

Verordnung über die Beiträge der Grundeigentümer an öffentlichen Verkehrsanlagen, Kanalisationen und Wasserleitungen (Beitragsverordnung)

vom 29. November 1983

Der Grosse Stadtrat,

gestützt auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974, das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 8. Oktober 1971, das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991, das entsprechende kantonale Einführungsgesetz über den Gewässerschutz vom 27. August 2001, das kantonale Baugesetz vom 1. Dezember 1997, das Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. Juni 1911, das Strassengesetz des Kantons Schaffhausen vom 18. Februar 1980 und die Bauordnung für die Stadt Schaffhausen vom 29. Oktober 1996,

erlässt folgende Verordnung:

I. Beitragspflicht

Art. 1 Grundsätze

¹ Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Neubau, Ausbau oder Korrektur von Strassen, Wegen, Plätzen und Trottoirs sowie durch die Anlage von Kanalisationen und Wasserleitungen eine Wertvermehrung erfahren, sind zur Leistung von Beiträgen an die der Stadt dadurch erwachsenden Kosten verpflichtet.

² Der Beitrag darf den Vorteil, der dem Grundstück erwächst, nicht übersteigen.

³ Nachteile, die dem Grundstück durch das Erschliessungswerk entstehen, sind mit dem Vorteil zu verrechnen.

Art. 2 Mehrwert

Ein Mehrwert gilt insbesondere dann als erzielt, wenn mit der Baumassnahme

- a) ein Grundstück an das öffentliche Verkehrs-, Kanalisations- oder Wasserleitungsnetz angeschlossen oder sein Anschluss erleichtert wird;
- b) die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes verbessert oder die dafür erforderlichen privaten Aufwendungen vermindert werden;
- c) für Benützer und Besucher der Zugang zu einer Liegenschaft leichter oder sicherer wird;
- d) die Verkehrslage von Liegenschaften mit Geschäfts- oder Publikumsverkehr verbessert wird.

II. Beitragsberechnung

Art. 3 Prinzip ²⁾

Der Mehrwertbeitrag wird als fester Beitrag pro Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche (Perimeterfläche) erhoben mit Ausnahme der Zuschläge gemäss Art. 5 Abs. 2 und 4.

Art. 4 Anrechenbare Fläche

¹ Anrechenbar ist jene Fläche von anstossenden und dahinterliegenden Grundstücken, die durch das Erschliessungswerk neu oder besser erschlossen wird. Sie wird im Perimeterplan dargestellt.

² Die Fläche eines Grundstückes wird für die erste Bautiefe bis 30 m ganz, für die zweite Bautiefe ab 30 m bis 60 m zur Hälfte angerechnet.

³ Bei Grundstücken, die von zwei oder mehreren Seiten erschlossen werden, wird die anrechenbare Fläche wie folgt abgegrenzt:

- a) bei sich kreuzenden Anlagen durch die Winkelhalbierende;
- b) bei parallel verlaufenden Anlagen durch die Mittellinie.

Art. 5 Beitragshöhe

¹ Die Mehrwertbeiträge pro Quadratmeter anrechenbare Perimeterfläche betragen für alle Bauzonen gemäss Zonenplan. ^{3) 5) 6)}

- a) Fr. 18.05 bei Erstellung neuer Strassen und bei Ausbau von Wegen von weniger als 4,50 m Breite zu Strassen (ohne Trottoirs);
- b) Fr. 7.25 bei Strassenausbauten und Korrekturen, die nicht vorwiegend dem Fremdverkehr dienen (ohne Trottoirs);
- c) Fr. 11.90 bei Erstellung von beidseitigen Trottoirs;
- d) Fr. 7.95 bei Erstellung eines einseitigen anstossenden Trottoirs;
- e) Fr. 3.95 bei Erstellung eines einseitigen gegenüberliegenden Trottoirs;
- f) Fr. 11.90 bei der Anlage von Kanalisationsleitungen;
- g) Fr. 7.95 bei der Anlage von Wasserleitungen.

² Die Beitragssätze a) bis e) erhöhen sich um allfällige Landerwerbskosten und um die Kosten von Kunstbauten wie Brücken, Unterführungen und Stützmauern.

³ Bei der Umgestaltung von Strassen in Fussgängerzonen in der Altstadt beträgt der Mehrwertbeitrag Fr. 36.15 pro Quadratmeter anrechenbare Perimeterfläche. ^{3) 5) 6)}

⁴ Bei Wohnstrassen werden die gegenüber dem Standardausbau gemäss Abs. 1 auszuweisenden Mehrkosten auf die Perimeterfläche verteilt, exkl. den Kosten für Provisorien und Signalisation. Die Interessen der AnwohnerInnen und EigentümerInnen sind gemäss den Weisungen des EJPD über Wohnstrassen vom 1.5.1984 zu berücksichtigen. ⁴⁾

⁵ Aufwendungen für Instandsetzungen und Erhaltungsmassnahmen, die nicht zu Mehrwerten führen, sind in den Kostenberechnungen auszuweisen und bei den Mehrwertbeiträgen in Abzug zu bringen. ⁴⁾

Art. 6 Indexierung

¹ Die Beitragssätze basieren auf dem Zürcher Wohnbaukostenindex vom April 1983 von 130,1 Punkten (April 1977 = 100 Punkte).

² Sie werden vom Stadtrat jeweils auf Jahresanfang der Teuerung angepasst, sofern sich der Indexstand um mindestens 10 Prozent verändert hat.

III. Verschiedene Bestimmungen**Art. 7 Verfahren**

¹ Der Stadtrat erstellt den Perimeterplan mit den beitragspflichtigen Grundstücksflächen. Der Plan wird den betroffenen Grundeigentümern in der Regel vor Baubeginn im Sinne einer Vororientierung bekannt gegeben.

² Mit der Benützbarkeit des Werkes erfolgt die Rechnungsstellung in Form einer Beitragsverfügung.

³ Gegen die Beitragsverfügung kann innert 30 Tagen seit deren Zustellung beim Stadtrat schriftlich begründete Einsprache erhoben werden.

⁴ Über die Einsprachen entscheidet der Stadtrat, sofern sie nicht auf gütlichem Wege erledigt werden können.

⁵ Gegen Entscheide des Stadtrates kann innert 30 Tagen die Kantonale Schätzungskommission für Enteignungen angerufen werden.

Art. 8 Fälligkeit

Die Mehrwertbeiträge werden für sämtliche beitragspflichtigen Grundstücke mit der Zustellung der Beitragsverfügung fällig und sind innert drei Monaten zu bezahlen.

Art. 9 Stundung

¹ Auf begründetes Gesuch hin kann der Stadtrat zur Vermeidung von Härtefällen eine Stundung bis zu fünf Jahren gewähren. Danach wird neu entschieden.

² Nach Ablauf der Zahlungsfrist gemäss Art. 8 sind die Beiträge zum jeweils geltenden Zinsfuss der Schaffhauser Kantonalbank für neue Wohnhypotheken im ersten Rang zu verzinsen. Der Zins ist zusammen mit dem Beitrag zu bezahlen. Die Erhebung von Einsprachen und Rekursen befreit nicht von der Pflicht, Verzugszinsen zu bezahlen.

³ Die Stundung fällt dahin, sobald die Härte gemäss Art. 1 wegfällt, spätestens aber bei einer Handänderung mit Ausnahme der landwirtschaftliche Betriebsübernahme.

Art. 10 Zinsfreie Stundung

¹ Der Stadtrat hat die zinsfreie Stundung der Beiträge solange zu gewähren, als die betreffenden Grundstücke aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht überbaut werden können.

² Die Stundung erlischt mit der baulichen Nutzung des Grundstücks.

Art. 11 Pfandrecht

- ¹ Für die Beitragsforderungen hat die Stadt ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 75 des Baugesetzes.
- ² Der Stadtrat hat das Pfandrecht bei geschuldeten Beiträgen nach Ablauf der Zahlungsfrist im Grundbuch eintragen zu lassen.

Art. 12 Schuldner, Solidarhaftung

- ¹ Schuldner der gestützt auf diese Verordnung erhobenen Beiträge ist der jeweilige Eigentümer des Grundstückes im Zeitpunkt der Fälligkeit.
- ² Bei Handänderungen bleibt jeder Eigentümer, dem die Durchführung des Beitragsverfahrens angezeigt wurde, für die geforderten Beiträge solidarisch haftbar, sofern er den Rechtsnachfolger nicht vor der Handänderung formell auf das hängige Beitragsverfahren aufmerksam gemacht hat.

Art. 13 Vorzeitige Erschliessung

- ¹ Gestützt auf § 17 Abs. 4 der Kantonalen Erschliessungsverordnung vom 6. April 1971 regeln die betroffenen Grundeigentümer die Finanzierung von vorzeitigen Erschliessungen im Sinne von Art. 59 der Bauordnung unter sich.
- ² Die Stadt kann nicht zu Beiträgen irgendwelcher Art gezwungen werden.

Art. 14 Übernahme von Privatstrassen

- ¹ Auf Begehren der Eigentümer können Privatstrassen in das Eigentum der Stadt übernommen und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
- ² Die Eigentümer und Anstösser haben zuvor die Strasse zu ihren Lasten nach den Weisungen des Tiefbauamtes auszubauen.

Art. 15 Übergangsbestimmung

Beitragsverfügungen richten sich nach dieser Verordnung, sofern bei deren Inkrafttreten noch kein definitiver Kostenverteiler besteht. Bestehende provisorische Kostenverteiler werden diesen neuen Bestimmungen angepasst, soweit sich dadurch keine höheren Beiträge ergeben.

Art. 16 Inkrafttreten

- ¹ Diese Verordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. ¹⁾
- ² Sie ersetzt die Beitragsverordnung vom 9. September 1975.

Fussnoten:

- 1) Vom Regierungsrat genehmigt am 24. Januar 1984
- 2) Fassung gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom 1. Juli 1997, in Kraft getreten am 19. August 1997
- 3) Fassung gemäss Stadtratsbeschluss vom 14. Januar 1992, in Kraft getreten am 1. Februar 1992
- 4) Eingefügt durch Beschluss des Grossen Stadtrates vom 1. Juli 1997, in Kraft getreten am 19. August 1997
- 5) Fassung gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 34 vom 17. Januar 2012, in Kraft ab 1. Februar 2012
- 6) Fassung gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 201 vom 3. März 2026, in Kraft ab 1. April 2026