der kommunalen Umsetzung zur Verfügung steht, somit eng umrissen.

### 3. Die Verordnung im Einzelnen

#### **Art. 1 Gegenstand**

Diese Bestimmung hat den Gegenstand der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleich der Stadt Schaffhausen zum Inhalt und sieht vor, dass die Verordnung – in Ergänzung zum kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz – den Ausgleich von Planungsvorteilen regelt, welche durch Aufzonungen entstehen. Das MAG gestattet es den Schaffhauser Gemeinden, bei Aufzonungen einen gesonderten kommunalen Mehrwertausgleich zu erheben. Die Erträge aus den Einzonungen und teilweise aus den Umzonungen gehen somit an den Kanton, jene aus den Aufzonungen an die Gemeinden.

#### **Art. 2 Aufzonung**

Was unter einer Aufzonung zu verstehen ist, ergibt sich bereits aus Art. 2 lit. c MAG. In Übereinstimmung mit dieser Bestimmung des kantonalen Rechts hält Artikel 2 in deklaratorischer Weise fest, dass unter einer Aufzonung die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in einer Bauzone durch eine Planungsmassnahme zu verstehen ist.

Eine Aufzonung zeichnet sich dadurch aus, dass die bisherige Bauzonenart (z.B. Wohnzone) beibehalten wird. Es resultiert also eine bessere Nutzung der gleichen Bauzonenart («mehr vom Gleichen»). Dabei wird sich in der Regel die Ausnützung erhöhen und damit verbessern. Eine Aufzonung liegt beispielsweise dann vor, wenn eine Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 oder W4 umgewandelt wird, wodurch sich unter anderem die maximal zulässige Geschosshöhe und die Ausnützungsziffer erhöhen. Aber auch wenn in einer bestimmten Wohnzone (beispielsweise W2) lediglich die geltende Ausnützungsziffer eine Änderung erfährt und erhöht wird, handelt es sich um eine Aufzonung. Die Aufzonung ist somit insbesondere von der Umzonung abzugrenzen, bei welcher die Zuweisung zu einer anderen Bauzonenart erfolgt (nicht nur «mehr vom Gleichen», z.B., wenn aus einer Gewerbe- oder Industriezone eine Wohnzone wird).

Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in Form der Aufzonung kann in der Regel durch die Anpassung von Bauvorschriften, den Erlass eines Quartierplans oder der Festsetzung von Sonderbauvorschriften entstehen. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine abschliessende Liste von möglichen Planungsmassnahmen, was durch den Begriff «namentlich» hervorgehoben wird.

Der Passus «durch eine Planungsmassnahme» verdeutlicht jedoch, dass die besseren Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmebewilligung oder einer verbesserten Erschliessung nicht von dieser Bestimmung erfasst werden und somit nicht als Aufzonung gelten.

### **Art. 3 Befreiung**

Um den administrativen und folglich personellen Aufwand für die Berechnung von Mehrwerten in Grenzen zu halten, werden Grundstücke mit einer anrechenbaren Landfläche von weniger als 600 m<sup>2</sup> von der Abgabepflicht befreit. Der Stadtrat hat sich bei der Festlegung dieser Mindestfläche an den Durchschnittswerten der Schaffhauser Kantonalbank zu den Mustereinfamilienhäusern in der Stadt Schaffhausen orientiert. Ein durchschnittliches Einfamilienhaus in der Stadt Schaffhausen verfügt über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und über eine Grundstücksfläche von 550 m<sup>2</sup>. Basierend auf dieser Grundlage wird der massgebende Wert auf 600 m<sup>2</sup> festgelegt.

Gemäss Berechnungen beträgt der Mehrwert bei Parzellen mit einer Grundstücksfläche von unter 600 m<sup>2</sup> ohnehin kaum 10'000 Franken, was wiederum der festgesetzten Freigrenze entspricht (vgl. Art. 4 Abs. 2 MAV). Eine Auswertung zu den betroffenen Parzellen hat ergeben, dass von den gesamthaft rund 8'990 bestehenden Grundstücken in den Bauzonen rund 4'290 Grundstücke eine Fläche von unter 600 m<sup>2</sup> aufweisen.

### **Art. 4 Kommunale Mehrwertabgabe**

#### *a) Abgabenhöhe*

Die Mehrwertabgabe bezweckt, die bei den Grundeigentümern durch staatliche Planungsmassnahmen geschaffenen Mehrwerte abzuschöpfen. Die Mehrwertabgabe ist eine kostenunabhängige Kausalabgabe, die als Ausgleich für die durch staatliche Planungsmassnahmen geschaffenen Vorteile zu entrichten ist (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2871). Gemäss Art. 9 MAG können die Gemeinden mittels kommunalen Mehrwertabgaben die Erhebung von höchstens 20 Prozent des Mehrwerts vorsehen. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass der Ansatz von 20 Prozent auszuschöpfen ist. In diesem Sinne sieht Absatz 1 vor, dass die kommunale Mehrwertabgabe 20 Prozent des Bodenmehrwerts beträgt.

#### *b) Freigrenze und Abgabebefreiung*

Absatz 2 besagt, dass keine Abgabe erhoben wird, wenn der Mehrwert weniger als 10'000 Franken beträgt. Diese Freigrenze entspricht dem kantonalen MAG. Hintergrund dieser «Abgabebefreiung» ist, dass der administrative Aufwand im Verhältnis zur erhobenen Abgabe in einem angemessenen Verhältnis stehen soll. Mit der Freigrenze soll mithin sichergestellt werden, dass die Stadt Schaffhausen nicht ein Verfahren für die Erhebung einer Einnahme durchführen muss, welches den dafür notwendigen Aufwand nicht deckt. Wie im kantonalen Mehrwertabgabegesetz wurde die Freigrenze auf 10'000 Franken festgesetzt. In diesem Sinne regelt auch Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> lit. b RPG, dass auf eine Erhebung der Abgabe abgesehen werden kann, wenn der voraussichtliche Abgabebetrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

Absatz 3 sieht vor, dass Grundeigentum der öffentlichen Hand von der Abgabepflicht befreit werden. Dies entspricht der Regelung, wie sie auch

im kantonalen Gesetz und in Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> lit. a RPG vorgesehen ist (vgl. Art. 5 Abs. 4 MAG). Gemeint ist damit, dass die Gemeinwesen (Gemeinden/Kantone) von der Abgabepflicht befreit sind. Unternehmungen der öffentlichen Hand, die wirtschaftlich tätig und gewinnstrebend unterwegs sind, fallen nicht darunter (z.B. Swisscom, SBB Immobilien).

c) *Bemessung des Mehrwerts*

Der Kanton ist daran, eine Verordnung zum kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz zu erlassen. Geplant ist, auch die Bemessung des Mehrwerts darin zu regeln. Zwecks gleichmässiger Bemessung wird momentan geprüft, ob eine schematische, formelmässige Bewertungsmethode eingeführt werden soll.

d) *Bewertungsbeispiele*

Nachfolgende Beispiele legen mögliche Bewertungssituationen dar. Bei allen Beispielen wird davon ausgegangen, dass in jeder Wohnzone die Ausnutzung um 0.05 erhöht wird. Die Bewertungsbeispiele zeigen auf, dass die Freigrenze von 10'000 Franken bei Grundstücken mit einer Fläche von unter 600m<sup>2</sup> in der Regel nicht erreicht wird. Zu beachten ist, dass die Höhe der Abgabe 20 Prozent des Bodenmehrwerts beträgt. Mit anderen Worten, beläuft sich der geschuldete Mehrwertausgleich auf 50'000 Franken, verbleiben dem Abgabepflichtigen noch 200'000 Franken des totalen Bodenmehrwerts von 250'000 Franken.

Anzahl Vollgeschosse	Ausnutzung heute	Ausnutzung neu	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Mehrwertausgleich [Fr.]
2	0.35	0.40	2'400	50'000
2	0.35	0.40	900	20'000
4	0.70	0.75	3'000	25'000
<b>Unterhalb der Freigrenze</b>				
3	0.55	0.60	450	5'800
4	0.70	0.75	400	5'200

**Art. 5 Erhebung und Fälligkeit**

a) *Erhebung*

Damit bei der Erhebung der kantonalen und kommunalen Mehrwertabgabe ein einheitliches Vorgehen besteht, richtet sich die Erhebung der Abgabe grundsätzlich nach dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz. Analog zum MAG sieht Art. 4 Abs. 1 vor, dass die kommunale Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme entsteht, die zu einer Aufzoning führt. Der Stadtrat verfügt auf Antrag der zuständigen Verwaltungsabteilung die Mehrwertabgabe, welche vor-



gängig durch das Amt für Grundstückschätzungen kalkuliert wurde. Betroffene können gegen die Mehrwertabgabeverfügung den entsprechenden Rechtsmittelweg bestreiten (vgl. Art. 5 Abs. 3 MAG).

Bemessungsgrundlage bildet der Mehrwert. Der Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den amtlich geschätzten Verkehrswerten eines Grundstückes ohne und mit Planungsmassnahme (vgl. Art. 4 Abs. 2 MAG). Ist die Mehrwertabgabe rechtskräftig, wird sie im Grundbuch vorgemerkt (vgl. Art. 4 Absatz 2).

#### *b) Fälligkeit*

Absatz 3 hält fest, dass die Abgabe erst bei Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig wird. Diese Regelung entspricht Art. 5 Abs. 1 MAG sowie Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> Satz 2 RPG. Im Zeitpunkt der Festsetzung der Abgabe ist diese somit noch nicht fällig.

Bei einer Veräusserung tritt die Fälligkeit im Zeitpunkt des Übergangs des Eigentums oder der eigentumsähnlichen Befugnisse vom bisherigen Rechtsträger auf den neuen Rechtsträger. Als Veräusserung ist der Verkauf des Grundstücks sowie jedes andere Rechtsgeschäft anzusehen, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Zu den Veräusserungen gehören namentlich die zivilrechtlichen Handänderungen an Grundstücken wie Kauf, Tausch, Landumlegung, Zwangsvollstreckung, Enteignung, Sacheinlage, Realteilung oder richterliches Urteil. Auch die Belastung des Grundstücks mit einem Baurecht ist als Veräusserung zu qualifizieren. Keine Veräusserung stellen im Allgemeinen Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar. Diese Vorgänge erfolgen unentgeltlich oder teilweise unentgeltlich, wobei der Mehrwert in der Regel nicht realisiert wird.

Mit der Überbauung darf erst nach Baufreigabe begonnen werden, abgeschlossen ist sie mit der Bauvollendung, und erst mit der Bezugsbewilligung darf die neue Baute bezogen werden. Für die Bestimmung des Fälligkeitszeitpunkts bei einer Überbauung ist auf das geltende Verfahren bei Bauarbeiten abzustellen. Als zweckmässig und eindeutig erweist sich der Zeitpunkt der Baufreigabe durch die Baupolizei (Art. 74 BauG).

#### *c) Geringfügige Erweiterung*

Nicht jede Bebauung soll zur Abgabe des Mehrwertes führen, da bei einer geringfügigen Überbauung ohne Handänderung nur ein geringer Mehrwert realisiert wird. In diesem Sinne soll bei einer Erweiterung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche innerhalb des bestehenden Bauvolumens um maximal 50 m<sup>2</sup> von der Abgabe abgesehen werden.

### **Art. 6 Teuerungsausgleich**

Da zwischen der Festsetzung und Fälligkeit ein langer Zeitraum liegen kann, soll die Abgabe an die Teuerung angepasst werden. Zur Bestimmung der Teuerung wird (analog zum Kanton Zürich) der Landesindex der Konsumentenpreise herangezogen.

### **Art. 7 Ausgleich mittels städtebaulichem Vertrag**

In Art. 9 Abs. 2 MAG wird den Gemeinden die Kompetenz erteilt, alternativ einen kommunalen Mehrwertausgleich mittels städtebaulicher Verträge zuzulassen. Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und zuständigem Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens (vgl. Art. 9 Abs. 3 MAG). Demnach können die Gemeinden wählen, ob sie zusätzlich zur Regelung der Mehrwertabgabe als Alternative den Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge vorsehen. Von dieser Kompetenz wird vorliegend Gebrauch gemacht, indem Absatz 1 vorsieht, dass der Ausgleich für den kommunalen Mehrwert alternativ mittels städtebaulichem Vertrag erhoben werden kann.

Bei städtebaulichen Verträgen handelt es sich um verwaltungsrechtliche Verträge. Der Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags wäre grundsätzlich auch ohne ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung zulässig. Erforderlich ist nur, dass das Gesetz entsprechenden Raum dafür lässt. Im Sinne der Rechtssicherheit wird daher im MAG ausdrücklich erwähnt, dass der Ausgleich auch mittels städtebaulicher Verträge vorgenommen werden kann.

Ein städtebaulicher Vertrag hat den Vorteil, dass neben dem Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten noch weitere Themen geregelt werden können. Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages können unterschiedlichste Leistungen sein. Innerhalb der rechtlichen Schranken ist der Vertragsinhalt grundsätzlich frei verhandelbar und abhängig vom Einverständnis der Vertragspartner.

Mit einem städtebaulichen Vertrag kann insbesondere erreicht werden, dass der Mehrwertausgleich direkt für Massnahmen vor Ort oder im direkten Umfeld des aufgezonten Gebiets eingesetzt wird. Es kann beispielsweise vereinbart werden, dass sich die Bauherrschaft an der Infrastruktur (insb. zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit der Haltestellen) oder der Gestaltung des öffentlichen Raums beteiligt. Hierbei gilt es allerdings zu beachten, dass ein vertraglicher Ausgleich nur anstelle des ordentlichen Ausgleichs zulässig ist (im Sinne einer Alternative). Wenn es zu keiner Einigung zwischen den Vertragsparteien über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags kommt, muss ein ordentlicher Ausgleich geleistet werden.

Absatz 2 sieht vor, dass der Stadtrat für den Abschluss eines solchen städtebaulichen Vertrags zuständig ist. Dem Stadtrat steht es frei, eine andere Stelle innerhalb der städtischen Verwaltung damit zu beauftragen bzw. zum Abschluss solcher Verträge zu ermächtigen.

Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Regel für einen längeren Zeitraum. Zur Verbesserung der Rechtssicherheit und damit die besagten Verpflichtungen auch nachfolgenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern entgegengehalten werden können, sind städtebauliche Verträge im Grundbuch anzumerken, was in Absatz 3 entsprechend festgehalten wird.

### **Art. 8 Gesetzliches Pfandrecht**

Gemäss Art. 11 MAG haben die Gemeinden für die Mehrwertabgabe an den betreffenden Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht. Bezahlte der Schuldner die Mehrwertabgabe nicht, kann das Grundstück verwertet werden.

Die Bestimmung hält fest, dass der Stadtrat die Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts zu veranlassen hat. Dem Stadtrat steht es frei, eine andere Stelle innerhalb der städtischen Verwaltung damit zu beauftragen bzw. dazu zu ermächtigen.

### **Art. 9 Verwendung**

Gemäss Art. 10 MAG sind die Gemeinden verpflichtet, die erhobenen Mehrwertabgaben einem kommunalen Fonds zuzuweisen, dessen Mittel nur für kommunale Planungsmassnahmen im Sinne von Art. 3 RPG verwendet werden dürfen. Als solche gelten insbesondere:

- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen (und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche);
- Massnahmen, um Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen zu verschonen;
- Massnahmen, um Rad- und Fusswege zu erhalten und zu schaffen;
- Massnahmen, die günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherstellen oder
- Massnahmen im Interesse von Grünflächen und Bäumen in Siedlungen.

Um dieser Verpflichtung aus dem übergeordneten Recht nachzukommen, sieht diese Bestimmung vor, dass die Mehrwertabgabe einem entsprechenden Fonds zuzuweisen ist, dessen Mittel zweckgebunden sind. Da es sich hierbei zwangsläufig um einen kommunalen Fonds handelt, hält Absatz 2 fest, dass der Stadtrat für die Regelung der Einzelheiten des Fonds zuständig ist.

### **Art. 10 Inkrafttreten**

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten der Verordnung. Insbesondere wird dem Stadtrat die Aufgabe erteilt, den Zeitpunkt des Inkrafttretens zu beschliessen.

#### **4. Würdigung**

Mit der Prämisse der Innentwicklung des Raumplanungsgesetzes des Bundes wurde der städtische Richtplan Siedlung erarbeitet. Dieser zeigt das Potenzial für zusätzlichen Wohnraum bei gleichzeitig haushälterischem Umgang mit dem Boden auf. Dieser Wohnraum kann auf noch unbebauten oder unternutzten Parzellen erstellt werden oder aber auf Grundstücken im heutigen Siedlungsgebiet, die durch Um- und Aufzonen stärker genutzt werden können. Durch diese planerischen Massnahmen erhalten die Grundstücke einen höheren finanziellen Wert. Auf der anderen Seite verursachen zusätzliche Bewohner und Bewohnerinnen auch höhere Infrastrukturkosten. Zum Beispiel braucht es genügend öffentlich zugängliche Freiräume wie Pärke und Plätze, eine höhere ÖV Kapazität, zusätzliche Schulen und Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas wie Baumpflanzungen und Grünflächen. Diese Kosten fallen bei der Stadt an und können zum Teil durch den Mehrwertausgleichsfonds gedeckt werden. Die Abgabe und städtebauliche Verträge tragen dazu bei, eine qualitätsvolle Innenentwicklung umzusetzen.

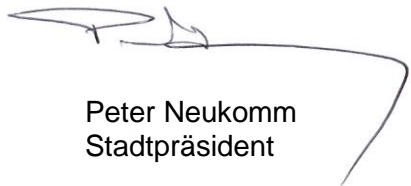
Der Erlass einer Mehrwertabgabeverordnung hat für die Stadt keine finanzielle Mehrbelastung zur Folge. Mit der Einführung einer Freigrenze und einer Mindestgrundstücksfläche wird sichergestellt, dass der erhobene Beitrag den damit verbundenen Aufwand nicht übersteigen soll. Durch die Erhebung von Mehrwertbeiträgen werden der Stadt zusätzlich Mittel zufließen, welche zweckgebunden sind. Die absolute Höhe der Mehrwertbeiträge ist von den jeweiligen Gegebenheiten abhängig (Grösse und Wert des Grundstücks, zusätzlich generierte Ausnützung etc.), mit der Beschränkung der Abgabe auf 20 Prozent des Mehrwerts kommt dieser weiterhin in erster Linie den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zugute.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

#### **Anträge:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 7. Dezember 2021 betreffend den Erlass einer Mehrwertabgabeverordnung.
2. Die Verordnung wird genehmigt und nach Art. 25 lit. b in Verbindung mit Art. 11 der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum unterstellt.

Freundliche Grüsse  
IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm  
Stadtpräsident



Stephanie Keller  
Stadtschreiberin i.V.

Beilage: Verordnung über den Mehrwertausgleich der Stadt Schaffhausen