

Departement für Bau und Umwelt
Regierungsrätin Carmen Haag
Verwaltungsgebäude
Promenade
Postfach
8510 Frauenfeld

Reto Mästinger
Präsident

Kreuzlingen, 13. Januar 2016
KP 4514-41K

Vernehmlassungsantwort zum Entwurf der Gesetzesänderung betreffend der Änderungen des Planungs- und Baugesetzes vom 21. Dezember 2011

Sehr geehrte Frau Regierungsrätin, sehr geehrte Damen und Herren

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

Sie haben mit Schreiben vom 28. Oktober 2015 den sia Sektion Thurgau (sia) eingeladen, sich zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vernehmen zu lassen. Für die Möglichkeit der Stellungnahme danken wir Ihnen bestens. Der sia sieht sich als interdisziplinäre Gruppe von Planungsfachleuten mit hoher fachlicher Qualität. Der Vorstand hat im Frühjahr 2015 eine interne Fachgruppe zur Thematik der Raumplanung einberufen, welche den Vorstand im entsprechenden Fachbereich beratend zur Seite steht. Die nun vorliegende Vernehmlassungsantwort ist von dieser Fachgruppe erarbeitet und vom Vorstand des sia genehmigt worden. Um die angestrebten Ziele erreichen zu können, schlägt der sia einige wesentliche Änderungen vor, die untenstehend erläutert werden.

Grundsätzlich unterstützt der sia die Bemühungen, die Erstellung von flächenintensiven Aussemparkierungen zu beschränken. Ebenso werden die neuen Bestimmungen zur Baulandhor- tung grundsätzlich unterstützt, so dass eingezontes Land auch tatsächlich für die Überbauung zur Verfügung steht. Zu den einzelnen Paragraphen und Erläuterungen nimmt der sia wie folgt Stellung:

§ 71a PBG (neu)

Abs. 1

Neue Bauzonen wird man in Zukunft nur noch beschränkt einzonen können. Sei es aufgrund des neuen kantonalen Richtplans Siedlung oder aufgrund des übergeordneten Drucks in Folge von verschiedenen Initiativen, welche die unbebaute Landschaft ums Siedlungsgebiet erhalten möchten. Deshalb wäre es in der Abfolge sinnvoll, wenn zuerst die Frist der bestehenden Bau- zonen und anschliessend die für die neuen Bauzonen aufgeführt wären.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass die Fristen von acht und sechs Jahren sehr grosszügig an- gesetzt sind, zumal noch je zwei zusätzliche Jahre für die Nachfrist dazukommen. Wir würden diese deshalb auf fünf und sieben Jahre kürzen.

Änderungsvorschlag im Wortlaut:

¹ Der Gemeindebehörde steht ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu, sofern ein bereits der Bauzone zugewiesenes Grundstück nicht innert fünf Jahren ab Inkrafttreten dieser Bestimmung überbaut wird und es das öffentliche Interesse rechtfertigt. Dies gilt auch für teilweise überbaute Grundstücke, die eine Abparzellierung zwecks zonenkonformer Überbauung zulassen unter Berücksichtigung angemessenen Umschwungs der bestehenden Bebauung. Wird das Grundstück neu einer Bauzone zugewiesen, beträgt die Frist sieben Jahre ab Rechtskraft der Einzonung.

Zu den Erläuterungen:

Im zweiten Absatz letzter Satz zum Abs. 1 zum öffentlichen Interesse, wird indirekt auf das Erschliessungsprogramm und somit auf die Pflicht der Gemeinden die Bauzonen zeitgerecht bzw. fristgerecht zu erschliessen verwiesen (§ 35 Abs. 1 PBG und Art. 19 RPG). Dies ist grundsätzlich richtig, kann aber im Zusammenhang mit dem Abs. 2 falsch interpretiert werden. Wir empfehlen deshalb die Erläuterungen anzupassen und die Pflicht der Gemeinde zur Erstellung des Erschliessungsprogramms bereits in diesem Absatz zu thematisieren, allerdings die Ausübung des Kaufrechts nicht vom Vorhandensein der Erschliessung abhängig zu machen.

Der letzte Absatz der Erläuterungen weist darauf hin, dass das Kaufrecht nur vollständig unüberbaute Grundstücke beschlägt. Die Praxis zeigt jedoch, dass teilbebaute Grundstücke ebenfalls ein Problem darstellen. So sind z.B. Grundstücke von Erbengemeinschaften vielfach stark unternutzt und die Restausnutzung ist nicht ansatzweise realisierbar. Trotz der Schwierigkeit für solche Situationen, sind die Erwägungen in folgende Richtung anzupassen: die nicht überbauten Grundstücksflächen, die ohne weiteres eine Abparzellierung sowie zonenkonforme Baute zulassen würden, sind ebenfalls unter die Bestimmungen des Kaufrechts zu führen. Hier ist zu berücksichtigen, dass dies nur für Grundstücksteile gelten soll, die ohne erheblichen Zusatzaufwand erschlossen werden können, also beispielsweise an einer Strasse liegen. Die Bestandesgarantie für Villengrundstücke mit parkähnlichen Gartenanlagen oder denkmalgeschützter Objekte mit angemessenem Umgebungsschutz ist zu berücksichtigen. Ein zonenge-rechter, zweckmässiger Umschwung ist zuzugestehen.

Abs. 2

Grundsätzlich liegt das öffentliche Interesse an der Entwicklung der unbebauten Bauzonen. Bei der Aufzählung der notwendigen Kriterien, welche ein Kaufrecht begründen, geht es nicht direkt um das öffentliche Interesse an einer Überbauung, sondern um das öffentliche Interesse an der Ausübung eines Kaufrechts. Der einleitende Satz ist dementsprechend anzupassen. Es stellt sich die Frage, wie die Aufzählung zu lesen ist. Muss das Kriterium der Ziffer 1 immer gelten oder muss lediglich eine der drei Kriterien zutreffen?

Änderungsvorschlag im Wortlaut:

² Ein öffentliches Interesse an einem Kaufrecht gemäss Absatz 1 ist gegeben, wenn:

- das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist oder
- ein Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegt oder
- die Umsetzung des Raumkonzepts der Gemeinde oder des kantonalen Richtplans beeinträchtigt wird.

Zu den Erläuterungen:

Die nachfolgenden Ausführungen stehen in der Annahme, dass Ziffer 1 des Abs. 2 zwingend zutreffen muss.

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

nationalstrasse 19
postfach 1841
ch 8280 kreuzlingen
www.sia.ch/tg
t 071 677 00 80
f 071 677 00 99
e thurgau@sia.ch

Es gilt zu bedenken, dass unbebaute Grundstücke, die bereits aufgrund ihrer Grösse im öffentlichen Interesse stehen, mehrheitlich aus demselben Grund nicht als erschlossen gelten. Dadurch kann aufgrund der Ziffer 1 an diesen Grundstücken kein Kaufrecht beansprucht werden. Entweder fehlt die Feinerschliessung des Grundstücks oder ein Gestaltungsplan ist notwendig, wenn nicht sogar Voraussetzung.

Mittels Erschliessungsprogramm besitzt die Gemeinde ein Instrument um Gemeindestrassen zu planen, damit Grundstücke zeit- und sachgerecht erschlossen werden. Zudem kann die Gemeinde Gestaltungspläne erlassen, welche u.a. die Erschliessung regelt. Wenn diese Planungen nicht im Einverständnis des Grundeigentümers stehen, sind langwierige und zeitintensive Rechtsverfahren vorprogrammiert. Im Weiteren stellt sich die Frage, inwieweit eine Erschliessung auf Grundlage des Erschliessungsprogramms und des Strassen- und Weggesetzes in einer späteren Gebietsentwicklung mit Varianzverfahren und evtl. Gestaltungsplan, noch die Richtige ist.

Nach unserer Meinung müssen für solche unbebauten Grundstücke, welche im öffentlichen Interesse liegen, z.B. Richtprojekte zur Erschliessung und Bebauung in Form von Machbarkeitsstudien genügen, damit diese im Sinne dieses neuen Gesetzesartikels als erschlossen gelten. Ansonsten greift die Idee der Baulandhortung entgegen zu wirken nicht, denn erschlossene unbebaute Grundstücke sind meistens zu klein für die Legimitation des öffentlichen Interesses und für die Gemeinde oft nicht relevant.

Anstelle von Bebauung sollte „Beanspruchung“ stehen. Solche Grundstücke sollten der Gemeinde einen maximalen raumplanerischen Spielraum belassen. So könnten im Kaufrecht erworbene Grundstücke durchaus auch als Freiflächen verwendet werden dürfen (z. B. als Dorfplatz, Park, zur Deckung des Raumbedarfs für Fliessgewässer etc.).

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

Abs. 6

Der Begriff "unverzüglich" definiert nicht, ob die erworbenen Grundstücke zuerst entwickelt oder ein Investor/Käufer gesucht werden kann. Die Möglichkeit für eine bauliche Entwicklung der Grundstücke mit einem bewilligungsfähigen Baukonzept muss vor einer Veräusserung möglich sein. Damit können auch städtebauliche Qualitäten und übergeordnete Planungsziele gesichert werden.

Änderungsvorschlag im Wortlaut:

⁶ Die Gemeinde beginnt unverzüglich mit der Entwicklung und Planung des durch die Ausübung des gesetzlichen Kaufrechts erworbenen Grundstücks.

Zu den Erläuterungen:

Die Erläuterungen sind im Bezug zum Begriff "unverzüglich" zu ergänzen. Es stellen sich die Fragen, was zulässig ist und in welchem Zeitraum eine bauliche Entwicklung mit Varianzverfahren und evtl. einem Gestaltungsplan durchgeführt werden muss.

Den übrigen Gesetzesänderungen von §§ 88a und 124 wie den Änderungen des Gesetzes über Strasse und Wege vom 14. September 1992 können zugestimmt werden.

Zusammenfassung

Wenn die Grundstücke zwingend im Sinne von § 35 Abs. 1 PBG und Art. 19 RPG erschlossen sein müssen, um ein Kaufrecht anmelden zu können, wird der Paragraph wenig zur Baulandhortung beitragen. Denn mit dem Erschliessungsprogramm (Art. 19 RPG) ist bereits ein Instrument vorhanden, mit dem die Gemeinden die Erhältlichkeit von Baugebieten antreiben kann. In dem sie notwendige Erschliessungen im Erschliessungsprogramm terminiert, erstellt und die Kosten anschliessend auf das betreffende Grundstück abwälzt.

Die Gemeinden besitzen oftmals nicht die Ressourcen für einen langjährigen Rechtsstreit über das Erschliessungsprojekt, was sie abhält, die notwendige Planung zur Erschliessung voranzutreiben. Fehlt das Bauinteresse bei privaten Grundeigentümern, werden Erschliessungsprogramme oftmals nicht eingehalten, da der Kanton deren Einhaltung nicht überprüft.

Wir empfehlen Ihnen deshalb, das Kaufrecht nicht in direkter Abhängigkeit der öffentlichen Erschliessung zu setzen. Es muss für die Gemeinden möglich sein, erst nach dem Ausüben des Kaufrechts die öffentliche Erschliessung, in Abstimmung mit einer Bebauung, zu entwickeln. Eine Bebauung muss auch nicht zwingend im Vordergrund stehen. Es sollte ebenfalls möglich sein, ein Grundstück unüberbaut zu belassen (z. B. für Dorfplatz/ Marktplatz/ Park etc.), wobei eine Kompensation möglich sein sollte. Ansonsten wird die neue Bestimmung wirkungslos bleiben.

Die auf den 1. Mai 2014 eingeführten Änderungen am RPG/RPV sehen Gemeindeentwicklungen primär im bestehenden Baugebiet. Dies wiederum setzt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden in der Bauzone voraus. Grossflächige Parkierungsangebote "unter freiem Himmel" lösen diese Vorgaben schlicht nicht ein, weshalb zwingend über das Anreizsystem hinaus, welches sich gut für den Regelfall, nicht aber für den Sonderfall der "verkehrsintensiven Einrichtungen" nach §73 sowie Einkaufszentren, Fachmärkten, Freizeitanlagen und Verwaltungen eignet, eine Verpflichtung zur Erstellung von Tiefgaragen oder Abstellplätzen in Gebäuden geschaffen werden soll.

Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Anträge und Anregungen und bitten Sie, diese in der definitiven Fassung zu berücksichtigen.

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

Freundliche Grüsse

Reto Mästinger
sia Präsident



Heinz Egli
sia Vorstand – Resort Raumplanung