

## Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge

vom 7. Dezember 2006

*Der Einwohnerrat,*

gestützt auf Art. 76 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997<sup>1</sup>,

*beschliesst:*

### I. Grundeigentümerbeiträge

#### Art. 1

<sup>1</sup>Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke durch die folgenden Erschliessungswerke neu oder besser erschlossen werden und dadurch eine Wertvermehrung erfahren, sind zur Leistung von angemessenen Beiträgen an sämtliche dem Gemeinwesen entstehenden Kosten verpflichtet:

Beitragspflicht

- a) Neubau, Ausbau oder Korrektion von Strassen, Wegen, Plätzen oder Trottoirs;
- b) Errichtung oder Ausbau von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, insbesondere durch Erstellung von Kanalisations- und Wasserleitungen.

<sup>2</sup>Bedingt die Erhöhung der Ausnützung eines Grundstücks oder dessen Umzonung eine oder mehrere der folgenden Erschliessungswerke, so sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke dadurch neu oder besser erschlossen werden und eine Wertvermehrung erfahren, zur Leistung von angemessenen Beiträgen an sämtliche dem Gemeinwesen entstehenden Kosten verpflichtet:

- a) Neubau, Ausbau oder Korrektur von Strassen, Wegen, Plätzen oder Trottoirs;
- b) Errichtung oder Ausbau von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, insbesondere durch Erstellung von Kanalisations- und Wasserleitungen;
- c) Neubau, Ausbau oder Korrektur von Strassen des übergeordneten Verkehrsnetzes;
- d) Neubau, Ausbau oder Korrektur von Anlagen des öffentlichen Verkehrs.

<sup>3</sup>Die zu erhebenden Beiträge haben 90 % der Kosten zu entsprechen, welche der Gemeinde entstehen, und sind pro Quadratmeter der anrechenbaren Grundstücksfläche den entsprechenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern anteilig in Rechnung zu stellen.

### **Art. 2**

Wertvermehrung

Eine Wertvermehrung ergibt sich insbesondere dann, wenn mit dem Erschliessungswerk

- a) ein Grundstück an das öffentliche Verkehrs-, Kanalisations- oder Wasserleitungsnetz angeschlossen oder der Anschluss erleichtert wird;
- b) die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks verbessert oder die dafür erforderlichen privaten Aufwendungen vermindert werden;
- c) für Benutzerinnen und Benutzer sowie Besucherinnen und Besucher der Zugang zu einer Baute oder Anlage leichter oder sicherer wird;
- d) die Verkehrslage einer Baute oder Anlage mit Geschäfts- oder Publikumsverkehr verbessert wird.

### **Art. 3**

Kostenverteiler

<sup>1</sup>Die zur Ermittlung der Beiträge anrechenbaren Grundstücksflächen werden in einem Perimeterplan festgehalten.

<sup>2</sup>Bei Erschliessungswerken gemäss Art. 1 Abs. 1 dieser Verordnung ist jene Fläche von anstossenden und dahin-

terliegenden Grundstücken, Bauten sowie Anlagen anrechenbar, welche durch das Erschliessungswerk neu oder besser erschlossen werden. Die Fläche eines Grundstücks wird für die erste Bautiefe bis 30 m ganz, für die zweite Bautiefe ab 30 m bis 60 m zur Hälfte angerechnet. Bei Grundstücken, die von zwei oder mehr Seiten erschlossen werden, wird die anrechenbare Fläche bei sich kreuzenden Anlagen durch die Winkelhalbierende, bei parallel verlaufenden Anlagen durch die Mittellinie bestimmt.

<sup>3</sup>Bei Erschliessungswerken gemäss Art. 1 Abs. 2 dieser Verordnung ist jene Fläche von Grundstücken, Bauten sowie Anlagen anrechenbar, welche durch das Erschliessungswerk neu oder besser erschlossen wird oder das Erschliessungswerk auslöst.

<sup>4</sup>Im übrigen gilt für das Verfahren das Baugesetz<sup>1</sup>.

#### **Art. 4**

<sup>1</sup>Für das einzelne Grundstück darf der Beitrag die Wertvermehrung, welche dem betreffenden Grundstück durch das Erschliessungswerk erwächst, nicht übersteigen.

Maximale Höhe  
des Beitrags

<sup>2</sup>Der Gemeinderat ist berechtigt, anstelle einer Verfügung mit einer Grundeigentümerin oder einem Grundeigentümer eine Vereinbarung über die Höhe des geschuldeten Beitrags abzuschliessen, sofern der Gemeinde daraus kein Nachteil erwächst.

#### **Art. 5**

Für die Berechnung des maximal zulässigen Gesamtbeitrages, der auf die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer überwältzt werden kann, sind die tatsächlichen Erstellungskosten des Erschliessungswerks und seiner Bestandteile, einschliesslich der Aufwendungen für Land-erwerb, Inkonvenienz- und Minderwertsentschädigungen massgebend. Allfällige öffentliche Subventionen werden von den Gesamtkosten in Abzug gebracht.

Massgebende  
Kosten

Beitragspflicht	<p><b>Art. 6</b></p> <p><sup>1</sup>Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Zustellung der Beitragsverfügung Eigentümerin oder Eigentümer des betreffenden Grundstücks ist. Liegt Gesamt-, Mit- oder Stockwerkeigentum vor, richtet sich der geschuldete Beitrag nach dem jeweiligen Anteil am betreffenden Grundstück.</p> <p><sup>2</sup>Bei Handänderungen während der Ausführung des Erschliessungswerks haftet die neue Grundeigentümerin respektive der neue Grundeigentümer solidarisch mit der Empfängerin oder dem Empfänger der Beitragsverfügung. Die Haftung kann durch Leistung hinreichender Sicherheiten abgelöst werden.</p>
Rechtsmittel	<p><b>Art. 7</b></p> <p>Das Rechtsmittelverfahren bestimmt sich nach dem Baugesetz<sup>1</sup>.</p>
Fälligkeit und Stundung	<p><b>Art. 8</b></p> <p><sup>1</sup>Fälligkeit und Stundung bestimmen sich nach dem Baugesetz<sup>1</sup>. Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an sind die Beiträge zum jeweils geltenden Zinsfuss der Schaffhauser Kantonalbank für variable Hypotheken im ersten Rang zu verzinsen.</p> <p><sup>2</sup>Die Stundung ist zinsfrei, solange das betreffende Grundstück aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht überbaut werden kann.</p>
Verrechnung	<p><b>Art. 9</b></p> <p>Mit der Beitragsforderung dürfen unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts alle Forderungen der Pflichtigen oder des Pflichtigen verrechnet werden.</p>
Sicherstellung	<p><b>Art. 10</b></p> <p>Das Pfandrecht bestimmt sich nach dem Baugesetz<sup>1</sup>.</p>

---

## II. Privatstrassen

### Art. 11

Auf Begehren der Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer können Privatstrassen ins Eigentum der Gemeinde übernommen werden, womit sie den Status einer öffentlichen Strasse erhalten. Die Übernahme kann davon abhängig gemacht werden, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Privatstrasse vorgängig zu ihren Lasten so ausbauen, dass sie den Normen des Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute sowie des Verbands Schweizerischer Abwasserfachleute entspricht und eine angemessene Strassenbeleuchtung aufweist.

Übernahme  
von Privat-  
strassen

## III. Übergangsbestimmung und Inkrafttreten

### Art. 12

Diese Verordnung gilt für alle Projekte von Erschliessungswerken sowie Zonen- und Quartierplanänderungen, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung noch nicht rechtskräftig sind.

Übergangsbe-  
stimmung

### Art. 13

<sup>1</sup>Diese Verordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft<sup>2</sup>.

Inkrafttreten

<sup>2</sup>Mit Inkrafttreten dieser Verordnung wird die Verordnung über die Beitragspflicht der Grundeigentümer an öffentliche Verkehrsanlagen, Kanalisationen und Wasserleitungen (Beitragspflichtverordnung) vom 11. März 1980 aufgehoben.

---

<sup>1</sup>SHR 700.100

<sup>2</sup>Vom Regierungsrat genehmigt gemäss Beschluss vom 23. Januar 2007