



## **Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen Fachkommission Bau, Planung, Verkehr und Umwelt**

**An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen**

**Vorlage des Stadtrats vom 7. Dezember 2021: Erlass einer  
Mehrwertabgabeverordnung**

**Bericht und Antrag der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr und Umwelt  
vom 13. Juni 2022**

---

Sehr geehrter Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Fachkommission Bau, Planung, Verkehr und Sicherheit hat die Vorlage des Stadtrats vom 7. Dezember 2021 betreffend Erlass einer Mehrwertabgabeverordnung anlässlich ihrer Sitzungen vom 23. Februar 2022, 23. März 2022, 13. April 2022 und 1. Juni 2022 eingehend und abschliessend beraten.

Mit diesem Bericht informiert die Baufachkommission über den Beratungsablauf und die beantragte Ergänzung der Verordnung.

### **1. Beratungsablauf**

Die zuständige Stadträtin Dr. Katrin Bernath, Marcel Angele, Leiter Stadtplanung sowie Marisa Mastronardi, Rechtsberaterin des Stadtrats haben die Vorlage anhand einer Präsentation vorgestellt und dabei die einzelnen Artikel der Mehrwertabgabeverordnung erklärt. Zudem haben sie die zahlreichen Fragen der Kommission in vier Sitzungen sehr kompetent und abschliessend beantwortet.

In der Schlussabstimmung wurde der Vorlage mit einer Ergänzung zu Art. 9 der Mehrwertabgabeverordnung mit 5:1 Stimmen (bei einer Abwesenheit) zugestimmt.

### **2. Beratungen im Detail**

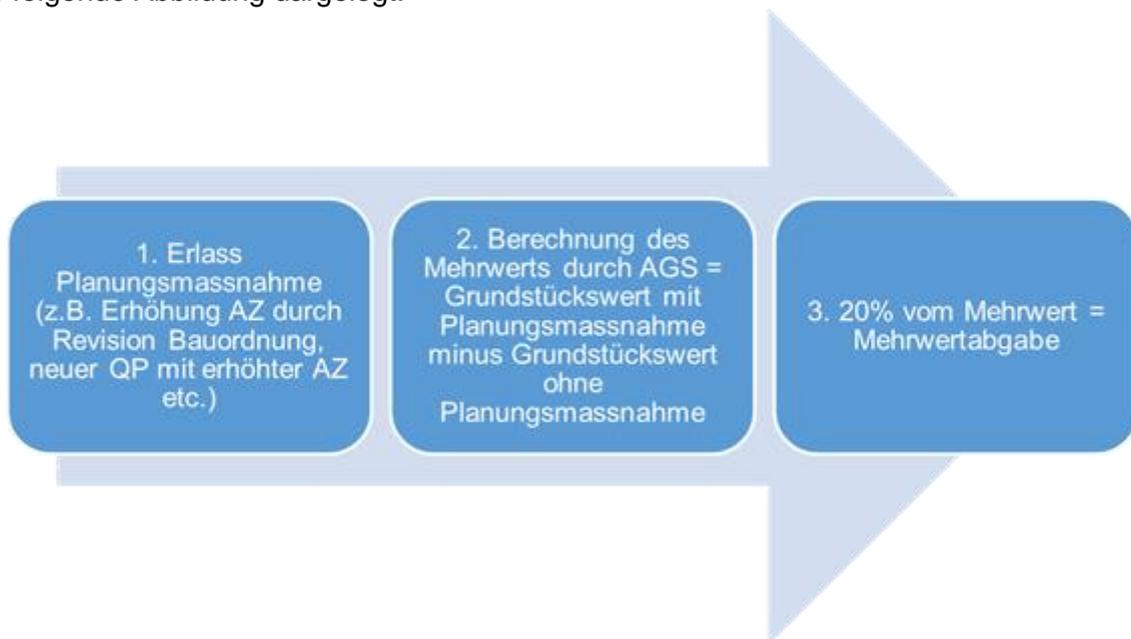
Die Vorlage hat bei allen Fraktionen viele Fragen ausgelöst, die von der Verwaltung beantwortet werden konnten. An der ersten Sitzung erfolgte deshalb noch keine Eintretensdebatte. Erst in der zweiten Sitzung vom 23. März 2022 wurde über die Eintretensfrage debattiert. Dabei hat einzig die Fraktion der FDP einen Antrag auf Nichteintreten auf die Vorlage gestellt. Mit 6:1 Stimmen wurde das Eintreten auf die Vorlage an der 2. Sitzung beschlossen.

An den weiteren Sitzungen fand die Detailberatung zu den einzelnen Artikeln der Mehrwertabgabeverordnung statt. Die Mehrwertabgabe der Stadt stützt sich auf das bereits in Kraft getretene Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, SHR 700.200) des Kantons. Der Kanton ist

momentan daran, eine Mehrwertabgabeverordnung zum MAG zu erlassen. Die Verordnung soll den Vollzug des MAG regeln. Während die kantonale Mehrwertabgabe die durch Einzonungen entstehenden Vorteile ausgleicht, regelt die städtische Mehrwertabgabe das Vorgehen bei Aufzonungen.

Der BFK war es in diesem Zusammenhang wichtig, dass die städtische Mehrwertabgabeverordnung keine Widersprüche zur geplanten kantonalen Mehrwertabgabeverordnung aufweist, damit eine möglichst einheitliche Gesetzesanwendung auf Stufe Kanton und Stadt gewährleistet werden kann. In der Folge konnte die Stadt aufzeigen, dass die städtische Mehrwertabgabeverordnung praktisch keine Abhängigkeit zur kantonalen Mehrwertabgabeverordnung aufweist, da sich die vorliegende städtische Verordnung auf die im MAG festgehaltenen Grundsätze stützt.

Zur Erläuterung der Schritte für die Festsetzung der Mehrwertabgabe wurde der Kommission die folgende Abbildung dargelegt:



Im ersten Schritt wird eine Planungsmassnahme erlassen, die zu einer Aufzonung führt. Anschliessend wird der Mehrwert ermittelt. Die Mehrwertabgabe entspricht 20 Prozent des ermittelten Mehrwerts.

Die folgende Beispielrechnung dient der Veranschaulichung:

- Vorher:

Zone	AZ	m2-Preis	Fläche	Wert
W2	0.35	600.--	2'400 m2	1.44 Mio

- Nachher:

Zone	AZ	m2-Preis	Fläche	Wert
W2	0.40	ca. 704.--*	2'400 m2	1.69 Mio

Mehrwert  
250'000.-

Mehrwertabgabe  
50'000.- (20%)

\* neuer m2-Preis wird vom AGS festgelegt bzw. berechnet.

Nach Rechtskraft der Planungsmassnahme verfügt der Stadtrat die Mehrwertabgabe und erhebt sie beim Grundeigentümer. Zu diesem Zeitpunkt ist die Mehrwertabgabe noch nicht fällig, weshalb sie zur Sicherheit im Grundbuch vorgemerkt wird. Dazu wurde die Frage gestellt, ob die Abgabe freiwillig bereits bei der Festsetzung des Mehrwerts geleistet werden kann. Dies ist möglich: Es steht dem oder der Abgabepflichtigen frei, die berechnete Mehrwertabgabe vor Fälligkeit zu begleichen. Sobald die Abgabe berechnet und verfügt wurde, ist die Forderung erfüllbar, weshalb eine sofortige Begleichung vor Bebauung oder Veräusserung jederzeit möglich ist.

Eine weitere Frage bezog sich auf eine mögliche Reduktion des Landwerts im Zeitraum zwischen der Festsetzung der Mehrwertabgabe und der Fälligkeit. Da die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe bis zu deren Fälligkeit nach dem Landesindex für Konsumentenpreise an die Teuerung angepasst wird, werden Schwankungen in beide Richtungen berücksichtigt.

Als grundsätzliches Argument gegen die Vorlage wurde eingebracht, dass keine zusätzlichen Abgaben erhoben werden sollen. Von den Befürwortern wurde darauf hingewiesen, dass es sich um einen Ausgleich für einen Vorteil handelt, der einem Grundeigentümer oder einer Grundeigentümerin durch eine staatlich erlassene Planungsmassnahme ohne eigenes Zutun zugutekommt. 80 % des Mehrwerts verbleiben mithin beim Grundeigentümer oder bei der Grundeigentümerin.

### 3. Änderung gegenüber der Vorlage des Stadtrats

Im kantonalen MAG ist festgehalten, dass Kosten für allfällige Entschädigungszahlungen bei Auszonungen durch den Fonds getragen werden.

Anlässlich der Baufachkommissionssitzung vom 1. Juni 2022 wurde der Antrag gestellt, Art. 9 der Mehrwertabgabeverordnung um eine analoge Bestimmung zu ergänzen. Dies um sicherzustellen, dass auch bei einer allfälligen Abzonung oder Eigentumsbeschränkung, die einer materiellen Enteignung gleichkommen könnte, eine mögliche Entschädigungen aus dem Fonds zu erfolgen hat. Die Wahrscheinlichkeit, dass es zu einer solchen entschädigungspflichtigen enteignungsähnlichen Situation kommen wird, ist zwar sehr gering, dennoch wurde der Wunsch geäussert, die besagte Regelung aufzunehmen.

Artikel 9 soll mit einem zusätzlichen Absatz ergänzt werden (Änderung in fetter Schrift):

*Art. 9 Verwendung*

<sup>1</sup> Die kommunale Mehrwertabgabe steht der Stadt Schaffhausen zu und ist in einem Fonds zuzuweisen, mit dem Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 RPG finanziert werden.

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

<sup>3</sup> Der Stadtrat regelt die Einzelheiten in einem Fondsreglement.

Mit 4:2 Stimmen bei einer Abwesenheit wurde dem Antrag zur Ergänzung von Art. 9 der Mehrwertabgabeverordnung um diesen neuen Absatz zugestimmt. Der bisherige Absatz 2 wird neu zu Absatz 3.

#### **4. Schlussabstimmung**

In der Schlussabstimmung am 1. Juni 2022 wurde der Erlass einer Mehrwertabgabeverordnung mit einer kleinen Ergänzung zu Art. 9 der Mehrwertabgabeverordnung von der BFK mit 5:1 Stimmen bei einer Abwesenheit gutgeheissen.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

#### **Anträge:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 7. Dezember 2021 betreffend den Erlass einer Mehrwertabgabeverordnung **und vom Bericht und Antrag der Fachkommission Bau vom 13. Juni 2022.**
2. Die Verordnung wird **mit der beantragten Ergänzung zu Art. 9** genehmigt und nach Art. 25 lit. b in Verbindung mit Art. 11 der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum unterstellt.

Präsident Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit  
gez. Markus Leu

Schaffhausen, 13. Juni 2022