

1. Planungs- und Baugesetz (08/GE 15/272)

Fortsetzung 1. Lesung (Fassung der vorberatenden Kommission zu den zurückgewiesenen Paragraphen siehe Anhang zum Protokoll)
(Fassung nach 1. Lesung siehe Anhang zum Protokoll)

Präsident: Wir führen die 1. Lesung fort und diskutieren im Folgenden über die an die vorberatende Kommission zurückgewiesenen §§ 17, 26 und §§ 66 bis 73 in Verbindung mit § 127 Ziffer 3.3. Den Kommissionsbericht zu diesen Paragraphen haben Sie erhalten. Für die Tribünenbesucher liegen Kopien auf.

(Schriftliche, nicht vorgelesene Ausführungen)

Die Kommission zur Vorberatung der Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995 hat am 7. September 2011 die in der 1. Lesung zurückgewiesenen §§ 17, 26 und §§ 66 bis 73 i.V.m. § 127 Ziff. 3.3 behandelt.

§ 17

Kantonsrat Hanspeter Wehrle beantragt, in einem neuen Absatz unter § 17 eine minimale Bandbreite für Nutzungsziffern und Höhen zu verankern. Mithin soll das Mass der Nutzung in einer kantonalen Norm statuiert werden. Das Departement schlägt der Kommission zwei mögliche Varianten für einen neuen § 17 Abs. 3 und 4 bzw. Abs. 3 a vor. Darin werden die Gemeinden verpflichtet, in ihren Baureglementen einen prozentualen Anteil von mindestens 30 % vorzuschreiben, um welchen Neubauten die maximale Geschossflächen- oder Baumassenziffer nicht unterschreiten dürfen (§ 17 Abs. 3). In § 17 Abs. 4 sind Ausnahmen für den Fall vorgesehen, dass ein Bauherr den Nachweis erbringt, dass durch Zusatzbauten die maximal zulässige Ausnutzung erreicht werden kann. In § 17 Abs. 3 a schreibt der Kanton den Gemeinden direkt einen solchen prozentualen Mindestanteil vor.

Nach reger Diskussion stellt Kantonsrat Andreas Niklaus den Antrag, in § 17 Abs. 1 eine neue Ziff. 1 a einzufügen, da die Gemeinden im Vollzug primär über Bebauungsvorschriften die zonengemässe Nutzungsart durchsetzen respektive eine Unternutzung verhindern sollen. Beispielsweise sollen in einer dreigeschossigen Wohnzone keine Einfamilienhäuser gebaut werden dürfen. Den Gemeinden steht es daneben weiterhin offen, in bestimmten Zonen eine Mindestausnutzung in den Baureglementen vorzuschreiben. Dieser Antrag wird mit 14:0 Stimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

§ 26

Kantonsrat Dr. Hans Munz befürchtet, dass die von der Kommission vorgeschlagene Regelung in § 26 Abs. 3 zu vielen Referenden und unnötigen Verzögerungen führt. Er beantragt daher, eine Formulierung in § 26 Abs. 3 zu schaffen, nach welcher das fakultative Referendum nicht für alle Gestaltungspläne gelten soll, die von der Regelbauweise abweichen. Insbesondere sollen jene Gestaltungspläne, durch welche die Grundeigen-

tümer ausserhalb des Perimeters nicht anders als nach der Regelbauweise betroffen werden, nicht unter das fakultative Referendum fallen. Das Departement legt der Kommission zwei Änderungsvarianten für den bisherigen § 26 Abs. 3 Satz 1 vor. Laut Variante 1 sollen nur diejenigen Gestaltungspläne, welche von der Regelbauweise abweichen, dem fakultativen Referendum unterstellt werden, durch welche die Grundeigentümer ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegener Grundstücke anders als nach der für die Zonen des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. In der zweiten Variante wird das fakultative Referendum auf die wichtigsten nachbarschützenden Elemente beschränkt. Die Gemeinden bleiben wie bisher verpflichtet, in den Planungsberichten zu den Gestaltungsplänen auszuführen, ob die Grundeigentümer ausserhalb des Gestaltungsplangebietes stärker als nach der Regelbauweise betroffen sind. Diese Einschätzung wird vom Departement im Genehmigungsverfahren überprüft.

Kantonsrat Andreas Niklaus stellt zusätzlich den Antrag, das Quorum in § 26 Abs. 3 Satz 2 von 5 % auf 10 % zu erhöhen. Im Zeitalter der "social media" sei die Hürde von 5 % zu tief angesetzt. Die nötigen Unterschriften könnten heute leichter als früher zusammengetragen werden. Die Kommission nimmt die zweite vom Departement vorgeschlagene Änderungsvariante einstimmig an. Dem Antrag von Kantonsrat Andreas Niklaus wird mit 7:5 Stimmen bei 3 Enthaltungen zugestimmt.

§§ 66 bis 73 i.V.m. § 127 Ziff. 3.3

Kantonsrat Guido Häni beantragt, es seien die Unklarheiten bei der Regelung der Mehrwertabgabe hinsichtlich deren Höhe und deren Fälligkeit zu beseitigen und weitere Massnahmen wie die Überbauungspflicht eingezonten Landes zu prüfen.

Regierungsrat Dr. Jakob Stark erläutert der Kommission anhand eines Rechenbeispiels die Auswirkungen der Erhebung der Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 %, 25 % und 40 % unter Berücksichtigung der Grundstückgewinnsteuer. Dabei wird auf eine Halte-dauer der Grundstücke von 3 bis 5, 15 und über 25 Jahren abgestellt. Gestützt darauf hält die Kommission am vorgeschlagenen Mehrwertabgabeprozentsatz von 25 % *ohne Gegenstimme* fest.

Des Weiteren unterbreitet das Departement der Kommission nach Rücksprache mit der kantonalen Steuerverwaltung eine Klarstellung der abgeänderten Formulierung von § 133 Abs. 1 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern unter § 127 Ziff. 3.3. Sodann soll die Fälligkeit in § 68 Abs. 2 Satz 2 und 3 neu neben der Handänderung an die Rechtskraft der definitiven Veranlagung der Erschliessungsbeiträge oder an die Rechtskraft der Baubewilligung anknüpfen.

Nach intensiver Diskussion beantragt Regierungsrat Dr. Jakob Stark eine Präzisierung des Wortlautes von § 68 Abs. 2 Satz 2. Wenn ein Grundstück bei der Einzonung noch nicht erschlossen ist, soll die Abgabe bei Handänderung oder mit Rechtskraft des Erschliessungsprojektes fällig werden. Ohne hinreichende Erschliessung kann ein neu eingezontes Grundstück in der Regel nicht verkauft werden. Bei bereits erschlossenen

Grundstücken ist an die Rechtskraft der Baubewilligung anzuknüpfen. Dem Vorschlag des Departementes zu § 127 Ziff. 3.3 wird mit 12:1 Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt. Der Antrag des Regierungsrates zu § 68 Abs. 2 Satz 2 und 3 wird mit 9:0 Stimmen bei 6 Enthaltungen genehmigt. Die §§ 66, 67, 69, 70, 71, 72 und 73 bleiben im Vergleich zur ursprünglichen Fassung der vorberatenden Kommission unverändert. Insbesondere wird darauf verzichtet, in § 70 die Rechtskraft der Erschliessung aufzuführen. Regierungsrat Dr. Jakob Stark stellt der Kommission in Aussicht, dass der Begriff "raumplanerische Massnahmen" in § 69 extensiv ausgelegt werden wird. Namentlich wird auch der Rückbau einer alten Scheune ausserhalb des Baugebietes mit dem Spezialfinanzierungsfonds subventioniert werden können.

§ 17

Wehrle, FDP: Ich danke der vorberatenden Kommission für die konstruktive Arbeit. Der Vorschlag mit den minimalen Bebauungsvorschriften ist gut und ein wichtiges Zeichen für die zukünftige optimale Verwendung unserer Bauzonen. Dies wirkt der Verschwendung von Bauland entgegen. Mit der Ziffer 1 a in Abs. 1 wird also die gewünschte Bandbreite nach unten limitiert. Dieser Teil meines Antrages ist damit erfüllt. Mit der Limitierung der Bandbreite nach oben tat sich die vorberatende Kommission offenbar schwerer. Ich verstehe auch, dass es wahrscheinlich nicht einfach ist, sie im Gesetz zu umschreiben, und vielleicht hat hier auch noch die Gemeindeautonomie durchgeschimmert. Die Fixierung der Nutzungsziffern nach oben liegt also auch zukünftig voll und ganz bei den Gemeinden. Mir bleibt in diese Richtung nur noch, folgenden eindringlichen Wunsch an die Gemeindeammänner und die Gemeinderäte zu richten: Bitte nehmen Sie den Zeitgeist auf, wenn Sie sich in der Folge mit Ihrem Baureglement auseinander setzen. Legen Sie sich keine Fesseln an und sind Sie grosszügig bei der Festlegung der Werte der Geschossflächen, der Bebauungsziffern nach oben. Legen Sie eine Bandbreite fest, die noch Handlungsspielraum und Veränderungen in der Nutzung zulässt. Die Situation hat sich in den letzten zwanzig bis dreissig Jahren in mehrerer Hinsicht geändert. Wir müssen damit rechnen, dass die Gebäude immer schneller umgenutzt werden, und zwar sowohl von Eigenheimbesitzern als auch von institutionellen Anlegern, aber auch von Industrie- oder Dienstleistungsunternehmen. Die Gebäude müssen den geänderten Nutzungen angepasst werden können. Da ist ein zu kleinliches Festhalten an den Ausnutzungsvorschriften fehl am Platz.

Diskussion - **nicht weiter benützt.**

§ 26

Schlatter, CVP/GLP: Unsere Fraktion zweifelt daran, dass die von der Kommission vorgeschlagene Formulierung in Abs. 3 dem entspricht, was man eigentlich erreichen wollte. Meines Erachtens darf ein fakultatives Referendum nicht an eine zusätzliche Betroffenheitsbestimmung geknüpft werden. Ich bin der Auffassung, dass fakultative Referen-

den zwingend an ein quantitatives Kriterium gebunden werden müssen. In Abs. 3 liegt eine Vermischung vor, einerseits die Situation der stärkeren Betroffenheit, andererseits das Quorum von 10 %. Ich zweifle daran, dass dieser Ablauf von der Bevölkerung verstanden würde. Wie er bei einer solchen Formulierung genau funktionieren soll, ist zumindest für mich unklar. Ich trage mich mit dem Gedanken, den Antrag zu stellen, auf die ursprüngliche Fassung der vorberatenden Kommission zurückzukehren, das Quorum jedoch in der Meinung auf 10 % festzusetzen, dass dieses relativ hoch angesetzt ist und deshalb nicht zu befürchten wäre, dass man im Gestaltungsplanperimeter jedesmal eine fakultative Volksabstimmung zu gewärtigen hätte, wenn man wirklich über die Regelbauweise hinausgeht. Zuerst möchte ich aber erklärt bekommen, wie die praktische Durchführung mit diesen beiden Kriterien aussieht.

Aeppli Stettler, CVP/GLP: Ich habe eine Frage an den Regierungsrat zu § 26 Abs. 2. Im überarbeiteten Alterskonzept 2011 (Vernehmlassungsversion) ist die Forderung an die Gemeinden enthalten, günstige Alterswohnungen zu schaffen. Die Gründe dafür sind angesichts der demographischen Entwicklung offensichtlich. Im Rahmen der Vernehmlassung des Verbandes Thurgauer Gemeinden (Arbeitsgruppe Gesundheit) stellte sich die Frage, inwieweit beim Gestaltungsplan das Argument der Alterswohnungen als Begründung für Abweichungen von der Regelbauweise akzeptiert wird. Alterswohnungen müssen sicher hindernisfrei erstellt werden und namentlich über grössere Nasszellen als üblich verfügen. Zudem sind es eher kleinere Wohnungen, die im Verhältnis viel Erschliessungsfläche benötigen. Beim heutigen System wäre beispielsweise eine Erhöhung der Ausnützungsziffer eine Möglichkeit. Unseres Erachtens ist es wichtig, den Bau von hindernisfreien Alterswohnungen mit Anreizen auch im planungsrechtlichen Sinn zu fördern. Je nach Antwort behalten wir uns einen Antrag auf die 2. Lesung hin vor.

Dr. Munz, FDP: Ich bin zufrieden mit dem Formulierungsvorschlag, den die vorberatende Kommission zu § 26 Abs. 3 unterbreitet, und wäre Kantonsrat Schlatter dankbar, wenn er sich mit einem Antrag, zur ursprünglichen Fassung der Kommission zurückzukehren, zurückhalten würde. Dies wäre sicher falsch, weil man damit nämlich auch Gestaltungspläne, welche die demokratische Grundordnung nicht tangieren (Zonenplan und Baureglement), der fakultativen Volksabstimmung unterstellen würde. Diese zusätzliche Demokratieschleife wäre nur komplizierend. Wenn schon müsste man zur Fassung des Regierungsrates zurückkehren und damit zum Rechtszustand, den wir im bisherigen PBG in § 19 Abs. 2 haben. In der Kommission ist gesagt worden, dass die Möglichkeit, Gestaltungspläne anzuwenden, ausgedehnt werden sollte. Mit der verbesserten Formulierung der vorberatenden Kommission schaffen wir eine dritte Kategorie. Wir haben die Regelbauweise sowie Gestaltungspläne, die auf das Umfeld keine grösseren Auswirkungen haben als nach Regelbauweise, obwohl innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Regelbauweise nicht in allen Teilen eingehalten wird. Nun kommt eine neue Ka-

tegorie hinzu, in der die Auswirkungen des Gestaltungsplanes ausserhalb des Perimeters grösser sind als nach Regelbauweise. Und da sagen wir, dass es ein demokratisches Korrektiv in Form der fakultativen Volksabstimmung braucht. Ich bin mir bewusst, dass diese Abgrenzung vielleicht eine gewisse Komplizierung bedeutet, bin aber bereit, sie in Kauf zu nehmen, weil ich der Meinung bin, dass diese Handhabung möglicherweise zukunftssträchtig ist. Es ist nicht so, wie Kantonsrat Schlatter ausgeführt hat, dass man das Ergreifen des Referendums an die Betroffenheit knüpft. Der Gemeinderat wird zu entscheiden haben, ob ausserhalb des Perimeters mit den möglichen Einflüssen die Vorschriften über die Regelbauweise verletzt werden. Die Nachbarn dürfen sich darauf verlassen, dass der Zonenplan gilt. Der Gemeinderat muss darüber befinden, ob er Gebäude zulassen will, die höher sind als nach Regelbauweise zulässig. Das heisst, dass es mehr Schattenwurf und dergleichen gibt. Dies untersteht der fakultativen Volksabstimmung. Ich bin dankbar für die Arbeit der vorberatenden Kommission, in der man versucht hat, klare Kriterien herauszuschälen, die dann zur Referendumpflicht führen. Meines Erachtens liegt eine gute Lösung vor, der man zustimmen sollte.

Regierungsrat **Dr. Stark:** Zur Frage von Kantonsrätin Aepli Stettler: Von der Regelbauweise kann zum Beispiel für eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung abgewichen werden. Altersgerechte Wohnungen anzubieten, kann man wirklich darunter subsumieren und damit auch an die Vorteile eines Gestaltungsplanes gelangen. Wir können noch weiter gehen: Sollten jetzt altersgerechte Wohnungen gebaut werden, gibt uns die Ergänzung in § 26 Abs. 3 die Möglichkeit, stärker von der Regelbauweise abzuweichen. Heute sind wir in dieser Beziehung durch die Gerichtspraxis sehr eingeschränkt. Wenn Sie über den Gestaltungsplan eine grössere Flexibilität haben wollen, müssen Sie dies zwingend mit dem Referendum heilen. Damit erhalten die Stimmberechtigten wieder die Möglichkeit zur Mitwirkung. Wenn wir im Gestaltungsplan mehr Freiheit haben und trotzdem den nachbarlichen Schutz gewährleisten wollen, ist die Fassung, die in der Kommission erarbeitet wurde, genau die richtige. Kantonsrat Dr. Munz hat es gesagt: Da sind Grössen enthalten, die messbar sind. Die Gemeindebehörde, aber auch der Kanton, wird prüfen müssen, ob ein Gestaltungsplan der fakultativen Volksabstimmung unterliegt oder nicht. Wenn dies angefochten werden möchte, wäre die Aufsichtsbeschwerde das richtige Mittel. Sie können auch davon ausgehen, dass wir dieses Instrument sehr sorgfältig handhaben werden. Ich begrüsse die vorliegende Bestimmung ausserordentlich. Wir erhalten mehr Flexibilität für wichtige Aufgaben, und trotzdem ist der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet.

Schlatter, CVP/GLP: Ich bitte Sie, mir ein Beispiel zu schildern, bei dem ich im Gestaltungsplanperimeter höher baue, also mehr ausnutze, als ich eigentlich in der Regelbauweise dürfte. Wann genau gibt es denn die Möglichkeit des fakultativen Referendums nicht? Hier besteht offenbar eine Differenz. Ich akzeptiere, was man mir gesagt hat,

nämlich dass die bisherige Regelung (§ 19 Abs. 2 PBG) - vereinfacht ausgedrückt - quasi bis zum nächsten Stockwerk gegolten hat. Was jetzt aber referendumsfähig ist und was nicht, hätte ich gerne an einem konkreten Beispiel gehört. Wenn ich das nicht nachvollziehen kann, dann bin ich mir gewiss, dass es einigen anderen im Saal ebenso geht.

Dr. Munz, FDP: Als Beispiel führe ich die Situation an, dass Sie nach Regelbauweise zwei Geschosse mit Giebeldach bei einer 45 Grad-Dachneigung haben. Jetzt lassen Sie ein höheres Gebäude als diese zwei Geschosse in der Grössenordnung von 2 x 3 m zu, beispielsweise etwa 7 m. Sie sagen aber, dass das nächste Geschoss mit Mantelbaulinien so weit zurückgesetzt werden muss, dass der 45 Grad-Winkel eingehalten ist. Auf dem Attikageschoss hat es noch Aufbauten für Lift oder Lüftung, die räumlich ebenfalls in diesem fiktiven Giebel definiert sein müssen. Damit liegt eine Abweichung von der Regelbauweise vor, die den Nachbarn aber nicht mehr betrifft, weil ich auch ein Giebeldach hinstellen dürfte anstelle des tieferen mit einem Geschoss mehr. Das ist die Lesart von § 19 Abs. 2 PBG und soll zukünftig möglich sein. Wenn ich nun etwas erlaube, was über dieses fiktive Giebeldach hinausgeht, dann braucht es die fakultative Volksabstimmung. Beim Departement für Bau und Umwelt und bei den Gemeinden ist dies meines Erachtens hinlänglich bekannt; das muss man nicht besonders erklären.

Diskussion - **nicht weiter benützt.**

§§ 66 bis 73 i.V.m. § 127 Ziff. 3.3

Kommissionspräsident **Klöti, FDP:** Im Kommissionsbericht muss es unter diesem Titel im letzten Satz des zweiten Abschnittes heissen: Gestützt darauf hält die Kommission am vorgeschlagenen Mehrwertabgabeprozentsatz von 25 % *ohne Gegenstimme* (nicht einstimmig) fest.

Schütz, FDP: Die Mehrwertabgabe ist eine neue, zusätzliche Steuer. Dies belegen auch die von Regierungsrat und Kommission gelieferten Fakten und Zahlen. Eine Mehrwertabgabe wird die Problematik der Baulandhortung und des gezielten Überbauens von Bauland nicht lösen. Es geht ja auch um zukünftiges und nicht um bereits eingezontes Bauland. Nachdem gemäss "Thurgauer Zeitung" vom 30. August 2011 jetzt auch Bauern an der Abgabe Gefallen finden, muss ich den Präsidenten des Verbandes Thurgauer Landwirtschaft zitieren, der an der gestrigen Veranstaltung des Arbeitgeberverbandes Mittelthurgau eindrücklich bestätigt hat, dass der Vorstand des Verbandes Thurgauer Landwirtschaft gegen eine Mehrwertabgabe einsteht. Ich bin sehr dankbar und froh über diese klare und deutliche Haltung seitens der Landwirtschaft. Gemäss § 69 soll die Mehrwertabgabe einem Spezialfinanzierungsfonds zugewiesen werden. Die Verwaltung dieses zusätzlichen Fonds wird wiederum enorme Kosten verursachen. Das Geld soll für Rückerstattungen und für Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen verwendet werden. Dass es mit den Geldern aus der Mehrwertabgabe auch möglich sein

soll, alte Ökonomiegebäude abzureissen, entspricht einer klaren Zweckentfremdung. Im Weiteren ist zu erwähnen, dass ein Grossteil des von den Bauern bewirtschafteten Landes leider gar nicht mehr den Bauern gehört. Vielfach sind die Besitzer Erbgemeinschaften. Dass in der Schweiz nur gerade zwei Kantone die Mehrwertabgabe eingeführt haben, zeigt, dass dieses Instrument nicht wirkungsorientiert ist. Ich **beantrage** daher, die §§ 66 bis 73 i.V.m. § 127 Ziff. 3.3 ersatzlos zu streichen.

Gallus Müller, CVP/GLP: Ich unterstütze den Streichungsantrag Schütz. Ich bin grundsätzlich gegen die Mehrwertabgabe. Heute wird zunehmend mit grösster Zurückhaltung eingezont. Die eingenommenen Mittel werden, obwohl die Ansätze happig sind, nicht übermässig sein. Ob damit Abgeltungen für Auszonungen genügend abgedeckt werden können, ist zweifelhaft. Zudem wird in § 69 definiert, wie die Abgaben zu verwenden sind. Die Mehrwertabgabe führt zu einer Ungleichbehandlung, die eine Wettbewerbsverzerrung auslöst. Sie können davon ausgehen, dass die Mehrwertabgabe von den Eigentümern nach Möglichkeit auf den Landpreis überwälzt wird. Dies ist nachvollziehbar und beim derzeitigen Preisniveau durchaus möglich. Somit werden aber auch diejenigen Landparzellen teurer werden, die keine Mehrwertabgabe erfahren haben. Der Gesetzgeber wird zum Preistreiber bei den Landpreisen. Dies hat Einfluss auf den Wohnungsmarkt und ist auch dort kostensteigernd, was klar den Bemühungen zur Förderung von Wohneigentum widerspricht. Zudem wird, wie angekündigt, der ursprüngliche Zweck der Baulandverflüssigung mit dem geänderten § 68 grundsätzlich hinfällig. Ich befürchte überdies, dass, wenn wir den ersten Schritt hin zu einer Mehrwertabgabe machen, irgendwann auch die Aufzonungen einer Mehrwertabgabe unterstellt werden könnten, was gar nicht mehr im Sinn von uns allen wäre.

Moor, SP: Ich bitte Sie, den Streichungsantrag abzulehnen. Die Abschöpfung des Planungsmehrwertes ergänzt das raumplanerische Instrumentarium zur besseren Steuerung der baulichen Entwicklung. Sie gehört heute ohne Wenn und Aber in ein zukunftsorientiertes Konzept in der Raumplanung. Neueinzonungen werden als Folge dieser Massnahme weniger attraktiv. In der Studie von "Avenir Suisse" wird bestätigt, dass die Abschöpfung des Planungsmehrwertes in der Begrenzung der Siedlungsfläche eine wichtige Rolle spielt. Die Tendenz zu übermässigen neuen Zonenzuteilungen wird abgeschwächt, Gewinne aus Einzonungen werden verringert, der Druck seitens der Landbesitzer, Land neu einzuzonen, nimmt ab. Die Mehrwertabgabe ist nichts anderes als das Gegenstück zur längst anerkannten Entschädigungspflicht, die von der Allgemeinheit finanziert wird. Wir wissen alle, dass die Bauzonen im Thurgau vor allem in ländlichen Gebieten überdimensioniert sind. Wenn der Wille vorhanden ist, die Ziele des Kantonalen Richtplanes umzusetzen, dürfen diese in Zukunft nicht weiter vergrössert werden. Notwendig wäre natürlich, sie zu redimensionieren, was ohne verfügbare Finanzen sowieso Utopie bleibt. Sind wir also zukunftsorientiert und sagen ja zu dieser wichtigen

notwendigen Neuerung. Wir schaffen damit auch eine gewisse Planungsgerechtigkeit.

Kappeler, GP: Ich möchte zuerst an Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung erinnern, wo es in Abs. 1 heisst: "Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen." Ferner erinnere ich an die Motion Kummer, die wir mit deutlicher Mehrheit erheblich erklärt haben. 1. Ich zitiere aus der Presserundschau von "Avenir Suisse" vom Februar 2011: "Der Planungsmehrwert entsteht durch hoheitlichen Verwaltungsakt und nicht durch eine wertschöpfende Handlung des Grundeigentümers. Er sollte daher genauso durch eine Abgabe abgeschöpft werden, wie umgekehrt die öffentliche Hand (und damit die Allgemeinheit) bei Rückzonungen zur Entschädigung des Planungsminderwertes verpflichtet ist. Die bestehende Asymmetrie in Form der Privatisierung von Planungsmehrwert und Sozialisierung von Planungsminderwert ergibt weder ökonomisch noch planerisch einen Sinn." 2. Ich zitiere Peter Knöpfel, Professor an der Universität Lausanne: "In erster Linie profitieren die Eigentümer, weil es keine systematische Mehrwertabschöpfung gibt. Der Staat plant, die Eigentümer kassieren. ... Die Praxis - die Privaten stecken die Gewinne für Einzonungen ein, der Staat entschädigt bei Rückzonungen - ist ungerecht. Die Mehrwerte müssten landesweit zu mindestens 40 Prozent von der öffentlichen Hand abgeschöpft werden." 3. Ich zitiere Dr. Daniel Müller-Jentsch von "Avenir Suisse": "Eine grobe Kalkulation der Vereinigung Schweizer Landesplaner kommt zum Schluss, dass allein durch Neueinzonungen landesweit jährlich ein Planungsmehrwert von über 1 Milliarde Franken geschaffen wird." Einer Hochrechnung von "Avenir Suisse" zufolge könnte der Wert aber auch doppelt so hoch sein. In den letzten Jahren wurden landesweit schätzungsweise 630 Hektaren jährlich neu eingezont. Bei einem Planungsmehrwert von Fr. 300.-- pro m² ergäbe dies 1,9 Milliarden Franken im Jahr. Umso erstaunlicher ist es, dass in diesem Bereich bestehendes Recht kaum vollzogen wird. 4. "Die zweckgebundene Mehrwertabgabe wird als planerisch und ökonomisch sinnvolles Instrument zur Finanzierung von Entschädigungen bei Auszonungen beurteilt", schreibt der Rat für Raumordnung an das Bundesamt für Raumentwicklung am 20. September 2010. So wenig heute die Mehrwertabgabe oder eben Art. 5 des Raumplanungsgesetzes als Grundsatz bestritten ist, in der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz nicht, im Ständerat nicht, bei den Fachleuten des UVEK und an den Hochschulen nicht, so sehr kann über die konkrete Ausgestaltung der Mehrwertabgabe diskutiert werden. Hier hat nun die vorberatende Kommission meines Erachtens einen gangbaren und guten Weg gefunden, indem die Abgabe erst dann erhoben wird, wenn der Mehrwert auch tatsächlich realisiert wird, nämlich bei der Veräusserung des eingezonten Grundstückes oder bei der Überbauung. Im Namen der Grünen Fraktion bitte ich Sie, dem Abschnitt Planungsmehrwert zuzustimmen. Ganz zum Schluss zitiere ich noch Jacques Bourgeois, FDP-Nationalrat und Direktor des Schweizerischen Bauernverbandes, der sagte: "Wir verlieren tagtäglich Landwirtschaftsflächen in der Grösse von

zehn Fussballfeldern."

Giuliani, SP: In Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung steht: "Der Bund legt Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes." Fahren Sie aber einmal durch unseren Kanton, halten Sie die Augen auf und erfassen Sie das Landschaftsbild, die Zersiedelung am Rand unserer Land- und Agglomerationsgemeinden, halten Sie Ausschau nach den unzähligen Blechhallen, den unschönen Tankstellen, den oft mit "Verlegenheitskunst" gestalteten Kreiseln, den Einfamilienhausquartieren mit ihren 5-Meter-Vorgärten, die wie Schamabstände in Erscheinung treten. Jede und jeder hier im Saal könnte die Liste beliebig verlängern. Ist dies das Landschaftsbild, das wir wollen? Ist dies das Spiegelbild einer intelligenten, modernen Gesellschaft, eines zukunftsgerichteten Staates? Nach Meinung der SP ist der Verfassungsauftrag keineswegs eingehalten. Und da haben wir im Kanton Thurgau ja noch Glück: Wir sind noch nicht so gestreut zersiedelt wie Teile des Kantons Zürich oder die Mittellandkantone. Es ist jedoch höchste Zeit, diesem "Zersiedelungsbrei" endlich Einhalt zu gebieten. Die vorgeschlagene Mehrwertabgabe ist ein Werkzeug, mit dem einer Zersiedelung entgegengewirkt werden kann. Es ermöglicht dem Kanton und den Gemeinden, mit den zurückgestellten Mitteln sowohl raumplanerische, ökologische als auch landwirtschaftliche Verbesserungen zu fördern. Zudem erhoffen wir uns, dass eingezontes Land rascher verfügbar und somit besser in raumplanerische Überlegungen mit einbezogen werden kann. Es geht nicht darum, den Landbesitzern ihr Land unverkäuflich zu machen. Dank der Mehrwertabschöpfung kann auch Land zurückgezont werden und erst noch eine Auszahlung stattfinden. Das Land wird zu einem wertvolleren Gut. Auch ist klar, dass Industrie und Gewerbe Land brauchen. Dies sichert uns unsere Arbeitsplätze. Aber: Die Gewerbe- und Industriezonen können ja zusammengefasst werden. Das erspart uns Erschliessungsflächen und Transportwege. Durch die Nähe können sogar Infrastrukturen gemeinsam genutzt werden. Es entstehen Synergien. Solche Massnahmen können ebenfalls mit Erträgen der Mehrwertabschöpfung unterstützt werden. Land ist ein beschränktes Gut. Man kann es nicht reproduzieren. Was verbaut ist, ist über Generationen hinweg nicht mehr verfügbar. Da sollte doch ein sorgfältiger, überlegter, qualitativ guter und sparsamer Umgang eine Selbstverständlichkeit sein. Es liegt nun an uns, unsere Ressourcen sinnvoll zu nutzen und Bauland rasch aber nachhaltig in geeigneten Zonen am richtigen Ort zur Verfügung zu stellen. Das ist Raumplanung. Hier ist der Kanton und sind vor allem auch die Gemeinden gefordert. Sie tragen Verantwortung. Die Mehrwertabschöpfung ist ein kleiner Anfang, mindestens das Bewusstsein in unseren Köpfen zu sensibilisieren. Meine Fraktion kann nicht nachvollziehen, dass ein solches Instrument aus einem in sich sinnvollen und ganzheitlichen Gesetz gestrichen werden soll. Und diese Gedanken haben nichts mit parteipolitischem Denken zu tun. Ich hoffe sehr, dass der Rat dies ebenso sieht und den Streichungsantrag Schütz ablehnt.

Zbinden, SVP: Als Gemeindeammann bin ich entschieden gegen die Mehrwertabgabe. Unschön an der ganzen Sache ist, dass nur Neueinzonungen erfasst werden können. Es wird immer vom Verkäufer gesprochen, der einen grossen Gewinn macht. Aber dafür haben wir schliesslich die Grundstückgewinnsteuer. Wenn vom sinnvollen Einzonen die Rede ist, muss man wissen, wie schwierig es ist, eine Einzonung in einer Landgemeinde zu verwirklichen. Zuerst müssen Sie einen Grundeigentümer am richtigen Ort finden, der dann auch noch bereit ist, sein Land abzugeben und als Siedlungsfläche überbauen zu lassen. Jeder will das nicht. Ein Bauer, der Selbstbewirtschafter ist, möchte vor allem genügend Fläche. Ich bin überzeugt, dass der Betrag der Abschöpfung auf den bisherigen ortsüblichen Preis dazugerechnet wird. Somit bezahlt wie immer der Käufer die Abgabe. Grundstückbesitzer, die eingezontes Land gehortet haben, werden sich gerne am ortsüblichen Preis orientieren und nochmals profitieren. Das Resultat der Mehrwertabschöpfung wäre eine massive Erhöhung des Baulandpreises. Die Leidtragenden wären vor allem Personen aus dem Mittelstand, Familien, die sich ein Eigenheim leisten wollen, Leben in ein Dorf und eine Schule bringen, in der Feuerwehr den Dienst zum Wohl der Allgemeinheit leisten und auch bereit sind, in Behörden mitzuwirken. Ich frage Sie deshalb, ob es richtig ist, den Mittelstand mit einer Mehrwertabgabe zu bestrafen und ihm den Erwerb eines Grundstückes noch mehr zu erschweren. Für mich steht fest, dass alle Schlupflöcher gesucht werden, um diese Abgabe zu umgehen. Unsere Juristen dürfen sich auf neue Aufträge freuen. Noch schöner wird es dann beim Verteilen. Ist es richtig, dass Grundstückbesitzer, die jahrelang Bauland gehortet haben, dafür noch belohnt werden? Für mich stellt sich auch die Frage, ob es vereinbar ist, die Mehrwertabgabe nur bei Neueinzonungen einzuziehen, um damit Land zu entschädigen, das ausgezont wird und vor dem Inkrafttreten eines allfälligen Gesetzes bereits Bauland war. Dazu bitte ich um eine Antwort. Wie immer werden die Endverbraucher zur Kasse gebeten. Meines Erachtens ist es falsch, per Gesetz das Bauland zu verteuern. Ich bitte Sie, den Streichungsantrag Schütz zu unterstützen. Der Mittelstand wird Ihnen dankbar sein.

Albrecht, SVP: Ich kann bekräftigen, dass die Mehrwertabgabe preistreibend ist. Glauben Sie denn, dass ein Einkäufer, der ein Produkt auf den Markt bringt, dieses zum gleichen Preis oder sogar noch unter dem Preis, den er bezahlt hat, verkauft? Es geht um eine wirtschaftliche Regel: Wenn ich etwas verkaufe, will ich etwas daran verdienen. Also ist es ein Mehrwert in die Taschen jener Person, die verkauft. Aber diese Person wird den Mehrwert weitergeben. Also betrifft es zukünftige Bauherren- und Bauherrinnengenerationen, die von einem Eigenheim träumen, aber auch Mieterinnen und Mieter. Es ist heute schon so, dass das Bauland einen immer grösseren Anteil an den Gesamtbaukosten ausmacht. Wenn Sie beispielsweise ein bescheidenes Einfamilienhaus zum Preis von Fr. 600'000.-- erstellen, betragen Grund und Boden bald einmal Fr. 300'000.--. Mit der Abgabe wird nicht der Baulandhortung entgegengewirkt, sondern einfach ein Mehrwert geschaffen, der schlussendlich von der Allgemeinheit bezahlt werden muss. Das,

was jetzt zurückbehalten wird, kommt nicht auf den Markt oder dann sicher nicht zu dem Preis, den wir diktieren wollen. Ich bitte Sie, der Versuchung zu widerstehen, einer kleinen Minderheit Steuern aufzuerlegen, die schlussendlich wieder der Konsument zu be-
rappen hat. Durch Verträge der Gemeinden mit den Baulandbesitzern kann dies geregelt werden. Das wird heute schon gemacht. Die Mehrheit der SVP-Fraktion unterstützt den Streichungsantrag Schütz.

Strupler, SVP: Das Land, das im Richtplan enthalten ist und unter die Mehrwertabgabe fallen würde, beträgt weniger als 20 % des heute unüberbauten eingezonten Baulandes. Damit wird das Ziel der Mehrwertabgabe, die Verflüssigung des Baulandes, nicht erreicht. Zuerst sollte ein Instrument zur Verflüssigung und Verdichtung nach innen geschaffen werden, um möglichst wenig Land neu einzuzonen. Es stellt sich für mich die Frage, ob es für Kanton und Gemeinde nicht lukrativ wäre, neues Land einzuzonen, um Mehrwert zu generieren. Was ist mit Aufzonungen von W 2 zu W 4 oder von Gewerbezone zu Wohnzone? Wird damit kein Mehrwert geschaffen? Ich bitte Sie, den Antrag auf Streichung zu unterstützen.

Lohr, CVP/GLP: Ich vertrete die Mehrheit der CVP/GLP-Fraktion, die den Streichungsantrag Schütz ablehnen wird. Ich brauche dabei auch keine Zitate aussenstehender Personen zu bringen, sondern kann auf das Konzept der Regionalplanung verweisen, das die CVP/GLP-Fraktion vor einigen Monaten der Öffentlichkeit vorgestellt hat. Darin haben wir uns klar zur Mehrwertabgabe bekannt. Wir sind auch der Ansicht, dass die vorgeschlagenen 25 % gerecht sind und in dieser Höhe vertreten werden können. Uns ist es aber sehr wichtig, dass man das Ganze gekoppelt sieht: Die Einnahmen dürfen nicht einfach zusätzliche Steuereinnahmen sein, die im allgemeinen Topf dann untergehen, sondern damit sollen auch regionalplanerische Tendenzen beeinflusst werden können.

Arnold, SVP: In seiner Antwort vom 19. Juni 2007 auf die Motion Kummer schreibt der Regierungsrat: "Die Diskussion um eine Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte in der Schweiz ist so alt wie die Diskussion über die Raumplanung selbst." Seither gehen die Meinungen über die Zweckmässigkeit dieser Abgabe sehr weit auseinander. Ich spreche an dieser Stelle bewusst von einer Abgabe und nicht von einer Steuer. Es gibt unzählige Abhandlungen über die Vor- und Nachteile dieser Kausalabgabe. Tatsache ist, dass eine Mehrwertabgabe primär nicht fiskalisch motiviert ist. Gemäss den Rechts- und Raumplanungsspezialisten Waldmann/Hänni im Kommentar zum eidgenössischen Raumplanungsgesetz stehen vielmehr Aspekte der individuellen und kollektiven Gerechtigkeit sowie der Rechtsgleichheit in der Raumplanung im Vordergrund. Nun soll aber heute keine Diskussion über den Begriff geführt werden, sondern darüber, ob die Einführung zweckmässig ist oder nicht. Der Regierungsrat hatte nach der Erheblicherklärung der Motion Kummer, in der übrigens eine Abgabe von 20 % gefordert wurde, die Aufga-

be, einen entsprechenden Gesetzestext vorzulegen und damit die Vorgabe nach Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung umzusetzen. In Art. 5 Abs. 1 steht keine Kann-Formulierung, sondern da heisst es: "Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen." Durch die vorberatende Kommission wurde richtigerweise der etwas wagetütige Satz von 40 % des Bodenmehrwertes auf 25 % gesenkt. Dies geschah im Übrigen nach einer sehr intensiven und ausgiebigen Diskussion, die bereits vor der Rückweisung auf immerhin 24 Seiten Protokoll festgehalten wurde. Es wurden damals dieselben Argumente für oder gegen die Einführung der Mehrwertabgabe abgegeben wie heute. Es liegt in der Natur der Sache, dass in solchen Debatten auch gerne etwas übertrieben wird. Ich bin erstaunt, mit welcher Überzeugung heute Hypothesen aufgestellt und Berechnungen dargelegt werden. Auch bei mir hält sich die Begeisterung über die zugegebenermassen späte Einführung dieser Kausalabgabe in Grenzen. Ich bin jedoch überzeugt davon, dass es ein kleiner moderater Schritt in die richtige Richtung ist. Unter Raumplanungsfachleuten ist es unbestritten, dass eine Abschöpfung der Planungsmehrwerte zu einer so genannten Baulandverflüssigung führt. Allerdings, und das ist das Unschöne daran, wird das bisher gehortete Bauland davon nicht betroffen. Bis heute gibt es kein geeignetes Instrument dagegen. Mit der vorgesehenen Lösung erhalten Kanton und Gemeinden die Möglichkeit zu einer aktiveren Bodenpolitik als bisher. Für alle entsteht eine Win-Win-Situation. Davon profitiert nicht nur der Grundeigentümer, sondern auch das Gemeinwesen. Vor allem muss im Fall von Auszonungen dann nicht mehr über allgemeine Steuermittel wie bis anhin entschädigt werden, sondern man kann dies über den Spezialfinanzierungsfonds tun. Ziel der Mehrwertabgabe ist es, den Gemeinden und dem Kanton ein griffigeres Instrument in die Hand zu geben, um damit wenigstens Einzonungen in Zukunft besser durchführen zu können. Es ist zweifelsohne leichter zu bewerkstelligen, das landwirtschaftliche Land zukünftig besser zu schützen, wenn irgendwo ein Fonds zur Verfügung steht, mit dem auch Auszonungen und damit Rückführungen in Landwirtschaftsland besser finanziert werden können. Es gibt übrigens eine interessante Masterarbeit aus dem Jahr 2010, in der das Einnahmepotential einer Planungsmehrwertabgabe auf Neueinzonungen im Kanton Thurgau untersucht worden ist. Aus Zeitgründen möchte ich nicht im Detail darauf eingehen, aber es wird dort erwähnt, dass in den Jahren 2005 bis 2009 immerhin 81 Hektaren Bauland eingezont worden sind. Das entspricht etwa siebzog Fussballfeldern. Diese Zahlen sollten uns die Gewissheit geben, mit der Lenkungsabgabe dem dringend notwendigen raumplanerischen Ziel etwas näher zu kommen. Das ist wichtig. Ich bin derselben Auffassung wie Kantonsrat Gallus Müller: Es darf nicht sein, dass in einer späteren Phase plötzlich auch noch Aufzonungen mit der Mehrwertabgabe belastet werden. Meine Ausführungen, die meine persönliche Auffassung wiedergeben, beruhen auf meinen Erfahrungen aus raumplanerischer Sicht in den letzten 25 Jahren im Kanton Thurgau. Meines Erachtens ist der Vorschlag der vorberatenden Kommission moderat, ich bin jedoch in der Minderheit mit die-

ser Meinung. Heute Morgen hat die Fraktion mit 29:15 Stimmen beschlossen, einen allfälligen Antrag der FDP zu unterstützen.

Niklaus, SVP: Ich spreche als praktizierender Raumplaner mit mehr als 20-jähriger Erfahrung in diesem Bereich und betrachte die vorgesehene Einführung der Mehrwertabschöpfung nach wie vor als sinnvoll. Bodenmehrwerte treten ohne Leistung des Eigentümers ein. Sie erfolgen aufgrund eines Entscheides der Gemeindeversammlung und sind damit "unverdient". Auszonungen hingegen müssen voll entschädigt werden. Der Ansatz von 25 % ist tragbar und entspricht übrigens den vom Bund zu erwartenden Mindestvorgaben aus der momentanen Arbeit an der Revision des Raumplanungsgesetzes. Die Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz hat im August einen Gesetzesvorschlag verabschiedet, der an die Mitglieder der Bundesversammlung gegangen ist. Darin unterstützt sie eine Mehrwertabgabe mit einem Mindestsatz von 20 %. Ich behalte mir deshalb je nach Verlauf der Debatte vor, allenfalls bei § 67 einen diesbezüglichen Antrag zu stellen. Die Einnahmen haben mit § 69 eine klare Zweckbindung und können nicht für beliebige Massnahmen verwendet werden. Die Mehrwertabschöpfung ist ein Mittel zur räumlichen Entwicklung der Gemeinden, indem damit die Möglichkeit besteht, am falschen Ort befindliche Baulandeinzonungen zu korrigieren. In verschiedenen Gemeinden sind grössere Baulandeinzonungen noch pendent. Das Einnahmepotential liegt gemäss den Berechnungen der von Kantonsrat Max Arnold bereits zitierten Masterarbeit auf dem Satz von 25 %, umgerechnet bis 2025, bei ca. 80 Millionen Franken. Diese Zahlen sind Schätzungen aufgrund vorhandener Richtplangebiete in den Gemeinden und einer Bedarfsabschätzung des zukünftigen Baulandes. Mit diesen Einnahmen würden doch beträchtliche Mittel für die Steuerung der räumlichen Entwicklung im Sinne des neuen Kantonalen Richtplanes zur Verfügung stehen. Die Mehrwertabschöpfung dient vor allem der Bezahlung von Minderwerten bei Auszonungen. Es kann doch nicht sein, dass sie mit Steuermitteln finanziert werden müssen. Ein konkretes Beispiel in Kreuzlingen zeigt, dass es sehr rasch um hohe Summen geht. Die Mehrwertabschöpfung ist aus zwei Gründen eine Abgabe und keine Steuer: 1. Es trifft nur ein paar wenige Personen. 2. Die Mehrwertabschöpfung ist nicht an eine Leistung gebunden. Die Bevölkerung versteht vielfach nicht, dass Landeigentümer über Nacht zu Millionären werden, ohne dass die Allgemeinheit davon profitiert. Das Argument der Gegner, dass mit der Mehrwertabschöpfung der Landpreis steigt, stimmt nur bedingt, da der Markt den Preis diktiert und nicht der Verkäufer. Natürlich haben wir heute primär einen Verkäufermarkt, aber das könnte sich auch wieder einmal ändern. Verträge sind kein taugliches Mittel für eine Mehrwertabschöpfung. Dafür müsste im Planungs- und Baugesetz eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden, wie dies beispielsweise der Kanton Graubünden getan hat. Unter Planungsfachleuten gilt bezüglich der Mehrwertabgabe folgender Leitsatz: Ohne Mehrwertabgabe keine nachhaltige räumliche Entwicklung. Ich kann dies nur unterstützen und bitte Sie im Namen einer Minderheit der SVP-Fraktion,

den Streichungsantrag Schütz abzulehnen.

Zimmermann, SVP: Wir müssen heute über die eigene Schuhspitze hinaus schauen. Ich gebe zu, dass ich selber Höhenangst habe und mir die Mehrwertabgabe Mühe bereitet, doch geht es dabei um ein Planungsinstrument, das dem Kanton Thurgau in Zukunft einen Nutzen bringen wird. Ich schreibe lieber selbst etwas in das Gesetz, als dass es mir der Bund vorschreibt. Ich wehre mich mit Händen und Füßen gegen ein Diktat von oben. Es ist schon mehrfach erwähnt worden, dass die Pendenz schon seit über zwanzig Jahren besteht und noch nicht umgesetzt wurde. Der Bund wird sie umsetzen. Im Kanton Thurgau wird der Boden zukünftig ohnehin Mangelware sein. Der Bodenpreis wird steigen, wobei er in der Gemeinde Braunau niemals gleich hoch sein wird wie in einer Seegemeinde. Wir haben den Richtplan in der Gemeinde Braunau vor zwei Jahren abgeschlossen. In einem Richtplan geht es in erster Linie um die Frage, wie man die Gemeinde erweitern kann und wo man Bauland erhält. Für das Richtplangebiet in der Gemeinde Braunau betrifft es zwei Einheiten. Wir haben Fr. 48'000.-- für die Erstellung des Richtplanes ausgegeben. Diese Kosten können wir nicht weiterverrechnen. Wir arbeiten zurzeit an der Zonenplanänderung, wofür Fr. 25'000.-- budgetiert sind. Diese Kosten kommen zwei möglichen Kandidaten zugute; wir erhalten von ihnen nichts zurück. Wir budgetieren für das nächste Jahr einen Teilbetrag von Fr. 60'000.-- für eine Erschliessungsstrasse, die in Zukunft ebenfalls einem möglichen "Glücklichen" zugute kommt. Dieses Geld können wir auch nicht mehr zurückholen. Wir haben im Kanton Thurgau rund 240'000 Einwohner. Pro Gemeinde gibt es vielleicht zwei bis drei Personen, die in den Genuss einer Einzonung kommen. In der Gemeindeversammlung wird immer wieder vehement gefordert, dass sie etwas von ihrem "Glück" an die Allgemeinheit abtreten müssen. In diesem Sinn bitte ich Sie, den Streichungsantrag Schütz abzulehnen.

Walter Schönholzer, FDP: Als Gemeindeammann möchte ich ein paar Worte an die "Fraktion der Gemeindeammänner" richten. In § 68 Abs. 1 heisst es: "Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt." Wo geschehen Einzonungen? In den Gemeinden mit Zentrumsfunktion. Und wo soll ausgezont werden? In den Gemeinden mit ländlicher Funktion. Ich frage Sie also, wo das Geld anfällt, wenn die Mehrwertabgabe eingeführt würde. Genau dort, wo die bauliche Tätigkeit weiterhin gross sein wird. Dort, wo wir das Geld benötigen würden, ist es gar nicht vorhanden. Im Gegenteil: Es weckt Begehrlichkeiten in den bereits gut situierten Gemeinden. Die Mehrwertabgabe zu 50 % in die Gemeindekasse fliessen zu lassen, ist aus meiner Sicht nichts anderes als ein "Zückerli" für die Gemeinden. Die Mehrwertabgabe schafft neue Probleme, ist "Juristenfutter" und bedeutet in Zukunft einen erheblichen Mehraufwand für die Gemeinden. Sie fördert den Verteilkampf in jenen Gemeinden, die schon alles haben. Deshalb bitte ich Sie, den Streichungsantrag Schütz

zu unterstützen.

Dr. Munz, FDP: Auch ich ersuche Sie, den Streichungsantrag Schütz zu unterstützen. Es ist nicht so, dass wir bundesrechtswidrig wären, wenn wir den Abschnitt Planungsmehrwert streichen. Man muss die Geschichte des Raumplanungsgesetzes ganz erzählen. Die erste Auflage mit einer zwingenden Mehrwertabschöpfung kam 1978 vor das Volk, das nein dazu gesagt hat. Zu Kantonsrat Zimmermann: Wieso soll ich in vorausseilendem Gehorsam etwas einführen, was im Bundeshaus noch nicht einmal beschlossen ist? Sollte das eidgenössische Parlament dann für die Einführung der Mehrwertabschöpfung sein, freue ich mich auf die Referendumsabstimmung. Erster Widerspruch: Man will Raumplanung betreiben, indem man Leuten das Geld aus der Tasche zieht. Es war davon die Rede, dass es gegen den Siedlungsbrei gehe. Gemäss Kantonsrat Giuliani dürfen nicht weiterhin drei Fussballfelder pro Tag überbaut werden. Kantonsrat Arnold hat ausgeführt, dass wir ein besseres Instrument für Einzonungen erhalten. Entweder will man etwas gegen Einzonungen tun oder ein gutes Argument für Einzonungen schaffen. Beides geht nicht. Im Übrigen ist es falsch, dass der Bund zuschaut. Kantonsrat Zbinden hat richtig festgestellt, dass zusätzliche Einzonungen nur unter sehr restriktiven Bedingungen möglich sind. Alles schreit nach Wachstum nach innen, auch das Bundesgericht. Zweiter Widerspruch: Kantonsrat Niklaus hat gesagt, dass man das Geld brauche, um die Auszonungen zu finanzieren, und Kantonsrat Giuliani will mit diesen Mitteln den halben Kanton raumplanerisch neu gestalten. Entweder will man Geld für die Auszonungen. Dann geht es aber um weit weniger als das, was hier abgeschöpft werden soll. Den Rechenschaftsberichten des Verwaltungsgerichtes der letzten zwanzig Jahre können Sie entnehmen, wie viele Fälle die Enteignungskommission hatte. Anfangs der neunziger Jahre war die Anzahl hoch, weil damals nach dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes sukzessive die Ortsplanungen aufgearbeitet werden mussten. In den letzten zehn Jahren gab es praktisch keine Fälle mehr. Oder man will Geld, um munter gestalten zu können. Dann kommen die Bauern, die es nur für das Bauland wollen, oder Kantonsrat Zimmermann, der damit sogar die Strassenerschliessung bezahlen will, anstatt die Lösung über Beiträge zu suchen. Dritter Widerspruch: Ich höre die hehren Worte von Planungsgerechtigkeit und Rechtsgleichheit. Tucholsky hat gesagt, dass Gerechtigkeit das unregelmässigste Substantiv der deutschen Sprache ist. Da gilt doch wieder: Jeder hat da seine eigenen Vorstellungen, und jeder kann für sich in Anspruch nehmen, gerecht zu sein. Das mache ich auch. Die Rechtsgleichheit ist gerade nicht gegeben. Kantonsrat Arnold hat selber ausgeführt, dass das schon eingezonte Bauland leider ohne fiskalische Konsequenzen mit der Mehrwertabschöpfung weiterhin gehortet werden könne. Dann ist es nicht gerecht. Die Abgabe ist auch keine Steuer, wie Kantonsrat Niklaus gesagt hat, weil sie ohne Leistung abgeschöpft wird. Im Gegenteil: Definitionen von Steuern sind, dass sie so genannt voraussetzungslos geschuldet sind. Natürlich ist es eine Steuer. Man will Geld beschaffen. Der "Thurgauer Zeitung" vom 30. August 2011 konnte ent-

nommen werden, dass gewisse Kreise es noch viel umfassender machen und nicht nur Neueinzonungen, sondern auch Aufzonungen mit einer Abgabe belasten wollen. Wehret den Anfängen! Wir zahlen schon Steuern.

Kappeler, GP: Ich wundere mich schon, was man mit der Sprache alles machen kann. Ein Beispiel: An der Sitzung vom 17. August hat Kantonsrat Clemens Albrecht gesagt: "Kein Spekulant wird die Mehrwertabschöpfung aus seiner eigenen Tasche bezahlen." Kantonsrat Peter Schütz spricht heute von einer neuen Steuer, und Kantonsrat Ruedi Zbinden fürchtet, dass die bauwilligen Familien zur Kasse gebeten werden. Es wird niemand zur Kasse gebeten, und es muss niemand aus dem eigenen Sack bezahlen. Tatsache ist, dass ein Gewinn, der ohne jegliches eigenes Dazutun anfällt, um einen gewissen Prozentsatz reduziert wird. Man bekommt einfach ein bisschen weniger. Im Berechnungsbeispiel des Departementes für Bau und Umwelt beträgt der Verkehrswert des Landwirtschaftslandes Fr. 60'000.-- und nach der Einzonung 2 Millionen Franken. Bei einer Haltedauer von drei bis fünf Jahren würde die Mehrwertabgabe Fr. 485'000.-- betragen. Nun reduziert sich damit aber auch die Grundstückgewinnsteuer, weil die Mehrwertabgabe zu den Anlagekosten zählt und abgezogen werden kann. Unter dem Strich bleiben also noch Fr. 291'000.-- für die Mehrwertabgabe. Diese wird jedoch niemand bezahlen müssen; so viel bekommt man weniger. Das ist doch die sprachlich richtige Regelung und nichts anderes. Das Votum von Kantonsrat Dr. Hans Munz hat mich ein bisschen enttäuscht. Es geht nicht um einen vorauseilenden Gehorsam, sondern um eine Abwägung: Stehen wir für klare Partikularinteressen ein oder für die gerechtfertigte Abschöpfung eines Planungsgewinnes, wobei niemand etwas dafür und dagegen und dazu tun kann? Im Volksempfinden ist die Meinung eindeutig, dass abgeschöpft werden muss.

Schneider, SVP: Ein erster Aspekt: Der Kulturlandverlust bereitet den Bauernfamilien landesweit grosse Sorgen. Darin manifestieren sich auch die Worte von Nationalrat Jacques Bourgeois, die Kantonsrat Kappeler zitiert hat. Es gibt landwirtschaftliche Kreise, die in der Mehrwertabgabe tatsächlich eine Möglichkeit sehen, die haushälterische Nutzung des Bodens zu fördern. Ich persönlich teile diese Meinung nicht, übrigens auch Nationalrat Jacques Bourgeois nicht. Beim Bund ist die gleiche Diskussion im Gang. Die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK) des Nationalrates hat eine Differenz mit dem Ständerat. Sie wird eine Lösung vorlegen, die den Kantonen ermöglichen soll, eine Mehrwertabgabe einzuführen oder ein Kompensationsmodell anzuwenden. Es wird Varianten und mehr Flexibilität für die Kantone geben. Meines Erachtens müsste man deshalb abwarten und erst dann entscheiden, was für den Kanton Thurgau das Beste ist. Ein zweiter Aspekt: Ich glaube nicht an eine gerechte Umsetzung des vorgesehenen Instrumentes. Schauen Sie in den Kanton Neuenburg, der dieses Modell eingeführt hat: Da wird getrickst und aufgeschoben. Am Schluss resultiert eine ganz bescheidene Summe. Wenn aufgeschoben wird bis zur Erschliessung, bis zum Verkauf,

braucht es eine riesige Administration. Ein Grundeigentümer verkauft vielleicht einen Teil und bezahlt die Mehrwertabgabe. Mit dem ganzen Rest wird dann munter weiter spekuliert. Damit könnte diese Massnahme am Schluss sogar noch kontraproduktiv für den haushälterischen Nutzen und die Verflüssigung des Baulandes sein. Ein dritter Aspekt: Wenn wir die Mehrwertabgabe von der Landwirtschaft her wollen, müsste es eine klare Zweckbindung geben. Dann wollen wir auch, dass das Geld zum Zweck der haushälterischen Nutzung des landwirtschaftlichen Bodens eingesetzt wird. Diese Garantie haben wir nicht. Auf Bundesebene wäre dies verfassungswidrig. Eine Zweckbindung ist nirgends festgelegt. Wir sind auf die Versprechen angewiesen. Es gibt eine Alternative: Das beste Mittel, um Bauland zu verflüssigen, sind vertragliche Regelungen und Rückzonen. Wir müssen in diese Richtung etwas tun, wenn wir im Thurgau in Zukunft eine haushälterische Nutzung des Bodens und einen sparsamen Umgang mit dem Landwirtschaftsland fördern wollen.

Stephan Tobler, SVP: Ich bitte Sie, zu beachten, dass über allem die pendente und bald abstimmungsreife Landschaftsinitiative auf Bundesebene steht, die ein 20-jähriges Einzonungsverbot verlangt. Wenn ich vor allem mit älteren Leuten diskutiere, stelle ich fest, dass diese Initiative viel Sympathie in der Bevölkerung geniesst. Dagegen sollten wir uns wappnen. Wir stehen also unter Druck. 1. Ich erinnere an den Auftrag, den wir haben. Seit dreissig Jahren besteht der Gesetzesauftrag, den Planungswert abzuschöpfen. Bei Auszonungen bezahlt die Allgemeinheit, und damit werden die Mehrwerte privatisiert und die Minderwerte sozialisiert. 2. Zur Behauptung, dass es eine Steuer ist, zitiere ich aus dem Bundesgerichtsentscheid 121 II 138: "Da eine solche Abgabe nicht voraussetzungslos geschuldet ist, sondern an bestimmte, dem Pflichtigen zufallende planerische Vorteile anknüpft, wird ihr der Charakter einer Steuer abgesprochen." Weiter wird erklärt: "Die Abgabe erscheint andererseits auch nicht als Vorzugslast oder Beitrag, da sie nicht der Finanzierung einer konkreten vorteilsbegründenden Planungsmassnahme dient und nicht nach dem für diese Vorkehr erforderlichen Kostenaufwand bemessen wird." Schlussfolgerung: "Nach bisheriger Terminologie mitunter als 'Gemengsteuer' eingestuft, wird die Mehrwertabgabe heute als eine neue Kategorie öffentlicher Abgaben aufgefasst und zum Teil als 'kostenunabhängige Kausalabgabe' bezeichnet." 3. Zur immer wieder angeordneten Verteuerung: Man hat Landwirtschaftsland im Eigentum für Fr. 60'000.--. Es wird umgezont, und dieses Land ist ab dem nächsten Tag 3 Millionen Franken wert. Wer, meinen Sie, baut teurer? Derjenige, der dieses Land für 3 Millionen Franken kaufen muss, oder derjenige, der faktisch zum Nulltarif zu diesem Land gekommen ist, das nun plötzlich einen Wert von 3 Millionen Franken hat? Der Markt bestimmt den Preis, nicht Einzonungen und Mehrwerte, die abgeschöpft werden. Verteuert wird hier gar nichts. Bei einem Lottogewinn von beispielsweise 1 Million Franken muss ich Fr. 250'000.-- Steuern bezahlen. Genau so verhält es sich bei der Einzonung: Ich erhalte einen gigantischen Mehrwert, ohne dass ich etwas dazu beigetragen habe. Also ist es doch selbstverständ-

lich, davon etwas abzugeben. Wer das Land als Bauland kauft, ist bereits auf einem hohen Niveau und hat diesen Mehrwert nicht. Wer zu einem Millionengewinn kommt, verlangt das, was er auf dem Markt erreichen kann, und er steht in Konkurrenz mit allen anderen Mitbewerbern, die sowieso schon viel zu teuer gekauft haben. Ich bitte Sie, den Streichungsantrag Schütz abzulehnen.

Schlatter, CVP/GLP: Ich stelle fest, dass 25 % in der Gemeinde von Kantonsrat Stephan Tobler etwas mehr kosten. Kantonsrat Walter Schönholzer hat ausgeführt, dass nur Gemeinden mit Zentrumsfunktion profitieren. Das kann man klar widerlegen. Hier quasi die kleinen Gemeinden gegen die grossen ausspielen zu wollen, ist meines Erachtens nicht zulässig. Kantonsrat Dr. Hans Munz hat das alte Raumplanungsgesetz auf Stufe Bund zitiert. Er hat von 1978 gesprochen. Wir schreiben das Jahr 2011. Dazwischen liegen 33 Jahre, in denen unsere Schweiz zugebaut worden ist. Was damals noch keine Mehrheit gefunden hat, unter anderem die Mehrwertabgabe, könnte heute eine finden, vor allem im Hinblick auf die Landschaftsinitiative, wenn wir auf Stufe Kanton nichts unternehmen. Wo liegt das Problem? Der damalige Motionär wollte die Abgabe auf Stufe Gemeinde einführen. Ich habe mich seinerzeit mit allen Mitteln insbesondere aus einem Grund dagegen gewehrt: Wenn die Mehrwertabgabe auf Stufe Gemeinde eingeführt wird, kann man sie im Rahmen des Verkaufes nicht als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer anrechnen. Und genau dies können wir heute. Das ist das Hauptargument für die Einführung der Mehrwertabgabe. Ich bin überzeugt, dass sie zu einer Verflüssigung des Baulandes führen wird. Die grosse Mehrheit der CVP/GLP-Fraktion lehnt den Streichungsantrag Schütz ab.

Baumann, SVP: Heute wurde darüber debattiert, ob es sich bei der Mehrwertabgabe um eine Steuer handelt oder nicht. Ich stelle fest, dass es im vorliegenden Gesetzesvorschlag Verbindungen zur kantonalen Steuerverwaltung gibt, diese Abgabe also einen Bezug zur Steuerbehörde hat. Am Schluss ist es einfach Geld, das der Eigentümer dem Staat abliefern muss. Ich unterstütze den Streichungsantrag Schütz aber noch aus einem anderen Grund: Wenn es um Einzonungen geht, haben die Gemeinden das Heft in der Hand. Das Instrument der Richt- und Zonenplanung ist hier massgebend. Die Bevölkerung weiss um die Tatsache, dass ein Eigentümer nach einem Entscheid über Nacht zu grossem Mehrwert kommen kann. Die Gemeindebehörde kann gemäss § 74 des Gesetzes mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen. Dabei kann je nach Interessenlage auch eine Abgabe an die Gemeinde vereinbart werden. Diese Möglichkeit hat die Gemeinde Sirnach vor wenigen Monaten bereits erfolgreich umgesetzt.

Kommissionspräsident **Klöti**, FDP: Ich staune, mit welcher Nonchalance heute Politiker über fachliche Erkenntnisse hinweg reden und raumplanerische Grundsätze mit Füßen getreten werden. Als Landschaftsarchitekt gehöre ich auch der "Vernunftsfraktion" der Planer an, die sich gegen den Streichungsantrag Schütz stellt, Fraktionszugehörigkeit hin oder her. Dem, was Kantonsrat Walter Schönholzer zu § 68 ins Feld geführt hat, ist leicht zu begegnen: Genau wegen solcher Bedenken wird ein Verteilschlüssel definiert. Die Hälfte erhält jene Gemeinde, in der das Grundstück liegt, die andere Hälfte der Kanton. Letzterer wird seiner Gesamtschau gemäss solche Mittel mit Sicherheit richtig und ausserhalb des Gemeindewettbewerbs einsetzen. Ich bitte, dies auch zu bedenken und den Streichungsantrag Schütz abzulehnen.

Regierungsrat **Dr. Stark**: Es war eine interessante Debatte. Die Argumente beider Seiten sind sicherlich nachvollziehbar. Ob sie zutreffen, ist nicht immer leicht zu sagen. Wir alle haben gemeinsame Ziele. Wir möchten das Bauland verfügbar machen. Wir möchten das Siedlungswachstum in die Breite bremsen, das heisst die Zersiedelung stoppen und die Landschaften erhalten. Wir möchten bestimmt auch den Richtplan 2009 und das Siedlungskonzept Thurgau umsetzen. Ein Wundermittel dafür gibt es nicht. Auch die Mehrwertabgabe ist kein Wundermittel. Das ist klar. Die Vor- und Nachteile haben wir gehört. Ich bitte Sie, es mit der Mehrwertabgabe zu wagen, nicht jahrzehntelang zu diskutieren und immer dann, wenn es darauf ankommt, einen Schritt rückwärts zu machen. Die Bodenpreise explodieren, und die Mehrwertabgabe führt einen Teil der grossen Gewinne den Gemeinden und dem Kanton mit der klaren Zweckbindung zu, sie für raumplanerische Massnahmen inklusive mögliche Auszonungen zu verwenden. Das ist wahrscheinlich schon das richtige Ziel. Wir wollen den grünen Kanton Thurgau erhalten und entwickeln. Es ist Zeit, verantwortungsbewusst, überlegt und in thurgauischer Souveränität etwas Tapferes zu tun. Ich bitte Sie, ein Zeichen zu setzen und der moderaten und durchdachten Mehrwertabgabe zuzustimmen.

Diskussion - **nicht weiter benützt**.

Martin, SVP: Angesichts der Wichtigkeit der Vorlage und im Sinne der Transparenz für die Bürger stelle ich den **Ordnungsantrag**, die Abstimmung gemäss § 32 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Grossen Rates durch Namensaufruf durchzuführen.

Präsident: In § 32 Abs. 4 steht: "Die Abstimmung ist durch Namensaufruf durchzuführen, wenn 30 Mitglieder einem entsprechenden Antrag zustimmen. Die Ratsmitglieder geben ihre Stimme sitzend ab. Name und Stimmabgabe werden protokolliert. Als gültige Stimmen zählen nur Antworten, die unmittelbar nach Verlesen des Namens erteilt werden."

Abstimmung: Dem Ordnungsantrag Martin stimmen 39 Ratsmitglieder zu.

Streichungsantrag Schütz: Abstimmung mit Namensaufruf

Abegglen Inge		nein	
Ackerknecht Wolfgang		nein	
Aeppli Stettler Elsbeth		nein	
Aerne Margrit		nein	
Albrecht Clemens	ja		
Altwegg Hansjürg	ja		
Arnold Max		nein	
Bär Hannes		nein	
Bär Rudolf		nein	
Baumann Kurt	ja		
Baumgartner Thomas		nein	
Dr. Beerli Urs-Peter		nein	
Bernhard Joos		nein	
Bieri Josef		nein	
Blatter David	ja		
Bon David H.	ja		
Bosshard Cäcilia		nein	
Brägger Josef		nein	
Bruggmann Renate		nein	
Brühwiler Konrad	ja		
Brunner Max	ja		
Engel Kurt		nein	
Erni Kathrin		nein	
Eugster Armin		nein	
Frei Alex		nein	
Frischknecht Daniel	ja		
Gantenbein Hanspeter	ja		
Gemperle Josef		nein	
Giuliani Roman		nein	
Grau Heidi	ja		
Gubler René	ja		
Gubser Peter		nein	
Haag Carmen		nein	
Häni Guido			Enthaltung
Hartmann Brigitta		nein	
Heim Ruedi	ja		
Herzog Heinz		nein	
Herzog Verena	ja		
Hug Patrick		nein	
Hugentobler Walter		nein	
Imhof Erwin		nein	
Indergand Werner	ja		
Iseli Maya		nein	
Jordi Helen		nein	
Jung Daniel		nein	
Kappeler Toni		nein	
Kaufmann Christa		nein	
Kaufmann Sybille		nein	
Keller Markus	ja		
Kern Barbara		nein	
Klarer Myrta	ja		

Klöti Martin		nein
Knöpfli Walter	ja	
Koch Christian		nein
Komposch Cornelia		nein
Kreis Willi		nein
Kummer Peter		nein
Kuttruff Roland		nein
Lei Hermann		nein
Lohr Christian		nein
Lüscher Bruno	ja	
Marazzi Marlise	ja	
Martin Urs	ja	
Marty Walter	ja	
Dr. Merz Thomas		nein
Mettler Ruth	ja	
Meyer Robert		nein
Möckli Max	ja	
Moor Katharina		nein
Müller Gallus	ja	
Müller Matthias		nein
Dr. Müller Ulrich		nein
Dr. Munz Hans	ja	
Dr. Näf Marlies	ja	
Nägeli Richard	ja	
Nägeli Willy	ja	
Niklaus Andreas		nein
Parolari Carlo	ja	
Peter Liselotte		nein
Pretali Beat	ja	
Rupp Fritz		nein
Schaffer Erich	ja	
Schenker Marcel	ja	
Schlatter André		nein
Schmid Luzi	ja	
Schneider Urs	ja	
Schnyder Fabienne	ja	
Schönholzer Brigitte	ja	
Schönholzer Walter	ja	
Schütz Peter	ja	
Schwyter Silvia		nein
Senn Norbert		nein
Stäheli Isabella		nein
Dr. Streckeisen Regula		nein
Strupler Walter	ja	
Stuber Martin	ja	
Stutz Christof	ja	
Tanner Moritz	ja	
Thalmann Thomas	ja	
Theler Marion		nein
Thorner Christa		nein
Dr. Tobler Christoph		nein
Tobler Stephan		nein
Tschanen Christian	ja	

Vetterli Daniel	ja		
Vögeli Max	ja		
Vonlanthen Andrea		nein	
Wägeli Hans-Peter		nein	
Dr. Wälti Bernhard		nein	
Weber Monika		nein	
Wehrle Hanspeter	ja		
Weibel Willy	ja		
Widmer Erika	ja		
Wiesmann Schätzle Sonja		nein	
Winiger Katharina		nein	
Wirth Andreas	ja		
Wittwer Daniel	ja		
Wohlfender Edith		nein	
Wüger Sara		nein	
Zahnd Robert	ja		
Zahnd Vico	ja		
Zbinden Ruedi	ja		
Zimmermann David		nein	
Zuber Andreas		nein	
Zweifel Fritz	ja		
<u>Resultat:</u>	<u>55 Ja</u>	<u>69 Nein</u>	<u>1 Enthaltung</u>

Niklaus, SVP: Nachdem der Streichungsantrag Schütz abgelehnt worden ist, stelle ich den **Antrag**, Abs. 1 von § 67 wie folgt zu ändern: "Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrerts." Die Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz schlägt in ihrer Gesetzesfassung vom 17. August 2011, die auch vom Regierungsrat des Kantons Thurgau unterstützt wird, vor, die Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 % auszugleichen. Dieser Vorschlag stellt einen guten Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Lösungsvorschlägen im National- und im Ständerat dar und hat darum nach meiner Ansicht gute Chancen, als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative angenommen zu werden. Nicht zuletzt im Hinblick auf eine allfällige Volksabstimmung sollte der Abgabesatz im Thurgau nicht höher als vom Bund vorgeschrieben festgelegt werden.

Regierungsrat **Dr. Stark**: Die Ausführungen von Kantonsrat Niklaus kann ich nachvollziehen. Es wird politisch sicher zu diskutieren sein, ob der Kanton Thurgau nicht auf der gleichen Linie wie der Bund liegen soll. Aus der von uns erarbeiteten Tabelle geht hervor, dass bei einer Mehrwertabgabe von 20 % zusammen mit der Grundstückgewinnsteuer bei einer Haltedauer von drei bis fünf Jahren eine Abschöpfung des Bruttogewinnes von 52 % resultiert. Diese Abschöpfung ist doch recht erheblich. Das Wesentliche ist aber der Grundsatzentscheid, den Sie heute gefällt haben. Bei der Umsetzung sollte dann das Augenmass im Vordergrund stehen.

Kappeler, GP: Ich bitte Sie, dem Antrag Niklaus nicht zu folgen und bei den von der vorberatenden Kommission vorgeschlagenen 25 % zu bleiben. Kantonsrat Niklaus zitiert aus einem Protokoll, in dem die Baudirektoren darüber Auskunft geben, wie sie auf den Vorschlag des Ständerates reagieren wollen. Tatsächlich ist dort als unterste Grenze 20 % erwähnt, aber man müsste vielleicht die ganzen Erklärungen dazu vortragen. Zur Angemessenheit steht: "Die Kantone haben die geeigneten Mittel und Vorgehensweisen zu bestimmen, um den Auftrag nach Art. 5 Abs. 1 RPG zu erfüllen." Weiter heisst es: "Die Kantone können den Satz beispielsweise auf 50 Prozent, einen Drittel oder 25 Prozent festsetzen. Als untere Grenze erscheinen 20 Prozent, als dass man noch von einem 'angemessenen Ausgleich' sprechen kann." Also sind 20 % wirklich das absolute Minimum.

Diskussion - **nicht weiter benützt.**

Abstimmung: Der Antrag Niklaus wird mit 55:40 Stimmen gutgeheissen.

Häni, SVP: Ich möchte zuerst auf den von Kantonsrat Schütz erwähnten Zeitungsartikel zu sprechen kommen. Ich habe dem Journalisten am Telefon erklärt, dass zwei meiner Forderungen in meinem Sinn aufgenommen worden seien, auf weitere Forderungen aber nicht eingegangen worden sei. Ich habe nie für andere Bauern oder gar für den Verband Thurgauer Landwirtschaft gesprochen und mich auch nicht festgelegt. Zu § 67 habe ich folgende Frage an den Regierungsrat: Wie verhält es sich mit dem Einzug der Mehrwertabgabe bei neu eingezonten Parzellen, die mit landwirtschaftlichen Gebäuden überbaut sind? Wird der überbaute Teil einer solchen Parzelle ebenfalls abgabepflichtig? Ich bin der Meinung, dass zumindest eine Teilfläche, und zwar jene, auf welcher das Wohnhaus steht, zusammen mit einem angemessenen Umschwung davon befreit werden müsste. Der Mehrwert, der durch die Einzonung einer mit einem Wohnhaus überbauten Teilfläche entsteht, ist sehr gering und absolut mit jenem Mehrwert zu vergleichen, der im Baugebiet durch Aufzonung entsteht und auch nicht abgabepflichtig ist. Eine andere Möglichkeit als die Befreiung einer Teilfläche wäre, bei der Schätzung des landwirtschaftlichen Verkehrswertes die Gebäude mit einzubeziehen und diesen Wert als Basis bei der Berechnung des Mehrwertes zu verwenden. Ich frage mich aber, ob dies beim vorliegenden Wortlaut möglich wäre, da ja nur vom Bodenmehrwert die Rede ist.

Regierungsrat **Dr. Stark:** Kantonsrat Häni hat eine schwierige Frage gestellt. Bei meiner Antwort teile ich einerseits in Mehrwertbestimmung und andererseits in Fälligkeit auf. Bei der Mehrwertbestimmung des Bodens kann man sicher nicht einfach eine Ausnahme machen. Überall dort, wo Landwirtschaftsland neu zu Bauland wird, wird die Mehrwertabgabe fällig. Nun muss man diese errechnen, wobei der Mehrwert zum Zeitpunkt der Einzonung festgestellt wird. Hier müssen wir auch differenzieren: Wenn ein bäuerliches Wohnhaus darauf steht, dann ist dieser Boden auch aus meiner Sicht ein Stück weit schon Bauland, weil dort ja gewohnt werden kann und der Bodenwert durch die Ein-

zonung weniger stark erhöht wird. Wenn hingegen eine Scheune darauf steht und eingezont wird, ist es natürlich unterschiedlich zu betrachten. Land, das schon mit Gebäuden überbaut ist, kann unter Umständen in der Schätzung des Bodenwertes einen Abstrich erfahren. Das sehe ich auch so. Wesentlicher ist für mich die Fälligkeit. Wir haben neu in das Gesetz aufgenommen, dass ein rechtskräftiges Erschliessungsprojekt vorliegen muss. Wenn eine Gemeinde, die ja auf fünfzehn Jahre hinaus planen muss, mit einem Landwirt einig ist, dass ein ganzer Betrieb eingezont wird, ist das eine langfristige Sache. Dann wird die Mehrwertbestimmung so vorgenommen, wie ich ausgeführt habe. Aber die Fälligkeit ist dort sicher erst gegeben, wenn sich die Beteiligten einig sind, dass jetzt erschlossen wird oder die Gemeinde das Erschliessungsprojekt aufgelegt hat. Sind alle Einsprachen erledigt und ist ausserdem das Erschliessungsprojekt rechtskräftig, wird die Mehrwertabgabe zur Zahlung fällig. Gerade in Bezug auf diesen Punkt ist es sehr wichtig, dass wir die neue Bestimmung haben.

Diskussion - **nicht weiter benützt.**

Häni, SVP: Ich spreche zu § 69. Im Zusammenhang mit meinem Rückweisungsantrag habe ich verschiedene Forderungen bezüglich der Verwendung der Mittel gestellt. Ich habe festgehalten, dass der Landwirtschaft durch jede Einzonung wertvolles Kulturland verloren geht und es daher angebracht wäre, wenn ein Teil dieser neuen Abgabe unter dem Titel "raumplanerische Massnahmen" auch in der Landwirtschaftszone Verwendung finden könnte. Dabei ist mir das Raunen im Saal nicht entgangen. Meine Forderungen sind immer noch die gleichen, nämlich die finanzielle Beteiligung an der Sanierung von Industriebrachen. Dabei ist die Landwirtschaft nur indirekt betroffen, und zwar in dem Sinne, als nach der Sanierung wieder Bauland zur Verfügung steht und entsprechend weniger neu eingezont werden muss. Analog dazu verlangte ich die Beteiligung am Abbruch alter, zerfallener Scheunen in der Landwirtschaftszone. Einzig auf diese Forderung wurde im Kommissionsbericht kurz eingegangen. Eine weitere Forderung ist die Entschädigung für Kulturlandentwertungen, die durch neue gesetzliche Bestimmungen entstehen und Teilenteignungen gleichkommen. Ich frage den Regierungsrat, ob diese Forderungen unter dem Titel "raumplanerische Massnahmen" berücksichtigt und erfüllt werden können.

Regierungsrat **Dr. Stark:** Wir haben die Absicht, den Begriff "raumplanerische Massnahmen" wirklich breit zu fassen. Die Sanierung von Industriebrachen nützt uns, um Land zu sparen, um verdichtet zu bauen. Das ist sicher eine raumplanerische Massnahme, die ins Auge gefasst werden kann. Bei allen meinen Ausführungen zu diesem Punkt möchte ich aber darauf hinweisen, dass wir keine Doppelentschädigungen entrichten. Wenn es andere Instrumente gibt, kommen diese zum Zug. Ergänzend könnte ich es mir jedoch eine Entschädigung auch beim Abbruch von alten Scheunen sehr gut vorstellen. Es ist nicht der Wille des Gesetzgebers, ausserhalb der Bauzone Gebäude zu haben,

die nicht genutzt werden. Die Umnutzung ist schwierig und auch ein Thema. Die Alternative ist aber tatsächlich, eine alte Scheune auch einmal abzubrechen. Bei den Kulturlandbewertungen denke ich an die neueste Entwicklung im Gewässerschutzbereich. Wir müssen jeden Bach eruieren, den Gewässerraum feststellen, wobei die Landwirte darin nicht mehr wie bisher düngen dürfen. Da könnte ich mir wiederum ergänzend zu den Kostenbeteiligungen, die es schon gibt, vorstellen, solche raumplanerischen Massnahmen mit der Mehrwertabgabe zu entschädigen. Dafür ist die Spezialfinanzierung vorgesehen.

Diskussion - **nicht weiter benützt.**

Präsident: Wir haben damit die Vorlage in 1. Lesung durchberaten. Möchte jemand auf einen der an der heutigen Sitzung behandelten Paragraphen zurückkommen? Das ist nicht der Fall.