

Beschluss

Sitzung des Landrates vom Mittwoch, 1. März 2017

§ 310

Änderung des Raumentwicklungs- und Baugesetzes

2. Lesung

(Berichte s. § 297, 8.2.2017, S. 503; zusätzlicher Bericht Kommission Bau, Raumplanung und Verkehr, 15.2.2017)

Hans-Jörg Marti, Nidfurn, Kommissionspräsident, beantragt Zustimmung zu den Anträgen der Kommission. – In erster Lesung wurden verschiedene Artikel an die Kommission zurückgewiesen bzw. Aufträge erteilt. Diese wurden nochmals eingehend diskutiert. In einigen Punkten unterbreitet die Kommission nun neue Anträge oder Formulierungen. – Die Kommission will zwecks Präzisierung die in erster Lesung eingebrachte Formulierung von Artikel 27a Absatz 2 anpassen und den Begriff „generell“ streichen. Damit ist die Formulierung eindeutig: Alle Sondernutzungspläne unterstehen dem fakultativen Referendum. Dies dürfte im Sinne des damals Antrag stellenden Landrates Heinrich Schmid sein. – Bei Artikel 51 Absatz 7 ist die Kommission nach ausführlicher Diskussion zum Schluss gekommen, dass mit einem Grundbucheintrag für alle Parteien und Generationen dauerhaft klare Verhältnisse bestehen – auch wenn der Aufwand dafür in gewissen Fällen unverhältnismässig ist. – Mit dieser Vorlage kann man es nicht allen recht machen. Ausserdem darf ein Gesetz nicht auf Ausnahmen aufgebaut werden. Jeder im Saal hat eine Verantwortung als Bürger, Exekutivpolitiker oder als Parlamentarier. Man muss sich bewusst sein, dass irgendetwas die Folgen dieser Gesetzesrevision zu tragen und zu finanzieren hat. Wenn nicht derjenige, der durch eine Ein- oder Umzonung zum Teil massive Mehrwerte zugesprochen erhält und somit finanziell profitiert, zahlt, dann der Stimmbürger in Form von vermutlich höheren Steuern. Jene Personen, welche die Vorlage verändert oder diese Änderungen befürwortet haben, werden die Konsequenzen erklären müssen. – Wo nötig, hat sich die Kommission nochmals von Fachleuten informieren lassen. Sie hinterfragte die kritischen Punkte aus der ersten Lesung nochmals. Auch wenn damals kontrovers diskutiert wurde: Die vorgebrachten Punkte sind gut in die vorliegende Fassung eingeflossen. In der Summe ist ein für alle guter Kompromiss entstanden. – Zu danken ist Regierungsrat Röbi Marti, der Departementssekretärin Martina Rehli sowie der Protokollführerin Tamara Willi. Dank gebührt ebenfalls den Herren Peter Stocker, Alex Müller und Markus Heer für die fachliche Unterstützung sowie den Kommissionsmitgliedern für die konstruktive Sitzung.

Regierungsrat *Röbi Marti* unterstützt die Anträge der Kommission. – Die Revision des Raumentwicklungs- und Baugesetzes ist herausfordernd. Die Debatte anlässlich der ersten Lesung zeigte auf, dass es politisch umstrittene Punkte gibt. Über sie gilt es heute zu entscheiden. Es ist das Ziel aller, der Landsgemeinde eine gute und verständliche Vorlage zu unterbreiten. Ein Hickhack an der Landsgemeinde gilt es zu vermeiden. – Die Kommission

hat das Geschäft nochmals intensiv beraten. Ihr ist dafür herzlich zu danken. In einigen Punkten nahm die Kommission Justierungen vor. Der Regierungsrat und das Departement können deren Anträge mittragen. – Es kann heute nicht darum gehen, das Prinzip der Mehrwertabgabe zu untergraben. Dieses funktioniert sehr einfach: Wer über Nacht durch einen Beschluss der Gemeinde ein Vermögen macht, sollte einen Teil davon der Gemeinde abgeben. Niemandem wird etwas weggenommen, wenn er nicht ein Mehrfaches davon erhält. Die Gemeinden werden in den nächsten Jahren vielleicht nicht nur Entschädigungen für Auszonungen bezahlen müssen, sondern auch in der Raumplanung neue Wege gehen. Dazu gehört etwa das Erstellen von Testplanungen, um Investoren anzuziehen. Es ist gerecht, wenn Entschädigungen und solche raumplanerischen Massnahmen über die Mehrwertabgabe finanziert werden. Wenn der Topf mit den Einnahmen aus der Mehrwertabgabe leer ist, bezahlen die Steuerzahler in ihrer Gesamtheit. – Die drei Erfolgsfaktoren der Raumplanung sind Geduld, Glück und Geld. Das sollte man im Hinterkopf behalten.

Artikel 27a; Erlass von Sondernutzungsplänen

Die Kommission beantragt Präzisierungen in den Absätzen 2 und 3. Der Antrag wird vom Regierungsrat unterstützt und ist unbestritten. Er ist angenommen.

Artikel 32a; Bedingte Zonenplanänderungen

Peter Rothlin, Oberurnen, erkundigt sich, wie der Begriff „Entwicklungsgebiet“ in Artikel 32a Absatz 1 Buchstabe c zu verstehen sei. – Handelt es sich bei einem Entwicklungsgebiet um einen Entwicklungsschwerpunkt in gewerblicher und industrieller Hinsicht oder um einen Siedlungsschwerpunkt? Wo liegen diese Schwerpunkte und wer legt sie fest? – Auf der einen Seite gibt es die sogenannten Gemeinderichtpläne. Diese wurden von den Gemeindeversammlungen genehmigt. Auf der anderen Seite gibt es den kantonalen Richtplan von 2004. Zwischen den Gemeinderichtplänen und dem kantonalen Richtplan gibt es Differenzen. Die Kommission ist gebeten zu erläutern, was sie unter „Entwicklungsgebiet“ versteht. *Hans-Jörg Marti* geht auf die Frage des Vorredners ein. – Ein Entwicklungsgebiet muss von strategischer Bedeutung sein und im öffentlichen Interesse liegen. Es muss im Richt- und dann im Nutzungsplan festgelegt werden.

Regierungsrat *Röbi Marti* erläutert die vorläufig vom Kanton vorgesehenen Entwicklungsschwerpunkte. – Die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte werden vom Landrat im Richtplan festgelegt. Vorläufig sind vonseiten des Kantons drei Entwicklungsschwerpunkte vorgesehen: der Flugplatz Mollis, das Areal um den Bahnhof Näfels sowie das Gebiet nördlich der Autobahn, zwischen dem Jenny-Areal und der Berufsschule.

Peter Rothlin beantragt die Streichung von Artikel 32a Absatz 1 Buchstabe c. – Die Schilderungen des Baudirektors stimmen zuversichtlich. Es wäre schön gewesen, wenn in der Bestimmung darauf hingewiesen worden wäre, dass es sich um kantonale Entwicklungsgebiete handelt, die vom Kaufrecht gemäss Artikel 32a Absatz 1 Buchstabe c betroffen sind. Dann würde man verstehen, um was es geht. Die jetzige Formulierung ist missverständlich. In der Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus Nord gibt es alleine zwischen Näfels und Mollis 40 Gebiete, die entwickelt werden sollen. In der Gemeinde Glarus Süd ist zwischen Linthal und Schwanden an zwölf Standorten Siedlungsentwicklung geplant. Der Bereich Wirtschaft und Gewerbe wurde dabei noch gar nicht berücksichtigt. In den Gemeinderichtplänen und in den Nutzungsplanungen gibt es somit eine Inflation von sogenannten Entwicklungsgebieten. Es braucht eine ordnende Hand. Der Landrat sollte das Kaufrecht auf jene Gebiete von kantonaler Bedeutung begrenzen. Die aktuelle Formulierung kann die SVP-Fraktion nicht unterstützen, weil sie zu weit geht und Interpretationsspielraum lässt. Die Gemeinden werden diesen Spielraum nutzen. Das Privateigentum wird verlorengehen, weil alles mit einem öffentlichen Interesse belegt werden kann. Am Ende bleibt nur noch öffent-

licher Grund. Dagegen muss man sich zur Wehr setzen. Es sollte im Kanton Glarus noch möglich sein, privaten Boden zu besitzen und zu entwickeln. Die Federführung bei der Entwicklung von Arealen muss bei den Privaten bleiben.

Fridolin Luchsinger, Schwanden, widerspricht in Bezug auf Glarus Süd seinem Vorredner. – Die Diskussion wird am falschen Ort geführt. Das Votum des Vorredners betrifft die Gemeindeebene. Die erwähnten Entwicklungsschwerpunkte in Glarus Süd haben mit dem Kaufrecht nichts zu tun. In Glarus Süd und in Glarus Nord herrscht jeweils eine ganz andere Situation. Es mag zwar sein, dass im Norden bereits eingezonte Gebiete als Entwicklungsschwerpunkte bezeichnet werden. In Glarus Süd kann ein Kaufrecht aber nur bei neu eingezonten Gebieten geltend gemacht werden.

Martin Laupper, Näfels, Kommissionsmitglied, wirbt um Zustimmung zur Kommissionsfassung. – Richt- und Zonenplan sind grundsätzlich Entwicklungspläne für die Gemeinde mit einem Horizont von 15 Jahren. Da gilt es klar zwischen strategisch wirklich wichtigen, im öffentlichen Interesse liegenden Gebieten und der Planung als Gesamtes, die dem Thema Entwicklung unterstellt ist, zu unterscheiden. Eine Gemeinde hat kein Interesse daran, in das Eigentum von Privaten einzugreifen. Sie tut das nur, wenn dieser Schritt zu rechtfertigen ist und das Interesse daran sehr gross ist. Das dürfte sehr selten der Fall sein. Aber es kann der Fall eintreten, in dem die Gemeinde – zusammen mit den Bürgern – eingreift und eine im allgemeinen Interesse liegende Entwicklung auslöst. Die Ausgangslage ist insofern klar und wurde in der Kommission nochmals intensiv besprochen.

Regierungsrat *Röbi Marti* spricht sich ebenso für Zustimmung zum Kommissionsantrag aus. – Die Gemeinden erarbeiten derzeit ihre Nutzungsplanungen. Sie dürfen oder müssen ihre Entwicklungsschwerpunkte definieren. Dazu müssen sie unter Umständen Land ein- oder auszonen. Dadurch lässt sich die Entwicklung steuern. Diese Gebiete werden also für einen konkreten Zweck bereitgestellt und für die entsprechende Nutzung verfügbar gemacht. In diesen Fällen ist für die Gemeinden ein Kaufrecht vorgesehen. Der Regierungsrat will den Gemeinden Möglichkeiten zur Verfügung stellen, um die Entwicklung zielgerichtet zu steuern. Das Kaufrecht kann definitiv nur in vereinzelt Fällen in einem Entwicklungsgebiet zur Anwendung kommen. Die verfahrensmässigen Hürden sind enorm hoch. Es ist nicht so, dass man Leute einfach enteignen kann. Es darf keine Angst geschürt werden, indem dies behauptet wird. Fairness ist geboten. Den Gemeinden sind die notwendigen Mittel für eine zielgerichtete Entwicklung in die Hand zu geben.

Abstimmung: Der Kommissionsantrag obsiegt über den Antrag Rothlin. Bei Entwicklungsgebieten soll ein Kaufrecht als Bedingung für eine Zonenplanänderung zur Verfügung stehen.

Artikel 33a; Kaufrecht der Gemeinde

Peter Rothlin beantragt im Namen der SVP-Fraktion die Streichung von Artikel 33a. – Die in erster Lesung geäusserten Einwände der SVP-Fraktion wurden von der Kommission aufgenommen. Sie flossen in die neue Formulierung von Artikel 33a ein. Zum einen ging es um die Verlängerung der Fristen von acht auf zehn Jahre. Zum anderen stehen neu die Fristen still, wenn sich der Baubeginn unverschuldet verzögert. Weiter sind Landreserven von Gewerbetreibenden oder Industriellen für Betriebserweiterungen vom Kaufrecht ausgenommen. Weitere von der SVP-Fraktion vorgebrachte Punkte wurden hingegen nicht berücksichtigt. Deshalb wird die Streichung der Bestimmung beantragt. – Was wird wohl passieren, wenn eine Gemeinde Strassen und Zufahrten ausbauen, ein Schulhaus erweitern will oder ein anderes öffentliches Gebäude plant und dafür Land benötigt? Von solch einer Situation werden zwar nicht viele Landbesitzer betroffen sein – einige aber schon. Diese stehen dann vor einer Enteignung. Selbst wenn sie sich wehren und ihr Land nicht hergeben wollen: Die Gemeinde kommt an dieses Land. In der Bundesverfassung ist aber verankert, dass eine

Enteignung angemessen entschädigt und dass das enteignete Land zugunsten der Öffentlichkeit verwendet werden muss. Wenn das Land also für eine allgemein zugängliche Gemeindestrasse verwendet wird, ist eine Enteignung gerechtfertigt. Das ist nachvollziehbar. Der neue Artikel 33a beinhaltet aber eine Verschärfung, weil die heute begrenzte Macht der Gemeinden, eine Enteignung vorzunehmen, missbraucht wird. Die Gemeinden werden künftig gegen den Willen der Eigentümer Land kaufen und an beliebige Investoren weiterverkaufen können. Diese können etwa Wohnüberbauungen oder Verwaltungsgebäude hochziehen oder einen Industriebetrieb ansiedeln. Eine Wohnüberbauung gehört aber nicht der Öffentlichkeit. Sie dient den Mieterinnen und Mietern und der Investor kann damit Geld verdienen. Mit dem neuen Artikel 33a finden die Gemeinden immer irgendein öffentliches Interesse, um ein Kaufrecht geltend zu machen. Einmal sind es neue Arbeitsplätze, ein anderes Mal sind es neue Steuerzahler. Dagegen muss man sich wehren. Die Definition des öffentlichen Interesses wird überstrapaziert. – Artikel 32a bietet bereits die Möglichkeit eines Kaufrechts. Artikel 33a ist gar nicht notwendig. Ein Kaufrecht kann vertraglich oder mit bedingten Zonenplanänderungen geregelt werden. Ausserdem werden mit der vorliegenden Gesetzesrevision bereits viele neue Instrumente eingeführt. Die Vorlage darf aber nicht überladen werden. Sie wird mehrheitsfähig, wenn Artikel 33a gestrichen wird.

Marco Hodel, Glarus, unterstützt namens der Mehrheit der CVP-Fraktion die Streichung des Kaufrechts nach Artikel 33a. – Die in der Bundesverfassung verankerte Eigentumsgarantie ist der CVP-Fraktion wichtig. Mit dem vorgeschlagenen Kaufrecht wird sie stark beschnitten. Es wird befürchtet, dass es zu Enteignungen kommt. – Der Regierungsrat brachte das Kaufrecht bereits bei der letzten Revision des Baugesetzes ins Spiel. Die damalige vorberatende landrätliche Kommission kippte dieses aus der Vorlage. Das Volk stimmte dieser Vorlage ohne Kaufrecht an der Landsgemeinde zu. Es stellt sich die Frage, was sich diesbezüglich seit 2010 geändert hat.

Thomas Kistler, Niederurnen, beantragt namens der SP-Fraktion Zustimmung zur regierungsrätlichen Fassung von Artikel 33a. – Die Anpassungen gegenüber der regierungsrätlichen Vorlage kommen einer Verwässerung gleich. Die Vorgaben des Bundes werden nicht oder nur gerade so umgesetzt. Der Landrat knickt vor Drohungen ein. Er will möglichst niemandem wehtun. Er scheut sich dabei nicht vor möglichen Forderungen, sondern vor der Verantwortung, welche der Bund den Kantonen mit gewissen Instrumenten in die Hände gibt. Die SP-Fraktion will das nicht und spricht sich deshalb für die regierungsrätliche Variante aus. Sie hofft, dass der Regierungsrat seinen eigenen Vorschlag verteidigt. Es reicht nicht, verschiedene Instrumente im Gesetz aufzuzählen. Man muss sie auch anwenden können. – Vielleicht erinnern sich einige bürgerliche Politiker an die Abstimmung zur Unternehmenssteuerreform III. Die Befürworter glaubten, man müsse nur richtig kommunizieren, dann werde die Vorlage schon angenommen. Nach der Niederlage argumentierten sie, das Volk habe die Vorlage nicht verstanden. Dabei hat das Volk durchaus verstanden, dass die Reform überladen wurde. Nun passiert das Gegenteil: Man streicht möglichst viel aus der Vorlage, damit das Gesetz möglichst zahnlos wird. Die SP wird sich das Vorgehen an der Landsgemeinde gut überlegen, wenn der Landrat ein solch zahnloses Baugesetz verabschiedet. Der regierungsrätlichen Variante ist zuzustimmen. Sie stellt noch längst nicht die schärfste Variante der Umsetzung des Bundesrechts dar.

Rolf Hürlimann, Schwanden, erklärt, mit Artikel 33a würden die Eigentumsrechte geschützt. – Das Argument, es gelte das Eigentum zu schützen und Artikel 33a deshalb zu streichen, ist hier nicht nachvollziehbar. Nachdem Artikel 32a Absatz 1 Buchstabe c genehmigt wurde, wird hier der Eigentumsschutz im Grundsatz gefördert.

Martin Laupper votiert für die Kommissionsfassung. – Es geht hier um strategisch wichtige Baugebiete, die im öffentlichen Interesse liegen. Angesichts der vielfältigen gesetzlichen Vorgaben versucht man im Rahmen eines Planungsprozesses, eine Verdichtung und eine Entwicklung gegen innen zu erreichen. Innerhalb eines Dorfes kann es grosse Flächen geben, die allenfalls entwickelt werden müssten. Die Planungen dürfen gleichzeitig nur so

viel Bauland ausweisen, wie innert 15 Jahren benötigt wird. Das bedingt Rückzonen sowie den Verzicht auf Neueinzonen. Davon betroffene Personen werden kaum verstehen, dass strategisch wichtige Flächen innerhalb eines Dorfes gehortet werden. Die Gemeinde setzt darauf, dass das heute zur Verfügung stehende Bauland auch überbaut wird. Dies dient der Entwicklung bzw. der Stärkung der Gemeinde und des Kantons. Es gibt somit Situationen, in denen ein Kaufrecht Sinn macht. Nämlich dann, wenn Bauland gehortet und eine Entwicklung damit verhindert wird. Die Gemeinde muss im Interesse aller eingreifen können. – Der Vorschlag der Kommission trägt den Interessen der Unternehmer Rechnung. Es macht sehr viel Sinn, ihnen Freiraum und eine Perspektive zu ermöglichen.

Hans-Jörg Marti wirbt um Zustimmung zum Kommissionsantrag. – Der Kommission ging es nicht um eine Verwässerung. Sie hat schlicht die Anliegen des Landrates aufgenommen. Die Überbauungsfrist wurde von acht auf zehn Jahre erhöht. Die Interessen der Unternehmen wurden berücksichtigt. Deren Landreserven sind vom Kaufrecht ausgenommen, wenn diese für eine Betriebserweiterung vorgesehen sind. Und auch der Friststillstand bei unverschuldeten Verzögerungen wurde geregelt. Von Verwässerung kann keine Rede sein. Eine Rückkehr zum regierungsrätlichen Antrag, den der Regierungsrat selbst nicht mehr befürwortet, würde verhindern, dass die Anliegen des Landrates in die Vorlage einfließen. – Bezüglich des Antrags auf Streichung von Artikel 33a sei auf das Votum von Landrat Rolf Hürlimann verwiesen. Die SVP-Fraktion will eine Zersiedelung auf jeden Fall verhindern, weil davon Landwirtschaftsland betroffen wäre. Gleichzeitig würde sie mit ihrem Antrag eine Verdichtung gegen innen verhindern.

Regierungsrat *Röbi Marti* erklärt, der Regierungsrat spreche sich nicht aus Überzeugung für die Kommissionsfassung aus, könne dieser nach gewalteter Diskussion aber zustimmen. Kompromisse könnten diese Vorlage voranbringen.

Abstimmungen:

- Der Kommissionsantrag obsiegt über den Antrag des Regierungsrates.
- Der Kommissionsantrag obsiegt über den Antrag Rothlin. Die Gemeinden können im Zonenplan die strategischen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauzonenflächen bezeichnen, welche innert zehn Jahren nach Erschliessung überbaut oder zur Überbauung veräussert sein müssen. Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat. Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden, sind vom Kaufrecht ausgenommen.

Artikel 33b; Abgabetatbestand

Simon Trümpi, Glarus, Kommissionsmitglied, beantragt die Streichung von Artikel 33b Absatz 2 Buchstaben b–d, wobei jeweils über die einzelnen Buchstaben abzustimmen sei. – Das Bundesgesetz verlangt eine Mehrwertabgabe lediglich bei dauerhaften Neuzuwisungen von Land in eine Bauzone. Abgaben für Um- und Aufzonen werden nicht gefordert. Sie gehen entschieden zu weit. In zahlreichen Gesprächen mit Gemeindevertretern wurde zwar festgestellt, dass es sich dabei offenbar um eine der wenigen Einnahmequellen handelt, um den Mehrwertabgabe-Fonds zu äufnen. Das ist dennoch nicht in Ordnung. Die Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonen kann jeden Landeigentümer treffen, unabhängig von der Parzellengrösse. Es ist zu hoffen, dass dies jedem Hausbesitzer bekannt ist. Die Abgabe wird zudem mittels Pfand im Grundbuch belastet. Diese Last wird während Generationen weitergetragen. Alle Mieter müssen wissen, dass solche Abgaben auch einen direkten und negativen Einfluss auf die Mietkosten haben. Es ist die Pflicht des Landrates, für das Wohl und die Nachhaltigkeit des Kantons einzustehen. Das täte er mit Zustimmung zu Artikel 33b Absatz 2 Buchstaben b–d nicht. – Eine Gleichbehandlung der drei Gemeinden ist mit der unterbreiteten Fassung nicht gewährleistet. Glarus Süd diskutiert derzeit über verschiedene Dorf- bzw. Wohn- und Mischzonen, während Glarus Nord lediglich

drei Dorfzonen vorsieht, in denen sich auch das Gewerbe etablieren kann. In Glarus Nord herrscht in der Dorfzone viel mehr Toleranz, während in Glarus Süd viel schneller eine Umzonung beantragt werden muss. Dies ist jeweils mit einer Abgabe verbunden. Mit der aktuellen Fassung werden die bereits Schwachen noch einmal zusätzlich geschwächt. Unterschiedlich lange Spiesse sind nicht das Ziel der Vorlage.

Christian Marti, Glarus, beantragt namens der FDP-Fraktion folgende neue Formulierung von Artikel 33b Absatz 2 Buchstabe b: „*die Umzonung von einer Arbeits- in eine Misch- oder Wohnzone,*“ – Die letzte grosse Revision des Raumentwicklungs- und Baugesetzes von 2010 ist noch nicht überall verdaut. Der grosse Sprung im Baurecht, den das Glarnerland damals gemacht hat, ist noch in verschiedener Hinsicht zu verarbeiten. Die Umsetzung des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes bringt eine ganz neue Ausrichtung und neue Instrumente für die öffentliche Hand mit sich. Die Raumplanung lässt sich künftig aktiver gestalten. Der erneute Kraftakt muss mit Augenmass geschehen. Es darf austariert und von reinen Konzeptionen abgewichen werden. – Der Antrag der FDP-Fraktion betrifft die hinsichtlich der Nutzung entscheidende Umzonung: Jene von einer Arbeits- in eine Misch- oder Wohnzone. Es soll dort also nicht mehr gearbeitet, sondern gewohnt werden. Dieser Moment ist entscheidend für die künftige Ausrichtung des Bodens. Auf ihn ist die Mehrwertabgabe zu beschränken. Es ist wahrscheinlich auch jener Moment, in dem der Mehrwert am klarsten berechnet werden kann. Umzonung innerhalb einer reinen Arbeits- oder einer reinen Wohnzone bringen zwar auch gewisse Mehrwerte. Die Abwicklung bzw. die Berechnung ist in diesen Fällen aber zu aufwändig, zu bürokratisch und deshalb zu wenig praktikabel. Die Lösung der FDP-Fraktion reicht aus, ist massvoll und lässt sich besser handhaben als der Vorschlag von Regierungsrat und Kommission.

Peter Rothlin unterstützt die Anträge Trümpi und Christian Marti. – Nutzungsplanungen und Baureglemente der verschiedenen Gemeinden sind auf unterschiedlichem Niveau. In Glarus Nord gibt es nur noch eine Wohnzone und ein grosszügiges bzw. revolutionäres Baureglement. In Glarus Süd rechnet man immer noch mit Stockwerken. Wenn man davon ausgeht, dass der Mehrwert nicht rückwirkend abgeschöpft und der aktuell vorgesehene Zonenplan von Glarus Nord unverändert genehmigt wird, gibt es künftig in der Wohnzone gar keine Mehrwertabschöpfungen mehr. Das würde bei Zustimmung zum Antrag Marti auch in Glarus Süd gelten. Insofern kann der Antrag Christian Marti unterstützt werden.

Fridolin Luchsinger spricht sich für Zustimmung zum Antrag Christian Marti aus. Im Übrigen sei der Kommission zu folgen. – In Glarus Süd wurden 16 Mehrwertabschöpfungsverträge unterzeichnet. Betroffen waren stets Um- oder Einzonungen. Aufzonungen waren keine dabei. Glarus Süd sieht davon ab, bei Aufzonungen überhaupt von einem Mehrwert zu reden. Es sind dafür keine Abgaben vorgesehen. Mehrwerte werden vor allem bei Umzonungen realisiert, weil danach auf dem Markt oft viel höhere Preise erzielt werden können.

Jacques Marti, Diesbach, beantragt Zustimmung zur Fassung gemäss Regierungsrat und Kommission. – Landrat Simon Trümpi erklärte, dass Aufzonungen die einzigen verbliebenen Einnahmequellen für die Gemeinden seien. Da hat er Recht. Stimmt der Landrat dem einen oder anderen Streichungsantrag zu, wird den Gemeinden die Möglichkeit zur Abschöpfung der Mehrwertabgabe genommen oder diese zumindest verwässert. Wenn kein Geld aus der Mehrwertabgabe zur Verfügung steht, müssen Auszonungen mit Steuergeldern entschädigt werden. Das betrifft alle Steuerzahler. Deshalb ist es falsch, hier Einschränkungen zu machen. Wenn es um die Frage der Verhältnismässigkeit geht, liegt die Antwort in der Einführung eines Freibetrags in den Bauordnungen der Gemeinden. Bei tiefen Abgaben ist der administrative Aufwand nämlich im Verhältnis zum Ertrag tatsächlich zu hoch. Um dies abzufedern, muss aber nicht generell auf die Mehrwertabgabe verzichtet werden. Sie wird – besonders in Glarus Nord – benötigt, um die ganzen Auszonungen zu finanzieren.

Simon Trümpi wehrt sich gegen Regelungen, die über das Bundesrecht hinausgehen, und erkundigt sich nach den Konsequenzen der von Landrat Christian Marti beantragten Formu-

lierung. – Bezüglich des Antrags Christian Marti stellt sich die Frage, was bei einer Umzonung von einer Wohn- in eine Arbeitszone passiert? Und wie ist die Situation in Glarus Nord, wo andere, einfachere Zoneneinteilungen vorgesehen sind? – Es gibt keinen Grund, im Kanton Glarus über die minimalen Vorgaben des Bundesrechts hinauszugehen.

Rolf Hürlimann unterstützt den Antrag Christian Marti. – Der Antrag Christian Marti ist vernünftig. Einzonungen, die weiter einer Abgabe unterliegen sollen, sind Einzelfälle. Dort geht es um hohe Mehrwerte, die teilweise abgeschöpft werden sollen. Für Umzonungen von einer Arbeits- zu einer Wohnzone gilt dasselbe. Aufzonungen innerhalb der Wohnzone sind hingegen oft flächendeckend und betreffen somit viele Personen. Der Mehrwert ist jeweils gering. Mit dem Vorschlag der FDP-Fraktion wäre auch das Problem, bei Nutzungsplanänderungen Einzelfälle prüfen zu müssen, gelöst. Der Einwand von Landrat Jacques Marti stellt allerdings tatsächlich eine Alternative dar. Ein Grenzbetrag wäre jedoch sauber zu regeln. Gerechnet werden muss in jedem Fall. – Bei Umzonungen von einer Arbeits- in eine Misch- oder Wohnzone soll der Mehrwert teilweise abgeschöpft werden können. Denn es besteht ein Interesse daran, dass Arbeitszonen erhalten bleiben. Die Gesellschaft wird über kurz oder lang das Problem haben, dass zu wenig Arbeitszonen – gerade auch an zentralen Lagen – verfügbar sind. Der Druck, solches Land in eine Wohnzone umzuzonen, ist hoch, weil der dadurch entstehende Mehrwert hoch ist. – Mit dem Antrag Christian Marti ist die Kernforderung im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe erfüllt. Der Verwaltungsaufwand und das Konfliktpotenzial werden hingegen minimiert.

Ann-Kristin Peterson, Niederurnen, Kommissionsmitglied, befürwortet die regierungsrätliche Fassung. – Glarus Nord benötigt Geld, um Auszonungen entschädigen zu können. Wenn dieses Geld nicht vorhanden ist, muss der Steuerzahler einspringen. Das kann nicht im Interesse des Landrates sein. – Eine Abgabe wird nur bei erheblichen Mehrwerten fällig. Einen solchen gibt es bei Aufzonungen von oft relativ kleinen Parzellen nicht. Diese sind davon schlicht nicht betroffen. Es muss so oder so geregelt werden, wann eine Mehrwertabgabe zu entrichten ist. Der Begriff „erheblich“ ist in der Verordnung zu klären. Es ist unlogisch, wenn der Landrat auf die Möglichkeit, erhebliche Mehrwerte abzuschöpfen, verzichten würde.

Hans-Jörg Marti beantragt die Ablehnung des Antrags Trümpi. – Der Antrag Trümpi betrifft genau jene Massnahmen, bei denen die Mehrwertabgabe zum Tragen kommt. Der von Landrat Simon Trümpi geschilderte Fall einer Umzonung von der Wohn- in eine Arbeitszone ist im Übrigen ziemlich unrealistisch. – Das Gute am Antrag Christian Marti ist, dass die Gemeinden bei Aufzonungen keine Schätzungen machen müssten. Ansonsten ist dem Votum von Landrätin Ann-Kristin Peterson zu folgen: In Artikel 33d ist festgehalten, dass der Landrat in einer Verordnung definiert, ab welchem Mehrwert eine Abgabe zu entrichten ist.

Regierungsrat *Röbi Marti* beantragt Zustimmung zum Antrag von Regierungsrat und Kommission. – Unlogisch sind die Anträge Trümpi und Christian Marti nicht. Es geht hier um Geld. In den kommenden Jahren werden keine relevanten Einzonungen vorgenommen. Es wird folglich auch kein grosser Mehrwert anfallen. Die Raumentwicklung wird von Auf- und Umzonungen geprägt sein. Der Antrag auf Streichung von Artikel 33b Absatz 2 Buchstabe b bedeutet also, dass faktisch keine Einnahmen durch die Mehrwertabgabe erzielt werden. Der Antrag Christian Marti schliesst hingegen sämtliche Aufzonungen von einer Mehrwertabgabe aus. Mit Blick auf die Förderung der Innenentwicklung werden Aufzonungen künftig aber wichtig sein. Umzonungen von Arbeits- in Wohnzonen wird es nach Abschluss der laufenden Zonenplanrevisionen ebenfalls kaum mehr geben. Der Antrag Christian Marti käme also einer Streichung von Artikel 33b Absatz 2 Buchstabe b gleich. – Der Landrat wird in der Verordnung einen Betrag des Mehrwerts festlegen können, unterhalb dessen keine Abgabe mehr fällig wäre. So würde bei geringfügigen Fällen Verwaltungsaufwand vermieden. Geringfügige Fälle sind nicht das Ziel dieser Abgabepflicht.

Abstimmungen:

- Der Antrag von Kommission und Regierungsrat zu Artikel 33b Absatz 2 Buchstabe b obsiegt über den Antrag Christian Marti mit 27 zu 24 Stimmen.
- Der Antrag von Kommission und Regierungsrat zu Artikel 33b Absatz 2 Buchstabe b obsiegt über den Antrag Trümpi.
- Der Antrag von Kommission und Regierungsrat zu Artikel 33b Absatz 2 Buchstabe c obsiegt über den Antrag Trümpi.
- Der Antrag von Kommission und Regierungsrat zu Artikel 33b Absatz 2 Buchstabe d obsiegt über den Antrag Trümpi. Die Abgabetatbestände bleiben somit gegenüber der Vorlage des Regierungsrates unverändert.

Artikel 33e; Abgabehöhe

Karl Stadler, Schwändi, beantragt für die Grüne Fraktion folgende neue Formulierung von Artikel 33e Absatz 1: „Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt *mindestens 30 Prozent des Mehrwerts für raumplanerische Massnahmen gemäss Artikel 33b Absatz 2 Buchstabe a.*“ Artikel 33e Absatz 2 soll neu lauten: „*In den übrigen Fällen gemäss Artikel 33b Absatz 1 beträgt die Mehrwertabgabe mindestens 20 Prozent des Mehrwerts.*“ Der bisherige Artikel 33e Absatz 2 würde zu Absatz 3. – In erster Lesung wurde die Fixierung der Mehrwertabgabe bei 30 Prozent abgelehnt. Man begründete dies vor allem mit der Gefährdung von Bauprojekten, die von einer Auf- oder Umzonung abhängen. Die Querfinanzierung durch den Mehrwert des Grundstücks sei so nicht mehr möglich. Die Grüne Fraktion unterbreitet nun einen Vorschlag, der diesem Einwand Rechnung trägt: Bei Auf- oder Umzonungen sollen die bereits beschlossenen 20 Prozent als Minimum gelten. Bei Neueinzonungen in die Bauzone – sofern sie vorkommen – soll die Abgabe aber mindestens 30 Prozent betragen. Bei der Neueinzonung eines Nichtbaugebiets in eine Bau-, Abbau- oder Deponiezone erbringt der Liegenschaftsbesitzer nämlich keine kostspieligen Vorleistungen, wie dies bei Auf- und Umzonungen der Fall sein kann. Die Mehrwertabgabe ist für die Liegenschaftsbesitzer verkräftbar. Das hat sich schon bei verschiedenen Fällen im Kanton gezeigt: Die Grundbesitzer waren im Rahmen von vertraglichen Lösungen mit dieser Abgabehöhe einverstanden. – Es ist die Verantwortung des Landrates, dem Gemeinwesen zu seinem Recht zu verhelfen. Dieses eröffnet mit seiner Entscheidung den Grundbesitzern grosse wirtschaftliche Möglichkeiten. Eine solche Abgabe ist ausserdem umso gerechtfertigter, als die öffentliche Hand bei Auszonungen entschädigungspflichtig wird. Leider ist völlig unbekannt, wie die Zahlen aussehen werden. Gut möglich, dass dem einen oder anderen Bürger die Augen noch aufgehen werden. – In der ersten Lesung wurde argumentiert, die Gemeinden könnten mit der Formulierung „mindestens 20 Prozent“ auch über das Minimum hinausgehen. Das stimmt zwar theoretisch. In der Praxis dürfte das aber nur selten vorkommen, weil sich im Standortwettbewerb eine tiefe Abschöpfungsquote durchsetzen wird. Hier könnte eine kantonale Mindestvorgabe der sachlich sicher angemesseneren 30 Prozent den Gemeinden eine stärkere Position verschaffen, indem diese nicht auf einem zu tiefen Niveau gegeneinander ausgespielt werden können. – Nicht wenige Kantone kennen eine Abgabe auf Aufzonungen. Und ebenfalls nicht wenige Kantone sehen eine unterschiedliche Regelung für Ein- bzw. Aufzonungen vor. Glarus wäre also nicht der erste Kanton, der eine solche sachgerechte und differenzierte Regelung einführen würde.

Rolf Blumer, Glarus, Kommissionsmitglied, beantragt im Namen der SVP-Fraktion, Artikel 33e Absatz 1 sei neu wie folgt zu formulieren: „Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt *20 Prozent des Mehrwerts.*“ – Das Thema ist brisant genug, um gegenüber der ersten Lesung weitere Überlegungen ins Feld zu führen. Zunächst muss aber in Erinnerung gerufen werden, dass der Bund nur bei Neueinzonungen Mehrwertabgaben in Betracht zieht. Dass der Kanton Glarus nun auch bei Um- und Aufzonungen sowie bei Sondernutzungsplänen eine Abgabe erheben will, vermag man gerade noch zu schlucken. Dass die Vorgabe im Gesetz nun aber zu einer minimalen wurde, ist des Guten zu viel und absolut nicht unternehmerfreundlich. Anscheinend beurteilt der Landrat die wirtschaftliche Entwicklung derart positiv, dass Abgaben und Steuern von Fall zu Fall festgelegt werden können. Um aber

grössere Projekte zu realisieren, müssen klare und faire Abgabebesätze deklariert sein. – Das Prozedere sieht vor, dass zunächst ein Mehrwert und dann eine Abgabehöhe festgelegt werden. Eine Berufsgruppe im Saal wird sich an den entsprechenden Verhandlungen beteiligen und erfreuen. – Immer wieder wurde anlässlich der ersten Lesung von Geschenken gesprochen. Wer wen beschenkt, sei dahingestellt. In der Gemeinde Glarus Süd wird es schwierig genug, Besitzer von grösseren Liegenschaften zu Investitionen zu bewegen. Der Landrat sollte auch deshalb für das Fixum von 20 Prozent eintreten. Bei der nächsten Vorlage zugunsten der strukturell schwächeren Gemeinden wird die aktuelle Debatte in Erinnerung zu rufen sein. – Ein allfälliger Mehrwert entsteht erst nach Abschluss eines Projektes. Gemäss der Vorlage wird der Mehrwert bereits bei Projektbeginn festgelegt. Das Risiko bleibt einseitig bestehen. Auch deshalb ist das Fixum von 20 Prozent zu unterstützen.

Beat Noser, Oberurnen, unterstützt namens der CVP-Fraktion den Antrag Blumer. – Der interkantonale Vergleich zeigt, dass die Mehrheit der Kantone eine klare Regelung mit einem fixen Betrag kennt. Die meisten Kantone setzen die Abgabehöhe bei 20 Prozent fest, einige Kantone definieren eine Bandbreite, etwa 20–50 Prozent oder 20–30 Prozent. Die Definition „mindestens 20 Prozent“ lässt den Spielraum gegen oben aber völlig offen. Im schlimmsten Fall könnten 100 Prozent abgeschöpft werden. Deshalb ist der Abgabesatz bei 20 Prozent zu fixieren.

Peter Rothlin appelliert an die FDP-Fraktion, den Antrag Blumer ebenfalls zu unterstützen. – In den Zonenplänen der Gemeinden sind die Gewässerräume enthalten. Viele Bodenbesitzer sind davon betroffen, mussten Wertminderungen hinnehmen und verloren Flächen. Auch bei Bauvorhaben sind sie deshalb mit Problemen konfrontiert. Die Landeigentümer mussten schon genug ertragen. Sie dürfen nicht noch zusätzlich mit einer Mehrwertabgabe, die über das Minimum hinausgeht, belastet werden.

Rolf Hürlimann spricht sich für Zustimmung zur in der ersten Lesung beschlossenen Formulierung aus. – Kauf- und Mietpreise sind nicht abhängig von der Höhe der Mehrwertabgabe. Es handelt sich dabei um Marktpreise, die sich aus Angebot und Nachfrage ergeben. – Unternehmertum bedeutet, Innovationen zu schaffen, Produkte zu entwickeln, Leistung zu erbringen. Mehrwerte durch Ein-, Auf- und Umzonungen haben nichts mit Unternehmertum oder Leistung zu tun. Es gibt – trotz aller gegenteiligen Beteuerungen – keinen Zusammenhang zwischen der Abgabe bzw. deren Höhe und der Entwicklung in einem Gebiet. Wird der Spielraum durch die Streichung des Begriffs „mindestens“ entfernt, bedeutet das für Glarus Süd, dass die bisherige Regelung, die anerkannt war und problemlos funktionierte, geändert werden muss. Die Abgabe müsste reduziert werden. Früher wurden bis zu 70 Prozent des Mehrwerts abgeschöpft. Heute sind es bei Einzonungen offiziell 30 Prozent. Die Gemeindeversammlung segnete dies ab. – Von der Abgabe betroffen sind in vielen Fällen Erbgemeinschaften und auswärtige Liegenschaftsbesitzer. Bei einer Reduktion der Abgabe fliesst also mehr Geld aus der Region hinaus. Dieses steht dann nicht für öffentliche Aufgaben zur Verfügung.

Christian Büttiker, Netstal, Kommissionsmitglied, votiert ebenfalls für Zustimmung zur in der ersten Lesung beschlossenen Formulierung. – Der Begriff „mindestens“ wird zwingend benötigt. Er eröffnet Spielraum für Verhandlungen, wenn es um grössere Gebiete geht. In Glarus stieg die Gemeinde bei Verhandlungen um grössere Gebiete, die innerhalb der Siedlung liegen und umgenutzt werden sollen, mit 30 oder noch mehr Prozent ein. Die 20 Prozent entsprechen lediglich dem gesetzlich vorgeschriebenen Minimum. Ist dieser Satz fix, muss man nicht mehr verhandeln. Der Spielraum aber ermöglicht gute Lösungen. Die Gemeinde konnte etwa im Gegenzug für die Abkehr von einem Abgabesatz von 30 Prozent die Beteiligung der Grundeigentümer an einer guten Planung oder an der Erschliessung erreichen.

Mathias Zopfi, Engi, wirbt um Zustimmung zum Antrag Stadler. Der Antrag auf Fixierung des Abgabebesatzes sei in jedem Fall abzulehnen. – Im Kanton Glarus wird es zu sehr vielen Aus-

zonungen kommen. Dies ist zwar nicht immer zwingend entschädigungspflichtig, in vielen Fällen aber schon. Wertminderungen sind dann vollständig zu entschädigen. Das kostet viele Millionen Franken. – Es wird argumentiert, über das Minimum hinausgehende Abgabesätze seien unternehmerfeindlich. Man muss sich allerdings bewusst sein, was es bedeutet, wenn die Millionen für die Entschädigungen nicht aus der Mehrwertabgabe kommen. Dann sind nämlich Steuererhöhungen notwendig. Diese sind auch nicht unternehmer- und bürgerfreundlich. – Der Antrag Stadler trägt dem Umstand Rechnung, dass bei Auf- und Umzonungen eine andere Ausgangslage herrscht. Wer seine Liegenschaft entwickeln will, muss tatsächlich viel Geld investieren. In solchen Fällen soll man von einem reduzierten Satz von mindestens 20 Prozent profitieren können. Der Begriff „mindestens“ lässt den Spielraum offen, im Einzelfall auch angepasste Lösungen zu finden. Bei Neueinzonungen von noch nicht überbautem Land ist der Fall jedoch anders. Der Landbesitzer wird dieses Land oft nicht selbst entwickeln, sondern verkaufen. In solchen Fällen – die es gegeben hat – müsste es möglich sein, mindestens 30 Prozent abzuschöpfen. Hier muss die Kasse gefüllt werden, um Entschädigungen bezahlen zu können und damit Steuererhöhungen zu vermeiden. Tiefe Sätze sind dabei nicht wirtschaftsfreundlich. Sie begünstigen vielmehr Einzelne zulasten der Allgemeinheit. Es werden damit jene bestraft, die Leistung zeigen.

Hans-Jörg Marti beantragt Zustimmung zum Antrag der Kommission, der in erster Lesung bereits angenommen worden sei. – Die Vernunft gebietet es, der bereits beschlossenen Fassung von Artikel 33e zuzustimmen. Die einen wollen einen fixen Satz von 20 Prozent, die anderen beantragen einen Satz von 30 Prozent. Die definitive Festlegung kann aber den Gemeinden überlassen werden. Diese befinden sich in unterschiedlichen Ausgangslagen. Insbesondere die SVP-Fraktion, die ja sonst auch nicht blind der Regierung folgt und stets auf den Föderalismus pocht, müsste der Regelung mit einem minimalen Satz von 20 Prozent zustimmen. Denn diese gibt den Gemeinden Spielraum und erlaubt an die Situation angepasste Lösungen. Es sind auch die Gemeinden, die wissen, wie viel Geld sie für Entschädigungen benötigen und ob höhere Abgabesätze notwendig sind. 100 Prozent sind indes nicht möglich. Das Bundesgericht sieht einen maximalen Abgabesatz von 60 Prozent vor. – Der Kommissionsvorschlag entspricht einem vernünftigen Kompromiss. Die Gemeinden werden es mit den Abgabesätzen nicht übertreiben. Sie müssen dazu ein konsistentes Reglement vorlegen. Die Prozentzahlen werden nicht willkürlich von Fall zu Fall festgelegt.

Regierungsrat *Röbi Marti* spricht sich ebenfalls für die Kommissionsvariante aus. – Der Regierungsrat hat mit Blick auf die Landsgemeinde bereits Zugeständnisse gemacht. In der Vernehmlassungsvorlage war noch ein Abgabesatz von 50 Prozent vorgesehen. Aufgrund der Rückmeldungen hat der Regierungsrat den Satz reduziert. Die Kommission fügte noch den Begriff „mindestens“ ein. Diese Variante verschafft Flexibilität, bedeutet aber auch grosse Verantwortung für die Gemeinden. Dagegen ist aus Sicht des Regierungsrates nichts einzuwenden.

Abstimmungen:

- Der Antrag Stadler unterliegt dem Antrag Blumer.
- Der Antrag der Kommission obsiegt über den Antrag Blumer mit 27 zu 23 Stimmen. Die Mehrwertabgabe soll mindestens 20 Prozent des Mehrwerts betragen.

Die Kommission beantragt überdies die Streichung der Indexierung der Abgabe. Der Antrag wird vom Regierungsrat unterstützt und ist unbestritten. Er ist angenommen.

Artikel 51; Grenzabstände

Jacques Marti beantragt namens der SP-Fraktion die Streichung von Artikel 51 Absatz 7 zweiter Satz. – Dem Departement Bau und Umwelt und der Kommission ist zu danken, dass sie den Rückweisungsantrag ernst genommen, die Punkte beraten und die entsprechenden

Fachpersonen hinzugezogen haben. Aufgrund der vorliegenden Materialien sollte es für die nächsten Jahre klar sein, wie Artikel 51 auszulegen ist. – Nachbarrechtliche Abmachungen sollen ohne Eintrag im Grundbuch vorgenommen werden können. Es ist hier eine Interessenabwägung vorzunehmen. Auf der einen Seite steht die Rechtssicherheit, die mit einem Grundbucheintrag verbunden ist. Auf der anderen Seite steht die Verhältnismässigkeit. Der Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags setzt die Inanspruchnahme eines Notars voraus. Das ist im Kanton Glarus innert nützlicher Frist möglich, kostet aber auch. In der bisherigen Diskussion ging aber vergessen, dass auch die öffentliche Hand Grundeigentümerin ist. Es ist oft so, dass die Gemeinden einem Näherbaurecht zustimmen müssen. Bei diesen dauert es aber viel länger, bis die Zustimmung vorliegt. Die Sachlage wird zunächst von der zuständigen Verwaltungsstelle geprüft. Liegt die interne Genehmigung vor, muss auch noch die Unterschrift des Gemeindepräsidenten eingeholt werden. Das bedeutet einen weiteren Zeitverlust, zusätzlich zu jenem, der bereits durch den Gang zum Notar entstanden ist. Das ist etwa bei der Erstellung eines Gartenhäuschens nicht verhältnismässig. Es sollte den Bauherren überlassen werden, ob sie wie bis anhin vom Nachbarn einen Plan unterzeichnen lassen wollen. Wird Rechtssicherheit gewünscht, kann immer noch ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden. Der Verzicht auf einen Zwang ist wirtschaftsfreundlich.

Fridolin Staub, Bilten, beantragt die Ablehnung des Antrags Jacques Marti und damit Zustimmung zur ursprünglichen regierungsrätlichen Fassung von Artikel 51 Absatz 7. – Das Eigentum ist zu schützen und Rechtssicherheit zu schaffen, vor allem auch für kommende Generationen.

Rolf Blumer unterstützt den Antrag Jacques Marti. – Ein Grundbucheintrag ist im Kanton Glarus nicht notwendig. Man kann das unter Nachbarn abmachen. Das funktioniert in der Praxis. Es sind deshalb keine zusätzlichen Hürden und Gebühren vorzusehen.

Mathias Vögeli, Rüti, Kommissionsmitglied, votiert gegen den Streichungsantrag Jacques Marti. – Nachbarrechtliche Abmachungen sind gut und recht, solange sie zwischen aktuellen Nachbarn bestehen. Das Theater geht los, wenn die Eigentumsverhältnisse ändern. Liegt hingegen ein Grundbucheintrag vor, ist alles geregelt – das Theater lässt sich so verhindern. Seitens des Verwaltungsgerichtspräsidenten wurde bestätigt, dass in gewissen Fällen bestehende Bauten nachträglich abgerissen werden mussten. Das ist nicht sinnvoll. Ausserdem funktioniert es mit nachbarrechtlichen Abmachungen nur so lange, wie die Nachbarn gut miteinander auskommen.

Christian Büttiker unterstützt den Antrag Jacques Marti. – Schon die Lösung mit dem Unterzeichnen eines Plans ist mit Aufwand verbunden. Wird nun auch noch ein Grundbucheintrag Pflicht, würde der Aufwand um ein Vielfaches steigen. Dieser ist unverhältnismässig hoch. Die stets gepredigte Eigenverantwortung der Bürger wird unterhöhlt. – Jedes dritte Baugesuch hat mit der Gemeinde zu tun. Für jeden Autounterstand, der näher als vorgesehen an eine Strasse gebaut wird, müsste ein Vertrag abgeschlossen werden. Das ist unverhältnismässig.

Hans-Jörg Marti beantragt Zustimmung zum ursprünglichen regierungsrätlichen Antrag zu Artikel 51 Absatz 7. – Es kommt in der Realität vor, dass nach einem Besitzerwechsel nachträglich Forderungen gestellt werden. Deshalb sollten solche Angelegenheiten unmittelbar und dauerhaft geregelt werden.

Regierungsrat *Röbi Marti* hält fest, dass nur mit einem Grundbucheintrag Rechtssicherheit bestehe. Deshalb sei dem von der Kommission unterstützten regierungsrätlichen Antrag zuzustimmen.

Abstimmung: Der regierungsrätliche Antrag obsiegt über den Antrag Jacques Marti. Nachbarrechtliche Abmachungen haben in Form einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit vorzuliegen.

Die Kommission beantragt einen neuen Artikel 51 Absatz 8. Der Antrag wird vom Regierungsrat unterstützt und ist unbestritten. Er ist angenommen.

Artikel 57; Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Fridolin Luchsinger will namens der BDP-Fraktion Artikel 57 Absatz 6 streichen. – Die BDP-Fraktion beantragte anlässlich der ersten Lesung, Artikel 57 sei zurückzuweisen und zu kürzen. Die Kommission ist nun der Überzeugung, dass die vom Regierungsrat vorgeschlagene Bestimmung eine Flexibilisierung zugunsten der Bauherrschaft mit sich bringe. Die BDP-Fraktion kann mit dieser Begründung leben und unterstützt die vorgeschlagene Fassung von Artikel 57, mit Ausnahme von Absatz 6. – Wer heute zu wenige Parkplätze erstellt, muss eine Ersatzabgabe entrichten. Neu kann man einer solchen Abgabe entgehen, wenn ein Mobilitätsmanagement vorliegt. Es ist aber nicht in Ordnung, wenn nachträglich – wenn die Gemeinde ein Konzept einmal bewilligt hat – eine Abgabe verlangt werden kann. Ein Mobilitätsmanagement basiert in der Regel auf dem öV-Angebot. Wenn sich dieses nach zehn Jahren ändert, müsste die Gemeinde gemäss Artikel 57 Absatz 6 Nachforderungen stellen. Der Private konnte wahrscheinlich aber wenig bis gar keinen Einfluss auf das öV-Angebot nehmen. Die heutige Regelung ist unverändert zu belassen. Sie funktioniert. Funktionierendes ist nicht zu verkomplizieren.

Bruno Gallati, Näfels, Kommissionsmitglied, beantragt die Streichung von Artikel 57 Absatz 1 letzter Teilsatz und damit der Möglichkeit, auf die Entrichtung einer Ersatzabgabe zu verzichten. – Die Gemeinde kommt einem Bauherrn bereits entgegen, wenn dieser weniger Parkplätze bauen bzw. eine Ersatzabgabe leisten kann. Die Zahl der notwendigen Parkplätze wird immer wichtiger in Bezug auf die Ausnützung eines Grundstücks. Es ist schwierig, eine Ersatzabgabe nachträglich aufgrund einer veränderten Situation einzufordern, in vielen Fällen ist dies gar nicht mehr möglich. Oft ist die Parzelle dann auch schon so überbaut, dass gar keine Parkplätze mehr erstellt werden können. Deshalb muss die Ersatzabgabe gleich zu Beginn bezahlt werden. Auch bei Tiefgaragen müssen zudem Grenzabstände eingehalten werden. Das schränkt die Errichtung von Parkierungsmöglichkeiten ein. Da ist es sinnvoll, auf den öV bzw. ein Mobilitätsmanagement zurückgreifen zu können. Daneben bestehen weitere Einschränkungen. Es gibt also Gründe, weniger Parkplätze bauen zu wollen. Dann muss aber eine Ersatzabgabe geleistet werden – im Moment der Überbauung.

Beat Noser erkundigt sich, was unter einem Wegfall des Mobilitätsmanagements verstanden und wie dies durch die Verwaltung überprüft werde?

Regierungsrat *Röbi Marti* wirbt um Zustimmung zur Fassung von Artikel 57 gemäss Regierungsrat und Kommission. – Mit dem Baugesuch wird ein Mobilitätsmanagement eingereicht. Damit könnte die Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze umgangen werden. Wenn sich dann nach zwei Jahren herausstellt, dass das Mobilitätsmanagement nicht umgesetzt wurde, kann die Gemeinde auf Grundlage von Artikel 57 Absatz 6 nachträglich die Ersatzabgabe einfordern. Das ist eine gute Regelung, die von der Kommission einstimmig unterstützt wurde.

Karl Stadler unterstützt die Regelung gemäss Regierungsrat und Kommission. – Bisher war immer von Einzelfällen die Rede, bei welchen ein Mobilitätsmanagement zum Tragen kommt. Es kann sich zum Beispiel aber auch um ganze Quartiere oder Überbauungen handeln, die autofrei sind. Dort werden höchstens einige Besucher-Parkplätze benötigt. Es wäre nicht richtig, wenn in diesen Fällen eine Ersatzabgabe gefordert wird. Wenn sich das Konzept ändert und das Quartier nicht mehr länger autofrei sein soll, ist es wiederum richtig, nachträglich eine Ersatzabgabe einzufordern. Die Gemeinde soll dieses Recht haben.

Abstimmungen:

- Der Antrag von Kommission und Regierungsrat obsiegt über den Antrag Gallati.
- Der Antrag von Kommission und Regierungsrat obsiegt über den Antrag Luchsinger. Bei guter Anbindung an den öV oder bei einem geeigneten Mobilitätsmanagement kann die Erstellung von Parkplätzen begrenzt und auf die Entrichtung einer Ersatzabgabe verzichtet werden. Bei Wegfall des Mobilitätsmanagements kann nachträglich die Errichtung von Parkplätzen oder die Entrichtung einer Ersatzabgabe verlangt werden.

Artikel 61

Die Kommission beantragt einen neuen Artikel 61 Absatz 2. Der Antrag wird vom Regierungsrat unterstützt und ist unbestritten. Er ist angenommen.

Artikel 87a; Einlagen von Mehrwertabgaben

Ann-Kristin Peterson beantragt die Ablehnung des Kommissionsantrags auf einen neuen Artikel 87a Absatz 2. – Der Landrat beschloss vorhin, dass auch Auf- und Umzonungen einer Mehrwertabgabe unterliegen, wenn dadurch erhebliche Mehrwerte entstehen. Es wäre nun unlogisch, hier wieder Ausnahmen zu machen und auf die Einnahmen zu verzichten. Das Geld wird für Entschädigungen benötigt. Es ist wichtig, dass dafür nicht die Steuerzahler aufkommen müssen.

Peter Rothlin erkundigt sich bezüglich der Umsetzbarkeit der Ausnahmeregelung. – Der Streichungsantrag Peterson löst keine Freude aus. Inhaltlich gesehen sind die Schlussfolgerungen aber richtig. Im Kanton Basel-Landschaft wurden die Gemeinden, welche unter Berufung auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz Mehrwerte abgeschöpft haben, durch das Bundesgericht geschützt. Dies, obwohl der Kanton dieses Instrument nicht vorgesehen hat. Die Ausnahmeregelung benachteiligt Grundeigentümer, die unter der alten Regelung eine Mehrwertabgabe entrichten mussten, gegenüber Grundeigentümern, die von der beantragten Übergangsbestimmung profitieren können. Es stellt sich angesichts dessen die Frage, ob diese Übergangsbestimmung vor Gericht standhalten würde. Die aktuellen Zonenplanrevisionen haben einen Planungshorizont von 15 Jahren. Es stellt sich hier zusätzlich die Frage, ob während 15 Jahren ein Bundesgesetz, das notabene auch vom Kanton Glarus beschlossen wurde, einfach umgangen werden kann?

Hans-Jörg Marti wirbt um Zustimmung zum Kommissionsantrag. – In erster Lesung wurde explizit eine Übergangsbestimmung gefordert. Diese liegt hier vor. Sie schafft Klarheit und keine Rechtsungleichheit. Ohne die Übergangsbestimmung wären die Grundeigentümer in der Gemeinde Glarus benachteiligt. Denn dort ist die Zonenplanänderung bereits über die Bühne.

Abstimmung: Der Antrag der Kommission obsiegt über den Antrag Peterson. Die Bestimmungen über die Mehrwertabgabe gemäss Artikel 33b und folgende gelten nicht für Zonenplanänderungen, wenn das öffentliche Auflageverfahren vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen durchgeführt worden ist.

Rückkommen auf Artikel 32a

Peter Rothlin beantragt namens der SVP-Fraktion Rückkommen auf Artikel 32a Absatz 1 Buchstabe c. Dieser soll neu wie folgt lauten: „*Kaufrecht für kantonale Entwicklungsgebiete*;

Abstimmung: Der Antrag Rothlin auf Rückkommen ist abgelehnt.

Schlussabstimmung: Die Vorlage wird der Landsgemeinde wie beraten zur Zustimmung unterbreitet.