

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 30. April 2019

**Bericht und Antrag  
betreffend  
Mehrwertabgabeverordnung**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1. Ausgangslage**

Der Kanton Schaffhausen hat am 2. Juli 2018 ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG; SHR 700.200) beschlossen, das am 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist. Gemäss Art. 9 MAG sind die Gemeinden berechtigt, zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich den Ausgleich von Planungsvorteilen zu regeln, die durch Aufzonungen entstehen. Sie können mittels kommunalen Mehrwertabgaben die Erhebung von höchstens 20 Prozent des Mehrwerts vorsehen oder den Ausgleich mittels städtebaulichen Verträgen zulassen. Nicht mehr möglich ist dagegen die bis anhin vom Gemeinderat ausgeübte Praxis, solche Mehrwerte gestützt auf die Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge vom 7. Dezember 2006 (NRB 700.110) respektive in direkter Anwendung von Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700) zu erheben.

**2. Gesetzliche Grundlage**

Art. 9 MAG gibt den Schaffhauser Gemeinden die Möglichkeit, zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich den Ausgleich von Planungsvorteilen zu regeln, die durch Aufzonungen entstehen. Zu beachten ist, dass der Kanton seine Mehrwertabschöpfung in Art. 3 MAG klar definiert hat. Zwar gibt Art. 2 lit. c MAG eine Legaldefinition des Begriffs «Aufzonung», wonach damit die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in einer Bauzone durch eine Planungsmassnahme gemeint sei. Es stellt sich aber die Frage, was eine «Planungsmassnahme» ist. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass damit

insbesondere der Erlass eines Quartierplans, die Festlegung oder Änderung von Baulinien, die Gewährung einer Ausnahmegewilligung (z.B. Überschreitung einer Baulinie, Unterschreiten eines Grenzabstands oder höhere Ausnützung), eine Landumlegung oder die Anpassung von Bauvorschriften gemeint ist. Er schlägt daher vor, diese Fälle beispielhaft in Art. 1 der kommunalen Verordnung aufzuführen (Art. 1 Abs. 1 Entwurf).

Nach Art. 9 Abs. 2 MAG kann die Mehrwertabgabe als (einseitige) Verfügung ergehen oder Teil eines städtebaulichen Vertrags bilden (Art. 1 Abs. 2 Entwurf). Städtebauliche Verträge regeln gemäss Art. 9 Abs. 3 MAG Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und zuständigem Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Die Gemeinden können Detailvorschriften zu den städtebaulichen Verträgen erlassen. Bei Streitigkeiten aus städtebaulichen Verträgen kann von der betroffenen Gemeinde eine anfechtbare Verfügung verlangt werden. Der Kanton plant, ein für die Gemeinden verwendbares Modul «städttebaulicher Vertrag» zu erarbeiten. Der Gemeinderat sieht vor, diese Grundlage zu verwenden, soweit sie im konkreten Anwendungsfall Sinn macht.

Anders als die bisher erhobenen Grundeigentümerbeiträge darf nach Art. 10 MAG die kommunale Mehrwertabgabe nur für kommunale Planungsmassnahmen verwendet werden (Art. 2 Entwurf).

Die Mehrwertabgabe muss nach Art. 10 MAG in einen Fonds eingelegt werden. Dies erfolgt im Rahmen der Totalrevision der Fondsverordnung vom 27. September 2007 (NRB 611.100).

Das MAG bestimmt zwar in Art. 5, wann die Mehrwertabgabe entsteht, es regelt aber nicht die Fälle, in denen längst vor Inkrafttreten des MAG Planungsmassnahmen eingeleitet wurden, aber noch keine Verfügungen ergangen sind respektive keine Vereinbarung zustande gekommen ist. Der Gemeinderat schlägt daher eine Übergangsbestimmung vor (Art. 3 Entwurf).

Die Regelung der kommunalen Mehrwertabgabe bedarf eines Gesetzes im formellen Sinn, was nach Schaffhauser Praxis eine vom Einwohnerrat verabschiedete Verordnung darstellt. Nicht erforderlich ist dagegen die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen oder durch ein Departement.

### **3. Höhe der Abgabe**

Der Gemeinderat hat am 14. August 2018 dem Einwohnerrat schriftlich beantragt, eine Mehrwertabgabe von 15 % vorzusehen, womit drei Viertel des den Gemeinden zustehenden Spielraums ausgeschöpft wird. Die Mehrheit des Gemeinderats ist weiterhin der Ansicht, dass dies eine angemessene kommunale Mehrwertabgabe sei. Möglicherweise hat auch der um 5 % höhere Ansatz am 25. November 2018 zu ablehnenden Stimmen bei der Abstimmung über die Totalrevision der Nutzungsplanung geführt, weshalb eine Mehrwertabgabe von 15 % noch einmal sorgfältig geprüft werden sollte. Die Minderheit des Gemeinderats vertritt demgegenüber die Ansicht, es solle der Maximalansatz nach Art. 9 Abs. 2 MAG vorgesehen werden, wie dies der Einwohnerrat am 23. August 2018 bei der Beratung der Totalrevision der Nutzungsplanung beschlossen hat (vgl. Protokoll der 5. Sitzung des Einwohnerrates vom 23. August 2018, S. 20).

#### 4. Zuständigkeit

Der Beschluss des Einwohnerrats untersteht nach Art. 14 lit. a der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

#### 5. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Der Mehrwertabgabeverordnung wird zugestimmt.

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 14 lit. a der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

 

Dr. Stephan Rawyler  
Gemeindepräsident

Janine Rutz  
Gemeindeschreiberin

#### Beilagen:

- 1) Entwurf für eine Mehrwertabgabeverordnung
- 2) Mehrwertausgleichsgesetz vom 2. Juli 2018 (SHR 700.200)

## **Mehrwertabgabeverordnung**

vom ...

*Der Einwohnerrat,*

gestützt auf Art. 9 des Mehrwertausgleichsgesetzes vom 2. Juli 2018<sup>1</sup>,

*beschliesst:*<sup>2</sup>

### **Art. 1 Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup>Die kommunale Mehrwertabgabe bei Aufzonungen beträgt 15 %. Als Aufzonungen gelten namentlich der Erlass eines Quartierplans, die Festlegung oder Änderung von Baulinien, die Gewährung einer Ausnahmebewilligung, eine Landumlegung oder die Anpassung von Bauvorschriften.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann die Mehrwertabgabe als Teil eines städtebaulichen Vertrags vorsehen, sofern der Gemeinde daraus kein Nachteil entsteht.

### **Art. 2 Verwendung**

Die kommunale Mehrwertabgabe ist für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 RPG<sup>3</sup> zu verwenden.

### **Art. 3 Übergangsbestimmung**

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung sind alle eine Mehrwertabgabe auslösenden Aufzonungen, welche nach dem 1. Januar 2019 eingeleitet wurden, nach den neuen Bestimmungen zu beurteilen.

### **Art. 4 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

---

<sup>1</sup> SHR 700.200

<sup>2</sup> Beschluss des Einwohnerrats vom xx. xxxx 2019

<sup>3</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)

# Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

vom 2. Juli 2018

---

*Der Kantonsrat Schaffhausen*

*beschliesst als Gesetz:*

## I. Grundlagen

### Art. 1

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Dezember 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) regelt dieses Gesetz den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Planungen im Sinne des RPG entstehen. Gegenstand

### Art. 2

In diesem Gesetz bedeuten:

- a) Planungsmassnahmen: Planungen im Sinne des RPG
  - b) Einzonung: die Ausscheidung einer neuen Bauzone
  - c) Aufzonung: die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in einer Bauzone durch eine Planungsmassnahme
  - d) Umzonung: die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentart
  - e) Auszonung: die Zuweisung einer Bauzone zu einer Nichtbauzone.
- Begriffe

## II. Kantonaler Mehrwertausgleich

### Art. 3

<sup>1</sup> Kantonale Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch die neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder zu Materialabbau- und Deponiezonen entstehen. Kantonale Mehrwertabgabe

<sup>2</sup> Kantonale Mehrwertabgaben gleichen zudem Vorteile aus, die durch Umzonungen von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besserer Nutzungsmöglichkeit entstehen.

#### Art. 4

Höhe der kantonalen Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt bei Neueinzonungen 30 Prozent des Bodenmehrerts, bei Umzonungen 20 Prozent.

<sup>2</sup> Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen den amtlich geschätzten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme.

<sup>3</sup> Beträgt der Mehrwert weniger als 10'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabebearhebung insgesamt.

#### Art. 5

Erhebung

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss Art. 3. Sie wird vom zuständigen Departement verfügt und beim Grundeigentümer erhoben. Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird im Grundbuch vorgemerkt. Die Abgabe wird bei Überbauung des Grundstückes oder dessen Veräusserung fällig. Die Gemeindebehörde bzw. das Grundbuchamt teilt dem zuständigen Departement diesen Zeitpunkt mit.

<sup>2</sup> Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

<sup>3</sup> Gegen die Mehrwertabgabeverfügung kann innert 20 Tagen ab Erhalt beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.

<sup>4</sup> Grundeigentum der öffentlichen Hand ist von der Abgabepflicht befreit.

#### Art. 6

Zweckbindung

<sup>1</sup> Die kantonalen Mehrwertabgaben stehen dem Kanton zu.

<sup>2</sup> Sie sind einem Mehrwertausgleichsfonds zuzuweisen und für die Finanzierung von entschädigungspflichtigen Planungen im Sinne von Abs. 4 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen der Gemeinden gemäss Art. 3 RPG zu verwenden.

<sup>3</sup> Im Fall einer Unterdeckung zufolge entschädigungspflichtiger Planungen ist die Liquidität des Fonds durch unverzinsliche Vorschüsse über den Staatshaushalt sicherzustellen.

<sup>4</sup> Der Fonds trägt die Kosten für allfällige Entschädigungszahlungen bei Eigentumsbeschränkungen, die einer materiellen Enteignung gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG gleichkommen.

#### Art. 7

<sup>1</sup> Für Mehrwertabgaben hat der Kanton ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB. Sicherstellung  
der Forderung

<sup>2</sup> Das zuständige Departement hat das Pfandrecht bei Fälligkeit im Grundbuch eintragen zu lassen.

#### Art. 8

Die Abgabeforderung verjährt 10 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Mehrwertabgabe fällig wurde. Verjährung

### III. Kommunalen Mehrwertausgleich

#### Art. 9

<sup>1</sup> Die Gemeinden können zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich den Ausgleich von Planungsvorteilen regeln, die durch Aufzonen entstehen. Kompetenzen  
der Gemeinden

<sup>2</sup> Sie können mittels kommunalen Mehrwertabgaben die Erhebung von höchstens 20 Prozent des Mehrwerts vorsehen oder den Ausgleich mittels städtebaulichen Verträgen zulassen.

<sup>3</sup> Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und zuständigem Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Die Gemeinden können Detailvorschriften zu den städtebaulichen Verträgen erlassen. Bei Streitigkeiten aus städtebaulichen Verträgen kann von der betroffenen Gemeinde eine anfechtbare Verfügung verlangt werden.

<sup>4</sup> Sieht eine Gemeinde einen Mehrwertausgleich vor, kommen die Bestimmungen zur kantonalen Mehrwertabgabe sinngemäss zur Anwendung, soweit die Gemeinde keine abweichenden Regelungen getroffen hat.

#### Art. 10

Gemeinden, die eine Mehrwertabgabe erheben, legen diese in einen Fonds, der für kommunale Planungsmassnahmen im Sinne von Art. 3 RPG verwendet werden muss. Kommunaler  
Fonds

Pfandrecht

**Art. 11**

Für die Mehrwertabgabe haben die Gemeinden an den betreffenden Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB.

**IV. Änderungen weiterer Gesetze****1. Änderung des Steuergesetzes**

Das Gesetz über die direkten Steuern vom 20. März 2000 wird wie folgt geändert:

**Art. 118 Abs. 1 lit. c**

<sup>1</sup> Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- c) Der geleistete Mehrwertausgleich für Planungsvorteile und Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge.

**2. Änderung des Enteignungsgesetzes**

Das Enteignungsgesetz für den Kanton Schaffhausen vom 21. Dezember 1964 wird wie folgt geändert:

**Art. 47a Abs. 1**

<sup>1</sup> Entschädigungspflichtig ist das Gemeinwesen, das die Eigentumsbeschränkung erlassen hat. Vorbehalten bleibt Art. 6 Abs. 4 Mehrwertausgleichsgesetz.

**Art. 47b Abs. 1**

<sup>1</sup> Zur Einleitung des Verfahrens sind sowohl der von der Eigentumsbeschränkung Betroffene als auch das entschädigungspflichtige oder das die Eigentumsbeschränkung erlassende Gemeinwesen berechtigt.

**V.**

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten <sup>1)</sup>.

<sup>3</sup> Das Gesetz ist im Amtsblatt zu veröffentlichen <sup>2)</sup> und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

---

Fussnoten:

- 1) In Kraft getreten am 1. Januar 2019 (Amtsblatt 2018, S. 2126).
- 2) Amtsblatt 2018, S. 1147.