

Gemeindekaufrecht bleibt «heiss»

Im ersten Abschnitt des neuen Bau- und Planungsgesetzes geht es um Fragen der Raumplanung. Der «heisseste» Punkt, das Kaufrecht der Gemeinden als Mittel zur «Baulandverflüssigung», wird nochmals in der vorberatenden Kommission diskutiert.

RENÉ HORNUNG

ST. GALLEN. In der Detailberatung des Planungs- und Baugesetzes ist es am Mittwoch im St. Galler Kantonsrat zuerst um Planungsfragen gegangen. Ein erster Antrag der vorberatenden Kommission wurde stillschweigend genehmigt: Er verlangt, dass die kantonale Planung die Interessen der Gemeinden ausdrücklich berücksichtigen muss.

Danach ging es um die Frage, welche Pläne es überhaupt geben soll. Kantonale und kommunale Richtpläne waren unbestritten. Regionale Richtpläne – die linke und grüne Parlamentarier als wichtiges Planungsinstrument ebenfalls verlangten – werden nicht eingeführt. SP, Grüne, Grünliberale und BDP wollten als Konsequenz daraus die Gemeinderichtpläne durch den Kanton genehmigen lassen und als behördenverbindlich erklären – allerdings erfolglos. Beat Tinner (FDP, Azmoos) bekämpfte das Anliegen mit dem Hinweis, dass kein Gemeinderat einen Richtplan ohne Mitwirkung der Bevölkerung erlassen werde. Ausserdem seien die kantonalen Pläne ja behördenverbindlich.

Ein «Schicksalsartikel»

Mit zwei Themen muss sich die vorberatende Kommission nochmals befassen: Die Bestimmungen zur neuen Sondernutzungsplanpflicht wurde auf Antrag der CVP/EVP-Fraktion zurückgewiesen. Zum vorgesehene Kaufrecht von Grundstücken durch eine Gemeinde setzte es eine längere Diskussion ab. Dies sei einer der Schicksalsartikel des gesamten Planungs- und Baugesetzes, wurde von SVP- und FDP-Seite betont. Mit diesem Kaufrecht sollen eingezonte,



Bauchef Willi Haag machte sich mit Erfolg stark für ein Kaufrecht von Grundstücken durch Gemeinden.

Bild: Regina Kühne

von den Eigentümern aber blockierte Parzellen überbaut werden können. Das seien eigentliche Enteignungen, kritisierte die Kommission und schlug deshalb für ein solches Verfahren hohe Hürden vor. Im Vorfeld der Debatte waren zu diesem Thema ausserdem zahlreiche Anträge eingereicht worden.

Grundsätzlich gegen ein solches Kaufrecht war Walter Locher (FDP, St. Gallen). Regierungsrat und Bauchef Willi Haag verteidigte den Vorschlag aber engagiert: Es brauche ein solches Instrument, wenn auch nur für wenige Fälle. Unter anderem auch dann, wenn ein Nachbar die Erweiterung eines Industriebetriebs blockiere. Zwei Gemein-

depräsidenten machten sich ebenfalls für das Instrument stark: Rolf Huber (FDP, Oberriet) und Karl Brändle (CVP, Bütschwil) machten klar, dass auch der Verband der Gemeindepräsidenten dies so wolle. In einer Grundsatzabstimmung entschied sich eine klare Mehrheit dann im Grundsatz dafür, dass es ein Kaufrecht geben soll. Wie es aber konkret ausgestaltet wird und welche Hürden eingebaut werden, muss die vorberatende Kommission auf die zweite Lesung hin nochmals diskutieren.

Erfolglos blieb die SP anschliessend mit Anträgen, die den Gemeinden die Möglichkeit geben wollten, bei Überbauungen Mindestanteile zugunsten

des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erlassen oder entsprechende Sondernutzungspläne zu erlassen. Der Verweis auf Kantone wie Zürich, Bern, Basel und Zug, die dieses Instrument kennen, überzeugte die Ratsmehrheit nicht.

Neue Arbeitszone

Die nächste Diskussion setzte es um die neuen Arbeitszonen ab, die die bisherigen Gewerbe- und Industriezonen und die eigentlichen Industriezonen ablösen werden. Jörg Frei (CVP, Eschenbach) wollte weiterhin zwei unterschiedliche Kategorien mit unterschiedlichen Bestimmungen bezüglich Lärm und Immissionen. Der Rat be-

liess es aber bei den einen neuen Arbeitszone. Eine weitere Frage lautete: Welche kantonalen Sondernutzungspläne soll es geben? Die Kommission wollte nur einen minimalen Katalog. Die Regierung war zwar bereit, auf die «chancenlosen» Pläne für Durchgangsplätze zu verzichten, hielt aber an den anderen Sondernutzungsplänen fest. Auch aus den Gemeinden kamen Stimmen, die diese Grundlagen verlangten. Sonja Lüthi (GLP, St. Gallen) und Michael Götte (SVP, Tübach) stellten den Antrag, den regierungsrätlichen Katalog weitgehend beizubehalten, und die Ratsmehrheit entschied sich dann auch für Sondernutzungspläne für Abbaustellen von

kantonalen Bedeutung, für Deponien, für Energiegewinnungsanlagen, für Anlagen im Untergrund sowie für Strassen und Wasserbauten. Einen Nutzungsplan für die Stand- und Durchgangsplätze von Fahrenden wollte der Rat trotz Voten von Linken und Grünen nicht.

Weniger griffige Regelung

Was kann eine Gemeinde tun, um einem Plan zum Durchbruch zu verhelfen? Nach der Anhörung und einer Vorprüfung muss sie bestimmen, ob ein fakultativer Referendum besteht. Ob in einer Schwerpunktzone auch eine Enteignung möglich sein soll, war umstritten. Die Kommission wollte dafür die Hürden höher ansetzen als die Regierung. Hier setzte sich die Regierung allerdings durch. Die Enteignungen können aber ausdrücklich nur hoheitlich, durch die Behörde, vorgenommen werden. Weil die Gemeinden aber meistens die nötigen Finanzen dafür nicht haben, werde die Bestimmung toter Buchstabe bleiben, mahnte der Bauchef. Er wollte, dass auch Investoren solche Grundstücke kaufen können, wenn sie sich verpflichten, den vorgesehenen Plan zu realisieren. Die Mehrheit lehnte dies aber ab. Damit werden die Regelungen zu den Schwerpunktzonen weniger griffig.

Zuletzt ging es im Kapitel Raumplanung um die Höhe der vom Bund vorgeschriebenen Mehrwertabgabe. Sie wird fällig, wenn Grundstücke eingezont werden. SP und Grüne forderten, dass die Mehrwertabgabe höher angesetzt wird als das Bundesminimum von 20 Prozent. Alle Sprecher der bürgerlichen Fraktionen lehnten dieses Ansinnen aber ab – es hatte keine Chance.

Ersatzabgaben, Spielplätze, Anbauten, Abstände

Der zweite Teil des neuen St. Galler Planungs- und Baugesetzes macht konkrete Nutzungs- und Bauvorschriften. Zwei umstrittene Punkte wurden an die Kommission zurückgewiesen: Die Fragen zu Anbauten und zum Gewässerabstand.

RENÉ HORNUNG

ST. GALLEN. Ein erster Knackpunkt waren die Bauten und Anlagen mit viel Publikumsverkehr. Hier setzte sich die Regierung durch: Einkaufszentren und ähnliche Einrichtungen müssen durch den öffentlichen Verkehr erschlossen werden. Die Kommission und mit ihr SVP, FDP und CVP wollten – allerdings ohne Erfolg – diesen Grundsatz einschränken. SP-Fraktionspräsident Peter Hartmann (Flawil) argumentierte, dass entsprechende Vorschriften heute schon gelten und auch breit akzeptiert seien.

Die nächste Frage war, ob bei Neu- oder Umbauten nur Autoparkplätze vorgeschrieben werden sollen oder auch Veloabstellplätze. Die vorberatende Kommission wollte die Veloabstellplätze streichen, doch die Ratsmehrheit entschied sich für eine Kann-Vorschrift, die auch die Veloplätze umfasst.

«Verkehrerschliessungen»

Lange wurde darüber debattiert, wofür jene Gelder eingesetzt werden dürfen, die die Gemeinden dann kassieren, wenn bei Neu- oder Umbauten eine Ersatzabgabe bezahlt wird, statt Parkplätze zu bauen. Linke und Grüne wollten, dass daraus – wie bisher – auch der öffentliche und

der Langsamverkehr finanziert werden können. Die Kommission schlug die Formulierung «Verkehrerschliessungen» vor. Damit, so betonte Jörg Frei (CVP, Eschenbach), seien auch der öV und der Langsamverkehr gemeint. Nachdem unter anderem Werner Ritter (CVP, Hinterforst) und Karl Güntzel (SVP, St. Gallen) zur gleichen Auslegung kamen, genehmigte die Mehrheit diese Fassung. Linke und Grüne betonten, dass man sich auf diese Erläuterungen später abstützen werde.

Als nächstes ergab sich ein Disput zwischen SP und CVP über die Vorschriften zum Bau von Spielplätzen. Die Linke warf der «Familienpartei» vor, mit den abgeschwächten Vorschriften den eigenen Zielen untreu zu werden. Die CVP wollte in Überbauungen zwar die Flächen für Spielplätze ausscheiden, diese aber nicht mit Geräten ausstatten, wenn dort keine Familien mit Kindern wohnten. Das diskriminiere die Familien, argumentierte unter anderem Mieterverbands-Vorstand Ruedi Blumer (SP, Gossau). Die Mehrheit stimmte dennoch der abgeschwächten Vorschrift der Kommission zu.

Nochmals Diskussion

Ein offener Streitpunkt sind die Anbauten. Sie dürfen die



Bild: Regina Kühne

Die Beratung des neuen Planungs- und Baugesetzes verlangt den Ratsmitgliedern viel Aktstudium ab.

«normalen» Grenzüberschreitungen und es gibt – entgegen dem Vorschlag der Regierung – keine Vorschriften mehr zu deren Nutzung. Die Linke bekämpfte diesen Artikel grundsätzlich, denn damit würden viele rechtswidrig errichteten Kleinbauten nachträglich legalisiert. Doch der Rat war klar für diesen Kommissionsvorschlag. Strittig blieb allerdings, ob und wie man solche eingeschossige Anbauten «optisch» vom Hauptbau von aussen unterscheiden können muss. Markus Bollhalder (CVP, St. Gallen) warnte als Architekt

vor solchen Anbauten. Diese würden die Baukultur sichtbar verändern, denn wenn es solche Möglichkeiten gebe, würden Investoren und Architekten bei Neubauten den neuen Spielraum voll ausnützen. Regierungsrat Willi Haag hatte ebenfalls Bedenken gegen die sehr freizügige Formulierung der Kommission. Weil schliesslich noch viele Fragen offen blieben – etwas jene, ob die Anbauten zur Baumassenziffer zählen oder nicht – wies der Rat dieses Thema an die vorberatende Kommission zurück.

Ein Antrag von Dario Sulzer (SP, Wil), es den Gemeinden zu überlassen, ob sie weiterhin mit der Ausnützungsziffer arbeiten wollen, fand keine Mehrheit. Die Ausnützungsziffer gehöre nun wirklich nicht mehr in ein modernes Baugesetz, stellte Kommissionspräsident Herbert Huser (SVP, Altstätten) klar. Auch neue Vorschriften zur Wohnhygiene brachte die Linke nicht durch. Ein weiteres heikles Kapitel wurde der Kommission zur nochmaligen Diskussion zurückgegeben: Die Gewässerabstände.

Schliesslich ging es noch um architektonisch-ästhetische Fragen. Meinrad Gschwend (Grüne, Altstätten) versuchte den Artikel über die Einordnung von Neubauten in bestehende Ortsbilder genauer zu fassen. Der Rat folgte ihm aber nicht, trotz engagierten Voten von Thomas Warzinek (CVP, Mels) und Max Lemmenmeier (SP, St. Gallen). Architekt Markus Bollhalder (CVP, St. Gallen) hielt hier dagegen: Gerade die Satteldach-Vorschriften zeig-

ten, wie schlecht die Wirkung solcher Vorschriften in der gebauten Realität sei.

Als Alternative zum bestehenden Verunstaltungsverbot wollten SP und Grüne ein «Einordnungsgebot» ins Gesetz schreiben – sie scheiterten allerdings auch hier. Der Vorschlag der Regierung, Anreize für besonders hochwertige Gestaltung von Bauten zu schaffen, wollte die Kommission zuerst streichen. Die bürgerlichen Fraktionen liessen sich dann aber umstimmen. Der Artikel bleibt im Gesetz, allerdings wurde jener Zusatz herausgestrichen, der Mehrnutzungen nur dann erlauben wollte, wenn für ein Projekt ein Wettbewerb durchgeführt wurde oder eine Beurteilung durch ein Fachgremium vorliegt. Jetzt kann eine lokale Baubehörde selber entscheiden was architektonisch gut ist und wer mit einer höheren Ausnützung belohnt wird. Hier unterbrach der Kantonsrat am Mittwoch die Detailberatung des neuen Planungs- und Baugesetzes.

Anzeige

**JEDEN ABENDVERKAUF
AM DONNERSTAG
von 17 bis 21 Uhr in
der Shopping Arena
St. Gallen**

bis 31. März 2016

