



Regierungsrat, 9102 Herisau

An die Mitglieder
des Kantonsrates

Herisau, 1. April 2014 / aje

1400.2101

Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz), Teilrevision; 1. Lesung

1. Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 1. April 2014

Sehr geehrte Frau Kantonsratspräsidentin
Sehr geehrte Damen Kantonsrätinnen
Sehr geehrte Herren Kantonsräte

A. Einleitung

Ausgangslage und Gründe für die Revision

Das geltende Baugesetz (BauG; bGS 721.1) vom 12. Mai 2003 ist seit dem 1. Januar 2004 materiell unverändert in Kraft. Es entspricht nicht mehr in allen Bereichen den heutigen Anforderungen und Ansprüchen.

Am 3. März 2013 hat das Volk der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700) zugestimmt. Damit werden die Kantone verpflichtet, ihre Gesetzgebung sowie den Richtplan innert 5 Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes an das übergeordnete Recht anzupassen. Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig.

Die wichtigsten Herausforderungen und Aufgaben des revidierten Raumplanungsgesetzes sind:

- Vermeidung der weiteren Zersiedelung der Landschaft;
- Siedlungsentwicklung nach innen lenken;
- Schaffung von kompakten Siedlungen;
- Stärkung der Siedlungserneuerung;
- gute Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten durch den öffentlichen Verkehr;
- Festlegung der Grösse der Siedlungsfläche insgesamt sowie deren Verteilung im Kanton im Richtplan;



- Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland, namentlich sind Massnahmen zu treffen, damit Bauzonen „auf den Markt“ kommen und ihrer bestimmungsgemässen Nutzung (Überbauung) zugeführt werden können;
- Mehrwertabschöpfung.

Die Anpassung des kantonalen Richtplans sowie die Einführung der Mehrwertabgabe sind Gegenstand separater Vorlagen, mit welchen bereits begonnen wurde und die zeitgerecht fertiggestellt werden sollen. Die übrigen Themen, insbesondere die Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision berücksichtigt.

b) Am 26. März 2012 reichten Norbert Näf, Heiden, Helmut Rottach und Ursula Rütsche, beide Herisau, ein Postulat ein, wonach zu prüfen sei, ob Ortsbildschutzzonen von kommunaler Bedeutung abgeschafft werden sollen und bei Bedarf durch geeignetere Instrumente ersetzt werden können. Der Kantonsrat hat anlässlich der Sitzung vom 25. September 2012 das Postulat für erheblich erklärt.

c) Am 26. März 2012 reichten Norbert Näf, Heiden, Helmut Rottach und Ursula Rütsche, beide Herisau, eine Motion «Bauen konkret fördern» ein. Die Motion verlangt folgende Gesetzesänderungen:

Baugesetz:

Art. 4 Abs. 1 sowie Art. 110

Der Rechtsmittelweg soll gestrafft werden, indem Entscheide/Verfügungen von Gemeindebaubehörden direkt mit Rekurs beim Departement Bau und Umwelt anfechtbar sein sollen.

Art. 14 Abs. 1 sowie Art. 46 Abs. 1

Die Fristen zum Erlass und zur Änderung von kantonalen Nutzungsplänen sowie die öffentliche Auflage von Nutzungsplänen und Zonenvorschriften des Baureglements sollen von 30 Tagen auf 20 Tage reduziert werden.

Art. 45 Abs. 1

Für Vorprüfungen sollen Behandlungsfristen von 8 Wochen festgelegt werden.

Art. 51 Abs. 2

Teilweise Änderungen von Nutzungsplänen und Baureglementen sollen dem fakultativen Referendum unterstehen.

Art. 52 Abs. 1 und 3

Die Einsprachefristen sollen bei geringfügigen Änderungen von Nutzungsplänen auf 20 Tage reduziert werden und zudem höchstens 5'000 m² als kleine Fläche gelten.

Strassengesetz:

Art. 33

Die Bestimmungen über das Vernehmlassungsverfahren seien zu ergänzen, indem für die Erledigung der Vernehmlassungen eine Frist von 8 Wochen seit Eingang der vollständigen Unterlagen festgelegt wird.



Art. 37 Abs. 1

Im Planaufgaveverfahren soll die Auflagefrist ebenfalls auf 20 Tage reduziert werden.

Steuergesetz:

Art. 133

Die Bestimmung soll mit folgendem Wortlaut ergänzt werden: „*Diese Ermässigung gilt nicht bei Veräusserungen von unüberbauten Grundstücken innerhalb der Bauzone für die Zeit seit ihrer rechtskräftigen Einzonung.*“

Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege:

Art. 55

Die Bestimmung soll wie folgt geändert werden: „*Die Beschwerde ist schriftlich innert 30 Tagen beim Obergericht einzureichen. Wenn die angefochtene Verfügung die Anwendung des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht zum Gegenstand hat, beträgt die Frist 20 Tage.*“

Der Kantonsrat hat anlässlich der Sitzung vom 25. September 2012 die Motion in ein Postulat umgewandelt und für erheblich erklärt.

d) Die Anforderungen in den Bereichen Administration des Baubewilligungsverfahrens oder der Planungsinstrumente sind vielfältiger geworden. Zudem ist das geltende Baugesetz in einzelnen Belangen verbesserungswürdig.

e) Im Rahmen des Regierungsprogramms 2012-2015 hat der Regierungsrat eine Gesetzesanalyse in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, in baurechtlicher Hinsicht möglichen Problemfeldern auf den Grund zu gehen und Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die Ergebnisse dieser Analyse sind grossmehrheitlich in die Teilrevision des Baugesetzes aufgenommen worden, so in den Bereichen verdichtetes Bauen, kommunale Ortsbildschutzzonen und Nutzbarmachung von Bauland. Nicht berücksichtigt wurde das Thema des preisgünstigen Wohnungsbaus (zur Begründung vgl. Abschnitt C.) sowie das Bauen ausserhalb der Bauzone, da in diesem Bereich der Bund abschliessend zuständig ist.

Nach Auffassung des Regierungsrates ist jetzt der Zeitpunkt gekommen, das Baugesetz zu revidieren, um für die neuen Herausforderungen, insbesondere aufgrund der Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, gerüstet zu sein.

Zielsetzungen

Dem Regierungsrat ist wichtig, dass mit der Teilrevision des Baugesetzes die Voraussetzungen geschaffen werden, um die planerische Weiterentwicklung des Kantons voranzutreiben und nicht durch die Übergangsbestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes behindert zu werden. Die Anliegen der für erheblich erklärten Postulate von Norbert Näf, Helmut Rottach und Ursula Rüsche sollen, soweit mit der Stossrichtung der Teilrevision vereinbar, aufgenommen werden.

Wichtige inhaltliche Änderungen und Neuerungen

Kommunalen Ortsbildschutzzonen haftet das negative Image an, die bauliche Entwicklung und die Erneuerung bestehender Bauten zu behindern. Bereits im Jahre 2006 hat der Regierungsrat einen Bericht über die Verkleinerung der kommunalen Ortsbildschutzzonen durch das Planungsbüro Strittmatter Partner AG erstellen lassen



und die Gemeinden gebeten, ihre Ortsbildschutzzonen von kommunaler Bedeutung zu überprüfen und nach Möglichkeit zu verkleinern.

Die kommunalen Ortsbildschutzzonen sollen aufgehoben werden. Wesen und Charakter der Dörfer sollen jedoch erhalten und sichergestellt werden, wobei gleichzeitig eine bauliche Entwicklung, eine innere Verdichtung sowie zeitgemässes Wohnen ermöglicht werden sollen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind die Bestimmungen über die Kernzonen überarbeitet worden. Ortskerne, Quartiere und prägende Orts- und Strassenbilder sollen im Rahmen der Zuordnung zur Kernzone erhalten werden können, ohne jedoch eine zeitgemässe Entwicklung zu verhindern.

In der Kernzone gelten gegenüber heute erhöhte Gestaltungsanforderungen. Insbesondere bei Bauvorhaben, welche nach aussen sichtbare Veränderungen beinhalten, gilt sowohl für Bauherren als auch für Gemeinden eine Beratungspflicht, um eine hochstehende bauliche Qualität der Bauvorhaben weiter zu gewährleisten. Die Beratung erfolgt durch regionale Fachgremien, deren Organisation den Gemeinden obliegt. Die Kosten werden von den Gemeinden anteilmässig getragen. Um die innere Verdichtung zu fördern, wird in den Kernzonen mit Ausnahmen grundsätzlich auf eine Ausnützung verzichtet.

Die Ortsbildschutzzonen von nationaler Bedeutung (Gais, Heiden, Herisau, Hundwil, Schwänberg-Herisau, Schwellbrunn, Tobel-Lutzenberg, Trogen, Urnäsch) bleiben unverändert bestehen und werden nicht angetastet. Auch die geschützten (Einzel-)Objekte bleiben bestehen.

Mit dem Inkrafttreten der Teilrevision des Baugesetzes entfällt der kommunale Ortsbildschutz. Für Gebiete, die gemäss geltendem Zonenplan in einer Kernzone liegen, gelten die neuen Bestimmungen über die Kernzonen. Gebiete, die gemäss geltendem Zonenplan nicht in einer Kernzone liegen, jedoch mit einer kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert sind, sind im Rahmen einer Zonenplanrevision in die Kernzonen zu überführen, sofern diese Gebiete im Sinne der Bestimmungen über die Kernzonen prägenden Charakter für das Ortsbild haben und nach wie vor bewahrt bzw. erhalten werden sollen. Im Rahmen dieses Prozesses erfolgt eine politische Diskussion über die Dorfkerne.

Als weiterer wichtiger Revisionspunkt ist die Neuregelung der Bestimmungen über die Sondernutzungspläne zu bezeichnen. Es gibt nur noch einen Sondernutzungsplan, welcher modulartig aufgebaut ist. Die entsprechenden Module wie „Erschliessung“, „Baulinien“, „Quartierüberbauung“ sowie „Quartierernewerung“ sind miteinander kombinierbar. Abweichungen von den Zonenvorschriften (Geschosse, Mehrausnützung) sind nicht mehr zulässig. In Sondernutzungsplänen können neu energetische Mindestvorschriften vorgesehen werden. Damit wird den heutigen Bedürfnissen nach ökologischem Bauen und insbesondere nach Bauten mit geringem Energieverbrauch Rechnung getragen.

Der bestehende Art. 56 statuiert die Pflicht, eingezontes Bauland innert 10 Jahren zu überbauen, ansonsten es als entschädigungslos ausgezont gilt. In dieser Form gilt diese Bestimmung unter Fachleuten als nicht unumstritten. Insbesondere wird kritisiert, dass eine allfällige Auszonung in jedem Fall entschädigungslos und ohne Interessenabwägung erfolgt. Um den Forderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes des Bundes betreffend Förderung der Verfügbarkeit von Bauland nachzukommen, wurde Art. 56 komplett überarbeitet. Als Grundsatz gilt, dass die Gemeinden mit geeigneten Massnahmen dafür zu sorgen haben, dass die Bauzonen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Bei Neueinzonungen ist die Verfügbarkeit des Baulandes zwingend rechtlich sicherzustellen. Zur Förderung der Verfügbarkeit können die Gemeinden mit den Grundeigentümern Ver-



träge abschliessen, Einzonungen an Bedingungen knüpfen, sich ein Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland einräumen lassen oder die entschädigungslose Planänderung vereinbaren. Um allfällige weitere Möglichkeiten offen zu lassen, ist diese Aufzählung nicht abschliessend. Wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, kann der Gemeinderat eine angemessene Frist für die Überbauung eines Grundstückes festlegen. Ein öffentliches Interesse, das eine Bauverpflichtung rechtfertigt, könnte beispielsweise sein, dass das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist. Verstreicht die gesetzte Frist unbenützt, prüft der Gemeinderat, ob ein Zonenplanänderungsverfahren einzuleiten ist. Als ultima ratio wird der Gemeinde in Art. 73 ein Enteignungsrecht zugestanden, sofern es zur Durchsetzung planerischer Ziele unerlässlich ist.

Die Möglichkeiten, kantonale Nutzungszonen auszuscheiden, werden erweitert. Nebst den bisherigen Deponie- und Abbauzonen können Zonen zur Gewinnung erneuerbarer Energien ausgeschieden werden.

Mit einer weitestgehenden Harmonisierung der Bauvorschriften sollen die Anforderungen für Bauherren, Architekten und Planer und damit auch die Behandlung von Baugesuchen vereinfacht werden. So sollen die baulichen Begriffe, Messweisen und Masse vom Regierungsrat erlassen werden. Den Gemeinden wird nur noch die Regelung spezifisch kommunaler Eigenheiten, insbesondere die Regelung der architektonischen Gestaltung oder der Umgebungsgestaltung überlassen.

B. Vorgehen

Die Ausarbeitung der Teilrevision des Baugesetzes oblag dem Rechtsdienst des Departements Bau und Umwelt. Die fachliche Begleitung erfolgte durch eine Expertenkommission unter der Leitung von Regierungsrat und Baudirektor Jakob Brunnschweiler. Die Zusammensetzung der Kommission kann dem erläuternden Bericht entnommen werden. Von einem ersten Gesetzesentwurf hat der Regierungsrat am 7. Mai 2013 (RRB-2013-241) Kenntnis genommen und diesen für die Vernehmlassung freigegeben.

C. Vernehmlassung

Zur Vernehmlassung wurden alle Gemeinden, die Gemeindepräsidentenkonferenz, die politischen Parteien sowie weitere interessierte Kreise eingeladen. Innert Vernehmlassungsfrist sind insgesamt 41 Vernehmlassungen eingegangen (Gemeinden: 18, GP-Konferenz, Parteien: 4, Verbände und Interessengruppen: 14). 4 Vernehmlassungsteilnehmer haben ausdrücklich auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Der Entwurf des teilrevidierten Baugesetzes ist mehrheitlich auf Zustimmung gestossen. So wurde die Schaffung einer kantonalen Nutzungszone Energie, die Abschaffung der kommunalen Ortsbildschutzzone, das modulartige System für Sondernutzungspläne sowie die Straffung des Rechtsmittelweges mehrheitlich begrüsst. Umstritten waren zur Hauptsache folgende Aspekte:

Keine Vereinheitlichung der Fristen

Mehrfach wurde verlangt, so im Übrigen auch im Rahmen des Postulats Näf und Mitunterzeichner, die Fristen generell auf 20 Tage zu verkürzen. Gemäss Art. 12b Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Heimatschutz eröffnet die Behörde den Gemeinden und Organisationen ihre Verfügungen u.a. durch Veröffentlichung im Bun-



desblatt oder im kantonalen Publikationsorgan. Die öffentliche Auflage dauert in der Regel 30 Tage. Das Bundesgericht hat sich mit dieser Bestimmung auseinandergesetzt und festgestellt, dass kantonale Planauflagefristen von weniger als 20 Tagen verboten sind. Die Auflagefristen sollen es nämlich erlauben, auf der Basis umfassender Aktenkenntnisse eine begründete Einsprache einzureichen. Es gilt dabei, den Betroffenen eine angemessene Frist zur Kenntnisnahme, zur Akteneinsicht sowie zur Begründung der Einsprache zu gewähren. Für öffentliche Planauflageverfahren empfiehlt das Bundesgericht eine Frist von 30 Tagen. Auf Bundesebene wurden die Planauflagefristen auf 30 Tage vereinheitlicht. Im Baugesetz betragen die Planauflagefristen seit Jahren 30 Tage, ebenso im Strassengesetz. Im Sinne der Harmonisierung wird daher an Planauflagefristen von 30 Tagen festgehalten. Im Baubewilligungsverfahren gilt weiterhin eine Frist von 20 Tagen.

Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

Verschiedene Vernehmlassungsteilnehmer haben bemängelt, dass für die Baulandhortung innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes keine adäquaten Massnahmen vorgesehen sind. Zudem wurde der Ablauf des Verfahrens hinterfragt. Im Hinblick auf Art. 15a des neuen Raumplanungsgesetzes (Förderung der Verfügbarkeit von Bauland), wonach Kanton und Gemeinden Massnahmen zu treffen haben, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, hat der Regierungsrat die bestehende Regelung von Art. 56 komplett überarbeitet und neu konzipiert (vgl. Bemerkungen in Abschnitt A.).

Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen

Diverse Vernehmlassungsteilnehmer stellen die Frage, ob mit der Aufhebung der kommunalen Ortsbildschutzzonen auch die Beiträge gemäss der Verordnung über Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen (Beitragsverordnung; bGS 721.12) entfallen. Die Gemeinden seien über die künftige Handhabung der Denkmalpflegebeiträge aufzuklären. Nachdem anstelle der aufgehobenen kommunalen Ortsbildschutzzonen die aufgewerteten Kernzonen treten, sollen nach Auffassung des Regierungsrates an Umbauten, Renovationen usw. in der Kernzone Beiträge ausgerichtet werden können. Dies bedingt eine Anpassung des Baugesetzes sowie der Beitragsverordnung. Letztere soll neu vom Regierungsrat erlassen werden, wobei der bewährte Kostenteiler zwischen Kanton und Gemeinden im Gesetz verankert wird. Der Entwurf für eine neue Beitragsverordnung wird anlässlich der 2. Lesung im Kantonsrat vorliegen.

Strategische Arbeitszonen

Die Gemeindepräsidentenkonferenz sowie mehrere Gemeinden lehnen eine strategische Arbeitszone in Form einer kantonalen Nutzungszone als systemfremd ab. Auf die Einführung von strategischen Arbeitszonen als kantonale Nutzungszone wird deshalb verzichtet. Dafür sind Gebiete, welche sich für die Ansiedlung von grösseren Unternehmen eignen, als kantonale Interessensgebiete für Arbeitsplatzentwicklung in die kantonale Richtplanung aufzunehmen.

Regionale Baugesuchsadministrationen

Zusätzlich wurde im Rahmen der Vernehmlassung angeregt, die Administration im Baubewilligungsverfahren zu regionalisieren. Die Gemeinden haben sich im Vorfeld der Revision gegen 3 regionale Bausekretariate ausgesprochen. Auch wenn der Regierungsrat die Regionalisierung befürwortet, wird darauf verzichtet, eine zwingende Bestimmung zur Schaffung von regionalen Bausekretariaten ins Gesetz aufzunehmen. Die bestehende Regelung wird beibehalten. Es ist heute bereits möglich, gemeinsame Bausekretariate zu führen.



Preisgünstiger Wohnungsbau / Regierungsprogramm

Verschiedentlich wurde darauf hingewiesen, dass der preisgünstige Wohnungsbau ausgeblendet werde sowie ein Bekenntnis im Sinne des Regierungsprogrammes (Hausanalyse) fehle. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau kann nicht einzig mit planerischen Massnahmen erreicht werden. Dazu bedürfte es des Einsatzes erheblicher finanzieller Mittel. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau durch die Gemeinden wäre mit einer aktiven Bodenpolitik möglich. Im Übrigen ist dieses Thema nach Auffassung des Regierungsrates nicht Gegenstand des Baugesetzes, sondern allenfalls einer separaten Gesetzesvorlage. Die Verankerung der Hausanalyse im Baugesetz lehnt der Regierungsrat aus finanziellen Überlegungen ab.

Behandlungsfristen

Mehrfach ist verlangt worden, dass für kantonale Vorprüfungen eine Behandlungsfrist von 8 Wochen festgelegt wird. Der Regierungsrat hält eine solche Fixierung einer Frist im Baugesetz weder für zweckmässig noch zielführend. Fristen für die Dauer einer Vorprüfung müssen sich nach dem Gegenstand und der Komplexität der im Einzelfall anfallenden Fragen bemessen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen von Vorprüfungen in der Regel mehrere Amtsstellen aus verschiedenen Departementen beteiligt sind. Eine seriöse und umfassende Vorprüfung darf durch eine Frist nicht vereitelt werden. Der Regierungsrat ist jedoch bereit, im Rahmen der Bauverordnung Fristen für Vorprüfungen festzulegen. Im Übrigen ist festzuhalten, dass mit fixen Fristen ein personeller Ausbau erforderlich wäre, andernfalls mit Qualitätseinbussen bei der Behandlung gerechnet werden muss.

Im Rahmen des Postulats der FDP „Beschleunigung des nichtstreitigen und der streitigen Verfahren in Bau-rechtsangelegenheiten“ hat der Regierungsrat zugesagt, Massnahmen im Rahmen der Revision des Baugesetzes zu prüfen. Eine nochmalige vertiefte Prüfung hat ergeben, dass eine fixe Regelung, wonach behördliche Fristen nur einmal verlängert werden können, nicht zweckmässig ist. Zum einen können Fristverlängerungsge-suche durchaus im Interesse der Bauherrschaft liegen und von ihr verlangt werden. Zum anderen sind diejeni-gen Fälle zu berücksichtigen, in welchen der Gesuchsteller unverschuldet oder aus entschuldbaren Gründen nicht in der Lage ist, die Frist zu wahren. Die Ausnahmen, in welchen eine Fristverlängerung zu bewilligen wäre, sind vielfältig und müssen im Einzelfall beurteilt werden, um rechtsstaatlichem Handeln gerecht zu wer-den. Jede Regelung wird nicht darum herkommen, unbestimmte Rechtsbegriffe („im Interesse der Bauherr-schaft“, „entschuldbare Gründe“) zu verwenden, die im Sinne der Einzelfallgerechtigkeit einen Ermessensspiel-raum der rechtsanwendenden Behörde beinhalten. Solche gesetzliche Bestimmungen bieten wiederum An-griffsflächen für weitere, zusätzliche Rechtstreitigkeiten, womit der Nutzen einer solchen Regelung in der Pra-xis in Frage gestellt werden muss. Kommt zusätzlich hinzu, dass eine solche Regelung unterlaufen werden kann, indem bei Gesuchen um Fristverlängerung um allzu grosszügige Fristen nachgesucht wird.

D. Bauverordnung

Die bestehende Bauverordnung hat sich bewährt und soll nur insoweit geändert werden, als dass sich dies aufdrängt. In materieller Hinsicht hat der Regierungsrat die baulichen Begriffe, Messweisen und Masse festzu-legen. Dies im Hinblick darauf, dass die Bauvorschriften innerhalb des Kantons weiter harmonisiert und verein-heitlicht werden sollen. Er wird sich dabei an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientieren, ohne dass jedoch dem IVHB-Konkordat formell beigetreten werden soll. Des Weiteren wird der Regierungsrat festlegen, in welchen ästhetisch wenig empfindlichen Typen von Bauzonen Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können. Zu überlegen ist dies für Gewerbe- und Industrie-



zonen, allenfalls in beschränkter Grösse auch in Wohnzonen. Zudem kann der Regierungsrat in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen für Solaranlagen eine Bewilligungspflicht vorsehen. Solaranlagen in Ortsbildschutzzonen von nationaler Bedeutung wird der Regierungsrat weiterhin der Bewilligungspflicht unterstellen. In Landschaftsschutzzonen kann nach Ansicht des Regierungsrates auf eine generelle Bewilligungspflicht verzichtet werden, da mit der Voraussetzung „genügend angepasst“ den gestalterischen Anforderungen ausreichend Rechnung getragen werden kann. Der Entwurf der revidierten Bauverordnung wird anlässlich der 2. Lesung im Kantonsrat vorliegen.

E. Finanzielle Auswirkungen für den kantonalen und kommunalen Bereich

a) Gegen Beschlüsse der Baubehörden der Gemeinden kann direkt beim Departement Bau und Umwelt Rekurs erhoben werden. Der gemeindeinterne Rechtsmittelweg entfällt. Dies wird ohne Zweifel eine Mehrbelastung des Departements Bau und Umwelt als Rekursinstanz zur Folge haben. Aufgrund von Angaben der Gemeinden dürfte sich die Anzahl dieser Rekurse jedoch in einem vertretbaren Rahmen halten. Zum heutigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass diese zusätzlichen Rekurse ohne zusätzliche Stellenprozent bewältigt werden können. Ein erhöhter Ressourcenaufwand für den Kanton wird sich vorübergehend aus der grundeigentümerverbindlichen Ausscheidung des Gewässerraums ergeben. Der Aufwand lässt sich allerdings nicht abschätzen.

b) Auf Gemeindeebene ist teilweise ein einmaliger erhöhter Ressourcenaufwand mit der Neuregelung der Kernzonen zu erwarten. Die regionalen Beratungsgremien können, soweit sie nicht über Gebühren finanziert werden können, allenfalls zu höheren Kosten führen. Der Regierungsrat ist aber überzeugt, dass durch eine gute Bauberatung der Aufwand im Baubewilligungsverfahren reduziert werden kann, sodass allfällige Mehrkosten gering sein werden.

F. Postulate Näf, Rottach und Rütsche

a) Das Postulat «Ortsbildschutzzonen überprüfen» ist mit der vorliegenden Gesetzesvorlage zur Teilrevision des Baugesetzes erfüllt. Es kann als erledigt abgeschrieben werden.

b) Die Anliegen des Postulats «Bauen konkret fördern» sind teilweise in die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes aufgenommen worden. So wurde der Rechtsmittelweg insoweit gestrafft, als Entscheide von kommunalen Gemeindebaubehörden direkt beim Departement Bau und Umwelt angefochten werden können. Nutzungspläne und Baureglemente unterstehen neu nach Massgabe der Gemeindeordnung dem obligatorischen oder fakultativen Referendum, Sondernutzungspläne sowie geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen dem fakultativen Referendum. Insoweit wurde dem Anliegen des Postulats, teilweise Änderungen an Nutzungsplänen und Baureglementen dem fakultativen Referendum zu unterstellen, Rechnung getragen. Das Anliegen, Ordnungsfristen für Vorprüfungen von Nutzungsplänen festzulegen, wird im Rahmen der Revision der Bauverordnung zu prüfen sein. Bezüglich der Forderung, die Auflagefristen für Baugesuche und Planaufnahmeverfahren generell auf 20 Tage zu verkürzen, hält der Regierungsrat daran fest, dass keine Änderung vorgenommen wird. Zur Begründung kann auf Ziff. 3 verwiesen werden. Ebenso hält es der Regierungsrat für wenig zielführend, die Beschwerdefrist für Beschwerden an das Obergericht, die gestützt auf das Baugesetz



ergehen, auf 20 Tage zu verkürzen. Es macht wenig Sinn, andere Fristen vorzusehen als für das Verfahren vor Bundesbehörden. Zudem ist zu beachten, dass das Obergericht seine Fälle an fixen Tagen im Monat behandelt. Eine Verkürzung der Beschwerdefrist bedeutet deshalb nicht automatisch, dass das Obergericht auch 10 Tage früher entscheidet.

Bezüglich der beantragten Änderung des Steuergesetzes (Steuertarif Grundstücksgewinnsteuer) verweist der Regierungsrat auf seine Stellungnahme anlässlich der Kantonsratssitzung vom 24. September 2012. Er hält daran fest, dass Belastungen und Entlastungen von Grundstücken und vor allem deren finanzielle Konsequenzen gesamtheitlich bewertet werden sollen. Darum soll die Frage des Besitzdauerrabattes auf der Grundstücksgewinnsteuer nicht isoliert betrachtet werden. Die Belastung und Entlastung von Grundstücken wird ein erstes Mal im Zusammenhang mit der Gesetzgebung zur Mehrwertabschöpfung geprüft. Aufgrund dieser Ausführungen beantragt der Regierungsrat, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

G. Antrag

Der Regierungsrat beantragt Ihnen,

1. auf die Vorlage einzutreten;
2. dem Entwurf des teilrevidierten Baugesetzes in 1. Lesung zuzustimmen;
3. das Postulat «Ortsbildschutzzonen überprüfen» als erledigt abzuschreiben;
4. das Postulat «Bauen konkret fördern» als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

sign. Marianne Koller-Bohl

sign. Roger Nobs

Marianne Koller-Bohl, Landammann

Roger Nobs, Ratschreiber

Beilagen

- | | |
|-------------|---|
| Beilage 1.1 | Gesetzesentwurf |
| Beilage 1.2 | Synopse |
| Beilage 1.3 | Erläuternder Bericht |
| Beilage 1.4 | Auswertung Vernehmlassung |
| Beilage 1.5 | Postulat «Ortsbildschutzzonen überprüfen» |
| Beilage 1.6 | Postulat «Bauen konkret fördern» |