

4. Motion von Toni Kappeler, Armin Eugster, Christine Steiger und David H. Bon vom 18. April 2018 "Gleichbehandlung gleicher Planungsvorteile" (16/MO 17/222)

Beantwortung

Präsident: Die Antwort des Regierungsrates liegt schriftlich vor. Ich eröffne die Diskussion. Das Wort haben zuerst die Motionäre.

Diskussion

Kappeler, GP: Ich habe leider kein Verständnis für die Haltung des Regierungsrates zum Motionsanliegen. Die Beantwortung ist sehr enttäuschend, und zwar aus folgenden Gründen: 1. Der Regierungsrat nimmt mit seiner Ablehnung eine Ungleichbehandlung desselben Tatbestandes billigend in Kauf. Bei Einzonungen werden 20% abgeschöpft, bei Um- und Aufzonungen bleibt der gesamte Wertgewinn beim Eigentümer, obschon auch hier der Eigentümer ohne jegliches eigene Dazutun von der Planung der Behörde profitiert. Das ist nicht gerecht. 2. Mittlerweile haben 16 Kantone entsprechend unseres föderalen Staates auf verschiedene Weise die Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen eingeführt. In weiteren sechs Kantonen befindet sich die Einführung im politischen Prozess, dies gemäss einer laufend aktualisierten Kantonsliste von EspaceSuisse, dem Schweizer Verband für Raumplanung und Umweltfragen. Dort sind übrigens alle Kantone Mitglied. Mit der Einführung der Mehrwertabgabe wären wir also in guter Gesellschaft mit 16 beziehungsweise 22 Kantonen. Zu den sechs Kantonen, welche die Mehrwertabgabe noch nicht geregelt haben, gehört Zürich. Baudirektor Markus Kägi hatte für Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 15% für die Gemeinde und 5% für den Kanton vorgeschlagen und dafür massive Kritik geerntet. Es wurde kritisiert, dass dies das absolute Minimum und viel zu wenig sei, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Dies verlangten insbesondere die Vertreter der Gemeinden. Weshalb sollen sich die Eigentümer, welche von der grösseren Ausnutzung profitieren, nicht an den Kosten der Siedlungsentwicklung nach innen beteiligen? Verdichtung verlangt zusätzliche Infrastrukturen, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Grünflächen und damit Wohnqualität. In Zürich wurde also nicht um die Mehrwertabgabe gestritten, sondern um die zu geringe Höhe der Mehrwertabgabe. Letzte Woche hat man sich in Zürich geeinigt. Gemeinden können bei Um- und Aufzonungen bis 40% des Mehrwertes abschöpfen. Bei städtebaulichen Verträgen kann man über diese 40% hinausgehen. Es würde zu weit gehen, hier die Zürcher Lösung im Detail zu diskutieren. Dies sind aber die Eckwerte. Damit sind wir bei meinem letzten Kritikpunkt. 3. Der Regierungsrat äussert sich zu den Auswirkungen der Motion auf die Siedlungsentwicklung nach innen und auf die ange-

strebte hohe Qualität bei Sondernutzungsplänen. Hier liegt der Regierungsrat derart daneben, dass es fast schon weh tut. Die Verdichtung nach innen wird nicht gehemmt; in allen anderen Kantonen nicht und bei uns auch nicht. Die planende Gemeinde schenkt dem Eigentümer bei einer Um- und Aufzonung grosszügige, beispielsweise 80% des Mehrwertes, aber nicht 100%. Im Rahmen eines Sondernutzungsplans kann die Mehrwertabgabe nur einen positiven Effekt haben. Mit einem Gestaltungsplan sind in der Regel höhere Qualitätsansprüche verbunden. Der Bauherr weiss nun aber, dass er beispielsweise 20% des mit der Aufzonung erzielten Mehrwertes abzuliefern hat. Er kann jedoch alle infolge des Gestaltungsplans verlangten Mehraufwendungen von den 20% abziehen. Diese Regelung wird die Akzeptanz von zusätzlichen Aufwendungen für mehr Qualität im Siedlungsraum massiv erhöhen. Ich bin deshalb davon überzeugt, dass die Mehrwertabgabe genau das Gegenteil dessen bewirkt, was der Regierungsrat befürchtet. Sie fördert die Qualität in der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Motionäre sind mit ihrer Haltung nicht alleine. Die "Neue Zürcher Zeitung" (NZZ) schreibt, dass eine erfolgreiche Entwicklung nach innen Massnahmen für eine hohe Qualität voraussetze: Grünräume, qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes. In der NZZ vom 16. August 2016 heisst es: "Lässt man sich vom Grundgedanken der Verursachergerechtigkeit leiten, wonach nicht die Allgemeinheit allein für solche Schritte aufkommen soll, rückt (...) die Mehrwertabgabe ins Blickfeld. Sie lässt sich geradezu als Schmiermittel der baulichen Verdichtung interpretieren, indem sie jene finanziell an Aufwertungen ihres Umfelds partizipieren lässt, die unmittelbar wirtschaftlich von höheren Ausnützungen profitieren." Ich bitte Sie, die Motion erheblich zu erklären. Sie schafft Rechtsgleichheit, sie entspricht den Forderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) und sie gibt den Gemeinden ein Instrument für eine qualitätsvolle Entwicklung nach innen und zusätzliche Mittel für Infrastrukturaufgaben in die Hand. Das ist heute in einer grossen Mehrheit der Kantone Standard, und es tut niemandem weh, weil niemandem etwas weggenommen wird. In der Zeitschrift "Schweizer Gemeinden", der Publikation des Schweizerischen Gemeindeverbandes, vom November 2017 heisst es: "Der Mehrwertausgleich ist nicht bloss eine zusätzliche Einnahmequelle für die öffentliche Hand. Er hat das Potenzial, Anreize für qualitätsvolle städtebauliche und raumplanerische Lösungen zu schaffen (...)." Die Grüne Fraktion ist selbstverständlich einstimmig für Erheblicherklärung der Motion.

Albrecht, SVP: Die SVP-Fraktion bedankt sich für die umfassende und pragmatische Beantwortung. Meines Erachtens listet der Regierungsrat gute Argumente für Nichterheblicherklärung auf. Der Auftrag aus der Totalrevision des Raumplanungsgesetzes ist erfüllt. Mit ihrem Vorstoss suggerieren die Motionäre, dass es sich bei Aufzonungen um dieselbe Ausgangslage handle wie bei Neueinzonungen, was nicht der Realität entspricht. Neueinzonungen, also Land, welches aus der Landwirtschaftszone einer Bauzone zugewiesen wird, kann durchaus das 90-Fache des Wertes erreichen. Eine Aufzo-

nung, beispielsweise von W2 auf W3, macht vielleicht 100 Franken pro m² aus. Man spricht dann vom 1,2-Fachen beziehungsweise unter dem Strich von 20%. Dieser Vergleich hinkt. Die Lageklasse spielt ebenso eine grosse Rolle. Eine Aufzoning alleine wird den Mehrwert nicht ausmachen. Es kommt darauf an, wo sich eine Liegenschaft oder eine Parzelle befindet: Liegt sie zentral, ist sie gut erschlossen, ist sie gut besonnt, hat sie wenig Lärmemissionen, keine Immissionen usw.? Der Sondernutzungsplan generiert in der Regel günstigen Wohnraum mit optimierter Ausnutzung. Er stellt hohe Anforderungen an die Planung, strenge Voraussetzungen an die Gestaltung, und er ist mit einem nicht unerheblichen materiellen Aufwand verbunden, ohne Garantie auf Verwirklichung. Zu den Infrastrukturkosten: Ich teile die Auffassung von Kantonsrat Kurt Baumann, Präsident des Verbandes Thurgauer Gemeinden, dass die Infrastrukturkosten bei verdichteter Bauweise pro Einwohner geringer sind, da sich auf der besser genutzten Wohnfläche die Steuerkraft erhöht. Dies ist einem Bericht der "Thurgauer Zeitung" vom 5. März 2019 zu entnehmen. Wir sind uns vermutlich einig, dass wir mit der Ressource "Land" sorgfältiger umgehen müssen. Dafür verfügen wir heute über gute Instrumente, die bereits umgesetzt werden. Dass das verdichtete Bauen nun mit der Motion behindert werden soll, kann die SVP-Fraktion nicht goutieren. Es handelt sich um einen Eingriff in die freie Marktwirtschaft. In der "Berner Zeitung" vom 21. Mai 2017 ist von Francesco Canonica, dem renommierten Immobilienschätzer und Verfasser von Fachliteratur, zu lesen, dass die Mehrwertabschöpfung bei Aufzoning von bebauten Grundstücken ein ökonomischer Irrtum sei. In seinem Standardwerk zeigt Francesco Canonica zudem auf, wie trügerisch theoretische Ausbaupotenziale sein können. Nicht selten sind die Baukosten für die Erweiterung einer Liegenschaft höher als der theoretische hergeleitete Mehrwert. Ältere Mietliegenschaften kommen zunehmend unter Preisdruck. Dies belegen Zahlen der Fahrländer Partner AG: im 4. Quartal -2,3%. Zudem bestätigen dies auch die Wüest Partner AG, die Thurgauer Kantonbank sowie der HEV, der Hauseigentümerverband. Jeder Eigentümer eines Renditeobjekts muss sich die Ertragsrechnung vor Augen halten und die Mieten der Nachfrage und dem Angebot auf dem Markt anpassen, ansonsten riskiert er Mietausfälle, und er kann die erforderlichen Rückstellungen für zyklische Investitionen nicht vornehmen. Die Motionäre überladen das Fuder mit noch mehr Regulierungen, Vorschriften, zusätzlichen Abschöpfungen und Mehraufwand für die Gemeinden, welche sich in der Überarbeitung der neuen Richtlinien des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans befinden. Hinzu kommt, dass eine zweite einschneidende Revision des Raumplanungsgesetzes zur Diskussion steht. Daraus ergeben sich weitere Fragen: Wer bezahlt letztlich die Mehrwertabgabe? Ist es der Landbesitzer, welcher nicht bauen will, den Mehrwert aber bereits auf den Verkaufspreis aufschlägt? Wie wir wissen, werden wir erst zur Kasse gebeten, nachdem gebaut wird. Ober bezahlt der Käufer unter Umständen zweimal? Was geschieht mit bestehenden Objekten, die aufgezont werden? Aufstocken, sei es technisch, statisch oder baulich, ist nicht in jedem Fall möglich. Was nützt uns dann die ganze Geschichte? Wer legt den

Mehrwert aufgrund welcher Kriterien fest? Wie wird dies überprüft? Sind zusätzliche Stellenprozente angedacht? Konsolidierung und nicht Verkomplizierung ist gefragt. Aus den dargelegten Gründen lehnt die einstimmige SVP-Fraktion die Motion ab.

Vögeli, FDP: Die FDP-Fraktion kann die Überlegungen des Regierungsrates weitgehend nachvollziehen. Es sind drei Punkte, die ich ansprechen möchte: Zum ersten geht es um die durch den Regierungsrat erwähnte Zusatzbelastung für die Gemeinden. Sie würden in komplexen und umfangreichen Revisionsarbeiten stecken. Weitere Aufgaben seien nicht zumutbar und dürften die ohnehin schon aufwendigen Arbeiten erschweren. Meines Erachtens ist es sehr rührend, wie sich der Regierungsrat um die Gemeinden Sorgen macht. Ich stelle eher seitens des Kantons erschwerte Bedingungen fest. Der Gemeinderat Weinfelden wartet beispielsweise seit über zehn Monaten auf die Genehmigung der Revision der Ortsplanung. Wir sind nicht die einzigen, welche unter viel zu langen Bearbeitungszeiten leiden. Dies, obwohl man schon lange wusste, dass fast alle der 80 Gemeinden die raumplanerischen Instrumente anpassen müssen und man für das Genehmigungsverfahren befristet zusätzliche Ressourcen hätte bereitstellen sollen. Es wäre schade, wenn der alte Slogan "Der Kanton der kurzen Wege" mit dem Zusatz "und der langen Wartezeiten" seinen Glanz verlieren würde. Zum zweiten geht es um die Abschöpfung des Mehrwertes bei einer Aufzoning oder bei Sondernutzungsplänen. Hier muss deutlich gesagt werden, dass jede zusätzliche Abgabe oder Steuer das Land und letztlich die Baute verteuert. Da soll dem Eigentümer auf der einen Seite Geld abgenommen und in ein Kässeli gelegt werden. Gleichzeitig wird aber der Ruf nach preisgünstigen Wohnungen immer lauter, um aus einem anderen Kässeli wieder Geld in den Wohnungsmarkt pumpen zu können. Hier verderben zu viele Köche den Brei. Sollte eine Aufzoning tatsächlich erfolgen, bezahlt der Grundeigentümer sofort höhere Liegenschafts- und Vermögenssteuern, und zwar jährlich. Zum dritten ein Wort zu den geforderten städtebaulichen Verträgen: Besser wäre es, wenn die Bauvorschriften für Bauwillige vereinfacht, die Verfahren beschleunigt und verdichtetes Bauen erleichtert würden. Denn am meisten bezahlbare Wohnungen entstehen dann, wenn der Privatinitiative möglichst wenig Steine in den Weg gelegt werden. Auch ich lese die NZZ, komme aber zu einem anderen Fazit. Die Motion führt zu mehr Administration, zur Verteuerung des Baulandes und zu weiteren Regulierungen. Die FDP-Fraktion lehnt die Motion ohne Gegenstimme ab.

Wolfer, CVP/EVP: Die CVP/EVP-Fraktion hat an mehreren Fraktionssitzungen über die vorliegende Motion und die Beantwortung des Regierungsrates eingehend und kontrovers diskutiert. Das im Titel enthaltene Kernanliegen leuchtet ein und wird im Grundsatz von der gesamten Fraktion unterstützt. Insbesondere Eigentümer von nicht überbauten Grundstücken im Baugebiet, die im Zuge einer früheren Einzoning noch keine Mehrwertabgabe leisten mussten, werden im Falle einer heutigen oder zukünftigen Aufzoning

ihres Grundstückes bevorzugt behandelt. Unsere Fraktion ist sich uneinig, ob die vorliegende Motion, die eine generelle und flächendeckende Mehrwertabschöpfung auf Um- und Aufzonungen im Baugebiet verlangt, ein zweckmässiges Mittel ist, um bestehende Ungleichheiten zu beseitigen oder ob sie anderen, höher zu gewichtenden öffentlichen Interessen zuwiderläuft. Ein Teil der Fraktion unterstützt die Motion aus den dargelegten Gründen und verspricht sich durch die Abschöpfung der Mehrwerte ausserdem zusätzliche Erträge, welche für die Förderung einer qualitativ hochstehenden, nachhaltigen Siedlungsentwicklung eingesetzt werden könnten. Der andere Teil der Fraktion, zu welchem ich gehöre, lehnt die Motion im Wesentlichen aus folgenden Gründen ab: Währenddem in der Regel unbebaute Grundstücke von Einzonungen betroffen sind, geht es bei Um- und Aufzonungen vorwiegend um bebaute Liegenschaften. Eine Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen soll gemäss dem Motionstext grundsätzlich alle Liegenschaften betreffen, namentlich auch aufzuzonende W2-Zonen, also Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Gegensatz zur Einzonung, bei welcher der tatsächliche Mehrwert offenkundig und einfach ermittelbar ist, trägt der Schein in bereits überbauten Gebieten. Die auf dem Papier errechnete theoretische Mehrnutzungsmöglichkeit dürfte tatsächlich nur dann realisierbar oder umsetzbar sein, wenn bestehende Bauten abgebrochen werden. Ein Abbruch wiederum verursacht Kosten, welche dem Eigentümer einer grünen Wiese nicht entstehen. Die zusätzliche Mehrwertabgabe droht sodann, die ohnehin hohen Bodenpreise zu verteuern, was die Attraktivität von Wohneigentum für den Mittelstand mindert, sich letztlich auf die Mietkosten niederschlägt und damit dem gesellschaftspolitischen Ruf nach günstigem Wohnraum, insbesondere in den Zentren, zuwiderläuft. Eine Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen erschwert schliesslich die Siedlungsentwicklung nach innen. Die Gemeinden haben heute und in den kommenden Jahren zu recht strenge Vorgaben zur Verdichtungen nach innen zu erfüllen. Dafür haben die Gemeinden, und darunter vor allem die Städte, von sich aus Aufzonungen vorzunehmen, deren Initiative nicht von den betroffenen Eigentümern ausgeht. Mit solchen Aufzonungen will und muss die Gemeinde die Siedlungsentwicklung lenken. Die Einführung einer weiteren Abgabe dürfte bezüglich solcher Verdichtungen nach innen für den Eigentümer hemmend wirken und damit die diesbezüglichen Bemühungen der Gemeinden erschweren. Damit läuft die Mehrwertabgabe im Baugebiet, namentlich im Bereich von Gestaltungsplänen, öffentlichen raumplanerischen Interessen entgegen. Die CVP/EVP-Fraktion erkennt eine Ungleichbehandlung insbesondere im Bereich nicht überbauter Grundstücke. Sie erkennt auch ein Potenzial für eine qualitative Verbesserung der Infrastruktur der Siedlung durch Mehrerträge. Nebst Schwierigkeiten bei der Umsetzung im Bereich der Mehrwertermittlung tangiert eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen auch das gewichtige raumplanerische Interesse der Verdichtung nach innen.

Mader, EDU: Die EDU-Fraktion dankt dem Regierungsrat für die Beantwortung der Motion. Unsere Fraktion kann die Forderungen der Motionäre nachvollziehen, den Mehrwert

einer Um- und Aufzonung auszugleichen. Bei der Sondernutzungsplanung sind wir eher skeptisch, denn faire Bewertungen sind aufgrund der hohen Komplexität schwierig umzusetzen, und der daraus resultierende Ausgleichswert wird angreifbar. Wir befürchten, dass Rechtsmittelverfahren zunehmen werden. Viele Gemeinden sind gegenwärtig an der Überarbeitung und Anpassung des Rahmens der Nutzungspläne. Dadurch ergibt sich ein klares Bild der für eine dichtere Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen. Diese anspruchsvolle Arbeit ist aufwendig, erfüllt schliesslich aber die pendenten Forderungen des Bundesrechts und die Vorgaben des kantonalen Richtplans. Diesen Planungsprozess möchten wir nicht mit neuen Forderungen zusätzlich erschweren. Unsere Fraktion begrüsst es, dass der Kanton bei der bereits geltenden Abschöpfung von Planungsmehrwerten für einmal nur die bundesrechtliche Minimalforderung erfüllt hat. Den Grund dafür kennen wir. Uns ist es ein grosses Anliegen, dass Neueinzonungen eine Ausnahme bilden. Umso mehr wollen wir die innere Verdichtung fördern. Eine Mehrwertabgabe bei Umzonungen und Sondernutzungsplanungen könnte die angestrebte Verdichtung nach innen hemmen, und betroffene Grundeigentümer könnten ihre entsprechenden Bauvorhaben zurückstellen. Hinzu kommt, dass die aktuellen Bestände der Leerwohnungen in allen grösseren Thurgauer Gemeinden, ausser Frauenfeld und Kreuzlingen, über dem kantonalen Durchschnitt liegen. Gerade dort besteht aber das grösste Potenzial für die Verdichtung, welches wir fördern wollen. Investitionen dürfen im jetzigen Zeitpunkt nicht mit neuen gesetzlichen Bestimmungen zusätzlich erschwert werden. Die Begründung der Motionäre, dass der öffentlichen Hand bei Um- und Aufzonungen in der Regel zusätzliche Aufwendungen für den grösseren Bedarf an Schulraum, für den Ausbau des öffentlichen Verkehrs, die Gestaltung des öffentlichen Raums usw. entstehen würden, können wir nur teilweise nachvollziehen. Immerhin generieren mehr Einwohner auch höhere Steuereingänge. Aus diesen Gründen ist die EDU-Fraktion einstimmig für Nichterheblicherklärung der Motion.

Steiger Eggli, SP: Der Regierungsrat ist gegen die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen. Er begründet dies hauptsächlich damit, dass bei der Einführung einer Mehrwertabgabe die Anreize für die Siedlungsverdichtung nach innen verloren gehen. Ich darf daran erinnern, dass 2017 über 80% der Stimmbürger der Kulturlandinitiative "Ja zu einer intakten Thurgauer Kulturlandschaft" zugestimmt haben. Damit steht fest, dass das Siedlungsgebiet bis 2040 nicht vergrössert wird. Der Grosse Rat will auch keine Steuerung der Baulandmobilisierung. Dies führt dazu, dass nur noch eingezont werden darf, wenn die betroffenen Grundeigentümer damit einverstanden sind, innert nützlicher Frist das eingezonte Bauland zu überbauen. Unter Berücksichtigung all dieser Rahmenbedingungen kann man ohnehin bald nur noch nach innen verdichten. Es braucht also kaum Anreize. Aufzonungen beziehungsweise Umzonungen schaffen einen Planungsvorteil, das heisst, einen gewissen Mehrwert für die jeweiligen Grundeigentümer. Um- und Aufzonungen bewirken bei der Infrastruktur einer Gemeinde aber auch

Mehrkosten. Eine Abgabe in der Höhe von 20% des Mehrwertes ist fair und schafft hier einen Ausgleich. Denkbar ist es aber auch, den Mehrwertausgleich gerade im Bereich der Sondernutzungsplanung in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. In einem solchen Vertrag kann beispielsweise vorgesehen werden, dass sich der Grundeigentümer bei grösseren Überbauungen an der Gestaltung von Freiräumen, Erholungseinrichtungen oder öffentlichen Einrichtungen kommunaler Bedeutung finanziell beteiligt, und zwar im vergleichbaren Rahmen. Mit einem städtebaulichen Vertrag kann also sogar eine Win-Win-Situation geschaffen werden, weil es für die Qualität der Entwicklung der Siedlung möglicherweise besser und effizienter ist, wenn sich die Eigentümer und die Vertreter der Standortgemeinden an einen Tisch setzen und im gegenseitigen Interesse eine Lösung finden. Die Gemeinden werden mit einer Regelung der Mehrwertabschöpfung auch nicht überfordert. Bis eine entsprechende Gesetzesänderung vorliegt, dürften die Gemeinden mit ihren Planungsarbeiten aus dem Gröbsten heraus sein. Ich bitte Sie namens der SP-Fraktion, die Motion erheblich zu erklären.

Guhl, GLP/BDP: Die GLP/BDP-Fraktion ist mit der Beantwortung nicht zufrieden. Die grosse Mehrheit teilt aber die Ansicht des Regierungsrates, die Motion nicht erheblich zu erklären, weil sie eine gewollte Entwicklung der Baugebiete nach innen hemmt. Im Grundsatz monieren die Vorstösser, dass einseitig die Grundeigentümer von Planungsgewinnen profitieren, die Gemeinden hingegen mit zusätzlichen Infrastrukturkosten zu rechnen haben. Die Motionäre wollen die Planungsvorteile mit einer Mehrwertgabe oder einem städtebaulichen Vertrag ausgleichen. Der Regierungsrat geht in seiner Beantwortung mit keiner Silbe auf den Begriff "städtebaulicher Vertrag" ein. Der städtebauliche Vertrag ist in der Schweiz rechtlich nicht geregelt. Er ist ein Begleit- oder Rahmeninstrument der Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und den privaten Grundeigentümern zur städtebaulichen Entwicklung eines Areals, meist im Zusammenhang mit einem Verfahren zur Nutzungsplanung. Der städtebauliche Vertrag muss für eine gute Entwicklung des Schweizer und des Thurgauer Baugebiets unbedingt aktiv weiterverfolgt werden. Da bin ich mit den Aussagen von Kantonsrat Max Vögeli nicht einverstanden. Gemäss den Ausführungen der Leiterin des Rechtsdienstes des Bau- und Verkehrsdepartementes Basel-Stadt kann durch den städtebaulichen Vertrag eine beschleunigte Entwicklung eines Areals möglich werden. Zudem können Rechtsstreitigkeiten vermieden werden. Weiter ist in der Beantwortung des Regierungsrates nicht zu erfahren, ob eine erweiterte Verwendung der Mehrwertabgabe möglich ist. Ich habe seitens des Rechtsdienstes des Bundesamtes für Raumentwicklung eine Antwort erhalten. Die Formulierung "sonstige Massnahmen der Raumentwicklung" lässt durchaus einen breiteren Verwendungszweck der Abgabe zu. Neue Schulanlagen und Sozialausgaben, wie sie die Motionäre fordern, wären aber wohl unzulässig. Wo die Grenze zwischen einer zulässigen oder nicht mehr zulässigen Verwendung der Mittel genau verläuft, wird allenfalls durch die Gerichte zu klären sein. Die Einführung einer Mehrwertabgabe bei Umzonun-

gen zugunsten der Gemeinde wäre rechtlich möglich. Die Gemeinden können mit ihren Gebührenreglementen den Grundeigentümern aber bereits heute die Kosten für zusätzliche Wohnungen belasten. Wer beispielsweise in meiner Wohngemeinde eine zusätzliche Wohnung in ein Haus einbaut, erhält zusammen mit der Baubewilligung eine Rechnung über ca. 4'500 Franken. Die Gebühren verursachen fast 15% der Kosten für eine Wohnung. Die nun geforderte zusätzliche Mehrwertabgabe würde die Wohnungskosten im Baugebiet weiter erhöhen. Der Kanton Thurgau verzeichnet im schweizweiten Vergleich eine der grössten Bevölkerungswachstumsraten, dies aber vor allem aufgrund der tieferen Landpreise. Noch immer sind im Thurgau Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese fast günstiger als Wohnungen im Zentrum. Bei einer Veräusserung schmälert eine Mehrwertabgabe die allfällige Grundstückgewinnsteuer. Die Erträge der Grundstückgewinnsteuer fliessen den allgemeinen Mitteln der öffentlichen Rechnung zu. Sie sind dadurch frei verwendbar.

Bétrisey, GP: Entwicklung nach innen wird in jedem Fall stattfinden. Es stellt sich nur die Frage, wann und vor allem wie. Wollen wir denselben Fehler wie bei den Einzonungen machen? Wollen wir jahrelang zuschauen, wie Grundeigentümer ohne eigenes Hinzutun zu Mehrwert kommen, ohne dass sie einen Teil davon an die Öffentlichkeit abgeben? Oder haben wir daraus gelernt und fordern bei der Entwicklung nach innen von Anfang an eine minimale Abgabe ein? Meist stehen nur noch die Baulandflächen zur Verfügung, die bereits eingezont sind. Das Kässeli, welches mit Mehrwertabgaben aus Einzonungen gefüllt werden sollte, wird also fast leer bleiben. Es wird kaum eine Gemeinde in unserem Kanton geben, die keine Flächen aufgezont und damit einer begrenzten Zahl von Eigentümern das Erstellen zusätzlicher Wohnflächen ermöglicht hat. Das ist ein konkreter Mehrwert; ein Geschenk, welches Grundeigentümern im Rahmen einer Revision der Ortsplanung zufliegen kann. Jeder Grundeigentümer kann den Zeitpunkt selbst wählen, ob und wann er ein Potenzial auf seinem Grundstück ausschöpfen will. Somit handelt es sich um ein Kässeli, welches sich mit fortschreitender Entwicklung nach innen ab sofort laufend füllen wird. Unter Fachleuten, beispielsweise in der Raumplanungsgruppe der Sektion Thurgau des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins, ist man sich einig, dass es die Abgabe dringend braucht. Unseres Erachtens ist es bedauerlich, dass dies nicht bereits in die Revision des Planungs- und Baugesetzes eingeflossen ist. Es ist also höchste Zeit, das Manko nachzuholen. Zum Vergleich: Im Kanton Bern liegt ein Gesetzesentwurf vor, der eine Mehrwertabschöpfung bei Um- und Aufzonungen von mindestens 20% und maximal 40% vorsieht. Die Regelung bei Gestaltungsplänen ist tatsächlich etwas komplexer. Ich hoffe sehr, dass mit den Revisionen der Ortspläne unbebaute Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht belegt wurden, um dieses Instrument zu stärken. Ich werde das Gefühl nicht los, dass die Stellungnahme des Regierungsrates hauptsächlich von Juristen und nicht von Raumplanern verfasst wurde. Eine Entwicklung, welche den Planern zunehmend grosse Sorgen bereitet, da das Verständnis für

raumplanerische Zusammenhänge auf der Strecke bleibt. Kreative Ideen werden aus Angst vor einem Präjudiz abgewürgt. Ich bin davon überzeugt, dass der Thurgau mindestens so schlau ist wie alle anderen Kantone, die eine solche Abgabe kennen oder demnächst einführen. Auch wir werden diese Herausforderung meistern. Es ist wichtig, dass die Verdichtung nach innen mit qualitätvollen Aussenräumen, beispielsweise aufgewerteten Strassenräumen, begleitet werden kann. Damit das finanziert werden kann, brauchen wir die Mehrwertabschöpfung unbedingt. Wir sollten also dieses Kässeli füllen. Ich danke Ihnen für die Unterstützung.

Bon, FDP: Es wurde sehr viel über das Kässeli gesprochen. Ich bin aber überhaupt kein Freund solcher Kässeli. Ich glaube auch nicht daran, dass sinnvolle Dinge geschehen, wenn man irgendwo Geld abschöpft, das schliesslich an einem dritten Ort verwendet wird. Ich habe die Motion mitunterzeichnet, weil ich davon überzeugt bin, dass gute Geschäfte immer für beide Seiten gut sein sollten. Wir dürfen nicht vom Gestaltungsplan abweichen. Von Zone W2 kann nicht auf Zone W4 aufgezont werden, obwohl es unsere Intention im Gesetz war. Dies kann man in den Kommissionsprotokollen nachlesen. Das Departement für Bau und Umwelt wollte dies nicht und hat es in der Verordnung verhindert. Was ist schlimm daran, mit jenen Menschen, denen das Land gehört, eine Abmachung zu treffen, in welcher bestimmt wird, dass nicht einfach nur die Regelbauweise gilt, sondern dass dort, wo gebaut wird, irgendetwas getan werden muss, das der Allgemeinheit einen Mehrwert gibt? Meines Erachtens geht dies aber nicht über eine Kasse. Die Gemeinde kann das Geld sonst irgendwo ausgeben. Man sollte dies über ein Projekt und diese Verträge abwickeln. Der Regierungsrat hat es sich mit der Beantwortung sehr einfach gemacht. Ich möchte genauer wissen, wie man es machen könnte. Die Gemeinden sind nicht überfordert. Man könnte es auch mit einer "kann-Formulierung" regeln. Wir möchten eine gesetzliche Grundlage schaffen, in welcher die Gemeinden selbständig entscheiden können, ob sie dieses Thema in ihrem Baureglement regeln wollen oder nicht. Dies wurde in der Beantwortung nicht berücksichtigt. Der Grosse Rat kann eine Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans erlassen. Die Gestaltungspläne würden es ermöglichen, über die Sonderbauvorschriften gewisse Dinge abzusichern, wie beispielsweise eine gute Gestaltung der Fassaden oder die Aussenräume. Bei der Entwicklung nach innen stellen sich mir Fragen zum Perimeter. Uns stehen nicht mehr riesig grosse zu bebauende Flächen zur Verfügung. Wenn wir in Innenräumen bauen, und dies kann in Dörfern, in mittleren Gemeinden, aber auch in Städten sein, werden es vielleicht sehr kleine Perimeter an wichtiger Lage sein. Diesen möchten wir eine Verdichtung und mehr Volumen geben. Wenn wir keinen Ausgleich mit einem Planungsvertrag haben, sollten wir Gestaltungspläne auf sehr kleinen Perimetern machen dürfen. Wahrscheinlich würde es dann auch funktionieren. Wir sprechen dann aber nicht von 3'000 Quadratmetern plus, sondern von weniger. Ich möchte von Regierungsrätin Carmen Haag hören, wie sie sich dazu stellt. Wie erwähnt bin ich nicht für Kässeli, sondern für einen vernünftigen

Planungsausgleich. Ich werde mich deshalb bei der Abstimmung der Stimme enthalten.

Gallus Müller, CVP/EVP: Ich durfte bereits in der Kommission bei der Revision des Planungs- und Baugesetzes mitarbeiten, welche die Einführung der Mehrwertabgabe beraten hatte. Bereits damals wurden die verschiedensten Schwierigkeiten vorgebracht, obwohl es bei Neueinzonungen eigentlich sehr einfach ist. Ich schliesse mich der Mehrheit der Voten an und unterstütze die Nichterheblicherklärung der Motion. Der Mehrwert entsteht in der Regel mit der Erlangung der Rechtskraft einer Aufzoning. Für die Besitzer kann dieser aber, wenn überhaupt, erst bei einer Realisierung einer besseren Ausnutzung entstehen. Es ist somit zu bezweifeln, dass der effektive Mehrwert richtig bestimmt werden kann. Mit den Aufzonungen sollte eine innere Verdichtung stattfinden. Jeder will zwar die innere Verdichtung, aber nur beim anderen. Für eine solche Verdichtung und insbesondere dann, wenn es dabei um ein Quartier geht, das erneuert werden soll oder erneuert werden kann, braucht es Anreize und keine zusätzlichen Abgaben. Die Kosten für solche Aufgaben sind ohnehin viel höher als auf einer freien Wiese, und sie müssen ebenfalls getragen werden. Wenn man den Nachbarn einer solchen Parzelle fragt, ist für ihn eine solche Aufzoning wahrscheinlich sowieso kein Mehrwert, sondern vielleicht sogar ein Minderwert. Macht es Sinn, dass wir unsere Köpfe zu sehr beanspruchen, um festzustellen, dass wir am Schluss vielleicht einen Mehrwert, vielleicht aber auch keinen Mehrwert haben? Wann soll dieser Mehrwert überhaupt abgegolten werden? Ich danke Ihnen, wenn Sie die Motion nicht erheblich erklären.

Regierungsrätin **Haag**: Inhaltlich kann ich das Anliegen der Motionäre vollkommen nachvollziehen. Meines Erachtens wäre es ein Leichtes, dies für unbebaute Flächen einzuführen. Es ist nicht so, dass wir den Gemeinden nichts zutrauen. Ich möchte anhand von zwei Beispielen aufzeigen, was die Umsetzung eines Ausgleichs des Mehrwertes bei Um- und Aufzonungen bedeuten würde und wo ich grösste Herausforderungen bei der Einführung sehe: Die Aufzonungen finden nicht an der Peripherie statt, wo sich die Einfamilienhausquartiere befinden, sondern tendenziell eher in den Zentren. Stellen Sie sich eine gut überbaute mittelgrosse Gemeinde vor. Die Zahl der unbebauten Parzellen dürfte klein sein. Der grosse Teil, der aufgezont wird, dürfte überbaut sein. Das Land wurde beispielsweise vor fünf Jahren bebaut, und nun erfolgt die Aufzoning. Wenn man für die Aufzoning nun etwas bezahlen muss, wird sich die Mehrheit dagegen wehren, weil sie derzeit nichts davon hat. Man wird es verschieben, bis der Mehrwert realisiert wird. Vielleicht wird in den fünf Jahren am Haus renoviert oder etwas neu gemacht, aber man hat nichts vom Mehrwert. In zehn oder 20 Jahren wird am Haus zwar angebaut, aber nicht in die Höhe. Der Mehrwert wird also nicht realisiert. Vom Mehrwert, ein Stockwerk höher bauen zu können, profitiert man erst dann, wenn in 50 Jahren das Haus vielleicht abgebrochen, neu gebaut oder um ein Stockwerk aufgebaut werden soll. Wie soll die Gemeinde die Entwicklung in allen bestehenden Gebäuden für das gesamte Gebiet abhan-

deln, nachvollziehen und nach 50 Jahren auch noch den Wert bestimmen, und zwar überall dort, wo sie aufgezeigt hat? Bei allem Verständnis für die Überlegungen der Motionäre ist das Anliegen nicht umzusetzen. Beim Gestaltungsplan ist die Situation ähnlich. Der Gestaltungsplan kostet etwas. 50'000 Franken, 100'000 Franken oder 200'000 Franken sind schnell investiert. Man erhält eine Mehrausnutzung, und alles sollte schöner sein als die Regelbauweise. Wenn zusätzlich auch noch eine Mehrwertabgabe hinzukommt, wird der Gestaltungsplan definitiv sehr unattraktiv. Zweitens stellt sich die Frage, wie der Mehrwert bemessen wird. Dank des Gestaltungsplans kann allenfalls ein längeres oder höheres Gebäude erstellt werden. Deswegen entsteht nicht zwingend mehr Wohnraum. Was muss der zuständige Bauherr bezahlen? Vielleicht baut er nicht mehr Stockwerke, aber etwas höhere Wohnräume. Welches ist dann der Wert, den er mit dem Gestaltungsplan bezahlen muss? Die Umsetzung in der Praxis würde sich sehr schwierig gestalten. Dies sind die Gründe, weshalb ich Sie bitte, die Motion nicht erheblich zu erklären.

Diskussion - **nicht weiter benützt.**

Beschlussfassung

Die Motion wird mit 76:34 Stimmen nicht erheblich erklärt.