

Reglement über die Erteilung von Näher- oder Grenzbaurechten durch die Stadt Schaffhausen

vom 6. März 2018

Der Stadtrat,

gestützt auf Art. 43 der Stadtverfassung vom 25. September 2011

erlässt das folgende Reglement:

Art. 1

Dieses Reglement bezweckt eine einheitliche Regelung zur Erteilung (Verfahren und Entschädigung) von Näher- oder Grenzbaurechten gegenüber Grundstücken im Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen (im Folgenden: Stadt). Zweck

Art. 2

Für den Vollzug des vorliegenden Reglements ist das Finanzreferat zuständig. Zuständigkeit

Art. 3 ¹⁾

Die Stadt kann gegenüber Grundstücken im Finanz- und Verwaltungsvermögen Näher- oder Grenzbaurechte erteilen. Ausgenommen sind Verkehrsflächen. Grundsatz

Art. 4

¹ Wer gegenüber einem Grundstück im städtischen Eigentum ein Näher- oder Grenzbaurecht beantragen möchte, hat ein schriftliches Gesuch bei der Immobilienabteilung einzureichen. Einreichung Gesuch und Gesuchsunterlagen

² Das Gesuch muss insbesondere folgende Unterlagen enthalten:

- a) Aktueller Situationsplan und Grundbuchauszug;
- b) Angaben über die Zweckbestimmung der Baute oder Anlage;

- c) Schnitt- und Fassadenpläne mit Angaben der Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains bis an die Grundstücksgrenze sowie des massgeblichen Höhenbezugspunktes;
- d) Grundrissplan aller Geschosse mit Angaben der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Boden- und Fensterflächen sowie der Hauptausenmasse;
- e) Angaben über die Umgebungsgestaltung;
- f) Angaben über die Materialisierung der Fassaden.

³ Die zuständige Behörde ist befugt, nötigenfalls Ergänzungen zu verlangen.

Art. 5

Prüfung

¹ Die zuständige Behörde prüft das Gesuch und definiert bei Zustimmung die relevanten Rahmenbedingungen, welche zu integrierendem Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrages werden.

² Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erteilung eines Näher- oder Grenzbaurechts.

Art. 6

¹ Die Entschädigung für die Erteilung des Näher- oder Grenzbaurechts wird unter Berücksichtigung des verbesserten oder entgehenden Nutzwerts abschliessend durch das Kantonale Amt für Grundstücksschätzungen (AGS) festgelegt, wobei der höhere Wert massgeblich ist.

² Bei nicht ertragsgenerierenden Bauten und Anlagen erfolgt die Berechnung der Entschädigung nach dem absoluten Landwert.

³ Liegen die beteiligten Grundstücke in unterschiedlichen Zonen, ist für die Ermittlung der Entschädigung das Grundstück mit der höheren Ausnützung gemäss geltendem Zonenplan massgeblich.

Art. 7

Wirkung

¹ Das Näher- oder Grenzbaurecht wird von der Stadt ausschliesslich im Hinblick auf ein konkretes Projekt und unter Einräumung eines Gegenrechts erteilt.

² Das der Stadt gewährte Gegenrecht ist grundsätzlich nicht projektbezogen, sondern unbeschränkt zu erteilen.

Art. 8

¹ Zur Festlegung des Umfangs und der Lage des Näher- oder Grenzbaurechts sind dem Dienstbarkeitsvertrag als integrierender Bestandteil ein Situationsplan oder eine Messurkunde des Kantonalen Vermessungsamtes sowie die Baupläne beizufügen.

² Das Näher- oder Grenzbaurecht ist öffentlich zu beurkunden und im Grundbuch einzutragen.

³ Die gesuchstellende Person hat zum Beurkundungszeitpunkt ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen oder einen Zahlungsnachweis über den gesamten Entschädigungsbetrag (Art. 6) sowie der unter Art. 9 aufgeführten Gebühren und Kosten beizubringen.

Art. 9

¹ Die gesuchstellende Person trägt ihre Aufwendungen selbst.

Gebühren und
Kosten

² Für die von der Stadt erbrachten Dienstleistungen werden Gebühren erhoben (Verwaltungsgebührenverordnung, RSS 200.1).

³ Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen durch das AGS sind von der gesuchstellenden Person zu tragen.

Art. 10

¹ Dem Dienstbarkeitsvertrag entgegenstehende zwingende öffentlich-rechtliche Bestimmungen gehen vor.

Anwendbares
Recht

² Die Stadt übernimmt keine Haftung für die Realisierbarkeit des Bauvorhabens in Anwendung der geltenden Bauvorschriften.

Art. 11

¹ Dieses Reglement tritt am 01. April 2018 in Kraft.

Inkrafttreten

² Es ist in die Rechtssammlung der Stadt Schaffhausen (RSS) aufzunehmen.

Fussnoten:

- 1) Änderung gemäss Stadtratsbeschluss vom 4. Dezember 2018, in Kraft seit 1. Januar 2019.