

4. Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS) (20/GE 14/262)

Eintreten

Präsidentin: Den Kommissionsbericht zu diesem Geschäft haben Sie vorgängig erhalten.

Das Wort hat zuerst der Präsident der Raumplanungskommission, Kantonsrat Stephan Tobler, für seine einleitenden Bemerkungen zum Eintreten.

Kommissionspräsident **Tobler**, SVP: Das neue Gesetz entstand im Entwicklungsprozess der Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" und ist Teil des gesamten Pakets. Ursprünglich war vom Regierungsrat kein solches Gesetz vorgesehen. Wir haben den Regierungsrat während des Prozesses dazu gebracht, dass er umgeschwenkt ist. Die Diskussionen über die Auswirkungen der Richtplanänderung und vor allem die Interventionen der Eigentümer unter den Mitgliedern der Projektgruppe oder des Lenkungsausschusses, von denen es einige gab, haben das Departement davon überzeugt, dass diese flankierende Massnahme notwendig ist. Die betroffenen Grundeigentümer haben aus guter Überzeugung Land gekauft, das gemäss Zonenplan und damaligen Auskünften der Gemeinde zur Überbauung genutzt werden kann. Gemäss Gutachten handelt es sich hier aber offenbar nicht um Auszonungen und als Folge auch nicht um eine materielle Enteignung. Es handelt sich um sogenannte Nichteinzonungen. Gutgeheissene Klagen auf materielle Enteignung gehen generell auf Kosten der Standortgemeinde. Die 50 betroffenen Gemeinden können herzlich wenig dafür, dass die betroffenen Grundstücke nicht mehr zur Bauzone zählen, obwohl sie in ihrem Zonenplan farbig angestrichen sind. So ist es nun Teil des Kompromisses, dass der Kanton die Möglichkeit erhält, Härtefälle zumindest teilweise abzugelten beziehungsweise auszugleichen, wobei im Gesetz umschrieben ist, welches Härtefälle sind. Der Antrag für Nichteintreten wurde in der Raumplanungskommission schliesslich mit 11:1 Stimmen abgelehnt. Nach umfassender Diskussion, in deren Rahmen § 4 zur Überarbeitung nochmals an den Regierungsrat zurückgewiesen wurde, beschloss die Raumplanungskommission die Genehmigung schlussendlich einstimmig. Ich darf den Grossen Rat im Namen der Raumplanungskommission deshalb ersuchen, das Gesetz zu genehmigen. Es wird behilflich sein, unbescholtene Bürger, die im guten Glauben Land gekauft haben, etwas zu schützen. Ich bin davon überzeugt, dass es die Glaubwürdigkeit der Politik und der Verwaltung stärken wird. Ich danke vor allem der ehemaligen Regierungsrätin Carmen Haag für die konstruktive Zusammenarbeit, den Mitarbeitern des Generalsekretariates und des Rechtdienstes des Departementes für Bau und Umwelt, die aktiv mit dabei waren und Vorschläge einbrachten, den Vertreterinnen und Vertretern des Amtes für Raumplanung, die den Prozess immer begleitet

haben, und den Mitgliedern der Raumplanungskommission.

Bétrisey, GRÜNE: Ob das Gesetz wirklich notwendig ist, war zu Beginn der Kommissionsarbeit umstritten, auch für mich. Es ist keine Patentlösung, sie kann aber möglicherweise helfen, verfahrene Situationen zu lösen, und sie ist aus Sicht der GRÜNE-Fraktion zumindest einen Versuch wert. Offenbar ist tatsächlich mit Härtefällen zu rechnen, obwohl der GRÜNE-Fraktion wichtig ist, dass diese wirklich genau untersucht werden. Es sollen nicht nur die Käufer, sondern auch die Verkäufer unter die Lupe genommen werden. Denn die Brisanz der Thematik der Kleinsiedlungen ist seit vielen Jahren bekannt, den Betroffenen sowieso. Uns war einerseits wichtig, dass keine Untergrenze besteht, wie sie mit 50'000 Franken zu Beginn vorgesehen war, da in Härtefällen bereits kleinere Geldbeträge helfen können. Andererseits war uns aber auch wichtig, dass im Gesetz eine Obergrenze festgeschrieben ist, sodass keine Begehrlichkeiten ins Unermessliche entstehen können. Kommissionsmitglied Josef Gemperle konnte glaubhaft erläutern, dass die festgelegte Obergrenze von 150'000 Franken in Einzelfällen nicht auszureichen vermag. Mein Antrag, den Regierungsrat zu ermächtigen, den Betrag bei Bedarf zu erhöhen, war mehrheitsfähig. Er hat längere Diskussionen beendet und die Möglichkeiten des Kantons am Verhandlungstisch erweitert. Somit liegt nun ein Angebot vor, das helfen soll, echte Härtefälle abzufangen. Die GRÜNE-Fraktion ist einstimmig für Eintreten und bittet die Ratsmitglieder, das Gesetz gutzuheissen.

Pagnoncini, GLP: Das Gesetz wurde in der Kommission intensiv diskutiert. Grundsätzlich ist bereits seit langem bekannt, welche Auswirkung das Wohnen in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone mit sich zieht. Es wurde frühzeitig darüber berichtet. So haben beispielsweise auch wir seitens der Gemeinde die Eigentümer solcher Grundstücke frühzeitig informiert. Trotzdem können durch die nun beschlossenen Nichteinzonungen Härtefälle entstehen. Die Kommission ist sich jedoch einig, dass Entschädigungen nicht leichtfertig erhalten werden sollen. Vielmehr sollten sie eingehend zu begründen und zu belegen sein. Das vorliegende Gesetz stellt eine gute Grundlage für Verhandlungen mit Betroffenen dar. Durch die kantonalen Mitarbeiter wurde berechnet, wie viele Grundeigentümer unter einen solchen Härtefall fallen könnten. Hierbei wurden rund 25 mögliche Betroffene eruiert. Zum Anspruch auf eine Härtefallentschädigung gab der Zeitraum des Erwerbs eines Grundstücks zu diskutieren, da doch viele Grundeigentümer ihr Bauland horten, was für Gemeinden zu einem Hürdenlauf werden kann. Der vorliegende Vorschlag mit einer Frist vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2019 wurde von den Kommissionsmitgliedern aber mit grossmehrheitlicher Zustimmung so belassen. Die Festlegung der Beiträge beziehungsweise die Berechnung des Anspruchs und die Kompetenzzuteilung in der Verteilung führten in der Kommission ebenfalls zu intensiven Diskussionen. Eine Flexibilität in der Vergabe wurde als wichtig eingestuft, da die Fälle zum Teil sehr unterschiedlich sein können. Die Kommission war sich grossmehrheitlich einig,

dass der Regierungsrat den Beitrag in begründeten Fällen erhöhen kann. Die Verhandlungskompetenz wird in einer zugehörigen Verordnung an ein Amt delegiert. Eine Härtefallentschädigung von über 150'000 Franken muss vom Regierungsrat beschlossen werden. Das ist sinnvoll und bietet die Möglichkeit, in wirklich bestehenden Härtefällen flexibel handeln zu können. Die GLP-Fraktion ist für Eintreten und unterstützt das vorliegende Gesetz.

Walther, FDP: Die Entschädigung im Härtefall stellt eine wichtige flankierende Massnahme zum bereits genehmigten Konzept der Richtplanänderung dar, die aber nicht im Rahmen des kantonalen Richtplans geregelt werden kann. Aus diesem Grund braucht es das vorliegende Gesetz. Ursprünglich schlug das Departement eine einfache Lösung mit zwei Beitragskategorien und einer relativ tiefen Obergrenze vor. Die nun vorliegende Fassung ist flexibler gestaltet und lässt in den Verhandlungen etwas mehr Spielraum zu. Dies ist vor dem Hintergrund, dass jeder Fall anders gelagert ist und durch eine vom Regierungsrat zu definierende Behörde verhandelt werden muss, sehr sinnvoll. Ich gehe nicht davon aus, dass es sehr viele Fälle geben wird. Diese sind im zeitlichen Ablauf sicherlich befristet. Der Kanton trägt eine gewisse Mitverantwortung. Nichtsdestotrotz ist die Mehrheit der FDP-Fraktion der Meinung, dass eine Diskussion über eine "Sunset-Klausel" sinnvoll gewesen wäre. Die FDP-Fraktion begrüsst den vorliegenden Vorschlag aber trotzdem, ist für Eintreten und empfiehlt ihn zur Gutheissung.

Steiger Eggli, SP: Mit der Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" wird deutlich, dass viele Kleinsiedlungen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone oder eine Erhaltungszone und somit in eine Nichtbauzone umgezont werden müssen. Derartige Zonenplanänderungen gelten nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung als Nichteinzonungen. Das heisst nichts anderes, als dass eine solche Umzonung, ausser in ganz speziellen und seltenen Einzelfällen, keine Entschädigung des Grundeigentümers zur Folge haben wird. Die Umzonung einer Kleinsiedlung von einer Bauzone in eine Nichtbauzone kann für den Grundeigentümer somit finanzielle Nachteile zur Folge haben. Mit dem Gesetz soll nun die Grundlage für eine kleine finanzielle Abfederung der Nachteile geschaffen werden. Es handelt sich nicht um eine Entschädigung, sondern um eine Milderung und in krassen Fällen gewissermassen um ein Trostpflaster. Alles andere ist nicht vorhanden. Das Gesetz setzt auf Vereinbarungslösungen. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Entschädigung. Das Gesetz gibt dem Kanton aber immerhin die Rechtsgrundlage, überhaupt etwas zu bezahlen. Die SP-Fraktion ist einstimmig für Eintreten und befürwortet die Vorlage.

Wüst, EDU: Ich verlese das Votum meines Fraktionskollegen Christian Mader: "Die EDU-Fraktion nimmt zur vorliegenden Vorlage wie folgt Stellung: Das vorliegende Gesetz schafft die Grundlage, damit eine Milderung eines persönlichen Härtefalls durch

staatliche Hilfe getätigt werden kann. Es geht nicht um die Abgeltung eines möglichen Schadens. Wer solche Hilfe beanspruchen will, muss aber viel über seine persönlichen Verhältnisse preisgeben, wenn er den Härtefall glaubhaft machen will. Wir sprechen schlussendlich von etwa 25 potenziellen Härtefällen, die in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen könnten. Zu § 4 Rahmenbedingungen für die Vereinbarungen: Der eigentliche Kernpunkt bezüglich Höhe der Beiträge ist nun mit 150'000 Franken als Obergrenze fixiert, wobei der Regierungsrat den Betrag in begründeten Ausnahmefällen erhöhen kann. Die EDU-Fraktion warnt diesbezüglich davor, dass der Modetrend 'Härtefall' nicht für jedes Risiko erschaffen werden darf, zumal die Bezeichnung 'Härtefall' auch wirklich zutreffen muss. Die EDU-Fraktion ist einstimmig für Eintreten und für das Gesetz."

Feuz, Die Mitte/EVP: Die Fraktion Die Mitte/EVP dankt der vorberatenden Kommission und ihrem Präsidenten Stefan Tobler für die gute und umfassende Vorberatung der Gesetzesvorlage. Wenn wir im Rahmen der Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" von einer pragmatischen und ausgewogenen Vorlage sprechen, ist uns bewusst, dass es für betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer schwer verständlich ist, wenn sie durch staatliches Handeln nun Einschränkungen bei der Nutzung ihres Eigentums erfahren. Wir begrüssen den vorliegenden Gesetzesentwurf daher ausdrücklich. Er schafft die Möglichkeit, Härtefälle im Rahmen der Kleinsiedlungsverordnung zu behandeln. Wir begrüssen es, dass für die Beitragsleistungen eine Obergrenze festgelegt wurde. Genauso begrüssen wir die Möglichkeit für den Regierungsrat, den Betrag in begründeten Fällen nochmals zu erhöhen. Die Fraktion Die Mitte/EVP ist einstimmig für Eintreten und unterstützt die vorliegende Fassung der vorberatenden Kommission.

Tschanen, SVP: Die SVP-Fraktion dankt der Kommission für die Ausarbeitung der Gesetzesvorlage. Eine Entwertung oder Nichteinzonung hat es in diesem Rahmen in der Geschichte des Kantons Thurgau noch nie gegeben. Sie ist für die Landeigentümer einschneidend. Eine Entwertung des Baulandes, das man vorher jahrelang zum Marktwert versteuerte, ist und bleibt eigenartig. Selbst mit der Härtefallmilderung kann dem Umstand der Entwertung nur in beschränktem Masse entgegnet werden. Es werden zudem nur Einzelfälle entschädigt, was eine Gleichbehandlung ausschliesst. Die Höhe sowie die Auszahlung in Fallpauschalen bleibt schwer verständlich respektive sie zeigt, dass es sich um eine klare Härtefalllösung handelt. Eine Auszahlung über die Fläche im Rahmen eines Quadratmeterpreises wäre das einzig realistisch Nachvollziehbare gewesen. Ob und in welchem Masse Rechtsfälle auftreten werden, wird die Praxis zeigen. Die SVP-Fraktion unterstützt die Lösung und ist einstimmig für Eintreten.

Regierungsrat **Dr. Diezi**: Der Grosse Rat hat mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans den Weg für die Bereinigung der raumplanungsrechtlichen Situation in den Thur-

gauer Kleinsiedlungen freigemacht. Die nun folgenden Umzonungen werden für viele betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu Wertverlusten führen. Angesichts der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss davon ausgegangen werden, dass den allermeisten Betroffenen keine Ansprüche für eine Entschädigung zustehen. Da viele der alten Zonierungen bundesrechtswidrig sind, sprechen die Juristen in diesen Fällen nicht von Auszonungen, sondern von Nichteinzonungen. Solche Nichteinzonungen begründen keine Ansprüche aus materieller Enteignung. In einigen Fällen kann dies zu echten finanziellen Härtefällen führen, zumal das Haftungssubstrat für Hypotheken bei belehnten Parzellen massiv reduziert werden dürfte. Der Regierungsrat hat in dieser Situation das Gesetz als flankierendes Element zur Richtplanrevision vorgelegt. Damit keine Zweifel aufkommen, möchte ich betonen, dass das Gesetz nicht als Grundlage für die Zahlung von Schadenersatz für Umzonungen dient. Aus diesem Grund ist eine Anknüpfung an die Quadratmeterpreise nicht richtig. Wie dargelegt, wären solche Ansprüche mit wenig Erfolgsaussichten bei der Enteignungskommission geltend zu machen. Wer als Folge der raumplanerischen Massnahmen aber in existenzielle Probleme gerät, soll nach Vorgaben des Gesetzes vom Kanton Hilfe bekommen können. Darum geht es hier. Dem Kommissionsbericht kann entnommen werden, dass die erwartete Anzahl von Anwendungsfällen angesichts der im Gesetz festgelegten objektiven und subjektiven Voraussetzungen für Hilfeleistungen gering sein wird. Dennoch ist der Regierungsrat der Überzeugung, dass die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage als Auffangnetz für ausgesprochene Härtefälle Sinn ergibt. Gerade weil die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller für die Beurteilung ihrer Fälle tiefe Einblicke in ihre persönlichen Verhältnisse geben müssen, wurde im Gesetz auf formelle Verfahren verzichtet. Es basiert auf partnerschaftlichen Verhandlungen und enthält viel Spielraum für massgeschneiderte Lösungen im Einzelfall. Ich danke der Kommission, dass sie das Gesetz nach intensiven Diskussionen und sinnvollen Anpassungen letztlich einstimmig gutgeheissen hat. Ich würde mich freuen, wenn die Ratsmitglieder auf das Gesetz eintreten.

Diskussion - **nicht weiter benützt.**

Eintreten ist **unbestritten** und somit **beschlossen**.

1. Lesung (Fassung nach 1. Lesung siehe Anhang zum Protokoll)

§ 1

Diskussion - **nicht benützt.**

§ 2

Diskussion - **nicht benützt.**

§ 3

Diskussion - **nicht benützt.**

§ 4

Diskussion - **nicht benützt.**

§ 5

Diskussion - **nicht benützt.**

§ 6

Diskussion - **nicht benützt.**

§ 7

Kommissionspräsident **Tobler**, SVP: Zu den zweieinhalb Millionen Franken: Ursprünglich lag die Summe noch etwas tiefer, wobei es sich dabei um einen Rahmenkredit handelt. Wenn es nun tatsächlich viele Gesuche gibt, die gutgeheissen werden, müssten die Mittel über das Budget erhöht werden. Die zweieinhalb Millionen Franken sind somit ein Deckel. Theoretisch ist es über das Budget aber möglich, noch mehr Geld zur Verfügung zu stellen, wenn das wirklich notwendig wäre. Es ist etwas schwierig, abzusehen, wie viel Härtefälle es dann tatsächlich sind.

Diskussion - **nicht benützt.**

§ 8

Diskussion - **nicht benützt.**

II.

Diskussion - **nicht benützt.**

III.

Diskussion - **nicht benützt.**

IV.

Diskussion - **nicht benützt.**

Präsidentin: Wir haben die Vorlage in 1. Lesung durchberaten. Möchte jemand auf einen Punkt zurückkommen? Das ist nicht der Fall.