

Beschluss

Sitzung des Landrates vom Mittwoch, 8. Februar 2017

§ 297

Änderung des Raumentwicklungs- und Baugesetzes

(Berichte Regierungsrat, 8.11.2016; Kommission Bau, Raumplanung und Verkehr, 20.12.2016; Kommission Recht, Sicherheit und Justiz, 10.1.2017)

Eintreten

Hans-Jörg Marti, Nidfurn, Kommissionspräsident, beantragt Zustimmung zum Antrag der Kommission; bezüglich des Anzeigerechts sei dem Antrag der Mitbericht erstattenden Kommission Recht, Sicherheit und Justiz zu folgen. – Eintreten auf die Vorlage war in der Kommission unbestritten. Wie den Berichten von Kommission und Regierungsrat entnommen werden kann, geht es um eine Anpassung an das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes und damit an übergeordnetes Recht. Ausserdem flossen Erfahrungen mit dem bisherigen kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetz (Baugesetz) ein. Kernpunkte der Vorlage sind: Mehrwertabgabe; Nutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet; Kaufrecht und Enteignungsrecht für Entwicklungsgebiete; Grenzabstände; Anzeigerecht. – Bei der Abgabe auf planungsbedingte Mehrwerte handelt es sich um eine bundesrechtliche Vorgabe, die es zu regeln gilt. Sie bildet das Hauptelement der Vorlage. Der Bund gibt einen minimalen Abgabesatz von 20 Prozent vor. Um den Gemeinden Spielraum zu ermöglichen, beantragt die Kommission, es sei die Mehrwertabgabe auf „mindestens“ 20 Prozent festzulegen, anstatt einen fixen Wert von 20 Prozent zu verankern. Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung begrüsst diesen Spielraum ausdrücklich. Um Willkür und Ungleichbehandlung zu verhindern und Rechtssicherheit zu schaffen, sind die Gemeinden angehalten, die Modalitäten zum Beispiel in einem eigenständigen Erlass näher zu definieren. Damit kann Rechtsstreitigkeiten vorgebeugt werden. – Ein ausgiebig diskutiertes Anliegen war die Schaffung von Weiler- und Erhaltungszonen. Es gibt im Kanton Glarus viele Weiler und Streubausiedlungen, die aktuell nicht als solche im Richtplan bezeichnet sind. Da diese fast ausschliesslich ausserhalb der Bauzonen liegen, besteht in diesen Gebieten mit den aktuellen gesetzlichen Grundlagen praktisch kein Handlungsspielraum, um mass- und sinnvolle Sanierungen durchzuführen. In diesen Weilern, welche zum Teil viele landschaftsprägende Bauten aufweisen, macht es Sinn, wenn Gebäude erhalten bzw. aufgebessert oder umgenutzt werden können. Mit der aktuellen gesetzlichen Grundlage besteht die fast einzige Alternative darin, die Gebäude einem geordneten Zerfall zu überlassen. Dazu gibt es im Glarnerland etliche Beispiele. Der Vorschlag der Kommission soll keine Begehrlichkeiten wecken. In den betreffenden Zonen gelten sehr strenge Vorschriften, besonders wenn es um eine Umnutzung geht. Mit der expliziten Erwähnung der beiden Zonen sollen deshalb keine falschen Erwartungen geschürt werden. – Das Kauf- und Enteignungsrecht wurde ebenfalls kontrovers diskutiert. Die Kommission sprach sich gegen ein Enteignungsrecht für Entwick-

lungsgebiete aus, hielt aber am Kaufrecht der Gemeinden fest. Damit lässt man diesen als allerletztes Mittel die Möglichkeit offen, für die Entwicklung wichtige Gebiete verfügbar zu machen. Die Wahrnehmung des Kaufrechts ist auch hier mit sehr hohen Hürden verbunden. Die Gemeinde kann nicht einfach nach eigenem Gutdünken handeln. – Die vom Regierungsrat vorgesehene Pflicht zum Eintrag von nachbarrechtlichen Abmachungen zu Grenzabständen in das Grundbuch in Artikel 51 Absatz 7 hat die Kommission zugunsten von vermeintlich beschleunigten Bewilligungsverfahren gestrichen. Nach der Fassung der Kommission reicht es grundsätzlich aus, wenn die Parteien nachbarrechtliche Abmachungen mittels gegenseitig unterzeichneten Plänen treffen. Vernünftiger, zielführender und verbindlich ist es jedoch, wenn die Parteien die Abmachung – auch ohne gesetzliche Vorgabe – im Grundbuch eintragen lassen. Damit können die betroffenen Parteien künftigen juristischen Streitereien vorbeugen. Die möglichen Konsequenzen eines nicht vorhandenen Grundbucheintrags sind im Kommissionsbericht aufgezeigt. – Die Verwaltungskommission der Gerichte hat Artikel 51 eingehend geprüft und bestätigt, dass die von der Kommission vorgeschlagene Formulierung unproblematisch ist. Die ausführliche Antwort ist im Kommissionsbericht enthalten. Darin werden zwei Varianten der Regelung der Prüfung der Grenzabstände mit den jeweiligen Konsequenzen aufgezeigt. Als Variante 1 wird vorgeschlagen, dass das öffentlich-rechtliche Bauverfahren – die Erteilung der Baubewilligung – sistiert wird, bis auf zivilrechtlichem Weg rechtskräftig über die nachbarrechtliche Abmachung entschieden wurde. Dies entspricht der heutigen Praxis des Departements Bau und Umwelt und bedeutet in den meisten Fällen eine Verzögerung. Variante 2 sieht vor, dass die Baubewilligung erteilt werden muss, wenn eine nachbarrechtliche Abmachung besteht. Die Baubewilligung kann also nur verweigert werden, wenn keine solche Abmachung vorliegt oder diese unklar bzw. mangelhaft ist. Der Nachbar ist bei Nichteinhaltung der Abmachung auf den zivilrechtlichen Weg zu verweisen. Das zivilrechtliche Verfahren betreffend die nachbarrechtliche Abmachung und das öffentlich-rechtliche Baubewilligungsverfahren über die weiteren strittigen Punkte würden parallel verlaufen. Variante 2 darf sicherlich als verständlicher und effizienter bezeichnet werden. Dennoch hat die Kommission keinen Beschluss zu dieser Frage gefasst. Es wäre aber zu begrüßen, wenn sich die Politik dazu äussert, wie künftig in der Praxis zu verfahren ist. Spricht sich der Landrat für Variante 2 aus, wäre der Erläuterungstext im Memorial zu ergänzen: Tritt ein allfälliger Mangel nicht deutlich zutage, gilt die Zuständigkeit des Zivilrichters gemäss Artikel 74 des Baugesetzes und die Baubewilligung ist zu erteilen. Abklärungen des Departements Bau und Umwelt haben zudem ergeben, dass die Ausarbeitung bzw. die Beurkundung eines Dienstbarkeitsvertrags wenige Tage in Anspruch nimmt – der Eintrag ins Grundbuch erfolgt innert Tagesfrist. – Die Vorlage sieht in Artikel 80 ein Anzeigerecht im Bauwesen für Angestellte und Behördenmitglieder vor. Der Regierungsrat hat nachträglich vorgeschlagen, diese Bestimmung zu streichen und ein für die gesamte Verwaltung geltendes Anzeigerecht im Einführungsgesetz zur Schweizerischen Strafprozessordnung und zur Schweizerischen Jugendstrafprozessordnung aufzunehmen. Der Kommission war es dabei ein Anliegen, dass sich die Kommission Recht, Sicherheit und Justiz zu einem umfassenden Anzeigerecht in einem Mitbericht äussern kann. Deren Antrag stimmt die Kommission Bau, Raumplanung und Verkehr mehrheitlich zu. – Dank gebührt Regierungsrat Röbi Marti, Martina Rehli, Departementssekretärin, sowie Tamara Willi, Protokollführerin. Zu danken ist ausserdem Peter Stocker, Leiter der Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation, und Alex Müller vom Büro Strittmatter Partner für die kompetente Unterstützung sowie der Kommission für das angeregte Mitwirken an den intensiven Sitzungen.

Ann-Kristin Peterson, Niederurnen, Kommissionsmitglied, spricht sich namens der Grünen Fraktion für Eintreten aus. – Eigentlich hätte dieses für den Kanton und die drei Gemeinden sehr wichtige Gesetz schon letztes Jahr behandelt werden sollen, damit die Gemeinden rechtzeitig über die Umsetzung der Vorgaben aus dem Raumplanungsgesetz informiert gewesen wären. Sie hätten so ihre Nutzungsplanungen einfacher darauf ausrichten können. Nun sind Nachbesserungen oder Übergangslösungen und zum Teil aufwändige, teure Einzelabklärungen notwendig. – Die Grüne Fraktion hat die vorliegenden Gesetzesänderungen intensiv diskutiert. Sie begrüsst einige Neuerungen und, dass das Bundesrecht mit genügend Spielraum für die Gemeinden umgesetzt wird. – Zentral ist die Regelung der

Mehrwertabgabe. Der Bund verlangt, dass die Kantone einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, vornehmen. Es stellt sich nun die Frage, ob das absolute Minimum von 20 Prozent in einem Kanton wie Glarus mit grossem Rückzonungsbedarf – vor allem in den Gemeinden Glarus Nord und Glarus Süd – angemessen ist? Dies auch in Anbetracht der Tatsache, dass Wertverluste bei Auszonungen zu 100 Prozent entschädigt werden müssen. Die heutigen Vertragslösungen in Glarus Süd sehen eine Mehrwertabgabe von 30 Prozent vor. Beschliesst der Landrat eine Abgabe von weniger als 30 Prozent, wird Glarus Süd zurückkriechen müssen, um nicht einen Standortnachteil gewärtigen zu müssen. Es macht keinen Sinn, die Gemeinde beim Versuch, den zweckgebundenen Topf für Rückzonungen zu füllen, zu torpedieren.

Bruno Gallati, Näfels, Kommissionsmitglied, will stellvertretend für die CVP-Fraktion auf die Vorlage eintreten. – Es darf positiv festgestellt werden, dass die Vorlage gegenüber der Vernehmlassungsversion verbessert worden ist. Der Regierungsrat nahm einige Anliegen auf und auch die vorberatende Kommission besserte in einigen Punkten nach. Für die CVP-Fraktion geht das in Artikel 33a verankerte Kaufrecht der Gemeinde jedoch zu weit. Auch die Höhe der Mehrwertabgabe in Artikel 33e sowie die Abgabetatbestände gemäss Artikel 33b müssen abschwächend präzisiert werden. Die CVP-Fraktion wird diesbezügliche Anträge unterstützen oder selbst einbringen.

Mathias Vögeli, Rüti, Kommissionsmitglied, beantragt namens der BDP-Fraktion ebenfalls Eintreten. – Die Referendumpflicht bei Sondernutzungsplänen macht Sinn. Sie ermöglicht eine demokratisch legitimierte Korrektur, wenn etwa versucht wird, mit Sondernutzungsplänen die Grundordnung zu umgehen. Die Möglichkeit des Referendums soll den Bürgern zustehen. Auf Artikel 27a Absatz 3 betreffend Zustandekommen des Referendums kann man aber im Sinne der Verwesentlichung verzichten, da bereits im Gemeindegesetz eine entsprechende Regelung besteht. – Die Gemeinden sollen neu Zonenplanänderungen an Bedingungen knüpfen können. Dadurch kann die Verfügbarkeit von Boden, welche die Gemeindeversammlung bei einer Zonenplanänderung erwarten kann, sichergestellt werden. Das Ziel einer Zonenplanänderung oder einer Neueinzonung ist es nämlich, das Land innerhalb von 15 Jahren nutzen zu können. Ein Enteignungsrecht zugunsten der Gemeinden geht aber zu weit. Die Eigentumsgarantie ist höher zu gewichten. Das Kaufrecht soll hingegen beibehalten werden – allerdings nur bei Entwicklungsgebieten. Sie müssen gesichert werden. Eine Rückzonung bei Ausbleiben der Überbauung in die ursprüngliche Zone würde der Entwicklung dieser spezifischen Gebiete nicht dienen. Es ist für die Gemeinde wichtig, dass die Flächen in den Entwicklungsgebieten auch überbaut werden können bzw. verfügbar sind. Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gemeinden vom Kaufrecht Gebrauch machen. Die Gemeinden entwickeln jedoch keine eigenen Projekte, sondern führen das Land wieder dem Markt zu. Eine Hortung durch die Gemeinde würde die Weiterentwicklung blockieren. In die gleiche Richtung geht die Kommissionsfassung von Artikel 33a Absatz 1. Demnach können die Gemeinden die strategischen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauzonenflächen bezeichnen, welche innert acht Jahren nach der Erschliessung überbaut werden müssen. – Zur Höhe der Mehrwertabgabe und zu den Abgabetatbeständen wird sich die BDP-Fraktion in der Detailberatung einbringen. – Die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften bzw. das Vorliegen einer nachbarrechtlichen Abmachung ist von der Baubewilligungsbehörde zu prüfen. Das scheint nach wie vor richtig zu sein. Der Verzicht auf die Pflicht zum Grundbucheintrag hat aber zur Folge, dass bei fehlenden Einträgen nur jene Parteien an die Abmachung gebunden sind, welche sie abgeschlossen haben. Das kann dazu führen, dass ein nicht an die Abmachung gebundener Rechtsnachfolger auch noch nach Jahren die Beseitigung einer Baute verlangen kann. Deshalb ist es sinnvoll, einen Grundbucheintrag vornehmen zu lassen. – Bezüglich des Anzeigerechts ist die BDP-Fraktion der Meinung, dass dieses im Rahmen der Strafprozessordnung geregelt sein soll. Einigkeit besteht auch mit dem Vorschlag der Kommission Recht, Sicherheit und Justiz, das Anzeigerecht auf Haupt- und Abteilungsleiter zu beschränken. Allerdings soll das Anzeigerecht auch bei gemeldeten Sachverhalten gelten.

Toni Gisler, Linthal, beantragt im Namen der SVP-Fraktion Eintreten. – Am 1. Mai 2014 trat das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft. Ein grosser Teil der damaligen Revision bestand in der Erneuerung des Gesetzgebungsauftrags betreffend den Ausgleich von planungsbedingten Mehr- und Minderwerten und der Ergänzung um eine Mindestvorgabe. Die Kantone haben den angemessenen Ausgleich grösserer Vor- und Nachteile innert fünf Jahren nach dem Inkrafttreten der Revision zu regeln. Die Frist läuft am 30. April 2019 ab. Danach ist das Ausschneiden neuer Bauzonen unzulässig, solange der Kanton nicht über einen angemessenen Ausgleich nach den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes verfügt. Genau diesen Mehrwertausgleich gilt es nun unter anderem zu regeln. Das ist richtig und unbestritten. Die SVP-Fraktion zeigt sich aber mit den vorliegenden Änderungen von Regierungsrat und Kommission überhaupt nicht einverstanden. Sie wird sich mit aller Kraft dafür einsetzen, dass der Landsgemeinde eine möglichst liberale, bürgerfreundliche und schlanke Lösung vorgelegt wird. Im Kanton Glarus gibt es Unternehmer und unzählige Landbesitzer, welche mit schweisstreibender Schaffenskraft etwas für sich, ihre Nachkommen und für die ganze Region erarbeitet haben. In den meisten Fällen kann der Kanton bereits jetzt von diesem Besitz profitieren. Wer, wenn nicht die Unternehmerschaft, hat mit innovativen Ideen wieder Leben in die Industriebranchen gebracht und dafür Dutzende Millionen investiert? Was der Regierungsrat und die Kommission nun vorschlagen, geht in Richtung Futterneid. Die Kommission kippte zwar das Enteignungsrecht aus der Vorlage. Das Kaufrecht liess sie aber drin. Nach dem Verständnis der SVP-Fraktion ist ein Kaufrecht aber mehr als ein schwerer Eingriff in die Eigentumsgarantie gemäss Bundesverfassung. Die Wahrnehmung eines Kaufrechts durch die Gemeinde ist einer Enteignung praktisch gleichzusetzen. – Nicht nur auf die Neuzuweisung in eine Bau-, Abbau- oder Deponiezone soll eine Abgabe erhoben werden: Auch Um- oder Aufzonungen sind betroffen. Die Kommission geht sogar über die Bundesvorgabe hinaus und legt die Höhe der Mehrwertabgabe auf „mindestens“ 20 Prozent fest. Das ist dem Stimmvolk kaum erklärbar und hat mit Anstand nichts mehr zu tun. Bei jeder Gelegenheit wiederholt der Regierungsrat, dass eine gut funktionierende Wirtschafts- und Standortförderung das A und O sei – egal, was es kostet. Bei diesem Geschäft passiert aber genau das Gegenteil. Dass die Situation in Glarus Süd nicht hervorragend ist, dürfte bekannt sein. Nun konnte man auch noch lesen, dass das Wachstum der Gemeinde Glarus stagniert. Der Landrat beschliesst Kredite und Rettungspakete, gleichzeitig legt er hier der Entwicklung des Kantons Glarus die grössten Steine in den Weg. Es ist fraglich, ob jährliche Beiträge an Organisationen wie die Greater Zurich Area oder die Standortförderung Sinn machen, wenn anderswo potenzielle Investoren verärgert oder Zuzüger mit höheren Abgaben als nötig abgeschreckt werden. Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen werden dem Kanton und den drei Gemeinden früher oder später an die Substanz gehen. Soviel sei garantiert. – Neid ist bei diesem Geschäft fehl am Platz. Die SVP-Fraktion wird versuchen, in der Detailberatung mit konstruktiven Anträgen mehrheitsfähige Lösungen zu erarbeiten. Das letzte Wort wird auch bei diesem Geschäft das Volk haben.

Christian Marti, Glarus, möchte auf das Geschäft eintreten, wenn auch mit Vorbehalten. – Das Umsetzungserfordernis im eidgenössischen Raumplanungsgesetz mahnt, die kantonalen gesetzlichen Grundlagen zu überarbeiten. Ob der Reifegrad des vorliegenden Entwurfs schon ausreicht, ist nicht ganz sicher. Je nach Verlauf der Detailberatung ist zu erwägen, das Geschäft an die Kommission zurückzuweisen, um den Wirkungsgrad der kantonalgesetzlichen Umsetzung weiter zu erhöhen. – 2010 erfolgte die letzte grosse Änderung des kantonalen Baugesetzes. Die Revision bedeutete für das damals pragmatische Baurecht und die pragmatische Praxis eine kleine Revolution. Das aktuell geltende Baugesetz fokussiert viel stärker darauf, qualitätsorientiert zu bauen. Dagegen ist auch nichts einzuwenden. Das neue Gesetz brachte aber auch neue Fristen, etwa für das Baubewilligungsverfahren. Auch das geht in Ordnung. Gleichzeitig kamen aber auch noch neue Prozessschritte hinzu. Zu denken ist etwa an den Richtplan oder die Gestaltungskommission. Es gab viele neue und exaktere Normen, welche den Verwaltungsaufwand für den Kanton und die Gemeinden deutlich erhöhten – bei gleichzeitig klaren Fristen. Auch der Schutz der individuellen Interessen und die basisdemokratische Legitimation vieler Grundlagen im Baurecht wurden gestärkt. Die Akteure im Bauwesen verdauen diese Änderung nach wie vor. Und dennoch

kommt bereits wieder eine nächste Revision. Bauen wird mit den vorliegenden Änderungen nicht einfacher. Deshalb ist es wichtig, dass die politische Debatte seriös geführt und nicht auf dem Buckel der mit dem Vollzug Beauftragten ausgetragen wird.

Thomas Kistler, Niederurnen, hält fest, dass auch die SP-Fraktion auf das Geschäft eintreten will. – Die Änderungen im Baugesetz sind dringend nötig. Das Raumplanungsgesetz des Bundes trat im Frühling 2014 in Kraft – mit einer Übergangsfrist von fünf Jahren. Es ist eine gute und meist vernünftige Politik, nicht als erster Kanton ein Bundesgesetz umzusetzen: Es sollen andere Kantone die Grundlagen erarbeiten. In diesem Fall trifft dies aber nicht zu. Die Gemeinden mussten im Zusammenhang mit der Gemeindestrukturreform die Nutzungsplanungen und Bauordnungen grundlegend überarbeiten. Da wäre es wirklich gut gewesen, wenn die kantonalesgesetzlichen Grundlagen schon viel früher bereit gewesen wären. Das wäre möglich gewesen. Die SP-Fraktion hat schon früh auf dieses Problem aufmerksam gemacht. Sie ist froh, dass der Kanton die Umsetzungsvorlage – so komplex ist sie nicht und die Varianten waren schon lange bekannt – nun ausgearbeitet hat. Die alten Zonenpläne und Bauordnungen können endlich durch moderne Nachfolger abgelöst werden, die auch dem Raumplanungsgesetz entsprechen.

Regierungsrat *Röbi Marti* beantragt Eintreten und Zustimmung zur Vorlage gemäss Kommissionsfassung. – Kantone, die noch keine Mehrwertabgabe kennen oder deren Regelung nicht den Minimalvorgaben des Bundes entspricht, weisen Gesetzgebungsbedarf auf. In der Vernehmlassungsvorlage zur Revision 2010 war die Einführung der Mehrwertabgabe vorgesehen. Nach der politischen Debatte blieb jedoch nur die Vertragslösung übrig. Diese genügt nicht mehr. Bis im April 2019 müssen die Bundesvorgaben erfüllt sein. – Der Regierungsrat hat die Höhe der Mehrwertabgabe im Vergleich zur Vernehmlassungsvorlage deutlich gesenkt. Auch ist keine Staffelung mehr vorgesehen. Ob nun das Minimum, mindestens das Minimum oder doch mehr als das Minimum des Planungsvorteils abgeschöpft werden soll, wird sich heute zeigen. Die vorgeschlagene Schaffung eines kantonalen Fonds wurde indes von allen drei Gemeinden und der Mehrheit der Parteien in der Vernehmlassung abgelehnt. Die Mehrwertabgabe verbleibt damit bei den Gemeinden. Das Geld soll für Entschädigungszahlungen bei Auszonungen und auch für raumplanerische Massnahmen verwendet werden. – Wer mit einer derart guten Kommission zusammenarbeiten darf, kann sich glücklich schätzen. Dank gebührt also dem Kommissionsvorsitzenden Hans-Jörg Marti sowie den übrigen Kommissionsmitgliedern für die effizienten und konstruktiven Diskussionen.

Detailberatung

Raumentwicklungs- und Baugesetz

Artikel 19; Inhalt von Zonenplanungen

Jacques Marti, Diesbach, beantragt die Ablehnung des Kommissionsantrags zu Artikel 19 Absatz 2 Buchstabe b Ziffer 6 und damit den Verbleib beim bisherigen Recht. – Im Kommissionsbericht wird ausgeführt, dass die Schaffung von Zonen, bei denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird, gar nichts bringe, wenn die Grundlagen dafür im Richtplan nicht vorhanden seien. Im Bereich der Rechtssetzung ist davon abzusehen, Bestimmungen einzuführen, die nichts nützen. Denn dies führt zu Rechtsunsicherheit. – Die Änderung von Artikel 19 Absatz 2 Buchstabe b Ziffer 6 steht in direktem Zusammenhang mit Artikel 38 des Entwurfs der Bauordnung von Glarus Nord. Dort geht es um Zonen für zukünftiges Bauen. Die Gemeinde Glarus Nord will diese Zonenkategorie nutzen, statt Auszonungen vorzunehmen. Damit wird den Stimmbürgern Sand in die Augen gestreut. Denn es handelt sich hier um eine Nichtbauzone. Wird in eine Nichtbauzone umgezont, gelten die gleichen Vorschriften wie bei einer Auszonung: Die Gemeinde wird entschädigungspflichtig. Dies wird Rechtsstreitigkeiten bezüglich Entschädigung und Zulässigkeit auslösen, welche die Glarner Justiz beschäftigen werden.

Hans-Jörg Marti wirbt um Zustimmung zur Kommissionsfassung. – Streicht der Landrat diese Zone aus dem Gesetz, müssen die Gemeinden Bauland auszonen. Das ausgezonte Land würde der Landwirtschaftszone zufallen und es gälte damit das bäuerliche Bodenrecht. Für die Besitzer solcher Parzellen ist das ein grosses Problem. Rechtsunsicherheit würde dadurch erst recht geschaffen. Mit Zustimmung zur Kommissionsfassung erhalten jene Gemeinden, die auszonen müssen, die Gelegenheit, die betroffenen Parzellen einer Zwischenzone zuzuweisen, ohne dass diese der Landwirtschaftszone zufallen und dadurch dem bäuerliche Bodenrecht unterstellt werden.

Martin Laupper, Näfels, an den Kommissionssitzungen abwesendes Mitglied, unterstützt ebenfalls den Kommissionsantrag. – Die Gemeinde Glarus Nord hat eine aussergewöhnliche Ausgangslage. Sie muss über 40 Hektaren eingezontes Bauland zurückzonen. Es besteht keine Chance, dieses Bauland einer Etappierung zu unterwerfen. Das Land gehört Privaten, besitzt einen Wert von rund 200 bis 300 Millionen Franken. Glarus Nord hat deshalb eine andere Lösung als die Etappierung gesucht. Auch wenn es sich bei der Umzonung von Bauland in eine Zone für künftige Nutzung tatsächlich um eine Rückzonung handelt: Es wird dadurch das Signal abgesetzt, dass dieses Land in der nächsten Planungsphase wieder durch die Gemeindeversammlung eingezont werden kann. Das macht sehr viel Sinn und unterstützt die Gemeinde in ihrer schwierigen Situation, welche die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes mit sich bringt.

Regierungsrat *Röbi Marti* spricht sich für Ablehnung des Antrags Jacques Marti aus. – Landrat Jacques Marti hat Recht, wenn er sagt, eine Umzonung von Bauland in eine Zone für künftige Nutzung sei rechtlich nutzlos. Der Kommissionsantrag wird auch zu Druck auf die Gemeinden und den Kanton führen. Nach langer Diskussion hat sich die Kommission aber dennoch dafür entschieden.

Abstimmung: Der Antrag von Kommission und Regierungsrat obsiegt über den Antrag Jacques Marti. Artikel 19 soll der Landsgemeinde gemäss Kommissionsfassung unterbreitet werden.

Artikel 27a; Erlass von Sondernutzungsplänen

Christian Marti beantragt im Namen der FDP-Fraktion folgende neue Formulierung von Artikel 27a Absatz 2 des Gesetzesentwurfs: „*Vom Gemeinderat erlassene Sondernutzungspläne unterliegen dem fakultativen Referendum, sofern dagegen Einsprache erhoben worden ist.*“ – Der Vorschlag dient einerseits der Verwesentlichung. Auf der anderen Seite ist der Wert des fakultativen Referendums als Ventil in besonders umstrittenen Situationen zu anerkennen. Der Änderungsantrag stärkt die Rechtssicherheit für die Bürger und die Verantwortlichen in den Gemeindeverwaltungen. Die Abläufe werden geklärt: Vor dem Erlass eines Sondernutzungsplans durch den Gemeinderat gibt es ein Einspracheverfahren. Dieses wird mit dem Beschluss bzw. Erlass des Sondernutzungsplans durch den Gemeinderat bereinigt. Ein fakultatives Referendum soll dann möglich sein, wenn im Rahmen des Erlassprozesses Einsprachen eingegangen sind. In diesen Fällen gibt es nämlich umstrittene Punkte, und das Ventil der Basisdemokratie soll wirken können. Das ist ein sinnvoller Ablauf, der eine demokratische Kontrolle ermöglicht, wo dies sinnvoll und notwendig ist. Für alle anderen Sondernutzungspläne gibt es ein einfaches Verfahren: Es stärkt die Bauwilligen und Investoren in jenen Fällen, in denen keine Einsprachen gegen einen Sondernutzungsplan eingegangen sind. Diese Lösung ist schlank und man kommt schneller vorwärts. Durch die Verkürzung von Absatz 2 wird der Interpretationsspielraum ausgemerzt, welcher der Fassung von Regierungsrat und Kommission innewohnt. In dieser ist nämlich nicht ganz klar, wann ein Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum zu unterstellen ist.

Heinrich Schmid, Bilten, beantragt im Namen der SVP-Fraktion folgende Formulierung von Artikel 27a Absatz 2: „*Sondernutzungspläne sind generell dem fakultativen Referendum zu unterstellen.*“ Allenfalls sei auch Zustimmung zum Antrag des Vorredners denkbar. Ausserdem sei Artikel 27a Absatz 3 neu wie folgt zu fassen: „*Das fakultative Referendum richtet sich nach Artikel 44 des Gemeindegesetzes.*“ – In Artikel 27a Absatz 1 ist der Spielraum des Gemeinderates festgelegt. Die Hürde für das Zustandekommen ist mit 300 Unterschriften in 14 Tagen hoch genug, um ein generelles fakultatives Referendum vorzusehen. Die Zahl der Referenden wird sich in Grenzen halten. – Die SVP-Fraktion ist der Meinung, dass so wenige Zahlen wie möglich in das Gesetz Eingang finden sollten. Aus dem Blickwinkel der Verwesentlichung der Gesetzgebung sollte deshalb auf die Festlegung der für das Zustandekommen eines fakultativen Referendums notwendigen Unterschriften im Baugesetz verzichtet werden. Und aus Effizienzgründen sollte der Rest von Artikel 27a Absatz 3 auch gleich weggelassen werden. Dies verhindert, dass eine Änderung des Gemeindegesetzes wiederum eine Änderung des Baugesetzes auslöst.

Rolf Hürlimann, Schwanden, unterstützt die Stossrichtung des Antrags Schmid zu Artikel 27a Absatz 3. Artikel 27a Absatz 2 sei hingegen an die Kommission zurückzuweisen, verbunden mit dem Auftrag, das Verfahren bzw. den Verzicht auf das fakultative Referendum bei Sondernutzungsplänen zu prüfen. – Es ist vernünftig, auf die Gemeindeordnungen zu verweisen, wo die Zahl der notwendigen Unterschriften ohnehin geregelt wird. Damit erhalten die Gemeinden auch dahingehend die Autonomie, die Quoren selbstständig festzulegen. – Bei den Anträgen zu Artikel 27a Absatz 2 werden hingegen das Einsprache- und das Referendumsverfahren durcheinandergebracht. Beim Einspracheverfahren geht es um den individuellen Schutz des Nachbarn. Einsprachen können nur von Personen eingereicht werden, die von einem Bauvorhaben persönlich betroffen sind. Lehnt der Gemeinderat die Einsprache ab, steht der Rekursweg offen. Bei einem Referendum geht es hingegen um öffentliche Interessen. Es steht eine ganzheitliche Perspektive auf das Bau- oder Planungsrecht im Vordergrund. Bei den Sondernutzungsplanverfahren sollte ein Referendum nicht möglich sein. Es geht dort nur um beschränkte Abweichungen von der Grundordnung, also vom Zonenplan oder dem Baureglement. Wenn es sich um eine wesentliche Abweichung handelt, würde ein Teilzonenplanverfahren durchgeführt. Eine Teilzonenplanänderung untersteht wieder dem Referendum, weil ein öffentliches Interesse besteht. Von Sondernutzungsplanungen sind hingegen nur die direkten Anstösser betroffen.

Christian Marti zeigt sich mit dem Rückweisungsantrag des Vorredners einverstanden.

Priska Müller Wahl, Niederurnen, unterstützt das Ansinnen von Landrat Rolf Hürlimann, zwischen Einsprache- und Referendumsverfahren zu unterscheiden. In diesem Sinne sei auch der Rückweisungsantrag zu unterstützen. – Die Ausführungen von Landrat Rolf Hürlimann betreffend die Trennung von Einsprache- und Referendumsverfahren werden geteilt. Die Frage, ob auf die Möglichkeit des fakultativen Referendums verzichtet werden soll, wurde in der Kommission hingegen diskutiert. Sie ist in der Kommission nicht erneut aufzuwerfen. Der Auftrag im Zusammenhang mit dem Rückweisungsantrag ist deshalb zu klären.

Rolf Hürlimann erläutert seinen Rückweisungsantrag. – Über den Verzicht auf die Möglichkeit des fakultativen Referendums bei Sondernutzungsplänen ist nochmals zu diskutieren. Es geht dort nur um geringe Abweichungen von der Grundordnung. Ein Referendum ist fehl am Platz.

Hans-Jörg Marti wehrt sich nicht gegen die Rückweisung an die Kommission. – Dem Landrat steht es frei, diese Frage nochmals der Kommission zurückzuweisen. Sie hat diese Regelung aber bereits diskutiert. Aus Sicht der Kommission ist sie klar. Mit den Anträgen Christian Marti und Schmid, eine Vereinfachung bzw. Verwesentlichung vorzunehmen, kann die Kommission leben.

Regierungsrat *Röbi Marti* wirbt um Ablehnung des Rückweisungsantrags. – Die SVP-Fraktion stellt den Antrag, Sondernutzungspläne seien generell dem fakultativen Referendum zu unterwerfen. Die FDP-Fraktion will hingegen nur dann ein fakultatives Referendum ermöglichen, wenn zuvor eine Einsprache gegen einen Sondernutzungsplan eingegangen ist. Es wäre wünschenswert, wenn sich Landrat Heinrich Schmid dem Antrag der FDP-Fraktion anschliessen könnte. Dann würde Klarheit herrschen. Der Begriff „generell“ ist unbestimmt. – Der Regierungsrat schlug in seiner Vorlage vor, Sondernutzungspläne unter bestimmten Umständen dem Referendum zu unterwerfen. Eine demokratisch legitimierte Korrekturmöglichkeit sollte vorhanden sein. Nach langer Diskussion stützte die Kommission diese Haltung. Der Antrag Schmid käme demgegenüber einer deutlichen Verschärfung gleich.

Abstimmung: Der Rückweisungsantrag Hürlimann ist abgelehnt.

Bruno Gallati empfiehlt Zustimmung zur Fassung von Artikel 27a Absatz 2 gemäss Regierungsrat und Kommission. – Die Kommission hat die Fragestellung diskutiert. Es lässt sich deshalb durchaus begründen, weshalb die Bestimmung wie von der Kommission und dem Regierungsrat beantragt aussehen soll. Das Einspracheverfahren ist ein juristischer Prozess, das Referendumsverfahren ein politischer. Das sind zwei völlig unterschiedliche Dinge. Es kann durchaus sein, dass ein Sachverhalt rechtlich umstritten ist, politisch hingegen nicht. Auch das Gegenteil ist möglich. Deshalb lässt sich das eine nicht durch das andere ausschliessen. – Im Zonenplan selbst oder im Baureglement wird festgehalten, wo Sondernutzungen zulässig sind. Dabei kann es zu durchaus grossen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise kommen. Es besteht deshalb ein politisches Interesse an Sondernutzungsplänen. Artikel 27a Absatz 2 ist gemäss Kommission und Regierungsrat zu belassen. Artikel 27a Absatz 3 kann hingegen wie vorgeschlagen angepasst werden. Dadurch ändert sich nichts.

Jacques Marti spricht sich für Ablehnung des Antrags Christian Marti aus. – Egal, was der Landrat macht: Den Antrag von Landrat Christian Marti sollte er nicht unterstützen. Dieser vermischt ein Rechtsmittel mit einem politischen Mittel. Das würde dazu führen, dass nur Personen mit einem schutzwürdigen Interesse nach Artikel 26 des Baugesetzes ein Referendum ermöglichen können. Denn nur sie sind zur Einsprache berechtigt. Dadurch würde die Referendumsmöglichkeit massiv eingeschränkt auf Personen, die ihr schutzwürdiges Interesse vor der Baubewilligungsbehörde dann auch noch begründen müssen. Das könnte sogar widerrechtlich sein.

Matthias Auer, Netstal, unterstützt den Antrag Christian Marti. – Artikel 27a Absatz 2 eröffnet grossen Spielraum. Liegt ein Sondernutzungsplan auf, kann dagegen Einsprache erhoben werden. Der Gemeinderat muss diese behandeln. Im Anschluss erlässt er den Sondernutzungsplan. Weil dieser vielleicht auch noch andere Personen als die direkten Anstösser betrifft, soll das fakultative Referendum dagegen möglich sein. Die Rechtssicherheit soll damit gewährleistet werden. Unangefochtene Sondernutzungspläne können hingegen in Kraft treten. Angefochtene Pläne sollen nach dem Erlass dem Referendum unterliegen, damit die breite Bevölkerung darüber befinden kann. Es ist bekannt, dass kleinere Veränderung vielleicht Aufwand für die Verwaltung bedeuten. Grössere Änderungen haben hingegen einen politischen Gehalt. Deshalb soll es ein Ventil geben – wie es die Kommission auch wollte.

Heinrich Schmid hält an seinem Antrag fest. – Der Begriff „generell“ ist klar: Sondernutzungspläne unterliegen immer dem fakultativen Referendum. Die Hürde von 300 Unterschriften innerhalb von 14 Tagen ist insbesondere bei geringfügigen Abweichungen von der Regelbauweise genug hoch.

Rolf Hürlimann beantragt Rückkommen auf den vorangegangenen Rückweisungsantrag. – Sondernutzungspläne können sehr unterschiedlich aussehen. Darin liegt das Problem des

vorliegenden Gesetzentwurfs. Kleine Abweichungen von der Grundordnung haben objektiv keine hohe Bedeutung. Für einen Nachbarn, mit dem man im Streit liegt, ist sie vielleicht aber durchaus bedeutsam. Also wehrt sich der Nachbar gegen den Sondernutzungsplan. Er findet dann auch 300 Kollegen, welche das Referendumsbegehren unterzeichnen. Bloss weil der Nachbar eine Einsprache einreichte, konnte er dann auch noch ein Referendum anstrengen. Das ist widersinnig. Die Verbindung von Einsprache- und Referendumsverfahren gemäss Antrag Christian Marti darf nicht erfolgen. – Bei grossen Abweichungen von der Regelbauweise kann die Möglichkeit eines fakultativen Referendums angemessen sein. Es besteht dort ein öffentliches Interesse. Im Gesetzentwurf ist aber nicht festgelegt, wie weit ein Sondernutzungsplan Abweichungen zulassen kann, wo die Grenze liegt. Solche Grenzen sind anderswo festgelegt. Dort wird etwa definiert, dass maximal eine 10 Prozent höhere Ausnützung zulässig ist. Das macht Sinn und ermöglicht, dass nicht bei jedem Sondernutzungsplan ein politisches Verfahren angestossen werden muss. In der aktuellen Version geht der Gesetzentwurf aber nicht auf.

Thomas Hefti, Schwanden, spricht sich ebenfalls für Rückweisung an die Kommission aus. – Es sind zu viele Fragen offen, um darüber in aller Eile hinwegsehen zu können. Jede Variante zieht Konsequenzen nach sich. Das Gesetz ist sorgfältig zu beraten, sonst stürzt es an der Landsgemeinde ab.

Bruno Gallati lehnt Rückweisung ab, die Fakten seien klar. – Es handelt sich hier womöglich um eine Diskussion um Kaisers Bart. Die Grenzen der Sondernutzungspläne, wie sie Landrat Rolf Hürlimann erwähnte, werden in den kommunalen Baureglementen geregelt. Im Entwurf des Reglements von Glarus Nord ist zum Beispiel vorgesehen, dass die bebaubare Fläche um 10 Prozent erhöht werden kann. – Ein Sondernutzungsplan soll dem Referendum unterliegen. Der Zonenplan wird auch an der Gemeindeversammlung behandelt. Es gibt keinen Grund, bei Sondernutzungsplänen davon abzusehen, können diese doch wesentliche Abweichungen beinhalten.

Abstimmungen:

- Der Rückkommensantrag Hürlimann ist abgelehnt.
- Der Antrag Christian Marti zu Artikel 27a Absatz 2 unterliegt dem Antrag Schmid.
- Der Antrag von Kommission und Regierungsrat unterliegt dem Antrag Schmid. Artikel 27a Absatz 2 soll neu wie folgt lauten: „*Sondernutzungspläne sind generell dem fakultativen Referendum zu unterstellen.*“

Regierungsrat *Röbi Marti* hält mit Blick auf den Antrag Schmid fest, dass der Verweis auf das Gemeindegesetz in Artikel 27a Absatz 3 des Gesetzentwurfs zu präzisieren sei. Dieses sei auf den vorliegenden Fall nicht direkt anwendbar.

Heinrich Schmid beantragt, es sei zuhanden der zweiten Lesung eine korrekte Formulierung zu unterbreiten.

Abstimmung: Der Antrag des Regierungsrates unterliegt dem Antrag Schmid. Zuhanden der zweiten Lesung hat die Kommission eine Präzisierung des Verweises auf das Gemeindegesetz in Artikel 27a Absatz 3 vorzulegen.

Artikel 32a; Bedingte Zonenplanänderungen

Simon Trümpi, Glarus, Kommissionsmitglied, beantragt Zustimmung zur Fassung gemäss Kommission, wobei jedoch zusätzlich Artikel 32a Absatz 1 Buchstabe c zu streichen sei. – Zwischen einem Enteignungsrecht und einem Kaufrecht, das ohne übereinstimmende Willensäusserung einem Besitzer auferlegt werden kann, besteht kein Unterschied. Überdies definieren die Gemeinden die sogenannten Entwicklungsgebiete. Die Eigentumsgarantie ist

höher einzustufen als die Interessen der Gemeinde. Die Anwendung eines Kaufrechts wird die Gerichte beschäftigen. Für Entwicklungsgebiete mit überwiegend öffentlichem Interesse steht den Gemeinden in Zukunft wie auch heute mit Artikel 42 des geltenden Baugesetzes die Möglichkeit zur Enteignung zur Verfügung: für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen, für Verkehrs- und Erschliessungsanlagen sowie für Schutzbauten. Mit dem Kaufrecht würde der öffentlichen Hand wieder ein Werkzeug in die Hand gegeben, um die Bürger einmal mehr unter Druck setzen zu können. Das darf in einem Landsgemeindekanton nicht sein. Es stehen nach wie vor genügend Druckmittel zur Verfügung, welche ohne massive Einschränkung der Eigentumsgarantie auskommen.

Fridolin Luchsinger, Schwanden, unterstützt den Antrag der Kommission. – Im Zonenplan von Glarus Süd ist kein Entwicklungsgebiet bezeichnet, das von einem Kaufrecht betroffen wäre. Es geht hier nur um Neueinzonungen. Wird neu eingezontes Bauland nicht innert der vertraglich festgelegten Frist überbaut und kann die Gemeinde dieses Land nicht kaufen, so belastet dieses Gebiet die Baulandbilanz der Gemeinde. Einverständnis besteht mit dem Vorredner insofern, als dass das Kaufrecht nicht für bestehende Bauzonen geltend gemacht werden kann. Das wäre ein starker Eingriff in das Privateigentum. Bei Neueinzonung soll das Instrument des Kaufrechts aber zwingend zur Verfügung stehen.

Rolf Hürlimann beantragt Zustimmung zum Antrag Trümpi, da das Enteignungsrecht in Verbindung mit dem Kaufrecht nicht notwendig sei.

Die *Vorsitzende* weist zur Klärung darauf hin, dass gemäss Antrag Trümpi das Kauf- wie auch das Enteignungsrecht gestrichen würden.

Christian Büttiker, Netstal, Kommissionsmitglied, beantragt namens der SP-Fraktion, Artikel 32a Absatz 1 Buchstabe c gemäss regierungsrätlicher Fassung zu verabschieden. Das Kaufrecht solle generell angewendet werden können, nicht nur bei Entwicklungsgebieten. – Bei der Nutzungsplanung geht es darum, die Nutzung des Raumes zu planen. Diese Planung erfolgt nicht durch die Gemeindebehörde, sondern gemeinsam in einem grossen, aufwändigen Planungsprozess. In den Zonenplänen wird festgelegt, welche Gebiete ein- oder aufgezont werden. Einzonungen führen zu einem Mehrwert für die betroffenen Eigentümer. In der heutigen Zeit sind mit diesen Personen zwingend Abmachungen zu treffen. Damit nimmt die Gemeinde niemandem etwas weg. Das Geschenk, das die Öffentlichkeit den Eigentümern mit dem Planungsentscheid macht, wird mit dem Kaufrecht ein bisschen geschmälert. Die Eigentümer sind völlig frei, zu bauen. Die Gemeinden müssen das Kaufrecht zudem nicht anwenden. Die Parteien sprechen miteinander. Heute nimmt niemand mehr dem Frieden zuliebe eine Einzonung vor. Nutzungsplanung funktioniert anders. – Ein Kaufrecht wird dort vereinbart, wo der Handlungsbedarf nicht akut ist. Das Enteignungsrecht kommt hingegen dort zum Tragen, wo dringend entwickelt werden muss. Die Baulandbilanzen belasten die Gemeinden. Sie können sich an den besten Lagen im Dorffinnern nicht mehr entwickeln. Es gibt viele Gebiete, die noch aufgezont werden können. Das ermöglicht auch den Eigentümern eine Entwicklung. Mit ihnen muss man sprechen. Das ist aufwändig, lohnt sich aber. So funktioniert Raum- und Nutzungsplanung heute. In diesem Sinne ist auch das Enteignungsrecht in der Vorlage zu belassen.

Simon Trümpi will das Kaufrecht nicht als vertragliche Lösung verstanden wissen. – Ein Kaufrecht ist keine vertragliche Vereinbarung. Es handelt sich vielmehr um eine Auflage. Ein Vertrag entspricht – im Gegensatz zu einer Auflage – einer gegenseitig übereinstimmenden Willensäusserung. – Die Definition eines Geschenks scheint unterschiedlich zu sein. Zwar wird die Nutzungsplanung gemeinsam erarbeitet. Gegeben wird aber dann, wenn jemand investiert und so die Entwicklung vorantreibt.

Peter Rothlin, Oberurnen, unterstützt den Antrag Trümpi. – Wenn Landwirte oder Besitzer von Industrieland, deren Liegenschaften als Entwicklungsgebiet ausgeschieden werden, keine Investoren finden, die das Gebiet innerhalb von 15 Jahren überbauen, wird die

Gemeinde ihr Kaufrecht geltend machen. Mit anderen Worten: Die Gemeinde tritt an die Stelle des Privaten und entwickelt das Gebiet. Die Gemeinde wird aber selbst keinen Industrie- oder Gewerbebetrieb eröffnen. Sie wird den angeeigneten Boden wieder einem Dritten übergeben, der darauf baut. Dagegen muss man sich wehren. Dieser Boden gehört den Grundeigentümern. Die Gemeinden und der Kanton müssen Anreize für Investoren schaffen, welche solche Gebiete innerhalb von 15 Jahren überbauen. – Das Gesetz macht keine Aussagen darüber, welche Umstände verzögernd wirken können. Es ist zum Beispiel offen, was bei Einsprachen passiert. Die Grundeigentümer hätten in solchen Fällen zwar Investoren, sie können aber nicht bauen. Die Frist zur Überbauung wird dadurch aber nicht unterbrochen. Die Gemeinde kann sich die Hände reiben und das Projekt am Ende übernehmen. – Die anwesenden Bundesparlamentarier haben das Raumplanungsgesetz in Bern behandelt. In dessen Entwurf war in Artikel 47 ebenfalls ein Kaufrecht vorgesehen. Das Bundesparlament strich dieses aber aus der Vorlage, weil es auf wackligen Füßen steht. Nun kommt der Kanton Glarus und will es wieder einführen. Von den zwei Kantonen, die das ebenfalls getan haben, muss sich Glarus nicht leiten lassen. Es gibt genauso Kantone, die das Kaufrecht gestrichen haben.

Beat Noser, Oberurnen, spricht sich ebenfalls gegen ein Kaufrecht aus. – Es geht nicht nur um Einzonungen, sondern auch um Zonenänderungen. Denkbar ist etwa die Umzonung von Industrieland in eine Mischzone. Oft gibt es auf solchen Liegenschaften geschützte Objekte. Deshalb dauert das Bauen dort sehr lange. Nach Ablauf der Frist kauft die Gemeinde die Liegenschaft und verkauft sie erneut an einen Investor. Dann beginnt das Spiel von vorne. Das kann zu einem endlosen Prozess werden. Das Kaufrecht ist überflüssig.

Fridolin Luchsinger hält fest, dass es vorliegend nur um Neueinzonungen gehe. – Die Aussagen von Landrat Peter Rothlin betreffen Sachverhalte, die auf Gemeindeebene relevant sind. Die Folgen davon, wenn jemand nicht bauen kann, müssen nicht im Landrat behandelt werden.

Beat Noser erkundigt sich, ob es tatsächlich nur um Neueinzonungen gehe, und verweist dabei auf den Gesetzestext, der allgemein von „Zonenplanänderungen“ spreche.

Hans-Jörg Marti wirbt um Zustimmung zur Kommissionsfassung. – In der vorliegenden Bestimmung geht es nur um Neueinzonungen. Ausserdem sieht die Bestimmung eine Kann-Formulierung vor. Eine Zonenplanänderung kann, muss aber nicht mit einem Kaufrecht verknüpft werden. Man kann sich ausmalen, dass eine Gemeinde kein Areal kauft, nur weil Einsprachen dessen Entwicklung verzögern. Etwas mehr Sachlichkeit und Realitätsbezug wäre zu wünschen. – Das Kaufrecht ist ein Instrument für die Behörden. Es kann dort angewendet werden, wo dies in einem demokratischen Prozess von den Stimmbürgern vorgeesehen wird. Es ist auch kaum vorstellbar, dass jemand Land umzonen will, nur um es dann nicht zu nutzen. Und wenn ein fehlender Investor das Problem ist, stellt sich die Frage, ob die Gemeinde das Gebiet überhaupt selbst überbauen oder nutzen will. Das ist wohl kein realistisches Szenario.

Abstimmungen:

- Der Antrag der Kommission, der auch vom Regierungsrat unterstützt wird, obsiegt über den Antrag Trümpi mit 30 zu 23 Stimmen.
- Der Antrag der Kommission obsiegt über den Antrag Büttiker.

Die Kommission beantragt die Streichung von Artikel 32a Absatz 1 Buchstabe d betreffend das Enteignungsrecht. Der Antrag wird vom Regierungsrat unterstützt und ist unbestritten. Er ist somit angenommen.

Artikel 33a; Kaufrecht der Gemeinde

Peter Rothlin beantragt die Streichung von Artikel 33a. – Das Bundesrecht verlangt in Artikel 15a des neuen Raumplanungsgesetzes von den Kantonen, dass zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland eine Gesetzesgrundlage geschaffen wird. Der Kanton Glarus ist diesem Auftrag nachgekommen. Bisher entschied der Landrat über zwei Massnahmen, die im Baugesetz verankert sind: die bedingte Einzonung mit Bauverpflichtung in Artikel 32a; der Abschluss von verwaltungsrechtlichen Verträgen zwischen Gemeinden und Grundeigentümern nach Artikel 33. Die dritte Massnahme – abgesehen von der Mehrwertabgabe – besteht in der Bauverpflichtung mit einem gesetzlichen Kaufrecht für die Gemeinden in Artikel 33a. Über die verwaltungsrechtlichen Verträge wurde nicht gesprochen. Die SVP-Fraktion unterstützt ausdrücklich, dass die Gemeinden mit den betroffenen Grundeigentümern öffentlich-rechtliche Verträge abschliessen können. Sie ist überzeugt, dass Überbauungsvereinbarungen die Verfügbarkeit von Bauland am weitest besten gewährleisten. So erlaubt der überarbeitete Artikel 33 Absatz 1a, dass die Gemeinde mit den Grundeigentümern übereinkommt, neu eingezontes Bauland innert einer bestimmten Frist zu überbauen. Es kann auch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder ähnliches festgelegt werden. Diese Mittel der Raumplanung können angewendet werden. Wichtig ist aber: Grundeigentümer und Gemeinden führen darüber Vertragsverhandlungen. – Gemäss Artikel 33a – die dritte Massnahme – ist der Eigentümer von nicht überbautem Bauland verpflichtet, das Grundstück innerhalb von acht Jahren zu überbauen. Tut er dies nicht fristgerecht, so steht der Gemeinde ein Kaufrecht zu. Das bedeutet, dass der Eigentümer formell enteignet wird. Dieses Vorgehen ist inakzeptabel. Deshalb ist Artikel 33a zu streichen. Es geht in dieser Bestimmung nicht um Ein-, Um- oder Aufzonungen, sondern um bestehendes Bauland. Die SVP-Fraktion kommt zum Schluss, dass Artikel 33a in der vorliegenden Form nicht umsetzbar ist. Die in Absatz 1 formulierte Voraussetzung für eine Überbauungspflicht nimmt keine Rücksicht auf äussere Umstände und die Interessen der Grundeigentümer. Es gibt Flächen, die aus verschiedensten Gründen über viele Jahre nicht überbaut werden. So ist es doch ein legitimes, privates Interesse, den Nachkommen eine kleinere Parzelle zu hinterlassen oder eine solche als Reserve für die Erweiterung des eigenen Gewerbebetriebs vorzusehen. Absatz 1 lässt aber keinen Raum für Nachfolgeregelungen bei Gewerbe- und Industriebetrieben. Die Behörde hat es schlicht übersehen, dass die privaten Landreserven für Geschäftserweiterungen nach wie vor zulässig sein sollten. Diese müssten ausdrücklich von der vorgesehenen Bauverpflichtung ausgenommen werden. – Das in Absatz 2 formulierte Kaufrecht ist juristisch gesehen kein wirkliches Recht. Nach Ablauf einer Mahnfrist ist der Gemeinderat befugt, die Übertragung des Eigentums an die Gemeinde zum Verkehrswert zu verlangen. Als Verkehrswert gilt der Betrag, der zum Zeitpunkt der Anordnung der Bauverpflichtung durch die Steuerverwaltung festgelegt worden ist. Dieser ursprünglich erhobene Wert ist aber in aller Regel tiefer als der Grundstückswert zum Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts, der Jahre später sein kann. Diese Abweichung stimmt nicht mit den üblichen enteignungsrechtlichen Grundsätzen und dem sich aus der Bundesverfassung ergebenden Anspruch auf volle Entschädigung überein. In solchen Fällen werden mit der vorgeschlagenen Regelung langwierige juristische Auseinandersetzungen provoziert. – Die SVP-Fraktion will die Eigentumsgarantie und das öffentliche Interesse in der Raumplanung nicht gegeneinander ausspielen. Die vertraglichen Lösungen mit den Grundeigentümern nach Artikel 33 sind ein gangbarer Weg. Grundeigentümer haben die Möglichkeit erhalten, um auf einfache Weise zusammen mit der Gemeinde Vereinbarungen abzuschliessen. Es braucht deshalb keine einseitig auferlegten Verfügungen durch die Gemeinden. Es lassen sich aufwändige und teure Gerichtsverfahren vermeiden. Mit der Streichung von Artikel 33a wird der mit der Gesetzesvorlage verbundene Eingriff in die verfassungsmässige Eigentumsgarantie abgeschwächt, was die SVP-Fraktion als vorteilhaft betrachtet.

Christian Büttiker spricht sich gegen den Streichungsantrag Rothlin aus. – Die Überbauungspflicht setzt eine Änderung des Nutzungsplans voraus. Es ist darin festzulegen, welche Bauzonenflächen innert acht Jahren überbaut werden müssen. Das Beispiel des Vorredners trifft also nicht zu. Es interessiert die Gemeinde nicht, ob irgendjemand mit einer kleinen Baupar-

zelle noch ein Häuschen bauen will. Das ist für die Entwicklung der Gemeinde irrelevant. Es geht darum, grössere Flächen, strategisch wichtige Areale, mobilisieren zu können. Dazu braucht es immer eine Zonenplanänderung. Bei diesen kann jeder Bürger mitreden. Es braucht zudem viel, bis ein Kaufrecht in einen Vertrag aufgenommen und dann auch noch angewendet wird. Aber das Instrument muss vorhanden sein.

Peter Rothlin widerspricht seinem Vorredner. – Die Aussagen von Landrat Christian Büttiker treffen so nicht zu. In anderen Kantonen wird die Bestimmung anders ausgelegt. – Der Vorredner sprach von vertraglichen Vereinbarungen. Dagegen hat die SVP-Fraktion nichts einzuwenden. Wenn die Gemeinden mit dem Grundeigentümer vereinbaren wollen, dass das Grundstück innert einer bestimmten Frist zu überbauen ist, kann dies auf der Grundlage von Artikel 33 des Gesetzesentwurfs geschehen. Auch ein Kaufrecht kann in den Vertrag aufgenommen werden, wenn der Eigentümer damit einverstanden ist. Es darf aber nicht sein, dass die Gemeinden ein Kaufrecht bei bestehenden Bauzonen erhalten. Dazu habe sie aber gemäss Artikel 33a die Möglichkeit. Wenn das nicht die Meinung ist, muss der Artikel überarbeitet werden. Dann müsste ganz konkret ausformuliert werden, dass bestehende, zum jetzigen Zeitpunkt nach geltendem Recht ausgeschiedene Bauzonen von der Bestimmung ausgenommen sind. Das ist aber nicht geschehen. Artikel 33a lässt viel zu viele Fragen offen. So hätte etwa die Frage beantwortet werden müssen, was bei Rechtsverzögerungen passiert. Darüber wird nichts ausgesagt. Der Fristenlauf wird nicht unterbrochen, wenn es zu Rechtsverfahren kommt. Es steht auch nicht, welche privaten Interessen als schützenswert erachtet werden oder innert welcher Frist die Gemeinde ein aufgrund des Kaufrechts erlangtes Grundstück zu überbauen hat. Besitzt die Gemeinde das Land, kann sie die Fristen neu ansetzen. Das geht nicht. In anderen Kantonen sind denn auch die gesetzlichen Bestimmungen anders formuliert. Dort sind die Gemeinden in der Pflicht, die Grundstücke sofort zu überbauen. Sie können damit nicht spekulieren.

Hans-Jörg Marti beantragt Rückweisung an die Kommission. Der Streichungsantrag sei auf jeden Fall abzulehnen. – Die Diskussion ist grundlegender Natur. Es stellt sich die Frage, ob es nicht schlauer wäre, die Bestimmung an die Kommission zurückzuweisen, anstatt sie ganz zu streichen. Es besteht die Gefahr eines nicht fundierten Entscheids. Es liegen keine konkreten Informationen über die Konsequenzen vor. Die Rückweisung bietet Gelegenheit, allenfalls präzisere Formulierungen zu finden.

Abstimmung: Der Rückweisungsantrag Marti ist angenommen.

Artikel 33b; Abgabetatbestand

Priska Müller Wahl beantragt namens der Grünen Fraktion Rückweisung von Artikel 33b Absatz 4 Buchstabe b an die Kommission, verbunden mit dem Auftrag, die Bestimmung nochmals zu prüfen. – In Artikel 33b Absatz 4 Buchstabe b geht es um den kollektiven Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Nutzungsplan- oder Baurechtsänderungen. In den Erläuterungen im regierungsrätlichen Bericht heisst es, diese Regelung sei sehr kontrovers. Mehr Informationen beinhalten die Erläuterungen aber nicht. Es geht hier aus inhaltlicher und finanzieller Sicht um einen sehr wichtigen Punkt. Deshalb soll sich die Kommission nochmals mit folgenden Fragen beschäftigen: Ist Artikel 33b Absatz 4 Buchstabe b wirklich bundesrechtskonform und wurde dies mit dem Bund abgeklärt? Wie hoch ist die durchschnittliche Abgabe in Franken bei einer Aufstockung eines Einfamilien- oder eines Doppeleinfamilienhauses? Diese Frage ist wichtig, um abschätzen zu können, ob es dabei um erhebliche Mehrwerte geht. Ausserdem ist die Frage zu beantworten, wie viele Eigentümer in Glarus Nord von einem solchen Verzicht betroffen sind? In der Konsequenz ist die Frage zu beantworten, ob es diese Bestimmung überhaupt braucht oder ob allenfalls eine andere, schlankere Regelung sinnvoll ist. – Ausnahmen wie in Artikel 33b Absatz 4 Buchstabe a sind im Bundesrecht vorgesehen. Solche wie in Buchstabe b sind dort jedoch nicht zu finden – auch nicht in den Gesetzen anderer Kantone. Auch dem nationalen Planerver-

band ist eine solche Regelung in dieser allgemeinen Form unbekannt. Was diese inhaltlich bedeutet, ist nicht so klar ersichtlich. Man weiss nur, dass man auf die Mehrwertabgabe verzichten will, wenn etwa Aufzonungen im Rahmen einer Änderung des Baureglements vorgenommen werden. Das betrifft aktuell Glarus Nord. Die Ausnahmebestimmung ist also quasi eine Lex Glarus Nord. Denn die Gemeinde sieht im vorgeschlagenen Baureglement vor, dass die Normbauten neu nicht mehr zwei-, sondern dreistöckig sind. Das ist aus dem Blickwinkel der Verdichtung sinnvoll. Mit Artikel 33b Absatz 4 Buchstabe b erlässt man nun aber vielen Hausbesitzern kollektiv die Mehrwertabgabe. Dies, obwohl einige von ihnen durch die Aufzoning einen erheblichen Mehrwert erzielen können. Nicht alle Eigentümer realisieren diesen Mehrwert auch. Also profitieren nicht alle gleichermassen vom Erlass der Mehrwertabgabe. Logisch wäre doch, wenn nur diejenigen Eigentümer eine Mehrwertabgabe entrichten müssen, die tatsächlich einen erheblichen Mehrwert realisieren. Bevor darüber entschieden werden kann, muss klar sein, wie viele Personen von diesem kollektiven Erlass betroffen sind. Auch muss geklärt werden, wann und wie ein Mehrwert bei Aufzonungen fällig wird. Ein gutes Beispiel ist die Regelung des Kantons Basel-Stadt. Dort ist die Mehrwertabgabe im Grundbuch festgehalten. Sie wird erst dann fällig, wenn der Mehrwert auch realisiert wird.

Peter Rothlin unterstützt den Rückweisungsantrag Müller Wahl. – Andernorts gilt die Regelung, dass Mehrwerte unter – zum Beispiel – 40'000 Franken nicht mehr veranlagt werden. In diesen Fällen wird somit auf eine Mehrwertabgabe verzichtet. Es geht um die Frage, ob auch kleine Änderungen einer Abgabe unterliegen und wo die Grenzen liegen.

Martin Laupper spricht sich ebenfalls für Zustimmung zum Rückweisungsantrag aus. – In Glarus Nord wird eine flächendeckende Aufzoning über alle Ortsteile hinweg vorgenommen. Für die Gemeinde war klar, dass der entstehende Mehrwert nicht veranlagt wird. Denn der Planungsakt dient der Erreichung einer entwicklungspolitischen Zielsetzung. Die Dörfer sollen attraktiver werden, es soll investiert werden. Mit der Ressource Boden ist möglichst sorgfältig umzugehen. Baugebiete am Siedlungsrand sollen nicht erweitert werden, sofern dies nicht notwendig ist. Das ist der Hintergrund für diese Planungsmassnahme. Die Erhebung einer Mehrwertabgabe würde dieser entwicklungspolitischen Zielsetzung entgegenwirken. Die Attraktivität nähme entgegen der Absicht der Gemeinde ab. Es ist nun zu begrüssen, dass diese Bestimmung nochmals konkretisiert und die Frage beantwortet wird, wie man mit dieser flächendeckenden Aufzoning umzugehen hat.

Beat Noser beantragt im Namen der CVP-Fraktion, es seien Artikel 33b Absatz 2 Buchstaben b–d zu streichen. – Es ist klar, dass bei einer Neuzuweisung zu einer Bau-, Abbau- oder Deponiezone ein wirklicher Mehrwert entsteht: Ein Quadratmeter Boden in der Landwirtschaftszone kostet vielleicht 10 Franken, einer in der Bauzone 400 Franken. Das ist ein erheblicher Mehrwert. Mit der Erhebung einer Abgabe bei Umzonungen, Sondernutzungsplanungen, bei Abparzellierungen oder bei einer Entlassung aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts ist die CVP-Fraktion hingegen nicht einverstanden. Der Kanton Glarus sollte nicht über das Bundesrecht hinausgehen. Die Elemente gemäss den Buchstaben b–d sind im Bundesrecht aber nicht vorgesehen. Dort heisst es lediglich, dass „mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden“ ausgeglichen werden müssen. Geht man über die Bundesvorgaben hinaus, schwächt dies die Standortattraktivität. Ausserdem gibt es im Kanton Glarus viele Industriebrachen. Will jemand diese Brachen entwickeln und dazu die Fläche von der Industrie- in eine Mischzone umzonen, sollte man ihn nicht noch mit Abgaben strafen. Schliesslich erbringt der Kanton dafür keine Leistung. Er hat auch kein Risiko. Er schöpft bloss Geld ab. Wer heute baut, ist bereits mit sehr hohen Gebühren konfrontiert. Für ein Einfamilienhaus sind bereits 40'000–50'000 Franken an Gebühren zu bezahlen, bis überhaupt mit dem Bau begonnen werden kann. – Das Bundesrecht spricht von „erheblichen“ Mehrwerten. Solche entstehen aus Sicht der CVP-Fraktion nur bei Neueinzonungen, aber sicherlich nicht bei Aufzonungen oder Entlassungen aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts. Eine solche Entlassung nützt nichts: Ein Haus in der Landwirtschaftszone bleibt in derselben Zone. – Zu Artikel 33b

Absatz 4 Buchstabe b: Der Zonenplan von Glarus Nord liegt auf. Die Einsprachefrist läuft heute ab. Im Moment der Auflage des Zonenplans war die Möglichkeit, dass eine Mehrwertabgabe zu entrichten ist, noch nicht bekannt. Es stellt sich also die Frage, wie mit einer allfälligen nachträglichen Forderung umzugehen ist, nachdem gegen die Aufzoning keine Einsprache mehr eingelegt werden kann. Das könnte zu juristischen Streitereien führen.

Thomas Hefti beantragt Zustimmung zum Rückweisungsantrag, der mit dem Auftrag ergänzt werden soll, auch gleich die Konsequenzen des Antrags Noser auf Streichung von Artikel 33b Absatz 2 Buchstaben b–d zu prüfen.

Beat Noser zeigt sich mit dem ergänzten Rückweisungsantrag des Vorredners einverstanden.

Fridolin Luchsinger beantragt Zustimmung zur Fassung von Artikel 33b Absatz 2 Buchstaben b–d gemäss Kommission und Regierungsrat und damit Ablehnung des Antrags Noser. – Glarus Süd hat bisher 18 verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen. 16 von ihnen betreffen Umzonungen, zwei Neueinzonungen. Landrat Beat Noser verwies auf die Industriebranchen. Wenn von einer Industrie- in eine Mischzone umgezont wird, entstehen völlig neue Möglichkeiten. So können zum Beispiel auch Wohnungen gebaut werden. Die Mehrwertabgabe wird nicht bei der Umzonung fällig, sondern erst bei der Realisierung des Projekts oder bei einem Verkauf des Areals. Der Wert der Liegenschaft ist dabei viel höher. Deshalb ist eine Mehrwertabgabe gerechtfertigt. – Es ist die Öffentlichkeit, die Umzonungen ermöglicht. Sie kommen ein Stück weit einem Geschenk gleich. Nur weil davon 20 Prozent abgegeben werden müssen, wird noch niemand geschröpft. Die Mehrwertabgabe wird zu Recht erhoben.

Die *Vorsitzende* schlägt vor, dass Artikel 33b gesamthaft an die Kommission zurückgewiesen wird und erkundigt sich, ob darüber abgestimmt werden soll.

Martin Laupper beantragt, es sei im Rahmen der Rückweisung zu prüfen, ob es möglich sein soll, die Kosten der Investoren für die Erarbeitung von Sondernutzungsplänen bei der Festlegung der Mehrwertabgabe in Abzug zu bringen. – Für die Erarbeitung eines Sondernutzungs- bzw. Überbauungsplans bezahlen die Investoren viel Geld. Der entsprechende Betrag sollte bei der Festlegung der Mehrwertabgabe in Abzug gebracht werden können. Es geht um Summen von bis zu einigen 100'000 Franken.

Priska Müller Wahl hält fest, es sei der Kommission ein klarer Auftrag zu erteilen; in diesem Sinne seien nur die beantragten Punkte nochmals zu prüfen, nicht der Artikel gesamthaft.

Die *Vorsitzende* betont, dass eine gesamthafte Rückweisung nicht ausschliesse, dass die Kommission die explizit beantragten Punkte bzw. die entsprechenden Ausführungen prüft und berücksichtigt.

Rolf Hürlimann unterstützt das vorgeschlagene Vorgehen und will präzisieren. – Die Ausführungen von Landrat Peter Rothlin betreffen nicht die gleiche Fragestellung, wie sie Landrätin Priska Müller Wahl aufgeworfen hat. Ersterem geht es darum, einen Minimalbetrag zu prüfen – für Mehrwerte unter dieser Grenze sei keine Abgabe zu entrichten.

Hans-Jörg Marti möchte Artikel 33b in der Kommission gesamthaft nochmals prüfen. – Die Verwirrung dürfte mittlerweile so gross sein, dass es Sinn macht, den Artikel 33b gesamthaft zu betrachten. Ein Flickenteppich, der in zweiter Lesung nochmals zu diskutieren gibt, ist zu verhindern. Sonst droht die Gefahr, nicht für die Landsgemeinde bereit zu sein.

Abstimmung: Der gesamthafte Rückweisung von Artikel 33b an die Kommission ist zugestimmt. Diese hat insbesondere die explizit beantragten Punkte nochmals zu prüfen.

Artikel 33e; Abgabehöhe

Rolf Blumer, Glarus, Kommissionsmitglied, beantragt im Namen der SVP-Fraktion, es sei der regierungsrätlichen Fassung von Artikel 33e Absatz 1 zu folgen und die Höhe der Abgabe somit auf 20 Prozent des Mehrwerts festzulegen. – Durch die Festsetzung auf 20 Prozent entstehen klare Verhältnisse für die Betroffenen. Die Höhe der Prozentzahl von Fall zu Fall zu regeln, würde höchstens Arbeit für die Juristen und Unfrieden erzeugen. Liegenschaftsbesitzer, die eine Mehrwertabgabe leisten, sind oft auch Personen oder Firmen, die in die Wirtschaft investieren und nötiges Wachstum auslösen und realisieren. Genau mit diesem Personenkreis sollten nun Verwaltungen, Kommissionen, externe Berater und so weiter noch vor dem Spatenstich eine Einigung erzielen. Dass bei unklaren Verhältnissen oft der mögliche Mehrertrag für die Gemeinden für Unnötiges auf der Strecke bleibt, ist zu befürchten. Der eigentliche Mehrwert für die Gemeinden wird nämlich nach der Baurealisation über viele Jahre eingespielt. – Manchmal wird man das Gefühl nicht los, dass bei diesem Thema auch bei den Milizpolitikern der Neid mitspielt. Es wird oft wenig oder gar nicht honoriert, dass aktive und engagierte Personenkreise zum Wohlstand beitragen. Sie braucht es, um die Infrastruktur aufrecht zu erhalten. Es ist aber auch klar, dass der Staat Mittel beschaffen muss. Der Bogen sollte aber auch im Kanton Glarus nicht unnötig überspannt werden. Es dürfen nicht höhere Abgaben, als vom Bund vorgegeben, erhoben werden. Die Rahmenbedingungen im Kanton Glarus sind nämlich nicht in allen Punkten glänzend und auch nicht vergleichbar mit anderen Kantonen. Glarus sollte das Nötigste machen. Umzonungs- und Bauwillige sind zu unterstützen. Es ist dabei zu bedenken, dass bei einigen Objekten zum Teil über Generationen in den Unterhalt und die Pflege der Liegenschaft investiert wurde, ohne dabei grössere Erträge zu erzielen.

Priska Müller Wahl beantragt, es sei die Höhe der Abgabe auf mindestens 30 Prozent des Mehrwerts festzulegen, wie dies in der Vernehmlassungsvorlage des Regierungsrates ursprünglich vorgesehen gewesen sei. – Das absolute Minimum von 20 Prozent, das der Bund vorgibt, ist für den Kanton Glarus zu wenig. Es gibt hier grossen Rückzonungsbedarf. Rückzonungen kosten. Der Topf, aus dem Rückzonungen entschädigt werden, muss irgendwann auch einmal gefüllt werden. Sonst kommen dafür die Steuerzahler auf. Und die sind für den Kanton auch wichtig. – Die durch Auszonungen entstandenen Nachteile sollen zu 100 Prozent entschädigt werden. Deshalb braucht es die Mehreinnahmen. Zudem ist es kontraproduktiv, wenn der Kanton eine tiefere Abgabe vorgibt, als sie etwa in Glarus Süd ausgehandelt wurde. Dort ging man über die 30 Prozent hinaus. Es entsteht unnötiger Druck nach unten, obwohl gerade dort Geld für Auszonungen benötigt wird. Die Grüne Fraktion ist überzeugt, dass erst eine Abgabe von mindestens 30 Prozent einen „angemessenen“ Ausgleich für erhebliche Vorteile ermöglicht. Einen solchen verlangt das Bundesgesetz und sieht dafür eine Spannweite von 20 bis 60 Prozent vor. Ein Blick in andere Kantone zeigt, dass Glarus mit einer Abgabehöhe von mindestens 30 Prozent sehr gut dasteht. Die Kantone Thurgau und Tessin beschlossen einen Satz von 40 Prozent, in Basel-Stadt kennt man seit 40 Jahren einen Satz von 50 Prozent und im Jura sind es 30 Prozent. Wieder andere Kantone sehen einen Satz von 20 Prozent vor. In vielen weiteren Kantonen ist der Gesetzgebungsprozess noch nicht beendet. – Mit der Vorgabe eines Minimums erhalten die Gemeinden den nötigen Spielraum, um an der Gemeindeversammlung einen höheren Abgabensatz beschliessen zu können. – Wenn im dafür vorgesehenen, zweckgebundenen Topf keine Mittel vorhanden sind, bezahlen die Steuerzahler für die Entschädigung für Rückzonungen. Das trägt auch nicht zur Attraktivität des Kantons bei. Zeitgleich erhalten die Eigentümer durch eine Ein- oder Aufzonung ohne eigene Leistung ein Geschenk von allen Steuerzahlern. Durch die Mehrwertabgabe fällt dieses Geschenk einfach ein bisschen kleiner aus. – Mit dem Volksvermögen darf nicht fahrlässig umgegangen werden. Der gesetzliche Spielraum ist zu nutzen, um von den beschenkten Grundeigentümern ein bisschen mehr abzuschöpfen. Während die Liegenschaftsbesitzer immer noch 70 Prozent des Geschenks behalten können, erhalten die Gemeinden mehr Geld in die zweckgebundene Kasse für allfällige Entschädigungen. Sonst zahlen die Steuerzahler dafür. Auf diese kommen etwa mit Blick auf das Lintharena-Projekt

ganz andere Kosten zu. Unnötig höhere Steuern können jetzt demokratisch verhindert werden.

Beat Noser spricht sich für die Festlegung der Abgabehöhe auf 20 Prozent aus. – Eine Entschädigung wird nur fällig, wenn auf einer von einer Rückzonung betroffenen Liegenschaft bereits Investitionen getätigt worden sind. Deshalb ist die Summe der Entschädigungen wohl einiges kleiner als jene der Einnahmen durch die Mehrwertabgabe, wobei letztere besonders aufgrund von Einzonungen anfallen. – Es gibt im Kanton Glarus viele renovationsbedürftige Häuser, die von jungen Familien übernommen werden sollen. Dort besteht ein gewisser Druck, dass Aufzonungen vorgenommen werden. Zu hohe Abgaben sollten Entwicklung nicht verhindern. – Die vorgeschlagenen 20 Prozent entsprechen einer obersten Grenze. Wer schon einmal gebaut hat, weiss, wie hoch die Kosten dafür sind. Steigen diese weiter, wird es bald einmal unattraktiv, im Glarnerland zu bauen.

Thomas Kistler unterstützt stellvertretend für die SP-Fraktion den Antrag Müller Wahl. – Es handelt sich bei einem planungsbedingten Mehrwert um ein Geschenk, für welches die Liegenschaftsbesitzer keine Leistung erbringen mussten. Das Stimmvolk hat beschlossen, dass von heute auf morgen etwas mehr wert ist. Die Abgabe soll etwas höher sein als 20 Prozent – gerade auch, weil für Rückzonungen Geld benötigt werden könnte. Diese sollen voll entschädigt werden. Wenn es auf die andere Seite geht, wird hingegen schon eine Abgabe von mehr als 20 Prozent als Raubzug betrachtet. Ganz ehrlich ist diese Argumentation nicht. Auf jeden Fall ist es wichtig, dass im Topf für die Entschädigungen Geld vorhanden ist. Sonst werden diese mit Steuermitteln finanziert.

Rolf Hürlimann spricht sich für Zustimmung zum Kommissionsantrag aus, kann sich aber auch eine Abgabehöhe von 30 Prozent vorstellen. – Das Anliegen von Landrat Peter Rothlin gemäss Votum zu Artikel 33b betreffend Grenzwerte für die Abgabebefreiung ist in Artikel 33d bereits aufgenommen. Es muss also nicht länger zuhanden der zweiten Lesung geprüft werden. – Es ist zu unterscheiden zwischen den in Artikel 33b geregelten Abgabebetständen und der Abgabehöhe. In Artikel 33e geht es um Zweiteres. Landrat Rolf Blumer sang das Hohelied des Unternehmertums. Das ist zwar grundsätzlich zu unterstützen. Hier ist es aber fehl am Platz. Landrat Toni Gisler sprach im Eintretensvotum von „schweisstreibender Schaffenskraft“. Dabei erfolgt die Wertsteigerung durch Planungsentscheide, nicht durch eigene Leistungen. Ein paar wenige Glückliche profitieren davon – in der Vergangenheit zu 100 Prozent, in der Zukunft noch zu 80 oder 70 Prozent. Man darf nicht ständig fordern, dass Leistung belohnt werden soll, und gleichzeitig in der vorliegenden Sache Vorbehalte anbringen. Die entstehenden Mehrwerte haben mit Leistung wirklich nichts zu tun. Deshalb ist Zurückhaltung nicht unbedingt geboten. Erfahrungen in einer ehemaligen Gemeinde, die mit Vertragslösungen arbeitete, zeigen, dass auch bei einer Abschöpfung von Mehrwerten Einzonungen vorgenommen werden. Auch nach der Fusion haben Glarus Süd und Glarus von solchen Geschäften stark profitieren können. Auch in Zukunft sind Vertragslösungen zentral. Die vorgesehenen 20 Prozent sind der Benchmark in allen Verhandlungen. Auch ein Abgabesatz von 30 Prozent wird keinen Schaden verursachen.

Peter Rothlin bekräftigt die Haltung der SVP-Fraktion und unterstützt somit den Antrag Blumer. – Wer heute Boden besitzt, kennt dessen Wert. Eine Mehrwertabgabe führt zu einer Verteuerung des Bodens. Denn der Landbesitzer will für seinen Boden auch mit einer Mehrwertabgabe den gleichen Preis erzielen. Er wird deshalb die Abgabe in den Bodenpreis einrechnen. Somit wird das Bauen teurer und am Ende auch das Mieten. – Es gibt kantonale Unterschiede bezüglich der Höhe der Mehrwertabgabe, wobei sich ein Stadt-Land-Gefälle erkennen lässt. In städtischen Kantonen gibt es höhere Abgabesätze. Diese Gebiete sind bereits zugebaut. Deshalb will man dort gar nicht mehr, dass gebaut wird. In den Landkantonen ist die Situation anders. Sie verfügen über einen tieferen Abgabesatz, weil sie Boden zu günstigen Konditionen zur Verfügung stellen wollen. Diese Kantone wollen dadurch Steuerzahler anlocken. Der Landrat kann sich nun entscheiden, wo sich der Kanton Glarus positionieren soll. Die SVP-Fraktion hat diese Positionierung vorgenommen: Glarus

ist ein Land-Kanton, eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent soll gelten. Dies ermöglicht, neue Einwohner zu gewinnen. Die bereits geringen Mieten können weiter tief gehalten werden. Es sind die richtigen Massstäbe zu verwenden. Der erwähnte Kanton Jura gehört nicht dazu.

Hans-Jörg Marti wirbt um Zustimmung zum Kommissionsantrag. – Die von der Kommission vorgeschlagene Lösung mit einer minimalen Abgabehöhe von 20 Prozent schliesst weder das Anliegen der SVP-Fraktion, noch jenes der Grünen Fraktion aus. Aber sie eröffnet Spielraum. Die Gemeinden sind aufgefordert, die Modalitäten zu regeln, sodass keine Willkür entsteht und Rechtsstreitigkeiten vermieden werden können. Die Gemeindebehörden werden die Haltung der SVP-Fraktion im Hinterkopf haben. Und wenn ein Gemeinderat mit seiner Regelung danebenliegt, kann am Wahltag eine entsprechende Reaktion erfolgen.

Regierungsrat *Röbi Marti* schliesst sich auch in dieser Frage der Kommission an. – Im Kommissionsbericht sind die Überlegungen zur Festlegung eines Minimums ausgeführt. Diese Variante verschafft Flexibilität. Sie bedeutet aber auch eine grosse Verantwortung für die Gemeinden.

Abstimmungen:

- Der Antrag Blumer obsiegt über den Antrag Müller Wahl.
- Der vom Regierungsrat unterstützte Kommissionsantrag obsiegt über den Antrag Blumer mit 32 zu 26 Stimmen. Die Höhe der Mehrwertabgabe soll somit mindestens 20 Prozent betragen.

Thomas Hefti stellt zuhanden der zweiten Lesung Fragen betreffend die vorgesehene Indexierung der Mehrwertabgabe. – Es sind derzeit keine Abgaben bekannt, die indexiert werden. Gibt es solche und weshalb ist sie in diesem Fall vorgesehen? Die Abgabe wird auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der raumplanerischen Massnahme festgelegt. Fällig wird sie gemäss Artikel 33j grundsätzlich mit der Überbauung. Zwischen diesen zwei Zeitpunkten kann ziemlich viel Zeit vergehen – ohne Weiteres auch zehn oder zwanzig Jahre. Es stellt sich nun die Frage, ob die Verwendung des Landesindex der Konsumentenpreise hier zweckmässig oder allenfalls willkürlich ist? Es ist möglich, dass die Bodenpreise in einem Gebiet rückläufig sind, der Landesindex der Konsumentenpreise gleichzeitig aber gestiegen ist. Das kann sehr sachwidrige Situationen hervorrufen. Das provoziert Einsprachen und Gerichtsfälle.

Regierungsrat *Röbi Marti* hält fest, dass man sich dazu Gedanken gemacht habe, zeigt sich aber bereit, nochmals Informationen sowie Antworten zu liefern.

Artikel 49; Energie

Martin Landolt, Näfels, beantragt im Namen der BDP-Fraktion folgende redaktionelle Anpassung von Artikel 49 Absatz 2: „Wird bei bestehenden Bauten im Rahmen von Umbauten oder Renovationen die Aussendämmung verstärkt, können die Abstandsvorschriften gegenüber Grundstücksgrenzen, Gebäuden, Wäldern und Gewässern entsprechend unterschritten werden.“ – Im geltenden Recht sowie in der Vorlage gemäss Regierungsrat ist von einem Müssen die Rede. Die BDP-Fraktion kann das nicht nachvollziehen. So ist unklar, wer darüber entscheidet, ob eine Aussendämmung angebracht werden muss. Vielmehr werden Aussendämmungen auf Wunsch des Bauherrn vorgenommen. Die beantragte Formulierung trifft die Realität deshalb wohl besser.

Christian Büttiker spricht sich für die regierungsrätliche Fassung aus. – Es gibt Situationen, in denen ein Hauseigentümer nicht innen isolieren kann, sondern die Dämmung zwingend aussen anbringen muss. Eine solche Situation ist durch den Bauherrn zu begründen. Die Muss-Formulierung gibt den Baubehörden ein Druckmittel in die Hand.

Martin Landolt zieht seinen Antrag aufgrund der Erläuterungen des Vorredners zurück.

Artikel 51; Grenzabstände

Fridolin Staub, Bilten, beantragt im Namen der SVP-Fraktion Zustimmung zur regierungsrätlichen Fassung von Artikel 51 Absatz 7. – Es ist wärmstens zu empfehlen, solche nachbarrechtlichen Abmachungen und andere Lasten im Grundbuch einzutragen. Der Kommissionsentscheid, auf die Pflicht dazu zu verzichten, ist schwer nachvollziehbar. Das Grundbuch ist eines der wichtigsten Mittel zur Eigentumssicherung. Wenn ein Grundstück veräussert, vererbt oder verschenkt wird, muss der neue Eigentümer wissen, welche Lasten bestehen. Das Wissen darüber geht schnell verloren.

Jacques Marti beantragt namens der SP-Fraktion, es sei Artikel 51 an die Kommission zurückzuweisen. Dies sei verbunden mit dem Auftrag, eine rein privatrechtliche Auslegung von Artikel 51 und eine Frist für die Einreichung einer privatrechtlichen Klage von 30 Tagen zu prüfen. – Bis 2010 wurde der Grenzabstand im Kanton Glarus rein privatrechtlich geprüft. Das alte Baugesetz wollte dies so. Bereits damals gab es die nun zur Prüfung beantragte Frist von 30 Tagen für die Einreichung einer privatrechtlichen Klage bzw. eines Schlichtungsgesuchs. Dieses Verfahren schaffte Klarheit. Dann kam die Revision des Baugesetzes. Im Memorial zur Landsgemeinde 2010 heisst es, dass der vormalige Artikel 24 lediglich eine redaktionelle Änderung erfahren habe und zu Artikel 51 des aktuellen Baugesetzes geworden ist. 2012 erliess das Departement Bau und Umwelt eine Weisung. Darin wird festgelegt, dass das bisherige Verfahren – die privatrechtliche Überprüfung – nicht länger gültig ist. Die Einhaltung der Grenzabstände sei öffentlich-rechtlich durch die Bauämter zu prüfen. Seither wird das in Teilen des Kantons so praktiziert. Das führt zu einer Zweiteilung des Rechtsverfahrens. Als Einsprecher kann man auf dem privatrechtlichen Weg wegen Verletzung der Grenzabstände Klage erheben. Gleichzeitig steht der öffentlich-rechtliche Weg offen. In beiden Fällen wird der Sachverhalt geprüft. Eine solche Situation dürfte grundsätzlich nicht eintreffen. Man stelle sich vor, das Verwaltungsgericht und das Obergericht werden sich nicht einig. Die aktuelle Situation führt also zu Rechtsunsicherheit. Seit 2012 hatte das Verwaltungsgericht überdies keine Gelegenheit, einen Entscheid zu fällen. Es gab zwar verschiedene Verfahren, aber nicht ein einziges wurde vom Verwaltungsgericht behandelt, sodass die offene Rechtsfrage hätte geklärt werden können. Der nun vorliegende Gesetzesentwurf regelt das Verfahren ebenfalls nicht. Egal, ob sich der Landrat nun für die von der Kommission aufgeführte Variante 1 oder 2 entscheidet: Es würde weiterhin die Möglichkeit bestehen, privatrechtlich wie auch öffentlich-rechtlich eine Klage einzureichen. Das ist für einen Bauherrn Gift. Im schlimmsten Fall muss er nämlich beide Verfahren bestreiten. Deshalb soll die Kommission nochmals prüfen, ob ein rein privatrechtliches Verfahren nicht sinnvoller wäre. In der Konsequenz würde das bedeuten, dass der Nachbar verpflichtet ist, den Schlichter anzurufen und den verletzten Grenzabstand zu rügen. Dann wird der Sachverhalt geprüft. Die Gemeinde wäre von dieser Aufgabe befreit. Die Frist von 30 Tagen entspricht der normalen Einsprachefrist. Sie ist notwendig, weil sonst abgewartet werden könnte, bis der Bau fertiggestellt ist. – Für das Bauwesen im Kanton ist es sehr wichtig, dass diese Frage entweder im Gesetz oder durch ein Gericht geklärt wird. Es besteht nun die Möglichkeit für Weiteres. Das ist eine Rückweisung wert und würde der Kommission erlauben, die Frage unter Beizug der entsprechenden Experten nochmals zu prüfen.

Bruno Gallati wirbt um Zustimmung zur Kommissionsfassung. – Bis 2010 war die Überprüfung von Grenzabständen tatsächlich eine rein privatrechtliche Angelegenheit. Die Gemeinde konnte nicht handeln, wenn sie bemerkte, dass Grenzabstände verletzt werden. Die Konfrontation zwischen den Nachbarn wurde dadurch provoziert. Dies gilt es zu verhindern. Wer bauen will, sollte sich mit den Nachbarn vorab absprechen. In der Regel sind die Nachbarn dann viel grosszügiger, als wenn sie sich erst hinterher äussern können. Es soll weiterhin die Zustimmung des Nachbarn eingeholt werden müssen, damit man näher an die

Grenze bauen darf. – Das Anliegen von Landrat Fridolin Staub hat eine gewisse Berechtigung. Ein Grundbucheintrag sollte aber dennoch nicht zwingend nötig sein. Es gibt Situationen, in denen die Gemeinden einen Eintrag verlangen – nämlich dann, wenn Unklarheiten bestehen oder wenn es um sehr bedeutende Dinge geht. Eine Pflicht zur Eintragung in das Grundbuch geht aber zu weit, weil dadurch auch Kleinigkeiten betroffen wären.

Hans-Jörg Marti wirbt um Zustimmung zum Verfahren betreffend Prüfung der Grenzabstandsvorschriften gemäss Variante 2 im Kommissionsbericht. – Die Kommission zeigt in ihrem Bericht in Bezug auf die Überprüfung der Grenzabstände zwei Varianten auf. Die Variante 1 entspricht der heutigen, ungeklärten Situation. Vor diesem Hintergrund hört sich der Rückweisungsantrag Marti vielversprechend an. Ein Hinweis des Landrates, in welche Richtung – Variante 1 oder 2 – es gehen soll, wäre aber dienlich. Darüber wäre abzustimmen. Der Vorschlag von Landrat Jacques Marti hört sich aber auch spektakulär und einfach an. Seine Lösung versetzt in alte Zeiten zurück. Als Schlitzohr hoffte man damals einfach, dass der Nachbar nicht bemerkt, dass zu nah an die Grenze gebaut wurde. Die Gemeinde musste ja nicht von sich aus prüfen. Wenn dann die Verletzung des Grenzabstands bemerkt wurde, fragte sich der Nachbar zu Recht, weshalb die Gemeinde die Abstände nicht geprüft hat. Am Ende resultierte dann ein Gerichtsverfahren. Dem ist Variante 2 gemäss Kommissionsbericht vorzuziehen: Gemäss dieser ist eine nachbarrechtliche Abmachung zu treffen, wenn näher an die Grenze gebaut werden soll. Die Gemeinde prüft, ob diese Abmachung eingehalten ist. Dadurch wird das Bauvorhaben legitimiert. Wenn der Nachbar dann zum Schluss kommt, dass die nachbarrechtliche Abmachung verletzt werde, ist der privatrechtliche Weg zu beschreiten. Dieser Weg soll in den Materialien klar erläutert werden. Damit sollten die offenen Fragen geklärt sein.

Regierungsrat *Röbi Marti* lehnt den Rückweisungsantrag Jacques Marti ab. – Es mag eine Zeit gegeben haben, als die Gemeinden die Einhaltung der Grenzabstände im Rahmen der Eingabe des Baugesuchs nicht geprüft haben. Heute ist man weiter. Man hat sich den heutigen Anforderungen und Erwartungen an eine saubere Baugesuchsprüfung angepasst. Wer als Nachbar nicht rechtzeitig handelt, hat sein Recht auf Einhaltung der Grenzabstände quasi verwirkt. Die Kommission hat zwei Varianten betreffend Prüfung der Grenzabstände vorgeschlagen und mit den Gerichten abgesprochen. Diese sind damit einverstanden. Die Einhaltung der Grenzabstände sollen weiterhin durch die Gemeinde geprüft werden. Deshalb ist eine der beiden Kommissionsvarianten zu unterstützen.

Jacques Marti wirbt um Zustimmung zum Rückweisungsantrag. – Die im Zusammenhang mit dem Rückweisungsantrag vorgeschlagene Lösung soll nicht den Juristen dienen. Es geht um Rechtssicherheit. Es besteht nun die Möglichkeit, die Fragen zu klären – unabhängig davon, ob das Verfahren dann privatrechtlich oder öffentlich-rechtlich ist. Die Sache sollte zumindest geprüft werden. Sonst geht es im gleichen Stil weiter, wie bisher. – Die vorgeschlagene Lösung ist nicht rückständig. Jene Personen, welche das Gesetz anwenden, müssen endlich wissen, wie das Verfahren läuft. Bei Zustimmung zu einer der beiden Kommissionsvarianten weiss man das immer noch nicht. Es ist zu vermeiden, Gesetze zu verabschieden, deren Umsetzung unklar ist. Die Kommission sollte die Frage immerhin nochmals prüfen können. Wenn sie nach wie vor zu einem anderen Schluss kommt, kann der Antrag im Rat nochmals behandelt werden.

Regierungsrat *Röbi Marti* spricht sich für Zustimmung zum Rückweisungsantrag aus, sofern die weitere Debatte dadurch entlastet würde.

Abstimmung: Der Rückweisungsantrag Jacques Marti ist angenommen. Der Antrag Staub wird anlässlich der zweiten Lesung behandelt.

Artikel 56; Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung

Peter Rothlin beantragt im Namen der SVP-Fraktion, die Ablehnung der Änderungsanträge von Kommission und Regierungsrat. Artikel 56 sei in der aktuellen Fassung zu belassen. – Artikel 56 Absatz 2 ist in der Fassung gemäss Regierungsrat wie auch gemäss Kommission schwierig verständlich. Das geltende Recht teilt die Bestimmung auf zwei Absätze auf. Darin ist festgehalten, wann ein Einkaufszentrum gebaut werden soll und wie ein solches definiert ist. Ausserdem wird festgelegt, dass ein Einkaufszentrum mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein soll. An diesen Formulierungen arbeitete sich der Landrat bei der letzten Baugesetzrevision ab. Es ging damals um ein spezifisches Einkaufszentrum. Es gab Kreise im Landrat, welche dieses verhindern wollten. Am Ende scheiterte es aus anderen Gründen. Artikel 56 Absätze 2 und 3 blieben aber, weil man fand, dass diese Regelung einfach zu handhaben sei. Dies im Gegensatz zu den Formulierungen, die der Regierungsrat und die Kommission nun vorschlagen. Einen Siedlungsschwerpunkt kann man doch nicht über ein Einkaufszentrum und dessen Erschliessung definieren. Es handelt sich vielmehr um eine gewachsene Struktur, die gegeben ist. Wenn schon, müsste man von einem Entwicklungsschwerpunkt reden. Zugunsten einer besseren Leserlich- und Verständlichkeit und der korrekten Definition eines Siedlungsschwerpunkts willen ist bei der geltenden Fassung von Artikel 56 zu verbleiben.

Die *Vorsitzende* weist darauf hin, dass Kommission und Regierungsrat lediglich in Artikel 56 Absatz 2 eine neue Formulierung vorsähen. Artikel 56 Absatz 3 bleibe unverändert.

Regierungsrat *Röbi Marti* vermutet ein Missverständnis. – In Artikel 56 wird neu lediglich der Begriff Siedlungsschwerpunkt verdeutlicht. Eine materielle Änderung wird nicht vorgenommen. Inhaltlich passiert also nichts, wenn Artikel 56 Absätze 2 und 3 gegenüber geltendem Recht unverändert bleiben. Das Departement wird lediglich öfter erklären müssen, was ein Siedlungsschwerpunkt ist.

Abstimmung: Der vom Regierungsrat unterstützte Kommissionsantrag obsiegt über den Antrag Rothlin.

Artikel 57; Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Martin Landolt beantragt für die BDP-Fraktion, es sei Artikel 57 wie folgt neu zu fassen: „Bei Neu- und Umbauten sind ausreichende Abstellflächen zur Verfügung zu stellen. Ist die Erstellung der geforderten Abstellplätze nicht möglich, können angemessene Ersatzabgaben erhoben werden, die zweckgebunden zur Beschaffung gemeinsamer Parkieranlagen verwendet werden. Das Nähere regelt die Bauordnung.“ Der Änderungsantrag könne auch als Rückweisungsantrag aufgefasst werden, sollte die Kommission über die vorgeschlagene Formulierung beraten wollen. – Die beantragte Fassung ist wesentlich einfacher und kürzer als jene gemäss Kommission und Regierungsrat. Artikel 57 begrenzt heute die Zahl der Parkplätze auf privatem Grund, wenn eine gute öV-Anbindung besteht. Das ist eine unerwünschte Bevormundung des Privateigentümers. Die Regelung ist ausserdem auch für Investoren wenig attraktiv. Der Glarner Pensionskasse wurde etwa verboten, in der Überbauung Rastenhoschet zwei Parkplätze pro Wohnung zu erstellen. Die Liegenschaft befinde sich zu nah am Bahnhof, weshalb es nur einen Parkplatz brauche. Das entspricht aber nicht den heute gelebten Realitäten. In neu erstellte Wohnungen ziehen vor allem junge Paare, welche den öV durchaus zum Pendeln nutzen. Sie besitzen halt aber auch je ein Auto, weil das schon vor dem Zusammenziehen so war. Wer zwei Autos besitzt, soll auf seinem privaten Grund auch zwei Parkplätze haben können. Solange die Autos parkiert sind, schaden sie ja auch nicht der Umwelt. Man kann öV-Nutzer sein und dennoch zwei Autos besitzen. Wer zwar zwei Autos besitzt, aber nicht zwei eigene Parkplätze besitzt, stellt sein Zweitauto auf einen öffentlichen Parkplatz, womöglich in der blauen Zone. – Artikel 57 Absatz 4 hält fest, dass eine Ersatzabgabe geschuldet ist, wenn die Erstellung von geforderten Park-

plätzen nicht möglich ist. Das geht in Ordnung. Es ist aber auch dann eine Ersatzabgabe geschuldet, wenn die Erstellung aufgrund anderer öffentlicher Interesse unzulässig ist. Wenn der Eigentümer auf seinem Grund also gerne Parkplätze erstellen würde und könnte, die Gemeinde dies aber verbietet, ist eine Ersatzabgabe fällig. Das ist nicht in Ordnung. Es mag Gründe geben, weshalb die Erstellung dieser Parkplätze nicht möglich sein soll. Dann aber eine Ersatzabgabe zu erheben, ist nicht im Sinne eines bürgerlichen Gesetzes. – In Artikel 57 Absatz 4 wird nicht klar, wer nun wann ein Mobilitätskonzept einreichen muss. Geht es um Grossüberbauungen oder auch um Einfamilienhäuser? Viele ärgern sich über Regelungen der Gemeinden rund um die Parkplätze. Diese sind teilweise mit dem gesunden Menschenverstand nicht mehr nachzuvollziehen. Wenn man das bestehende Gesetz und der vorliegende Vorwurf anschaut, ist dieser Ärger verständlich. – Die BDP-Fraktion schlägt nun vor, die Bestimmung auf die wesentlichen Grundsätze zu reduzieren: Bei Neu- und Umbauten müssen genügend Parkplätze erstellt werden. Sollte das nicht möglich sein, ist eine Ersatzabgabe geschuldet. Der Rest soll in den Bauordnungen geregelt werden – dies im Sinne eines bürgerfreundlichen und schlanken Gesetzes.

Hans-Jörg Marti signalisiert die Bereitschaft, den Antrag Landolt in der Kommission zu beraten.

Abstimmung: Dem als Rückweisungsantrag entgegengenommenen Antrag Landolt ist zugestimmt.

Artikel 61; Bestandesgarantie Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen

Christian Büttiker beantragt die Rückweisung von Artikel 61 an die Kommission, verbunden mit dem Auftrag, diesen nochmals zu prüfen. – Die Gebäude im Kanton Glarus stehen oft sehr eng beieinander. Deshalb kann man diese zwar erneuern oder renovieren, aber aufgrund der Abstandsvorschriften nicht abreißen und im gleichen Bestand wieder aufbauen. Das stellt die Baukommissionen immer wieder vor Probleme. Denn es führt etwa dazu, dass Fassaden stehen gelassen werden, der Rest aber völlig neu aufgebaut wird. Es gäbe in architektonischer Hinsicht sicherlich bessere Lösungen, wenn das ganze Gebäude abgerissen und wieder aufgebaut werden könnte.

Abstimmung: Dem Rückweisungsantrag Büttiker ist zugestimmt.

Artikel 80; Strafbestimmungen

Die Kommission beantragt die Streichung von Artikel 80 Absatz 7 aus der Vorlage. Das Wort dazu wird nicht verlangt. Der Kommissionsantrag ist angenommen.

Einführungsgesetz zur Schweizerischen Strafprozessordnung und zur Schweizerischen Jugendstrafprozessordnung

Artikel 18; Anzeigerecht und Anzeigepflicht

Hans-Jörg Marti teilt mit, dass sich die Kommission Bau, Raumplanung und Verkehr dem Antrag der Mitbericht erstattenden Kommission Recht, Sicherheit und Justiz anschliesst.

Mathias Zoppi, Engi, Präsident der Kommission Recht, Sicherheit und Justiz, beantragt Zustimmung zum Antrag seiner Kommission und dankt für die Einladung zur Erstattung eines Mitberichts. – Verwaltungsangestellte sollen Anzeige erstatten können. Der Kommission war es jedoch wichtig, dass dies gemäss dem Vier-Augen-Prinzip zu erfolgen hat. Die Verwaltungsangestellten sollen nicht einfach ohne Weiteres eine Anzeige einreichen können, wenn

ihnen jemand nicht passt. Damit sollen nicht etwa Übeltäter geschützt werden. Auch ist dies nicht Ausdruck eines sonderbaren Rechtsverständnisses. Denn Angemessenheit ist ebenfalls ein Rechtsgrundsatz. Eine Anzeige ist schnell gemacht, ob fundiert oder nicht. Das Theater hat danach aber der betroffene Bürger. Auch sollen überall die gleichen Massstäbe gelten. Es muss deshalb eine Praxis entwickelt werden. Eine Praxis und eine angemessene Ausübung des wichtigen Anzeigerechts sind dann gewährleistet, wenn das Vier-Augen-Prinzip gilt. Das geht auch ohne riesigen Aufwand: Mit dem Abteilungsleiter kann man fragliche Sachverhalte unkompliziert und schnell anschauen. – Der Kommission kam es sonderbar vor, dass man im Zusammenhang mit Verbrechen und Vergehen von einem Anzeigerecht spricht. Bei solchen Delikten hört der Spass auf. Deshalb schlägt die Kommission vor, dass in solchen Fällen nicht nur ein Anzeigerecht, sondern auch eine Anzeigepflicht besteht. Auch dort gilt natürlich wieder das Vier-Augen-Prinzip. – In seinem Eintretensvotum hat Landrat Mathias Vögeli ausgeführt, dass der im Kommissionantrag verwendete Begriff „wahrnehmen“ einschränkend sei. Man solle die Möglichkeit vorsehen, dass Verwaltungsangestellte auch auf Meldung von Dritten tätig werden können. Diese Überlegungen sind nachvollziehbar. Von einer Anpassung ist dennoch abzusehen. Denn auch bei einer Meldung durch einen Bürger muss die Verwaltung den Sachverhalt zumindest grob prüfen, bevor eine Anzeige erstattet wird. Der Begriff „wahrnehmen“ trifft dann eben doch zu: „Wahrnehmen“ kann auch bedeuten, dass die Verwaltung auf Meldung eines Dritten tätig wird. Es darf aber auf keinen Fall passieren, dass Bürger die Verwaltung missbrauchen, um private Streitigkeiten auszugetragen. Deshalb müssen Meldungen auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft werden. – In den vergangenen drei Jahren gab es ungefähr 100 Fälle von festgestellten Rechtsverstößen, vor allem in den Bereichen Migration, Soziales, Betreibungen sowie Bau und Umwelt. Bei rund 85 Prozent der Fälle handelte es sich um Übertretungen, also etwa um zu spät eingereichte Formulare. Vergehen gibt es wenige. Ein Beispiel dafür ist der unrechtmässige Sozialhilfebezug. Verbrechen sind noch seltener. Sozialhilfebetrug wäre hier ein Beispiel.

Mathias Vögeli hält daran fest, dass die Einreichung einer Anzeige durch Verwaltungsangestellte auch aufgrund von Meldungen von Bürgern möglich sein sollte. – Gilt ein Anzeigerecht, kann der Verwaltungsangestellte immer noch entscheiden, was er mit einer Meldung machen will. Bei Verbrechen und Vergehen besteht hingegen eine Anzeigepflicht. Ein Verbrechen sollte nicht deshalb ungeahndet bleiben, weil eine Meldung nicht verarbeitet werden konnte.

Mathias Zopfi hält am Kommissionsantrag fest. – Der von Landrat Mathias Vögeli genannte Fall kann nicht eintreffen: Jeder Bürger ist anzeigeberechtigt. Es geht vorliegend nur darum, ob die Verwaltung aufgrund einer Meldung tätig werden muss. Es ginge sehr weit, wenn die Meldung nicht zumindest noch durch die Verwaltung hinterfragt würde. Ein Abteilungsleiter muss ein gemeldetes Vergehen selbst wahrnehmen können. Und sonst ist der Bürger auf sein Anzeigerecht zu verweisen. Werden Meldungen nicht überprüft, wird dadurch ein Stück weit das Denunziantentum gefördert.

Mathias Vögeli beantragt, es sei die Bestimmung zuhanden der zweiten Lesung an die Kommission zurückzuweisen, verbunden mit dem Auftrag, diese zu konkretisieren.

Abstimmungen:

- Der Rückweisungsantrag Vögeli ist abgelehnt.
- Dem vom Regierungsrat und der Kommission Bau, Raumplanung und Verkehr unterstützte Antrag der Kommission Recht, Sicherheit und Justiz ist zugestimmt.

Die Vorlage unterliegt einer zweiten Lesung.

Die *Vorsitzende* bricht die Sitzung ab.