

## Der Regierungsrat des Kantons Thurgau an den Grossen Rat

Frauenfeld, 16. Januar 2017

58

|         |    |       |     |
|---------|----|-------|-----|
| GRG Nr. | 12 | IN 47 | 432 |
|---------|----|-------|-----|

### Interpellation von Fabienne Schnyder vom 27. Januar 2016 “Ausnützungstransfer von öffentlichen Verkehrsflächen“

#### Beantwortung

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

In ihrem Vorstoss führt die Interpellantin aus, dass mit dem Beitritt des Kantons Thurgau zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; RB 700.2) die Regelung von § 11 Abs. 2 Ziff. 2 der alten Planungs- und Bauverordnung (aPBV) aufgehoben worden sei. Nach dieser Vorschrift sei es dem Kanton und den Gemeinden möglich gewesen, Land von Privaten zur Anpassung bzw. Erweiterung von Verkehrsflächen deutlich unter dem marktüblichen Preis zu erwerben. Gleichzeitig hätten landabtretende Grundeigentümer bezüglich Ausnützung ihrer Restparzelle keinen Verlust erlitten. Die Übernahme von Anhang 1, Ziffer 8.1 der IVHB habe zur Folge, dass der Kanton und die Gemeinden seither Land für die Erschliessung nur noch zu marktüblichen Preisen erwerben könnten, was wiederum die Kantons- und Gemeindekassen und damit die Steuerzahler belasten würde.

Am 21. April 2010 hat der Grosse Rat einstimmig den Beitritt des Kantons Thurgau zur IVHB beschlossen. Das Konkordat vereinheitlicht in den Mitgliederkantonen die wichtigsten 30 Begriffe des Bau- und Planungsrechts. Die IVHB wurde schliesslich zusammen mit dem revidierten Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011 (PBG; RB 700) sowie der überarbeiteten Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt.

Wie die Interpellantin richtig ausführt, definiert die IVHB in Ziffer 8.1 von Anhang 1 sowie Figur 8.1 von Anhang 2 für die Geschossflächenziffer, die Baumassenziffer sowie die Überbauungsziffer jeweils die zugehörige anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF). Danach gehören zur aGSF die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Flächen für die Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden jedoch die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Die neue Regelung orientiert sich an der Praxis und stellt auf die Begriffe des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG; SR 843) ab.

Die Änderung ist im Vergleich zur aPBV allerdings geringfügig. So war es bereits nach § 11 Abs. 3 aPBV nicht erlaubt, bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen zur anrechenbaren Landfläche anzurechnen. Bei diesen Flächen handelte es sich im Wesentlichen um öffentliche Verkehrsflächen der Grob- und Feinerschliessung. Zur anrechenbaren Landfläche konnten nur abzutretende Landflächen für Änderungen von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen hinzugenommen werden. Eine Hinzurechnung durfte dabei auch nur soweit erfolgen, als sich dadurch die Ausnützung auf dem Baugrundstück um weniger als 10% erhöhte (§ 11 Abs. 1 Ziff. 3 aPBV).

Vor diesem Hintergrund beantwortet der Regierungsrat die Fragen wie folgt:

#### **Frage 1**

Der einzige Unterschied zwischen der neuen IVHB-Regelung und der Regelung gemäss aPBV liegt darin, dass abzutretendes Land für Änderungen an bestehenden Feinerschliessungsanlagen nicht mehr als anrechenbare Landfläche hinzugerechnet werden darf. Unter dem alten Recht entschädigte der Kanton Thurgau das abzutretende Bauland mit einem Preis von grundsätzlich Fr. 150.-- pro Quadratmeter. Dieser tiefe Grundstückspreis entsprach allerdings nicht dem Verkehrswert, sondern einem reduzierten Preis, da es dem abtretungspflichtigen Grundeigentümer erlaubt war, seine Restparzelle bis zu 10% höher auszunützen. Seit Inkrafttreten der neuen IVHB-Bestimmungen bezahlt der Kanton den Verkehrswert des abgetretenen Bodens. Da die konkrete Entschädigung im Einzelfall unter Berücksichtigung der Lage und der Grösse des Grundstückes festgelegt wird, können keine genauen Aussagen über die finanziellen Auswirkungen gemacht werden. Es trifft aber zu, dass die Ausgaben für den Landenerwerb unter dem neuen Recht zugenommen haben. Das Tiefbauamt schätzt die jährlich anfallenden Mehrkosten auf 70'000 bis 120'000 Franken. Eine detaillierte Auswertung mit Vergleichszahlen wie auch die anfallenden Mehrkosten auf Stufe Gemeinden liegen nicht vor.

#### **Frage 2**

Der Wegfall der Möglichkeit, einen sogenannten AZ-Bonus nach § 11 aPBV geltend zu machen, steht der vom Bundesgesetz über die Raumplanung (RBG; SR 700) geforderten Verdichtung nach innen nicht entgegen. Den Gemeinden stehen verschiedene planerische Kompensationsmöglichkeiten zur Verfügung. So können entsprechende Zonenbestimmungen im Baureglement eine dichtere Überbauung ermöglichen und über den Erlass von Gestaltungsplänen können kleinräumig situationsgerechte Regelungen getroffen werden.

### Frage 3

Für Änderungen der IVHB ist das interkantonale Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) zuständig. Es setzt sich zusammen aus den Mitgliedern der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK), deren Kantone an der Vereinbarung beteiligt sind. Änderungen der Vereinbarung bedürfen aber der Zustimmung aller beteiligten Kantone. Grundsätzlich könnte der Kanton Thurgau einen entsprechenden Änderungsantrag einbringen. Allerdings wurde schon bei der Erarbeitung der IVHB um jeden einzelnen Begriff gerungen, da es die unterschiedlichsten Bedürfnisse der einzelnen Kantone abzudecken galt. Es ist daher davon auszugehen, dass ein entsprechender Antrag lange Diskussionen nachziehen würde, weshalb der „zeitliche Horizont“ für eine entsprechende Änderung auf mehrere Jahre zu veranschlagen wäre. Der Regierungsrat ist aber der Auffassung, dass die leicht höheren Landerwerbskosten mit Blick auf eine harmonisierte Lösung vertretbar sind.

### Frage 4

Der Kanton Thurgau hatte sich schon sehr früh mit einer Vereinheitlichung des Bau- und Planungsrechts auseinandergesetzt und stand politischen Vorstössen für den Beitritt zum Konkordat stets positiv gegenüber. Der Beschluss des Grossen Rates zum Beitritt erfolgte denn auch einstimmig und ohne Stimmenthaltungen. Der Kanton Thurgau spielte als sechster Beitrittskanton ferner das Zünglein an der Waage, damit das Konkordat überhaupt in Kraft treten konnte. Inzwischen ist die IVHB in 16 Kantonen in Kraft. Als letzter Kanton hat sich am 1. Januar 2016 der Kanton Appenzell Innerrhoden (AI) dem Konkordat angeschlossen. Zudem haben sich mehrere Kantone, die der IVHB nicht beigetreten sind, für einen autonomen Nachvollzug entschieden und die Begriffe und Messweisen mehrheitlich ebenfalls ins kantonale Recht übernommen.

Der Regierungsrat erachtet den Beitritt zur IVHB nach wie vor als richtig, um eine einheitliche und erleichterte interkommunale und interkantonale Anwendung der Baubegriffe zu ermöglichen. Ein Austritt aus dem Konkordat, den im Übrigen der Grosse Rat zu beschliessen hätte, käme einer Kehrtwende gleich und sollte nicht leichtfertig erfolgen.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass auf Bundesebene Bestrebungen existieren, zur schweizweiten Vereinheitlichung des formellen Baurechts ein Bundesgesetz zu erlassen. Dieses würde die Autonomie der Kantone erheblich einschränken. Vor diesem Hintergrund erscheint die IVHB mit ihrer föderalistischen Struktur als eine gute, wenn auch etwas schwerfällige Lösung mit kleinen Mängeln.

Die Präsidentin des Regierungsrates

*Monika Knill*

Der Staatsschreiber

*Dr. Rainer Gonzenbach*