

3. Parlamentarische Initiative von Max Arnold vom 14. August 2013 "Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011" (12/PI 1/156)

Vorläufige Unterstützung

Präsident: Nachdem die Parlamentarische Initiative am 14. August 2013 eingegangen war, hat das Büro gemäss § 43 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Grossen Rates den Regierungsrat zur Stellungnahme zum Verfahren und zum Inhalt eingeladen. Darin hat der Regierungsrat nicht geltend gemacht, dass sich der Vorstoss auf einen Gegenstand bezieht, der schon als Ratsgeschäft anhängig ist oder dass der Gegenstand vom Regierungsrat als Vorlage vorbereitet und innerhalb des nächsten halben Jahres dem Grossen Rat vorgelegt wird.

Deshalb muss der Grosse Rat nun darüber entscheiden, ob er die Parlamentarische Initiative vorläufig unterstützen möchte. Das Wort hat zuerst der Initiant, Kantonsrat Max Arnold.

Arnold, SVP: Allein die Zahl der 105 mitunterzeichnenden Grossrätinnen und Grossräte zeigt, dass meine Parlamentarische Initiative notwendig und angebracht ist. Die Sachlage zeigt sich klar und ich danke dem Regierungsrat für seine Empfehlung, die Parlamentarische Initiative zu unterstützen. Wenige Bemerkungen zu den materiellen Ausführungen des Regierungsrates möchte ich aufgrund meiner langjährigen Berufserfahrung anfügen. Im ersten Baugesetz des Kantons Thurgau vom 28. April 1977 wurde noch einerseits nach Quartierplan und andererseits Gestaltungsplan differenziert. Damals diente der Quartierplan ausschliesslich der gesamthaften Erschliessung. Er legte somit die Verkehrsflächen, Kanalisationen und Werkleitungen fest. Dieser Plan war die Vorstufe zu einem konkreten Bauprojekt. Diese Kosten wurden zusammen mit den übrigen Planungs- und Baukosten über Erschliessungsbeiträge oder, wie es im Volksmund heisst, über Perimeterbeiträge auf die von der Erschliessung profitierenden Grundeigentümer abgewälzt. Der Gestaltungsplan hingegen hatte damals noch eine andere Bedeutung. Neben einer geordneten Erschliessung legte er vor allem die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten fest und optimierte die Grenz- und Gebäudeabstände. Für die Überwälzung dieser Kosten auf die Grundeigentümer gab es auch damals keine gesetzlichen Grundlagen. Erst mit der Gesamtrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 11. August 1995 wurde vom Quartierplan Abstand genommen, und unter dem gesetzlichen und gesamtheitlichen Begriff "Gestaltungsplan" wurden sowohl die Erschliessung als auch die Überbauungsvorschriften geregelt. Damals hat der Gesetzgeber die Notwendigkeit einer Regelung bezüglich der Kostenträger erkannt. In § 24 des alten Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist diese Angelegenheit extra geregelt. Gestaltungspläne nach heutigem Recht und aktueller Praxis regeln vielfältige Bedürfnisse. Im neuen PBG sind sie im § 24 Abs. 1 in insgesamt 15 Ziffern umschrieben. Diese Ziffern be-

schreiben den Inhalt eines Gestaltungsplanes. Lediglich die Ziffer 1 regelt die Erschliessung und dies in einem speziellen Fall. Nur wenn ein Gestaltungsplan die Erschliessung regelt, kann die Gemeindebehörde diese Kosten zusammen mit dem Erschliessungsprojekt und den Baukosten den Grundeigentümern übertragen. Für die übrigen 14 Gestaltungsplankriterien fehlt meines Erachtens die gesetzliche Grundlage zur Überwälzung der Planungskosten. Ich kann deshalb die Begründung im Kapitel III. Materielles, Buchstabe C der Stellungnahme des Regierungsrates nicht ganz nachvollziehen. Immerhin erkennt der Regierungsrat einen gewissen Handlungsbedarf. Er schreibt, dass die von mir geforderte Bestimmung problemlos wieder in das neue Gesetz aufgenommen werden kann. Sowohl die Praktikerinnen und Praktiker in den Gemeinden und in den Bauämtern, als auch die Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte werden Ihnen dankbar sein, wenn Sie meine Parlamentarische Initiative vorläufig unterstützen.

Gallus Müller, CVP/GLP: Kantonsrat Arnold regt mit seiner Parlamentarischen Initiative an, das PBG mit § 27a über die Planungskosten zu ergänzen. Dieser Paragraph wurde bei der Beratung des PBG vergessen. Auch wenn der Regierungsrat in seiner Stellungnahme zum Schluss kommt, dass dieses Anliegen weitgehend erfüllt ist, bin ich der Überzeugung, dass diese Ergänzung notwendig ist. Dies aus folgenden drei Gründen: 1. Gestaltungspläne regeln meistens mehr als nur die Erschliessung. 2. Es ist offen, ob die Gemeinden die Kosten für den Gestaltungsplan als Anlagekosten in ihren Gebührenordnungen aufgeführt haben. 3. Bei den übrigen Gestaltungsplänen ist das Interesse der Grundeigentümer oft grösser als das Interesse der Gemeinde. Deshalb ist es richtig, § 27a in das PBG einzufügen. Die CVP/GLP-Fraktion ist für die vorläufige Unterstützung der Parlamentarischen Initiative.

Kappeler, GP: Auch wenn der Regierungsrat in seiner Stellungnahme darauf hinweist, dass die Anliegen dieser Parlamentarischen Initiative bereits weitgehend erfüllt sind, unterstützt die GP-Fraktion die Initiative. Lassen Sie uns das PBG mit § 27a ergänzen, damit unser Gesetz das Anliegen nicht nur weitgehend, sondern vollumfänglich erfüllt und für jeden Fall klare Grundlagen schafft. Dem Initiant gebührt Dank für seine Sorgfalt und Fachkompetenz.

Giuliani, SP: Manchmal geht etwas vergessen. Eigentlich ist es für mich jedoch logisch, dass Sondernutzungspläne, die letztlich einen Planungsvorteil bringen, auf eigene Kosten, respektive auf Kosten der jeweiligen Grundeigentümer erstellt werden müssen. Um Klarheit zu schaffen ist es jedoch sinnvoll, dass § 24 des alten PBG in das neue Gesetz integriert wird und somit Grundeigentümer in jedem Fall auch ausserhalb des Erschliessungskosten-Verlegungsverfahrens zur Leistung eines angemessenen Anteils an die Planungskosten verpflichtet werden können. Gerade eine Verdichtung von Grundstücken, der allfällige Bau von hohen Häusern und Hochhäusern sowie die Realisierung von

Gemeinschaftsanlagen können die Bebauungsmöglichkeiten von Grundstücken überproportional steigern. Eine Finanzierung dieser Planungskosten ist auf diese Weise unmissverständlich geregelt und wird nicht dem Gemeinwesen belastet. Die SP-Fraktion ist für die vorläufige Unterstützung der Parlamentarischen Initiative.

Bon, FDP: Die FDP-Fraktion unterstützt die Parlamentarische Initiative von Kantonsrat Arnold einstimmig. Die Initiative fordert die Einführung eines § 27a zur Regelung der Übernahme von Planungskosten durch Grundeigentümer. Gerade auf bebautem Gebiet ist das Erarbeiten von Sondernutzungsplänen für die Gemeinden sehr aufwändig. Mit diesen Arbeiten ist oft ein klarer Mehrwert für die Grundeigentümer, beziehungsweise die Investoren verbunden. Es versteht sich von selbst, dass die Gemeinden eine Handhabe benötigen, um die Profiteure in die Finanzierung der Planungsgrundlagen einbinden zu können. Die FDP-Fraktion bedankt sich für die Initiative und die schnelle Reaktion des Regierungsrates.

Mader, EDU/EVP: Mit der vorliegenden Parlamentarischen Initiative wird beantragt, das auf den 1. Januar 2013 in Kraft getretene, totalrevidierte PBG mit einem neuen § 27a betreffend die Verlegung von Planungskosten zu ergänzen. Dieser Gesetzestext ist genau dem § 24 des alten PBG vom 16. August 1995 entsprechend formuliert. Es geht um die Gestaltungspläne und Baulinienpläne. Bei diesen Sondernutzungsplänen stehen die Ideen und Interessen der Grundeigentümer im Vordergrund. Es ist deshalb legitim und hatte sich in der Vergangenheit bewährt, die profitierenden Grundeigentümer zur Mitfinanzierung von Planungskosten zu verpflichten und somit das Gemeinwesen zu entlasten. Die Wiederaufnahme des alten § 24 stellt sicher, dass Grundeigentümer in jedem Fall und wenn nötig auch ausserhalb des Erschliessungskosten-Verlegungsverfahrens zur Leistung eines angemessenen Anteils an die Planungskosten verpflichtet werden können. Die EDU/EVP-Fraktion ist einstimmig für vorläufige Unterstützung.

Zbinden, SVP: Vielen Dank für die Beantwortung der Parlamentarischen Initiative von Max Arnold. Das Einfügen des neuen § 27a im PBG erachtet die einstimmige SVP-Fraktion als zwingend notwendig. Die Planungskosten für Sondernutzungspläne, Gestaltungs- oder Baulinienpläne müssen den betroffenen Grundeigentümern angemessen überwälzt werden können. Dies hat vor allem damit zu tun, dass das Ziel eines Gestaltungsplanes ein besseres Planungsergebnis ist und für die Grundeigentümer mit einem Ausnützungsbonus ein Sondervorteil entsteht, der auch einen Mehrwert darstellt. Die Nutzungsmöglichkeit einer Bauparzelle ist ein massgebender Teil, welcher sich auf den Baulandpreis auswirkt. Wenn die Aufwendungen für einen Gestaltungsplan, wie in der Antwort des Regierungsrates erwähnt, als Anlagekosten ausgewiesen werden, sind meines Erachtens Rechtsstreitigkeiten vorprogrammiert. Es muss verhindert werden, dass Juristen beurteilen müssen, ob ein Gestaltungs- oder Baulinienplan eine Anlage ist. Da-

rum benötigen die Gemeinden wieder einen griffigen Artikel im PBG, mit welchem nicht alles in Frage gestellt werden kann. Helfen Sie mit, wie vom Regierungsrat empfohlen, die Rechtssicherheit wieder herzustellen. Die Parlamentarische Initiative ist vorläufig zu unterstützen.

Regierungsrat **Dr. Stark:** Wenn ein neues Gesetz, über welches das Volk abgestimmt hat, mit einem neuen Artikel "a" ergänzt werden muss, ist das ein schwerer Moment. Diesen Artikel haben sowohl der Regierungsrat als auch die Kommission vergessen. Diese Passage im PBG ist nötig, und der Vorschlag der Parlamentarischen Initiative ist klug und schafft Klarheit. Der Regierungsrat empfiehlt dem Grossen Rat, die Parlamentarische Initiative vorläufig zu unterstützen.

Diskussion - **nicht weiter benützt.**

Abstimmung: Der Rat beschliesst mit grosser Mehrheit, der Parlamentarischen Initiative die vorläufige Unterstützung zu gewähren. Das Büro wird diese Initiative einer Spezialkommission zur Vorberatung überweisen.