



Regierungsrat, 9102 Herisau

An die Mitglieder
des Kantonsrates

Herisau, 18. Mai 2018

1400.3181
Baugesetz, Teilrevision (RPG-Revision 2012); 2. Lesung

2. Bericht und Antrag der parlamentarischen Kommission vom 18. Mai 2018

Sehr geehrter Herr Kantonsratspräsident
Sehr geehrte Damen Kantonsrätinnen
Sehr geehrte Herren Kantonsräte

A. Ausgangslage

1. Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 17. April 2018

Der Regierungsrat verabschiedete am 17. April 2018 den Bericht und Antrag zur Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) zuhanden der 2. Lesung im Kantonsrat. Er hat die in der 1. Lesung im Kantonsrat formulierten Fragen und Anliegen sowie die Volksdiskussionsbeiträge aufgenommen und dazu Stellung genommen. Zudem hat er die Vorlage nochmals eingehend beraten und neue Anträge gestellt.

2. Arbeit der parlamentarischen Kommission

Die parlamentarische Kommission (PK) traf sich in unveränderter Zusammensetzung zu einer Sitzung (insgesamt damit vier). Sie behandelte an dieser Sitzung den Bericht und Antrag des Regierungsrates, blickte dabei zurück auf die 1. Lesung im Kantonsrat, besprach die Volksdiskussionsbeiträge und behandelte den Gesetzesentwurf in der 2. Lesung.



B. Erwägungen

1. Eintreten

Die PK spricht sich auch in der 2. Lesung einstimmig dafür aus, auf die Vorlage einzutreten. Die Ausführungen des Regierungsrates sind nachvollziehbar und werden zur Kenntnis genommen.

2. Detailberatung

Kommunaler Mehrwertausgleich

Der Regierungsrat beantragt die Streichung des kommunalen Mehrwertausgleichs. Die Bestimmungen gemäss der Fassung der 1. Lesung im Kantonsrat in Art. 56b Abs. 1 lit. a, b, c und d E-BauG, in Art. 56k E-BauG sowie in Art. 56l E-BauG sollen gestrichen und die Bestimmungen in Art. 56b Abs. 1 E-BauG und Art. 56j Abs. 1 E-BauG redaktionell bereinigt werden.

Die PK diskutierte intensiv und kontrovers über den Antrag des Regierungsrates. Sie ist mehrheitlich der Meinung, dass die vom Regierungsrat gezeigten Beispielberechnungen nicht ganz nachvollziehbar und überdies eher konservativ sind. Sie zeigt sich erstaunt über den Antrag auf Streichung des kommunalen Mehrwertausgleichs und hält die Begründung dazu für eher knapp ausgefallen.

Kommissionsmehrheit: Streichung des kommunalen Mehrwertausgleichs im Sinne des Regierungsrates

Eine Mehrheit der PK stimmt dem Antrag des Regierungsrates zu. Die in den Volksdiskussionsbeiträgen vorgebrachten Argumente für die Streichung sind richtig. Es gibt Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die bspw. eine Aufzoning ihres Grundstücks gar nicht wollen und damit keinen Mehrwert aus der Aufzoning ziehen würden. Dennoch würde ein Grundpfand auf dem Grundstück liegen, das die Eigentümerinnen und Eigentümer belasten würde. Mit der Veräusserung müssen sie dann eine Abgabe bezahlen. Es ist jedoch nicht klar, dass eine Käuferin oder ein Käufer den Mehrwert gleich berechnen würde. Eventuell könnte die Verkäuferin oder der Verkäufer die Abgabe nicht auf den Verkaufspreis überwälzen. Doch selbst wenn dies möglich wäre, würde die Abgabe die bestehenden Liegenschaften, welche die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst nicht ausbauen wollen, noch weiter verteuern. Dies würde die langfristige Entwicklung des Kantons weiter bremsen. Schon heute können sich viele Familien die hohen Baulandpreise nicht mehr leisten. Zudem ist der Mechanismus der Abgabe noch nicht etabliert. Viele Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer würden sich schon deshalb dagegen wehren. Dies würde zu vielen Streitereien und dadurch zu langen Verzögerungen führen. Das würde zum einen die Innenentwicklung hemmen und zum anderen dem Regierungsprogramm in Bezug auf das Bevölkerungswachstum nicht entsprechen.

Kommissionsminderheit: Wiederaufnahme des kommunalen Mehrwertausgleichs gemäss der Fassung der 1. Lesung im Kantonsrat

Eine Minderheit der PK beantragt demgegenüber die Wiederaufnahme des kommunalen Mehrwertausgleichs gemäss der Fassung der 1. Lesung im Kantonsrat. Sie ist der Ansicht, dass sich die Raumplanung mit dem seit dem 1. Mai 2014 verstärkt geltenden klaren Auftrag des Raumplanungsgesetzes des Bundes zur inneren Verdichtung wesentlich verändern wird. Dies erzeugt Druck auf den öffentlichen Raum, dessen Gestaltung



gleichermaßen in der Verantwortung der Liegenschaftsbesitzer bzw. möglichen Bauwilligen und den Gemeinden liegt. Der kommunale Mehrwertausgleich ist deshalb nicht nur rückwirkend, sondern vor allem auch mit Blick auf die künftigen Aufgaben zu betrachten. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen werden die Planungen für die Gemeinden, insbesondere in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie die Sicherstellung und die Förderung einer angemessenen Wohnqualität, inhaltlich und formell anspruchsvoller und aufwändiger. Zur Erfüllung dieser öffentlichen Aufgabe sollen die Hauptnutznießer der Planungen einen Beitrag analog der Einzonungen leisten. Dieser Beitrag muss jedoch nicht zwingend in Form einer Geldleistung erfolgen, sondern im Idealfall in Form einer Sachleistung mit dem Ziel, der zukünftig wichtigeren Wohnqualität bzw. den steigenden Ansprüchen an den öffentlichen Raum entsprechende Massnahmen zu treffen. Zur Stärkung der Siedlungserneuerung müssen die Gemeinden ein Instrument haben, mit welchem sie sanften Druck ausüben, aber auch motivieren können. Mit dem neuen Recht stehen umfassende Ortsplanungsrevisionen an, welche die Gemeinden aufgrund der letzten kleinen Baugesetzrevision vollständig selbst finanzieren müssen. Bei diesen Revisionen ist es von grosser Bedeutung, dass die Betroffenen zeitgerecht und früh in die Planungen einbezogen werden. In der Regel werden dabei Vereinbarungen getroffen, in welche auch die Sachleistungen anstelle einer Mehrwertabgabe einbezogen werden. Diese Vereinbarungen führen zu einer Win-Win-Situation: Die Gemeinde kann bereits früh prüfen, wie sich ein Projekt ortsbaulich einfügen kann, und die Privaten erhalten zusätzliche Rechts- und Planungssicherheit. Ein klar zweckgebundener kommunaler Mehrwertausgleich wird deshalb klare Mehrwerte, insbesondere für Private und die Wirtschaft, bringen. Die Bemessung des Mehrwerts ist heute bei Einzonungen bedeutend schwieriger als künftig bei Aufzonungen, Umzonungen oder Sondernutzungsplänen, da bei letzteren bereits eine rechtskräftige Basisschätzung besteht und der Mehrwert gestützt darauf relativ einfach und nachvollziehbar mit einer einzuführenden und überprüfbaren Praxis bestimmt werden kann. Daraus sollten keine längeren Rechtsmittelverfahren zu erwarten sein. Wie bei den Einzonungen dürfte sich dies schnell einspielen. Zusammengefasst: Die Ziele der Revision des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes werden ohne kommunalen Mehrwertausgleich schwieriger zu erreichen sein als mit. Mit der Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs geht es in erster Linie darum, durchaus auch mit Sachleistungen, die Lebensqualität in den verdichtet bebauten Gebieten zu erhalten bzw. zu fördern oder dort, wo Sachleistungen nicht durchführbar sind, im Sinne einer Ersatzabgabe Beiträge an aufwertende oder planerische Massnahmen der Gemeinden zu leisten. Es soll nicht einfach ein neues Kässeli geöffnet werden.

Art. 124 (Übergangsbestimmungen für laufende Verfahren)

Die PK diskutierte intensiv über die Vor- und Nachteile einer sofortigen Anwendung der neuen Bestimmungen und kommt zum Erkenntnis, dass keine klaren Nachteile ersichtlich sind. Im Gegenteil, mit einer Übergangsbestimmung für laufende Verfahren käme es zu Streitigkeiten über das anwendbare Recht. Die sofortige Anwendung ermöglicht eine einheitliche Anwendung. Im Übrigen sind die neuen Bestimmungen für das Baubewilligungsverfahren nicht relevant.



C. Antrag

Die parlamentarische Kommission beantragt Ihnen,

1. auf die Vorlage einzutreten,
2. der Teilrevision des Baugesetzes im Sinne der Kommission in 2. Lesung zuzustimmen und
3. die Motion Willi Rohner, Rehetobel, Mehrwertabschöpfung, vom 24. November 2011 als erledigt abzuschreiben.

Im Namen der parlamentarischen Kommission

sign. Fidel Cavelti

Fidel Cavelti, Präsident

Beilagen

Beilage 2.1 Gesetzesentwurf

Beilage 2.2 Synopse