Stellungnahme

VCS Verkehrs-Club der Schweiz
ATE Association transports et environnement
ATA Associazione traffico e ambiente

geht an die Kantonskanzlei Appenzell Ausserrhoden

Eingegangen am:
17. Nov. 2017
Kantonskanzlei

Stellungnahme im Rahmen der Volksdiskussion

Baugesetz, Teilrevision (RPG- Revision 2012)

St. Gallen, 15. November 2017

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kantonsrat von Appenzell Ausserrhoden hat an seiner Sitzung vom 30. Oktober folgende Vorlage in seiner 1. Lesung behandelt und der Volksdiskussion unterstellt. Der Verkehrs- Club der Schweiz, vertreten durch die Sektion St. Gallen/Appenzell möchte sich in diesem Rahmen zu zwei uns wichtigen Punkten äussern.

Generelles

Die Umsetzung der Ziele des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) insbesondere bei der Entwicklung in bestehenden Bauzonen (Innere Verdichtung, Erneuerung alter Bausubstanz) erfordert künftig ein verstärktes Engagement der Behörden von Kanton und Gemeinden.

Uns als VCS ist es wichtig, dass Wohn- und Gewerbezonen, sowie Freizeitangebote gut mit dem öV erschlossen sind. Auch in Appenzell Ausserrhoden sollte autofreies Wohnen und Arbeiten möglich sein.

Vermisst wird in der vorliegenden Revision des Baugesetzes Massnahmen zur Energiewende. Das Thema „Erneuerbare Energien" kommt nicht vor. Die Gemeinden sollten aber in geeigneten Gebieten Zonen schaffen können, in denen HauseigentümerInnen verpflichtet wären, bei Neubauten oder grösseren Umbauprojekten z.B. Solaranlagen zu installieren.

Art 48 Abs. 1 neu

Nutzungspläne, Baureglemente *und Parkplatzreglemente* werden durch den Gemeinderat erlassen und unterstehen dem fakultativen Referendum.

Begründung: *Wohnen ohne Auto ist ein Ziel der 2'000 Watt Gesellschaft. Entsprechend muss es in Wohn- und Gewerbezonen möglich sein die Parkplatzzahl zu reduzieren oder ganz auf Parkplätze zu verzichten.*

Art. 56k

Kommunaler Mehrwertabgabefonds

Die auf Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungsplänen erhobene Mehrwertabgabe fliesst in den Fonds der Standortgemeinde, der zweckgebunden für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 1ter RPG zu verwenden ist. Der Fonds ist Bestandteil der Gemeinderechnung.

Begründung: *In der ersten Lesung wurde ein Antrag auf Streichung gestellt, welcher mit 34 zu 28 Stimmen abgelehnt wurde. Dieser Artikel muss aus unserer Sicht im revidierten Baugesetz enthalten bleiben, denn die Gemeinde braucht für aufgewertete Zonen in den meisten Fällen finanzielle Mittel für die Planung und die Erschliessung. Mit diesen Mitteln können qualitative Verbesserungen bei der inneren Verdichtung, beim Verkehr(insbesondere beim Fuss- und Veloverkehr) so wie allgemein zur Erhöhung der Lebensqualität in den Dorfzentren erbracht werden.*

Mit freundlichen Grüssen

Doris Königer, Co-Präsidentin VCS St.Gallen/Appenzell

Weitere Informationen:

VCS Sektion St.Gallen/Appenzell
Ruedi Blumer, Co-Präsident, 079 465 43 07
Doris Königer Co-Präsidentin 071 222 74 22 / 079 450 26 42

VCS Verkehrs-Club der Schweiz
Sektion St. Gallen/Appenzell
Rorschacher Strasse 21, Postfach 658, 9004 St. Gallen
www.vcs-sgap.ch, info@vcs-sgap.ch

Bischofberger Ernst
Geisshaldenstrasse 33
9104 Waldstatt

Tel. P 071 352 14 06 M 079 357 41 31
Mail e.bischofberger@roles.ch

Eingegangen am:
- 1. Dez. 2017
Kantonskanzlei

Kantonskanzlei AR
Regierungsgebäude
Obstmarkt
9100 Herisau

Waldstatt, 29. November 2017
privat\politik\Volksdiskussion Baugesetz 17

Baugesetz, Teilrevision
Volksdiskussion

Sehr geehrte Damen und Herren

Innerhalb der anberaumten Frist nehme ich zum publizierten Entwurf nach der 1. Lesung im Kantonsrat wie folgt Stellung:

Art. 56b
Ich beantrage Abs. 1 lit. b-d zu streichen.
Begründung:
Die Einführung einer Mehrwertabgabe für Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungspläne kann nicht zeitnah durchgeführt werden. Die Berechnung des Mehrwertes ist keine mathematisch präzise Berechnung. Wie es der Name sagt, ist es eine Schätzung. Dies führt zu zwangsläufig zu jahrelangen und unergiebigen Rechtstreitereien über den «richtigen» Mehrwert. Während dieser Zeit kann weder ein revidierter Zonenplan noch ein Sondernutzungsplan erlassen werden. Somit ist davon auszugehen, dass die Zonenplanung und auch der Erlass von Sondernutzungsplänen die geforderte und auch erwünschte Weiterentwicklung der Raumplanung über Jahre hinaus blockiert!
Im Weiteren würde diese Regelung die innere Verdichtung unterlaufen, weil sich dann betroffene Grundeigentümer sehr wohl überlegen werden, ob sie einer Um- oder Aufzonung zustimmen sollen. Dies wiederum hemmt oder verunmöglicht gar die geforderte innere Verdichtung unserer Baugebiete. Es mag zwar für Gemeinden reizvoll erscheinen, über eine solche Mehrwertabgabe auf Zusatzeinnahmen zu hoffen. Aber die Nachteile überwiegen völlig, abgesehen vom Ärger und den Streitereien und dem administrativen Zusatzaufwand. Nach meiner Auffassung schiessen sich die Gemeinden freiwillig ins eigene Bein.
Aus den dargelegten Gründen wird die Mehrwertabgabe nicht die erhofften Mehreinnahmen generieren. Die einzigen Profiteure sind die involvierten Anwälte, denen sich damit ein neuer Markt eröffnet.

Abschliessend noch eine politische Argumentation, die ich als langjähriger Präsident des Hauseigentümerverbanders AR einbringen möchte: Es ist hinlänglich bekannt, dass die Eigentumsgarantie immer weiter beschnitten wird. Wenn auch gewisse Konzessionen dem aktuellen Zeitgeist folgend, als erforderlich beurteilt werden, hat das Ganze irgendwo Grenzen. Mit dieser vorgesehenen Erweiterung der Abgabetatbestände wird die Grenze der Eigentumsgarantie klar überschritten. Deshalb dürfen wir nicht aus reiner Opportunität das Eigentum weiter aushöhlen!

Art. 124 Abs. 1
Ich beantrage die Bestimmung sinngemäss zu ändern, damit laufende Verfahren nach dem bisherigen Recht beurteilt werden. Es entspricht nicht der allgemeinen Praxis, dass während dem Spiel neue Regeln rückwirkend auf laufende Verfahren angewandt werden. Die umliegenden Kantone Thurgau und St. Gallen handhaben dies in ihrem revidierten Baugesetz ebenfalls gemäss meinem Antrag.

Ich danke ihnen für die wohlwollende Prüfung der beiden Anträge. Eine Zustimmung gibt unseren ungefähr 12'000 Haus- und Grundeigentümern von Appenzell Ausserrhoden, von denen rund 4200 Mitglied des Hauseigentümerverbandes sind, weiterhin ein gewisses Mass an Sicherheit für ihr Eigentum.

Herzliche Grüsse

Ernst Bischofberger

GEWERBEVERBAND
APPENZELL AUSSERRHODEN

APPENZELLER
INDUSTRIE
OFFEN UND DYNAMISCH

Eingegangen am:
- 1. Dez. 2017
Kantonskanzlei

Kantonskanzlei
Regierungsgebäude
9102 Herisau

1. Dezember 2017

Teilrevision des Baugesetzes - Volksdiskussion

Sehr geehrte Damen und Herren

Innerhalb der dafür eröffneten Frist nehmen wir zum Entwurf des Baugesetzes nach der ersten Lesung des Kantonsrates Stellung.

Antrag

Wir beantragen Art. 56b Abs. 1 lit. b – d und Art. 56k des Entwurfes ersatzlos zu streichen.

Begründung

1. Das Grundeigentum ist bereits heute ausserordentlich stark fiskalisch belastet. Jede neue Abgabe auf dem Grundeigentum ist daher zu vermeiden. Wir sind infolgedessen der Auffassung, dass sich die Mehrwertabgabe auf das durch das Bundesrecht vorgegebene Minimum beschränken sollte und keine weiteren Abgabetatbestände geschaffen werden sollten.

2. Die von Bundesrechts wegen vorgeschriebene und auch raumplanerisch erwünschte innere Verdichtung wird in den kommunalen Zonenplänen zahlreiche Aufzonungen und Umzonungen zur Folge haben. Im Weiteren werden zur Erreichung dieses Ziels auch in Sondernutzungsplänen Mehrausnutzungen zu gewähren sein. Wenn auf den Tatbeständen der Aufzonung und der Umzonung sowie der Mehrausnutzung in Sondernutzungsplänen die Mehrwertabgabe erhoben wird, werden sich viele betroffene Grundeigentümer allein aus diesem Grund gegen die Aufzonung und Umzonung ihrer Grundstücke auch mit rechtlichen Mitteln zur Wehr setzen. Folge davon wird sein, dass die revidierten Zonenpläne der Gemeinden auf Jahre durch Rechtsmittelverfahren blockiert sein werden und das neue eidgenössische und kantonale Recht sowie der neue kantonale Richtplan nicht umgesetzt werden können.

Haus der Wirtschaft • Poststrasse 7 • CH-9100 Herisau • Telefon +41 (0) 71 352 43 50 • Telefax +41 (0) 71 352 43 51

3. Die durch Aufzonungen, Umzonungen und Mehrausnützungen in Sondernutzungsplänen allenfalls entstehenden Mehrwerte sind schwierig zu bemessen. Auch diesbezüglich sind Rechtsstreitigkeiten vorprogrammiert. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass der mögliche Ertrag den ganzen administrativen Aufwand und die Rechtsstreitigkeiten keinesfalls rechtfertigen wird.

4. Auf jeden Fall zu verzichten ist auf den in Art. 56 k des Entwurfes vorgesehenen kommunalen Mehrwertabgabefonds. Es ist absolut unzeitgemäss, dass nebst dem kantonalen Fonds auch noch jede Gemeinde einen eigenen Fond äufnen soll. Ein derartiges Vorgehen ist ineffizient und auch volkswirtschaftlich unerwünscht.

Wir hoffen, mit unserem Vorschlag einen Beitrag an die Weiterentwicklung des teilrevidierten Baugesetzes zu leisten.

Es grüssen Sie freundlich

IndustrieAR	**Gewerbeverband Appenzell Ausserrhoden**	**Haus der Wirtschaft**
Urs Alder, Präsident	René Rohner, Präsident	Ruedi Aerni, Geschäftsführer

Christian Meng, Architekt FH, Kurvenstrasse 17, 9062 Lustmühle christian.meng@hispeed.ch

Kantonskanzlei AR
Regierungsgebäude
Obstmarkt
9100 Herisau

Eingegangen am:
- 1. Dez. 2017
Kantonskanzlei

Teufen, 30. November 2017

Baugesetz, Teilrevision Volksdiskussion

Sehr geehrter Herr Kantonsratspräsident
Sehr geehrte Herren Regierungsräte
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Als Planer und ehemaliger Kantonsrat nehme ich gerne Stellung zum Entscheid der 1.Lesung des Kantonsrates:

Art. 56b
Ich beantrage Abs. 1 lit. b-d zu streichen.
Begründung:
Die Einführung einer Mehrwertabgabe für Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungspläne verhindert de facto ein Ziel, welches die Regierung seit Jahren verfolgt: Entwicklung und Erneuerung unserer alten Bausubstanz und somit die angezielte Bevölkerungsentwicklung. Einsprachen von Zonenänderungen in unseren Gemeindegebieten sind programmiert. Wer hat Lust z.B. Aufzonungen zu unterstützen, wenn er/sie bezahlen muss. Dies bedeutet ein weiterer Hemmschuh für Entwicklungen, Erneuerung von Zonenplänen und somit sind solche Ansinnen wieder einmal zusätzlich juristisch blockiert. Es ist auch nicht weiter notwendig auf Privateigentum Einfluss zu nehmen, bzw. erneut mit zusätzlichen «Steuern und Abgaben» zu belasten. Am Meisten wird sich das auch auf zukünftige, dringend auch benötigte Mietobjekte auswirken.
Investoren werden diese zusätzliche Belastung des Bodenpreises weitergeben. Nirgends wirken sich solche Abgaben mehr aus, wie auf Mieten und daraus folgend auf die so dringenden Erneuerungen. Unsere Bausubstanz besteht aus über 50% vor 1950! Wollen wir so weitermachen? Wohl kaum.

Art. 124 Abs. 1
Antrag:
Die Übergangsfrist ist dahingehend anzupassen, dass nicht schon jahrelange Einsprache- und Rekurs-verfahren neu beginnen müssen. Beispielsweise kann es doch nicht sein, dass im Verfahren stehende Sondernutzungsplanprozesse nach jahrelangem Mühen und damit verbundenen Kosten auf Feld 1 zurückgesetzt werden. Beispiel fak. Referenden.... Es besteht somit keine Rechtssicherheit ausser jener, dass keine mehr besteht. Mein Input wäre, dass Entscheide für bereits eingereichte Baugesuche und Planungsverfahren nach dem «alten» Gesetz zu erfolgen haben, mit oder ohne Vor- und Nachteilen aus Änderungen durch eine Teilrevision des Gesetzes.
T

Abschliessend eine generelle Bemerkung zur Teilrevision des Baugesetzes:
Wünschbar wäre eine Stärkung und damit eine Beschleunigung der Verfahren: Wenn ein Baugesuch die juristischen Vorgaben (Baumasse, Ausnutzung, Höhen, Längen und Grenzabstände) erfüllt, sollte nur noch eine Einspracheinstanz möglich sein.
Der Gemeinderat entscheidet ABSCHLIESSEND.
Keine Einsprachemöglichkeit mehr auf Aussichtsverlust, Schattenwurf und vorab Ästhetik. Auch hier entscheidet der Gemeinderat ABSCHLIESSEND => Gestaltungs-Beratungsgremien haben sicher mehr Fachwissen, als Nachbarn oder Juristen!
Die Gemeindeautonomie soll gestärkt werden.
Somit könnten Entwicklungen/Erneuerungen zeitnah und unbürokratischer erfolgen und die kantonalen Behörden und Gerichte nachhaltig entlastet werden.

Ich danke ihnen für die wohlwollende Prüfung meiner Darlegungen und hoffe auf ein revidiertes Baugesetz, dass mehr Fortschritt als Rückschritt bedeutet. Meine Damen und Herren Kantonsräte, Sie haben es in der Hand eine mutigere Haltung an den Tag zu legen und somit das erfolglose Regierungsprogramm «Bauen+Wohnen» auf eine zielführendere Ebene zu bringen und zwar ohne zusätzliche Geldmittel dafür einsetzen zu müssen. Es braucht lediglich gute Rahmenbedingungen für Bauwillige.

Beste Grüsse

Christian Meng
Architekt FH
Alt-Kantonsrat
Kurvenstrasse 17
9062 Lustmühle

Walter Nef, Schönau 685, 9107 Urnäsch
Tel. P 071 364 11 64 G 071 364 15 00
Email w.nef-suhner@gmx.ch

Eingegangen am:
- 1. Dez. 2017
Kantonskanzlei

Kantonskanzlei AR
Regierungsgebäude
Obstmarkt
9100 Herisau

Urnäsch, 30. November 2017

Baugesetz, Teilrevision
Volksdiskussion

Sehr geehrte Damen und Herren

Innerhalb der anberaumten Frist nehme ich zum publizierten Entwurf nach der 1. Lesung im Kantonsrat wie folgt Stellung:

Art. 56b

Ich beantrage Abs. 1 lit. b-d zu streichen.

Begründung:

Die Einführung einer Mehrwertabgabe für Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungspläne ist nicht zielführend. Sie wird die Regelung der inneren Verdichtung unterlaufen. Mit der Einführung einer Mehrwertabgabe auf Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungspläne werden sich betroffene Grundeigentümer sehr wohl überlegen, ob sie einer Um- oder Aufzonung zustimmen wollen. Dies wiederum hemmt oder verunmöglicht gar die geforderte innere Verdichtung unserer Baugebiete. Es mag auf den ersten Blick reizvoll erscheinen, über eine solche Mehrwertabgabe auf Zusatzeinnahmen zu hoffen. Aber die Nachteile überwiegen völlig, abgesehen vom Ärger und den Streitereien und dem administrativen Zusatzaufwand werden sich gewünschte Bauaktivitäten blockieren oder über längere Zeit verzögern.

Unser Nachbarkanton St. Gallen hat, wie auch zahlreiche übrige Kantone, die Ausnützungs- oder Massenziffer in der Baugesetzgebung gestrichen. Es ist mein dringendes Anliegen, dass unser Kanton in der nächsten Revision der Gesetzgebung ebenfalls nachzieht und auf eine maximale Ausnützung verzichtet. Es wäre viel mehr zu überlegen, ob nicht eine minimale Ausnützung eines Grundstückes vorgeschrieben werden müsste. Wie sollte dann der Mehrwert einer Aufzonung, Umzonung oder eines Sondernutzungsplanes ermittelt werden?

Aus den dargelegten Gründen wird die Mehrwertabgabe gemäss Art. 56b Abs. 1 lit. b-d nicht die erhofften Mehreinnahmen generieren. Sie wird lediglich die Planungsverfahren vorzögern und das Bauen verteuern. Die einzigen Profiteure sind die involvierten Anwälte, denen sich damit ein grosser Markt eröffnet.

Art. 124 Abs. 1

Ich beantrage die Bestimmung sinngemäss zu ändern, damit laufende Verfahren nach dem bisherigen Recht beurteilt werden. Es entspricht nicht der allgemeinen Praxis, dass während dem Spiel neue Regeln rückwirkend auf laufende Verfahren angewandt werden. Die umliegenden Kantone Thurgau und St. Gallen behandeln laufende Verfahren in ihrem revidierten Baugesetz ebenfalls nach altem Recht.

Ich danke ihnen für die wohlwollende Prüfung der beiden Anträge.

Freundliche Grüsse

W. Nef

Walter Nef

Eingegangen am:
- 1. Dez. 2017
Kantonskanzlei

Vernehmlassung zum kant. Baugesetz

A) : Zu Art. 103
Dieser Artikel müsste unbedingt ergänzt werden, damit während eines laufenden Einspracheverfahrens bei der Revision eines kommunalen Nutzungsplans von den betroffenen Grundeigentümern nicht Vorkehrungen getroffen resp. Tatsachen geschaffen werden können, welche den Zweck der Einsprache oder die Planungsabsichten einer Planungsbehörde vorzeitig zunichte machen.
Als konkretes Beispiel soll ein Fall dienen, der sich in der Gemeinde Herisau abgespielt hat:
Im Rahmen der vor 4 Jahren vom Volk abgelehnten Änderung des Zonenplans wurde innerhalb der Einsprachefrist die Forderung gestellt, ein kleineres Gebiet am äussersten Rand der geltenden Bauzone aus dieser zu entlassen und einer der drei möglichen Nicht-Bauzonen zuzuordnen.
Daraufhin liess der Besitzer des erwähnten Grundstücks (auf der gemeindeeigenen homepage !!!) ein Verkaufsinserat laufen mit dem Ziel, seinen Boden noch zum Baulandpreis loszuwerden.
Dies wiederum zog eine Aufforderung der Einsprachevertretung an den Ressortleiter Hochbau nach sich, das Gebiet unverzüglich einer Planungszone zu unterstellen, damit einem potentiellen Käufer über den Eintrag im Grundbuch das mögliche Risiko, dass er bei einem positiven Ausgang des Rechtsmittelverfahrens unbebaubares Land zu Baulandpreisen erworben hätte, bekannt sei. Wohl eine höchst berechtigte Forderung nach Transparenz, die lediglich einem Leser des Inserates einen Haufen Ärger ersparen sollte. Trotzdem kam von der erwähnten Amtsperson eine abschlägige Antwort, was schliesslich genau das zur Folge hatte, was durch die Intervention hätte verhindert werden sollen: zwei Käufer erwarben das Land zum Baulandpreis, zuerst zu einem reduzierten im Baurecht, dann zum vollen als ihr Eigentum. Und dies, obwohl das Gemeindebaureglemet den Erlass einer Planungszone ausdrücklich vorsieht, was beweist, dass eine „Kann-Formulierung" der Sache nicht gerecht wird. Selbst wenn die Einsprecherin das Problem der neuen nachbarlichen Besitzer nicht durch den Verkauf ihrer eigenen Liegenschaft zu deren Gunsten gelöst hätte, wäre eine Umzonung durch die Unterlassung der Gemeindebehörde, das strittige Gebiet einer Planungszone zu unterstellen, praktisch nicht mehr möglich gewesen, da sich die neuen Grundeigentümer auf den Grundsatz von Treu und Glauben hätten berufen können, was im besten Fall zu einer berechtigten, aber von der Gemeindebehörde mit Sicherheit nicht erfüllten Entschädigungsforderung und damit zu einer Eliminierung der Einsprache ohne rechtliche Begründung geführt hätte.

Deshalb schlage ich eine Ergänzung von Art. 103 mit (z. B.) folgendem Wortlaut vor:

„ Hat eine Gemeindebehörde beschlossen, ihren Nutzungsplan zu überarbeiten und diesen zur Einsprache aufgelegt, so sind unmittelbar nach Ablauf der Einsprachefrist all jene Gebiete, welche aus ihrer Sicht oder der eines Einsprechers für eine Auszonung (Umzonung von der Bauzone in eine Nicht-Bauzone)geeignet erscheinen, mit einer **Planungszone** zu belegen, die sogleich aufzuheben ist, sobald über die Zuordnung des entsprechenden Gebiets ein definitiver Entscheid vorliegt."

Zu Art. 113
Die Formulierung „die Interessen des Waldes“ vermag vielleicht einen Esoteriker anzusprechen, den Normalbürger stösst sie jedoch vor den Kopf, denn dieser hat dem Wald wohl noch nie die Frage gestellt, welches denn seine Interessen seien.
Sie wäre beispielsweise durch die Formulierung zu ersetzen „ soweit die Ökologie des Waldes (und das Wohlbefinden der dort lebenden Tiere) nicht beeinträchtigt wird.“
Vor allem aber ist hervorzuheben, dass dieser Artikel mit dem Titel „Verhältnis zum Wald“ dieser „Verbindung“ nicht gerecht wird, denn es geht ja nicht nur darum, den Wald zu schützen, sondern insbesondere die Bauten vor dem Wald resp. dem Sturz von Bäumen, welche einem Sturm zum Opfer fallen. Vor diesem Hintergrund ist es ausgesprochen leichtsinnig, den Waldabstand in (nicht einmal genau definierten !) und somit der Willkür ausgelieferten Ausnahmefällen für bewohnte Bauten auf 12 Meter herunterzusetzen, wo doch bekannt ist, dass namentlich Nadelbäume locker eine Höhe von 35 Metern erreichen. Wohl nicht umsonst hat der Kanton St. Gallen generell einen Waldabstand von 25 Metern festgelegt. Da wir fast vollständig von diesem umgeben sind, wäre es schon im Sinne einer regionalen Harmonisierung angezeigt, sich dieser Vorgabe anzuschliessen.
Weiter ist zu bemerken, dass eine Ausnahmeregelung zu willkürlicher Handhabe verleitet, wenn nicht genau definiert wird, was für Kriterien eine solche rechtfertigen. So ist z. B. in der Gemeinde Herisau festzustellen, dass überall dort, wo ein Bauherr ein Näherbaurecht einforderte, ein solches ohne Begründung automatisch erteilt wurde, womit die sog. Ausnahe zur allgemeinen Regel erhoben wurde, was eine klar missbräuchliche Anwendung des Gesetzes darstellt. Deshalb ist ein solches so zu gestalten, dass solcher Willkür klar Einhalt geboten wird.
Als dieses Gesetz , das im Mai 2003 eine Neuauflage erfuhr, vor ca. 30 Jahren im Kantonsrat behandelt wurde, wohnte ich der Ratssitzung bei, da ich den Rechtsanwalt und heutigen Gedichtsschreiber Eugen Auer vorher darum gebeten hatte, einen Antrag in meinem Sinne einzubringen, was er mit der Begründung ablehnte, dass es im Rat schlecht ankomme, wenn sich einer allzu oft zum Wort melde. Immerhin konnte ich jedoch feststellen, dass der Regierungsrat resp. dessen Baudirektion gar **keine Ausnahmeregelung vorgesehen** hatte und diese nur unter dem Druck weniger Vertreter aus dem Vorderland erlassen wurde, also just jener Gemeinden wie Wolfhalden und Walzenhausen, die über eine zu grosse Bauzone verfügen und bei denen die Baudirektion nun Mühe hat, die vom ERPG geforderten Anpassungen durchzusetzen. Da käme ihr wohl eine Aufhebung der angesprochenen und äusserst fragwürdigen Ausnahmeregelung sehr entgegen, denn an einer Bauzone, welche aufgrund des geforderten Waldabstandes gar keine Bauten zulässt, dürfte kein Grundstückbesitzer mehr ein Interesse haben.

Mit freundlichen Grüssen

30.11.17

Jürg Ruckstuhl
Ifangstr. 19, Herisau

Waldburger
+ Partner

Eingegangen am:
- 1. Dez. 2017
Kantonskanzlei

Kantonskanzlei Kanton ARh
Regierungsgebäude
Obstmarkt
9100 Herisau

www.waldburger-partner.ch

MWST Nr. CHE-113.874.109
Unser Zeichen: wa/re
9100 Herisau, 30.11.2017

Entwurf Teilrevision Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht

Sehr geehrte Damen
Sehr geehrte Herren

Zu dem publizierten Entwurf der Teilrevision RPG nehme ich innerhalb der vorgegebenen Frist wie folgt Stellung.

Antrag:
Die Absätze b), c) und d) von Art. 56 b (neu) sind zu streichen und Art.124 Abs.1 ist zu ändern.

Begründung:
Bei dem Kauf oder Verkauf von Grundeigentum bezahlen die Bürger bereits heute die Verschreibungsgebühren, die Handänderungssteuer und die Grundstückgewinnsteuer. Nach der Teilrevision der neuen kantonalen Baugesetzvorlage käme für Um-und Aufzonungen erneut eine gravierende, zusätzliche Mehrwert-Steuerabgabe hinzu.

Die Festlegung der Steuerabgabe liegt gänzlich im Ermessensbereich der kantonalen Verwaltung.

Die Ermessensfrage wieviel, und unter welchen Kriterien ein Grundeigentümer die «Mehrwertabgabe» (Steuer) zu entrichten hat, ist höchst delikat, generiert ein beachtlich hohes Streitpotential und wird zeitaufopfernd viele Anwälte beschäftigen.

Oftmals ist in Bauzonenplänen die Topografie in Bezug der Niveaupunktregelung zu der Erschliessungsebene kaum, oder zumindest ungenügend berücksichtigt, was für Bauwillige unweigerlich eine Um-oder Aufzonung notwendig macht, damit überhaupt ein vernünftiges Projekt realisiert werden kann, dies ohne einen ersichtlichen Mehrwert zu erkennen.

Waldburger + Partner AG
Projektentwicklung · Architektur
Obstmarkt 7 · 9100 Herisau

info@waldburger-partner.ch
T. +41 71 / 351 57 04
F. +41 71 / 351 30 57

W+P

Ähnliche Beispiele, welche eine Umzonung sinnvoll machen, ohne einen wesentlichen Mehrwert zu generieren, gäbe es zu Hauf.

Ist zum Beispiel ein Bauwilliger mit der Mehrwertberechnung der Grundstückschätzungs-Behörde uneins, so bleibt dieser mit dem Baubeginn blockiert, bis er einwilligt oder über einen langwierigen Rechtsstreit eine Neubeurteilung erwirkt hat.

Dass Neueinzonungen besteuert werden ist vernünftig. Um-und Aufzonungen sollten jedoch nicht zusätzlich besteuert werden. Diese Steuer würde von einem Investor wieder abgewälzt, was zwangsläufig die Baukosten oder die Mietzinsen noch mehr verteuern würde.

Art. 124 Abs.1 besagt: Auf laufende Verfahren sind die neuen Bestimmungen anzuwenden.

Dieser Absatz kommt mir vor, wie wenn vier Jasser am Jassen sind. Rose ist Trumpf. Während dem Spiel kommt ein Fremder und verkündet, dass ab sofort Schelle Trumpf ist – und zwar rückwirkend!

Diesen Absatz erachte ich als verwerflich. Laufende Verfahren sollten nach heute gültigem Recht behandelt werden.

Ich bitte Sie um wohlwollende Prüfung meiner Anträge und verbleibe

mit freundliche Grüssen

Reinhard Waldburger

Fredi Züst
Bleichestrasse 1
9100 Herisau
Tel. 071/351'32'70
Mail: fredi@zuest-herisau.ch

Eingegangen am:
- 1. Dez. 2017
Kantonskanzlei

Kantonskanzlei von
Appenzell Ausserrhoden
Regierungsgebäude
Obstmarkt
9100 Herisau

Herisau, 30. November 2017

Teilrevision Baugesetz /Volksdiskussion

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund meiner langjährigen Erfahrung aus verschiedenen Aufgaben rund um Boden und Liegenschaften erlaube mir, zum publizierten Entwurf nach erfolgter 1. Lesung im Kantonsrat wie folgt Stellung zu nehmen:

Zu Art. 56b

Aufgrund der nachfolgenden Begründung beantrage ich Abs. 1 lit. b-d zu streichen:

- Bei einer Einführung einer Mehrwertabgabe für Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungspläne dürfte es wohl kaum möglich sein, eine solche zeitnah durchzuführen. Es liegt in der Natur der Sache, dass eine Ermittlung des Mehrwertes keine mathematisch genaue Berechnung sein kann. Dies führt meines Erachtens zwangsläufig oft zu jahrelangen und aufwändigen Rechtstreitigkeiten über den «richtigen» Mehrwert. Während dieser Zeit ist man blockiert und es können weder revidierte Zonenpläne noch Sondernutzungspläne erlassen werden. Als Folge davon ist leider damit zu rechnen, dass die Zonenplanung und auch der Erlass von Sondernutzungsplänen die geforderte und auch sehr erwünschte Weiterentwicklung der Raumplanung über Jahre hinaus behindert und gar blockiert!

- Im Weiteren würde diese Regelung die innere Verdichtung unterlaufen, da betroffene Grundeigentümer dann sehr wohl überlegen würden, ob sie einer Um- oder Aufzonung zustimmen sollen. Dies hat zur Folge, dass die geforderte innere Verdichtung unserer Baugebiete gehemmt oder sogar verunmöglicht wird.

Auf den ersten Blick sieht es nach Mehreinnahmen bei den Gemeinden aus. Meines Erachtens sind jedoch die Nachteile stärker zu gewichten, einmal ganz abgesehen von Streitereien und administrativem Aufwand.

zu Art. 124 Abs. 1

Meines Erachtens entspricht es nicht der üblichen Praxis, dass während dem Spiel rückwirkend neue Regeln bei laufenden Verfahren angewandt werden. So handhaben dies die beiden Nachbarkantone St. Gallen und Thurgau in ihren revidierten Baugesetzen analog meinem Antrag.
Ich beantrage somit, die Bestimmung entsprechend zu ändern, damit laufende Verfahren nach dem bisherigen Recht beurteilt werden.

Für eine wohlwollende Prüfung der beiden Anträge danke ich Ihnen bestens.

Freundliche Grüsse

Fredi Züst