

6. Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) (24/GE 8/171)

Eintreten

René Walther, Präsident, FDP: Wir beginnen mit dem Eintreten. Den Kommissionsbericht zu diesem Geschäft haben Sie vorgängig erhalten. Das Wort hat zuerst der Kommissionspräsident, Kantonsrat Reto Ammann, für seine einleitenden Bemerkungen zum Eintreten.

Reto Ammann, Kantonsrat, GLP: Die überwiesene Motion verlangte vereinfachte Lösungen ohne Mehrwertabgaben bei einem Bagatellfall sowie bei Kompensationsfällen. Die Kommissionsarbeit wurde letztlich inhaltlich umfangreicher als gedacht; dies aus mehreren Gründen: Seit der Motionsüberweisung kamen insbesondere neue bundesgerichtliche Rechtsprechungen hinzu. Es handelte sich einerseits um Bundesgerichtsurteile zum Bagatellfall sowie andererseits zur Praxis von Aufzonungen und Umzonungen. Das Bundesgericht sieht die Kantone in der Pflicht, eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen zu erheben. Das Parlament in Bern beschloss deshalb, dass Gemeinden nur dann in eigener Kompetenz Mehrwertabgaben auf Auf- und Umzonungen erheben dürfen, wenn der Kanton ihnen die Kompetenz dazu gesetzlich erteilt. Dies soll auch mit der vorliegenden Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erreicht werden. Ob dies gelingen wird, hängt von der Debatte zu Anträgen ab. Neben der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wurde dann auch gleich noch seitens des Departements für Bau und Umwelt (DBU) die Gelegenheit genutzt, Rückmeldungen der Steuerverwaltung für Vollzugsverbesserungen in die Kommissionsarbeit einfliessen zu lassen. Die Revisionsvorlage wurde letztlich grösser. Es war aber sinnvoll, dies auch gleich in der geschaffenen Kommission zu beraten. Das ausgewogene Paket kommt heute nun in den Rat. Die Kommission hat als Hinweis an das Parlament bereits beim Eintreten signalisiert, dass die angedachte Revision gut durchdacht und richtig sei. Es wurde gewürdigt, dass die Gemeindeautonomie im Rahmen des Planungsausgleichs bei Auf- und Umzonungen ausgestaltet worden sei sowie der Kanton auch städtebauliche Verträge für Gestaltungspläne zulasse. Die Detailberatung der einzelnen Paragraphen hat viele Verständnisfragen ergeben und ist letztlich in den übermittelten Abstimmungsergebnissen im Protokoll wiedergegeben. Ich verzichte beim Eintreten auf wiederholte Angaben dazu und verweise auf die Protokollberichte. Ich bedanke mich an dieser Stelle bei den Kommissionsmitgliedern für die konstruktiven Diskussionen und Debatten. Im Namen der Kommissionsmitglieder bedanke ich mich auch beim DBU, speziell bei Aline Migliore Fenners und

Regierungsrat Dominik Diezi, für die Vorbereitung, Auskünfte und die Begleitung der Kommissionsarbeit. Die ausgearbeitete Kommissionsfassung ist letztlich einstimmig – ohne Enthaltung oder Gegenstimmen – angenommen worden. Als Kommissionspräsident empfehle ich Ihnen, diese Kommissionsfassung ebenfalls gutzuheissen.

René Walther, Präsident, FDP: Ich eröffne die Diskussion und erteile das Wort Kantonsrätin Elina Müller, nach ihr folgt Kantonsrat Simon Vogel.

Elina Müller, Kantonsrätin, SP und Gew.: Gut, wenn auch etwas spät. Das war die Kurzfassung. Ein bisschen muss ich doch noch ausführen: Gut, dass den Gemeinden die Möglichkeit gegeben wird, Mehrwertabgaben auf Auf- und Umzonungen zu erheben. Sie erhalten damit finanziellen Spielraum, um eine qualitätvolle innere Verdichtung zu fördern. Leider etwas spät kommt diese Gesetzesänderung, da die meisten Thurgauer Gemeinden gerade durch sind mit der Ortsplanungsrevision. Deshalb fand ich eine einheitliche Regelung für den ganzen Kanton vielversprechend, da die Umsetzung damit rascher und effizienter hätte vonstattengehen können. Die deutliche Mehrheit der Kommission gewichtete aber den grösseren Spielraum für die Gemeinden höher, was zu akzeptieren ist. Es gilt, die Mehrwertabgabe im grösseren Zusammenhang zu sehen. Um Zersiedelung zu reduzieren und damit Kulturland zu schützen, wurden die Bauzonen begrenzt auf den Bedarf von 15 Jahren. Mehrwertabgaben auf Einzonungen werden vor allem benötigt, um die Auszonungen von übergrossen und schlecht gelegenen Bauzonen zurück in Landwirtschaftszonen zu entschädigen. Künftig sind auch Abbruchprämien für nicht mehr benutzte Gebäude ausserhalb der Bauzonen mit diesem Geld zu begleichen. Der Schutz von Kulturland funktioniert aber nur bei gleichzeitiger Verdichtung nach innen, in den Städten und Dörfern. Die innere Verdichtung kann für Gemeinden einige Vorteile, aber auch spezifische Herausforderungen mit sich bringen. Die Mehrwertabgabe soll dazu beitragen, die Nachteile für die Allgemeinheit auszugleichen. Bei Wohnbauprojekten im Bestand ist die Akzeptanz durch die Bevölkerung höher und es gibt weniger Widerstand, wenn dabei die Siedlungsqualität verbessert und die Lebensqualität der Bevölkerung erhöht wird. Die Mittel aus der Mehrwertabgabe sind zweckgebunden und können zum Beispiel für öffentliche Grünräume, ökologische Aufwertungen und Raumplanungen verwendet werden. Die Mehrwertabgabe unterstützt die Bestrebungen zur inneren Verdichtung und auch explizit den Wohnungsbau im bestehenden Siedlungsgebiet. Ich zitiere aus einer Studie der Wüest Partner AG für das Bundesamt für Raumentwicklung von 2024: „Die Arbeiten zeigen, dass die Förderung einer qualitätsvollen Innenentwicklung und somit eine Kernforderung der ersten Etappe der Teilrevision des

Raumplanungsgesetzes (RPG 1) ein wichtiger Schlüssel für die Förderung der Wohnbautätigkeit im Bestand ist.“ Dass Eigentümerinnen und Eigentümer einen Teil des Mehrwerts aus Planungsvorteilen abgeben – eines Mehrwerts, der ohne ihr eigenes Zutun entstanden ist –, ist nicht zuletzt eine Frage der Gerechtigkeit. Erhebliche Mehrwerte sind auszugleichen. Damit es auch wirklich nur um erhebliche Mehrwerte geht, sollen Bagatellfälle und Tauschgeschäfte ausgenommen werden. Auch diese vorgesehene Änderung ist sinnvoll, obwohl sich darüber streiten lässt, ob wirklich erst ab 30'000 Franken ein erheblicher Mehrwert vorliegt. Sehr sinnvoll ist ausserdem, dass bei dieser Gesetzesrevision gleich Probleme behoben werden, die sich im Vollzug gezeigt haben. Die Fraktion SP und Gewerkschaften ist für Eintreten und stimmt der Gesetzesänderung in der vorliegenden Fassung einstimmig zu.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Simon Vogel, nach ihm folgt Kantonsrat Andreas Guhl.

Simon Vogel, Kantonsrat, GRÜNE: Die Mehrwertabgabe, wir haben es gehört, ist eine absolut logische Massnahme. Steigt der Wert einer Liegenschaft durch eine planerische Massnahme von Gemeinde oder Kanton, soll ein Teil dieser Wertsteigerung auch an die Gemeinschaft zurückgegeben werden. Heute bewegen wir uns dabei im Thurgau in allen Punkten beim absoluten Minimum. Wir verlangen nur eine Abgabe von 20 %, wo andere Kantone weitergehen: Schaffhausen, Basel-Landschaft, Jura oder Neuenburg verlangen 30 %, Basel-Stadt 40 %; Bern, Zürich, Solothurn oder Graubünden kennen kommunale Abgaben bis zu 40 % oder 50 %. Umzonungen und Aufzonungen sind bei uns bisher komplett ausgenommen, obwohl auch hier vergleichbare Planungsvorteile entstehen, welche grundsätzlich gleichbehandelt werden müssten. Der ursprünglichen Motion zur Ausnahme von Bagatellfällen standen wir deshalb etwas kritisch gegenüber, da diese eine weitere Reduktion der Mehrwertabgaben im Thurgau zur Folge gehabt hätte. Das heute vorliegende Gesetz enthält jedoch einige positive Aspekte: Insbesondere die Möglichkeit, Planungsvorteile auch bei Auf- und Umzonungen auszugleichen, wenn auch nur in den Gemeinden, ist für uns zentral. Für die GRÜNE-Fraktion wäre hier eine einheitliche kantonale Regelung die absolut richtige Lösung. Einen entsprechenden Antrag hatten wir in der Kommission gestellt. Gerade, da viele Gemeinden kürzlich ihre Ortsplanungsrevision abgeschlossen haben, wäre eine kantonale Regelung eben entscheidend, um schnell eine entsprechende Abgabe einzuführen und einen Flickenteppich zu verhindern. Wir wären auch hier nicht alleine. Verschiedene Kantone erheben eine kantonale Abgabe auch bei Um- und Aufzonungen. Die nun vorgeschlagene Lösung, die diese

Kompetenz den Gemeinden überlässt, ist das absolute Minimum. Klar ist für uns: Dieser Punkt ist ein zentrales Anliegen der heutigen Vorlage. Ohne diesen können wir das vorliegende Gesetz nicht unterstützen. Sinnvoll ist zudem die offizielle Verankerung der städtebaulichen Verträge. Sie schafft zusätzliche Möglichkeiten, Planungsvorteile abzugelten und ermöglicht gleichzeitig eine qualitativ hochwertige Innenverdichtung. Das ursprüngliche Anliegen der Ausnahme von Bagatellfällen und die Freigrenze von 30'000 Franken können wir insofern mittragen, da durch das DBU in der Kommission aufgezeigt wurde, dass dies in den letzten zehn Jahren insgesamt nur zu Mindereinnahmen von rund 200'000 Franken geführt hätte. Aber auch hier gilt zu erwähnen, dass wir mit den 30'000 Franken das absolute Maximum ausschöpfen, das gemäss Bundesgericht zulässig ist. In diesem Sinne ist die Mehrheit der GRÜNE-Fraktion für Eintreten und wird die Vorlage in Kommissionsfassung unterstützen. Eine Minderheit lehnt Eintreten ab.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Andreas Guhl, nach ihm folgt Kantonsrat Daniel Eugster.

Andreas Guhl, Kantonsrat, Die Mitte/EVP: Die vorliegende Gesetzesanpassung geht zum Teil auf eine erheblich erklärte Motion zurück, welche Bagatellfälle und Kompensationen von Mehrwertabgaben bei Einzonungen regeln will. Gleichzeitig flossen Anpassungen aus bundesrechtlicher Rechtsprechung in die Vorlage hinein. Weiter konnten aus dem Vollzug der letzten Jahre Erfahrungen gewonnen werden, welche ebenso in die Vorlage einfließen. Grundsätzlich ist der Gesetzestext recht umfangreich ausgefallen. Eine Passage wurde aus dem eidgenössischen Recht mit leichten Konkretisierungen zusätzlich ins kantonale Recht geschrieben, so zum Beispiel § 64 Abs. 2bis. Dieser regelt die landwirtschaftlichen Ersatzbauten. Der neue § 64a, welcher die Ausnahmen und Kompensationen regelt, sowie der neue § 64b, welcher neu den städtebaulichen Vertrag ermöglicht, sind in der Fraktion Die Mitte/EVP unbestritten und werden begrüsst. Ebenso wird der geänderte § 65, welcher die Festsetzung und Fälligkeiten regelt, mitgetragen. Der Verteilung und Zweckbindung in § 66 wird diskussionslos zugestimmt. Der neue § 70a ermöglicht den Gemeinden, in ihren Bau- und Zonenreglementen eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen einzuführen. Das eidgenössische Raumplanungsrecht sieht vor, dass, wenn erhebliche Vorteile durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu leisten ist. Die Minimalforderung ist bereits im kantonalen Recht festgeschrieben. Eine Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen möchte der Kanton den Gemeinden überlassen. Dies ist aber nur möglich, wenn das kantonale Recht eine Möglichkeit regelt. Genau dies wird mit dem neuen § 70a ermöglicht. Die

Fraktion Die Mitte/EVP möchte, dass wirklich nur erhebliche Planungsvorteile mit einer Abgabe belastet werden. Aus unserer Fraktion wird daher in der Detailberatung ein entsprechender Antrag gestellt werden, welchen die Fraktion mehrheitlich unterstützt. Den angekündigten Streichungsantrag zu § 70a lehnt die Fraktion grossmehrheitlich ab. Falls Eintreten bestritten ist, wird die Fraktion Die Mitte/EVP grossmehrheitlich für Eintreten stimmen.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Daniel Eugster, nach ihm folgt Kantonsrat Stephan Tobler.

Daniel Eugster, Kantonsrat, FDP: Ich spreche für die FDP-Fraktion. Wir treten auf die Vorlage geschlossen ein und danken der Kommission für die Arbeit sowie speziell dem Kommissionspräsidenten für den verständlichen Bericht. Wir unterstützen grundsätzlich den Revisionsvorschlag in der Kommissionsfassung. Die in der Kommissionsberatung getroffenen Anpassungen sehen wir als konstruktiv und richtig. Kritisch beurteilen wir aber den neuen § 70a. Diese zusätzliche kommunale Mehrwertabgabe verteuert Wohn- und Gewerberaum, bremst Investitionen, erschwert die innere Verdichtung und führt zu Rechtsunsicherheit. In der Detailberatung werden wir vertieft darauf zurückkommen. Die FDP-Fraktion wird einem Antrag auf Streichung von § 70a einstimmig zustimmen und diesen unterstützen. Wir sind für Eintreten.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Stephan Tobler, nach ihm folgt Kantonsrat Christian Mader.

Stephan Tobler, Kantonsrat, SVP: Die SVP-Fraktion ist für Eintreten zu diesem Geschäft. Allerdings gab es auch einige kritische Stimmen zum Vorhaben, die Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen zu ergänzen. Insbesondere begrüssen wir eine vereinfachte Lösung der Mehrwertabgabe mit dem Verzicht auf Bagatellen und bei Kompensationsgeschäften. Weiter wird begrüsst, dass es im Bereich des Vollzugs Verbesserungen geben soll, die auf Rückmeldungen der Steuerverwaltung, die ja die grossen Erfahrungen damit gemacht hat, eingeflossen sind. Eine komplexe und diffizile Aufgabe darf nicht zusätzlich durch administrative Komplikationen und Schwierigkeiten verkompliziert werden. Dann soll die Gemeindeautonomie gestärkt werden, indem Erträge aus Auf- und Umzonungen alleine den Gemeinden zufließen. Auch das wird sehr begrüsst, denn die Gemeinden tragen bei den Ortsplanungsrevisionen die Hauptlast und kommen – auch kleinere Gemeinden – bald einmal auf mehrere Hunderttausend Franken, die eine Orts-

planungsrevision kostet. Grössere Gemeinden oder Städte investieren bald Millionenbeträge. Das Hin und Her bei der Beratung der Revision Raumplanungsgesetz – 2. Etappe (RPG 2) auf eidgenössischer Ebene verdeutlicht nicht nur den Druck, sondern auch die Spannweite der Interessen beim Thema Mehrwertabgabe. Während das Bundesgericht, wir haben es auch schon gehört, eine Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen verordnete, ging die Diskussion in den Räten in eine andere Richtung. Nur wenn eine gesetzliche Grundlage auf kantonaler Ebene geschaffen wird, dürfen die Gemeinden Mehrwertabgaben auf Auf- und Umzonungen überhaupt erheben. Und hier beginnen dann auch die kritischen Überlegungen in unserer Fraktion. Einerseits sind wir sehr spät dran: Einzonungen gibt es praktisch keine mehr, vor allem nicht in mittleren und kleineren Gemeinden, und auch die Auf- und Umzonungen dürften sich schon bald erschöpft haben. Jedenfalls sind sie durchwegs sehr umstritten; auch das kommt noch dazu. Und wenn der Kanton die gesetzliche Grundlage schafft und den Gemeinden die Kompetenzen für die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen erteilt, wie sieht dann die Rechtsgrundlage für die Bemessung des Mehrwerts aus? Das haben wir auch schon gehört: Wir haben von Studien gehört, von Schätzungen. Wird dann in jeder Gemeinde anders gerechnet? Auch das ist eine komplizierte Sache. Es wird ganz schwierig, den Mehrwert bei Auf- und Umzonungen zu bestimmen. Mit aufwendigen Rechtsverfahren wird gerechnet werden müssen. Lohnt sich das dann wirklich? Es wurde in unserer Fraktion auch kritisch darauf hingewiesen, dass die Einführung einer Abgabe auf Auf- und Umzonungen grosse Nachteile mit sich bringe: zum Beispiel zusätzliche Schwierigkeiten, die noch komplexeren Ortsplanungsrevisionen innert nützlicher Frist und ohne umfassende Rechtsmittelverfahren durchzuführen, weitere unerwünschte Verteuerung von Bauland und Wohnraum, generelle Zurückhaltung bei der Schaffung von innerer Verdichtung, zusätzliche administrative und finanzielle Belastung für Kanton und Gemeinden bei der Berechnung wie auch bei Einsprache-, Rekurs- und Beschwerdeverfahren. Es gebe mit dem städtebaulichen Vertrag eine zweckmässige und pragmatische Alternative. Trotz dieser Bedenken sprach sich die SVP-Fraktion knappmehrheitlich für die Kommissionsfassung aus – insbesondere natürlich auch, um die Bagatellgrenze einzuführen. Vielen Dank.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Christian Mader, nach ihm folgt Kantonsrat Alexander Sigg.

Christian Mader, Kantonsrat, EDU/Aufrecht: Die Fraktion EDU/Aufrecht dankt dem Regierungsrat für die Botschaft und den Gesetzesentwurf und der Kommission für ihre Ar-

beit. Die Mehrwertabgabe gibt schon längere Zeit zu reden, denn es werden wieder Töpfe geäufnet, die je zur Hälfte dem Kanton und den Gemeinden Mittel zuführen. Dies weckt Begehrlichkeiten, obwohl die Mittel zweckgebunden einzusetzen sind für die Rückerstattung gemäss § 68, die Auszonung, sowie als Beiträge an die Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen. Gerade diese raumplanerischen Massnahmen drohen teilweise auszuarten – so unsere Beobachtung –, und deshalb setzen wir uns als Fraktion dafür ein, dass die Mehrwertabgabe möglichst tief ausfällt. Die vorgeschlagenen 20 % des Bodenmehrwertes sind für uns das Maximum. Die Planungsvorteile, die aufgrund einer planerischen Massnahme der Politischen Gemeinden entstehen, sehen wir somit genügend ausgeglichen. Dass die Gemeinden städtebauliche Verträge für Gestaltungspläne abschliessen können, begrünnen wir. Der neue § 70a, der den Gemeinden die Kompetenz einräumt, bei Auf- und Umzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe zu erheben, stösst in unserer Fraktion jedoch mehrheitlich auf Skepsis. Wir befürchten hier Nachteile – wir haben es schon gehört: höhere Landpreise, teureren Wohnraum als Folge, obwohl eines der Ziele der Revision die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist. Dann die Verkomplizierung, Verzögerung und Verteuerung von Planungsschritten bei Bauvorhaben mit der Gefahr von Investitionsverzögerungen, Verschiebungen oder im schlimmsten Fall der Sistierung von Projekten. Unsere Fraktion hegt Sympathien für den angekündigten Streichungsantrag. Wir sind für Eintreten. Bei § 70a ist, wie gesagt, die Mehrheit der Fraktion EDU/Aufrecht für die vollständige Streichung und wird diesen Antrag unterstützen. Besten Dank.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Alexander Sigg, nach ihm folgt Kantonsrätin Karin Bétrisey.

Alexander Sigg, Kantonsrat, GLP: Die GLP-Fraktion dankt der Kommission für die geleistete Arbeit und begrüsst die vorliegende Gesetzesänderung grundsätzlich. Sie schafft Rechtsklarheit, setzt die bundesrechtlichen Vorgaben um und verbessert den Vollzug der Mehrwertabgabe insgesamt. In diesem Sinne unterstützen wir das Eintreten auf die Vorlage. Ausserdem begrünnen wir zudem die Entscheide der Kommission zur Fälligkeit der Mehrwertabgabe. Dass diese nur bei Veräusserung, nicht aber bei Erbgang, Schenkung oder güterrechtlichen Auseinandersetzungen sowie nicht bei geringfügigen baulichen Massnahmen ausgelöst wird, ist sachgerecht, praxisnah und fair. Damit werden unnötige Härten vermieden und Eigentümerinnen und Eigentümer nicht in Situationen belastet, in denen keinerlei Liquidität entsteht. Kritisch hingegen beurteilt eine Mehrheit der GLP-Fraktion den § 70a, den kommunalen Mehrwertausgleich. Die GLP wird den im Vorfeld

angekündigten Streichungsantrag mehrheitlich unterstützen – oder mindestens den ebenfalls angekündigten Kompromissantrag. Unser Hauptargument ist klar: § 70a verteuert den Wohnraum. Zusätzliche Abgaben auf kommunaler Ebene wirken als zusätzliche Belastungsschicht. Diese Kosten verschwinden nicht einfach, sondern werden betriebswirtschaftlich zwingend auf Mieten und Verkaufspreise überwälzt werden. In einer Zeit, in der Wohnraum knapp und teuer ist, gehen wir damit genau in die falsche Richtung. Darüber hinaus sehen wir weitere Probleme: Wir schaffen damit fehlende Planungs- und Investitionssicherheit, denn unterschiedliche kommunale Regelungen führen zu einem Flickenteppich für Investoren, Bauherrschaften und auch für gemeinnützige Wohnbauträger. Es sinkt die Berechenbarkeit, Projekte werden verzögert oder gar nicht realisiert. § 70a bringt Standortnachteile für Gemeinden. Gemeinden, die § 70a konsequent anwenden, riskieren, dass Investitionen in Nachbargemeinden abwandern. Das schwächt in diesen Gemeinden die gewünschte Innenentwicklung. Unter der Annahme, dass mehrheitlich städtische Gemeinden die Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen einführen werden, verteuert sich die Verdichtung in städtischen Gemeinden gegenüber ländlichen Gemeinden. Diese zusätzliche Abschöpfung steht darum im Widerspruch zu raumplanerischen und wohnpolitischen Zielen. Wir wollen Verdichtung nach innen, effiziente Bodennutzung und mehr Wohnraum dort, wo Infrastruktur vorhanden ist. Zusätzliche Abgaben auf Auf- und Umzonungen wirken diesem Ziel entgegen. Mit der kantonalen Mehrwertabgabe besteht bereits ein wirksames und bundesrechtskonformes Instrument. Ein zusätzlicher kommunaler Ausgleich ist aus Sicht einer Mehrheit der GLP-Fraktion weder zwingend noch notwendig. Zusammenfassend: Ja zur Gesetzesrevision, Ja zu klaren, fairen und praktikablen Regeln bei der Mehrwertabgabe, aber Nein zu zusätzlichen Belastungen, die den Wohnraum weiter verteuern. Besten Dank.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrätin Karin Bétrisey.

Karin Bétrisey, Kantonsrätin, GRÜNE: Wollen wir amerikanische Verhältnisse im Kanton Thurgau? Wir diskutieren heute eine bedenklich zahnlose PBG-Änderung, die der breiten Bevölkerung unseres Kantons wenig bis gar nichts bringt und einzelne wenige Investoren auf eine Weise begünstigt, die man durchaus als unanständig bezeichnen könnte. Wer nachweislich einen Planungsvorteil hat, soll einen Teil der Mehrbelastung für die Allgemeinheit mittragen. Bei einer Abgabe von 20 % verbleibt immer noch ein Profit von 80 %. So sollte es insbesondere im Interesse der zahlreich vertretenen Gemeindebehörden sein, dafür zu sorgen, dass die Aufwertung des öffentlichen Raums durch raumplanerische Massnahmen mitgetragen und teilweise entschädigt wird. Von

den 26 Kantonen der Schweiz kennen lediglich acht keine Abgaben auf Umzonungen. Neben allen Ostschweizer Kantonen – Thurgau, beide Appenzell, St. Gallen, Graubünden – noch Genf, Nidwalden und Basel-Landschaft. Bei den Aufzonungen sind es zusätzlich noch Obwalden, Solothurn und Uri – wobei Appenzell-Innerrhoden hier die Nase vorn hat und dies bereits gesetzlich verankert; Quelle: EspaceSuisse (Schweizer Verband für Raumplanung), Stand Juli 2025. Beim Lesen der Kommissionsprotokolle fällt als erstes auf, dass für die Beratung dieser wichtigen Änderungen des Planungs- und Baugesetzes lediglich eine Juristin des Rechtsdienstes beratend zur Verfügung stand. Da wundert es mich nicht, dass zahlreiche Fragen unbeantwortet blieben und über Fachbegriffe diskutiert und gemutmasst wurde, die von einer Fachperson sofort hätten beantwortet werden können. Ich habe es schon mehrfach bemängelt, es scheint aber leider beim Departementschef für Bau und Umwelt noch nicht angekommen zu sein: Es kann doch nicht sein, dass bei der Änderung des Planungs- und Baugesetzes Kantonsplanerin Andrea Näf in der parlamentarischen Spezialkommission nicht beratend dabei ist. Das ist aus meiner Sicht ein No-Go. Da kann man seitenlange Diskussionen lesen, ob es „städtebaulicher Vertrag“ heissen soll oder – gemäss Neukreation von Regierungsrat Dominik Diezi – „gemeindebaulicher Vertrag“ oder sonst eine Bezeichnung, die man noch erfinden könnte. Eine Fachperson hätte klären können, dass diese Vereinbarungen mehrheitlich als „verwaltungsrechtliche Verträge“ bezeichnet werden. Ich appelliere hier nochmals an die Regierung, aber auch an alle zukünftigen Kommissionspräsidien, dass sie Amtsleiter und Fachpersonen aus den Fachstellen zur Beratung einladen und ihre Expertise bitte auch berücksichtigen. Die Sicht der Praxis ist eine andere als die rein juristische Sicht. Auf Gesetze, die zwar wasserdicht sind, aber nichts für die Praxis bringen, können wir verzichten. Es werden heute zwei Anträge gestellt, die hoffentlich abgelehnt werden, sonst verkommt die vorliegende Änderung zu einer Nullnummer. Meist lässt sich der Mehrwert konkret messen, beispielsweise mit einer Anzahl zusätzlich erstellter Wohnungen. Das führt zu mehr Einwohnern, die öffentliche Anlagen benutzen, beispielsweise Plätze, Parks, Fusswege, Radwege und so weiter. Diese aufzuwerten oder zu erweitern, ist Aufgabe der Gemeinden, die mit den Abgaben ihre Kosten tiefer halten können. Bei Investoren ist übrigens die Abgabe breit anerkannt und eigentlich selbstverständlich. Sprechen Sie mit diesen Leuten. Die wundern sich, dass das in der Ostschweiz nicht einmal angesprochen wird, und sind eigentlich bereit, freiwillig Beiträge zu leisten, weil das ja ihren Projekten zugutekommt. Eine Verdichtung kommt besser an, wenn man zusätzlich noch sagen kann, man habe diesen Radweg oder diesen Fussweg mitfinanziert. Diese Vorlage kommt wirklich der breiten Bevölkerung zugute. Ich bitte Sie daher, auf weitere Anpassungen zu verzichten, damit wenigstens der Spielraum bei den

Gemeinden verbleibt. Da lohnt sich ein Blick in den kantonalen Richtplan, den wir hier verabschiedet haben: Es sind eigentlich nur noch Zentrumsgemeinden in der Lage, überhaupt einzonen zu können. Kantonsrat Alexander Sigg: Ja, der Wohnraum wird knapper, das ist eine Tatsache. Und er wird automatisch verteuert. Wenn wir die Bauzonen nicht vergrössern können, müssen wir verdichten. Es fragt sich jetzt nur, ob die Kompensationskosten für diese Verdichtung voll bei den Gemeinden liegen oder ob diese auch noch von den Investoren mitfinanziert werden. Daher gibt es leider diese Standortnachteile, die Sie angesprochen haben, für Gemeinden nur, weil wir es nicht schaffen, in diesem Kanton eine einheitliche Lösung im Gesetz zu verankern. Das ist nicht mehrheitsfähig, wie wir mehrfach hier erlebt haben. Aber dieses Minimum, das jetzt wenigstens noch angedacht ist, sollten wir zur Ehrrettung unseres Kantons heute durchbringen. Ich danke Ihnen für die Unterstützung.

René Walther, Präsident, FDP: Wünscht der Kommissionspräsident das Wort?

Reto Ammann, Kantonsrat, GLP: Nur eine kurze Bemerkung noch zu Kantonsrätin Karin Bétrisey: Ich hatte keinen Einfluss darauf, wer in die Kommission bestellt wird aus jeder Partei. Das ist Aufgabe der Parteien. Ich weiss auch nicht, wer dann wie gebrieft wird in der Kommission. Ich kann nur sagen als Kommissionspräsident, dass jegliche Anträge von Kommissionsmitgliedern abgeklärt und gutgeheissen wurden.

René Walther, Präsident, FDP: Wünscht der zuständige Regierungsrat, Regierungsräsident Dominik Diezi, das Wort?

Dominik Diezi, Regierungsrat, DBU: Ich möchte mich eigentlich in erster Linie für die insgesamt doch sehr positive Aufnahme dieses Revisionsvorhabens bedanken, möchte mich auch wirklich beim Kommissionspräsidenten und den Kommissionsmitgliedern bedanken. Ich glaube auch, diese Beratung und die entsprechenden Änderungen haben wirklich das Vorhaben nochmals verbessert. Wie schon erwähnt wurde, geht es hier um verschiedene Punkte: zum einen um die Umsetzung der von Ihnen erheblich erklärten Motion, dann um einen gewissen Revisionsbedarf aus der gelebten Praxis, dann um den Planungsausgleich, der jetzt ein halblegales Dasein fristet und schliesslich auch um den Mehrwertausgleich. Dazu hatten wir eine sehr bewegte Entwicklung am Bundesgericht in Bern; am Schluss war es dann klar. Wir schlagen Ihnen hier jetzt eine aus unserer Sicht sehr pragmatische, föderalistische Lösung vor. Soweit ich das sehe, ist eigentlich nur noch der letzte Punkt wirklich umstritten. Da werden wir nachher in der Detailberatung

mit diesen beiden angekündigten Anträgen darauf zurückkommen. Ich möchte an dieser Stelle schon darauf hinweisen: Hier geht es letztlich um die Innenverdichtung. Das ist das Thema, das ist klar der Volkswille, eidgenössisch wie kantonal. Wir sollen nicht mehr in die Breite wachsen, sondern wir sollen möglichst im bestehenden Bestand verdichten. Und es ist hoffentlich auch denjenigen klar, die sich hierzu bereits kritisch geäussert haben: Das ist wirklich ein sehr schwieriges Geschäft. Für die Gemeinden ist das eine grosse Herausforderung, weil es ja dann Mehrheiten braucht, entweder direkt im Volk oder in Parlamenten. Dazu besteht jetzt die Idee, dass wir auf wirklich thurgauische Art – pragmatisch, föderalistisch – den Gemeinden quasi im Köcher der möglichen Massnahmen oder Hilfsmittel ein weiteres Hilfsmittel zur Verfügung stellen wollen. Und wenn hier bereits ausgeführt wurde, das sei letztlich hinderlich, verteuere etc., dann muss ich dazu sagen: Nein, das widerspricht der Fachposition – so fachlich waren wir dann doch unterwegs –, es widerspricht der Fachmeinung. Das hilft den Gemeinden, die das als nötig erachten. Wie gesagt, völlig föderalistisch – es werden die Gemeinden entscheiden, ob sie davon überhaupt Gebrauch machen wollen. An vielen Orten wird es wieder direkt die Gemeindeversammlung sein, die hier das letzte Wort hat. Aber Gemeinden, die hier einen Nutzen darin sehen, werden den auch haben, weil sie so die nötigen Mittel generieren können, um gezielt Verbesserungen zu erreichen, nicht nur in der Dichte, sondern insbesondere auch bei Freiräumen, Grünräumen, vielleicht sogar bei Infrastrukturen. Es ist schon schwierig, vor die Bevölkerung zu treten mit Vorlagen, die zu einer Verdichtung führen, wenn dann der Eindruck entsteht, dabei würden letztlich einzig die Investoren profitieren. Die Bevölkerung sollte schon den Eindruck haben, hier mache die Gemeinde jetzt wirklich auch für sie ganz konkret etwas Positives. Darum geht es hier letztlich. Wir wollen denjenigen Gemeinden, die das als sinnvolles Instrument ansehen, dieses auch wirklich zur Verfügung stellen können.

René Walther, Präsident, FDP: Die Diskussion wird nicht weiter benützt – geschlossen. Eintreten auf die Vorlage ist unbestritten und somit beschlossen.

1. Lesung

Wir kommen zur 1. Lesung und diskutieren die Fassung der vorberatenden Kommission paragraphenweise. Dabei hat jeweils der Kommissionspräsident, Kantonsrat Reto Ammann, zuerst das Wort. Ich eröffne die Diskussion zu § 24. Wünscht der Kommissionspräsident das Wort?

Reto Ammann, Kantonsrat, GLP: Ich mache es ganz generell zu den Paragrafen: Wir haben die regierungsrätliche Fassung teilweise noch in andere Absätze hineingenommen, das ist aber alles erläutert im Kommissionsbericht. Man kann somit dem Kommissionsbericht folgen, und ich würde nur, falls Anträge kommen oder Diskussion gewünscht wird, die Kommissionsmeinung noch erläutern. Besten Dank.

René Walther, Präsident, FDP: Die Diskussion wird nicht benützt – geschlossen. Wir fahren fort mit § 63. Die Diskussion wird nicht benützt – geschlossen. Wir fahren fort mit § 64. Die Diskussion wird nicht benützt – geschlossen. Wir fahren weiter mit § 64a. Die Diskussion wird nicht benützt – geschlossen. Wir fahren weiter mit § 64b. Die Diskussion wird nicht benützt – geschlossen. Wir fahren fort mit § 65. Die Diskussion wird nicht benützt – geschlossen. Wir fahren weiter mit § 66. Die Diskussion wird nicht benützt – geschlossen. § 67? Die Diskussion wird nicht benützt – geschlossen. § 69? Die Diskussion wird nicht benützt – geschlossen. § 70? Die Diskussion wird nicht benützt – geschlossen. Wir fahren weiter mit § 70a. Ich erteile das Wort Kantonsrätin Michèle Strähl-Obrist, nach ihr folgt Kantonsrat Beda Stähelin.

Michèle Strähl-Obrist, Kantonsrätin, FDP: Ich erinnere Sie daran: Mit jeder neuen Regulierung wächst nicht der Wohlstand, sondern der Staat. § 70 des vorliegenden Entwurfs soll den Gemeinden ermöglichen, sich am planerischen Mehrwert bei Auf- und Umzonungen zu bedienen. Damit fliesst Geld zum Staat. Geld, das den Grundeigentümern, Bauwilligen, Investoren und Wohnraumschaffenden entzogen wird. Dieses Geld fehlt im Wirtschaftskreislauf. Einem Wirtschaftskreislauf, welcher dafür verantwortlich ist, dass neuer Wohnraum entstehen kann. Wir alle haben wohl dasselbe Ziel: die innere Verdichtung mit bezahlbarem Wohnraum zu verwirklichen. § 70a des vorliegenden Entwurfs ist diesem Ziel geradezu abträglich. Er schafft keine Wohnungen, er schafft Bürokratie, und wir haben von Regierungsrat Dominik Diezi bereits gehört, wie schwierig es bereits heute ist, diese innere Verdichtung zu bewerkstelligen. Ich beantrage deshalb, § 70a vollumfänglich zu streichen. Ein vergleichbarer Vorstoss wurde 2019 von diesem Rat klar abgelehnt. Die damals vorgebrachten Argumente gelten auch heute noch. Erstens: Um- und Aufzonungen sind keine Neueinzonungen. Der Mehrwert ist oft nur theoretisch. Ob, wann und wie gebaut wird, hängt von der Streitsüchtigkeit der Nachbarn, dem Goodwill von Kanton und Gemeinden sowie von der Wirtschaftslage ab. Zum Zeitpunkt der Um- oder Aufzonung ist somit ungewiss, ob sich der Mehrwert jemals realisieren lässt. Zweiter Punkt: Die Mehrwertabgabe verteuert Boden und Wohnen. Zahlen müssen am Schluss Mieterinnen und Mieter, das heisst das Volk. Bezahlbarer Wohn-

raum entsteht durch Angebot, nicht durch Abschöpfung. Drittens: § 70a macht Verfahren langsamer und teurer. Jede Aufzonung wird zur Streitfrage, weil sie direkte finanzielle Folgen hat: mehr Einsprachen, mehr Rekurse, mehr Aufwand. Profitieren tun Juristen, beschäftigt werden die Verwaltungen und die Gerichte, letztere natürlich auf Kosten der Allgemeinheit. Dabei haben die Gemeinden längst ein Instrument: städtebauliche Verträge – freiwillig, flexibel, praxisnah. Eine Zwangsabgabe braucht es nicht. Wer Wohnraum will, muss bauen lassen; wer verdichten will, braucht Anreize. Eine staatliche Abschöpfung ist dabei schlichtweg fehl am Platz. Wie Sie wissen, hat die FDP-Fraktion wohl die meisten Gemeindebehördenvertreter, sicher aber die meisten Stadtpräsidenten in ihren Reihen. Mit Unterstützung dieser Vertreter – ja, mit Unterstützung der einstimmigen FDP-Fraktion – beantrage ich klar: Streichen wir § 70a PBG ersatzlos. Besten Dank für die Unterstützung.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Beda Stähelin.

Beda Stähelin, Kantonsrat, Die Mitte/EVP: Wie bereits angekündigt, beantrage ich folgende Neuformulierung von § 70a Abs. 1 PBG: „Den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Umzonungen einer Arbeitszone in eine andere Bauzone entstehen, können die Gemeinden in ihrer Bau- und Zonenordnung regeln.“ Zur Begründung: Ich bin grundsätzlich skeptisch gegenüber der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen. Für die Gründe verweise ich auf die soeben gehörten Ausführungen von Ratskollegin Michèle Strähl-Obrist. Allerdings anerkenne ich eine gewisse Berechtigung einer solchen Abgabe bei Umzonungen von Arbeitszonen in andere Bauzonen, mit anderen Worten also bei der Überführung von Gewerbe- und Industrieflächen in eine Wohn- oder Mischnutzung. Denn damit verbunden sind eine in der Regel erhebliche Wertsteigerung des Bodens und auch ein grundlegender Wechsel in der Nutzungsweise. Solche Fälle sind daher noch am ehesten mit Einzonungen vergleichbar, was eine Mehrwertabgabe rechtfertigen kann. Und auf diese Fälle zielte auch die Botschaft ab. Ganz anders verhält es sich bei den übrigen Auf- und Umzonungen innerhalb von Wohngebieten. Eine Wertsteigerung ist in diesen Fällen wesentlich geringer und wird vielleicht gar nie realisiert. Und wenn dann trotzdem eine Abgabe auf einen rein theoretischen Mehrwert bezahlt werden muss, dann ist das stossend. Zudem torpediert eine solche Mehrwertabgabe wesentliche raumplanerische Anliegen. Wir haben das auch schon gehört. Man nehme jetzt einfach einmal den klassischen Fall des älteren Ehepaars im Einfamilienhaus. Die Kinder sind ausgezogen, das halbe Haus steht leer. Und jetzt kommt es im betreffenden Wohnquartier im Rahmen einer Ortsplanungsrevision zu

einer Aufzoning. Für das Grundstück wird aufgrund der theoretisch besseren Nutzbarkeit ein Mehrwert berechnet, welcher dann abgeschöpft wird, sobald verkauft oder gebaut wird. Das ist die Ausgangslage. Das Ehepaar überlegt sich jetzt, das Wohnhaus den Kindern zu übergeben und selbst in einen kleineren, noch zu erstellenden Anbau zu ziehen, was ja aufgrund der Aufzoning nun möglich wäre. Das wäre auch ganz im Sinn der inneren Verdichtung. Aber macht man das noch, wenn man weiss, dass dadurch eben die Fälligkeit der Mehrwertabgabe von mehreren 10'000 Franken – oder noch mehr – ausgelöst wird? Ich habe da meine Zweifel. Oder ein anderes Beispiel: Das Ehepaar möchte das Haus an eine junge Familie verkaufen und selbst in eine kleinere Wohnung ziehen. Selbst wenn da das Ziel nicht Gewinnoptimierung ist – und das ist es oftmals nicht –, ist doch klar, dass bei diesem Verkauf die zu zahlende Mehrwertabgabe eingepreist wird. Dadurch wird der Verkaufspreis noch einmal höher, und das kann sich die Familie dann vielleicht nicht mehr leisten – oder sie will es sich nicht mehr leisten. Sie sehen, geschätzte Kolleginnen und Kollegen, worauf ich hinauswill: Seit Jahren wird die Notwendigkeit der haushälterischen Bodennutzung gepredigt, und immer wieder wird betont, dass die Verdichtung nach innen das zentrale raumplanerische Anliegen unserer Zeit sei. Gleichzeitig wird landauf, landab völlig zu Recht über die stetig ansteigenden Bodenpreise und Wohnkosten gejammert. Da macht es doch wenig Sinn, wenn wir jetzt die gesetzliche Grundlage für eine flächendeckende Mehrwertabgabe schaffen, welche die Verdichtung hemmt und die Wohnkosten verteuert. Und dann haben wir noch nicht einmal über die ganzen Probleme bei der Umsetzung einer solchen Abgabe und den damit verbundenen administrativen Aufwand gesprochen. Dass dieser Aufwand enorm wäre, wenn eben alle Grundstücke erfasst sind, liegt auf der Hand. Wenn wir solche Gesetze schaffen, müssen wir uns wirklich nicht darüber beklagen, dass es immer mehr Bürokratie gibt. Nun, viele der genannten Probleme und Ungerechtigkeiten können vermieden werden, wenn der Anwendungsbereich der kommunalen Mehrwertabgabe auf diejenigen Fälle beschränkt wird, bei denen es um erhebliche Mehrwerte geht, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auch tatsächlich realisiert werden können. Wenn man also will, und jetzt zitiere ich aus der Botschaft, „dass nur überdurchschnittlich hohe Mehrwerte abgeschöpft werden und nicht Eigenheimbesitzer und -besitzerinnen mehrwertabgabepflichtig werden“, dann braucht es eine solche Einschränkung. In anderen Kantonen, die eine kommunale Mehrwertabgabe eingeführt haben, sind entsprechende Schranken im kantonalen Recht verankert. Der Kanton Zürich zum Beispiel kennt eine Regelung mit Freiflächen und Freibeträgen. Ich plädiere hier allerdings für eine andere Lösung, nämlich die Beschränkung auf eine bestimmte Art von Umzonungen, der Umzonung von Arbeitszonen in andere Bauzonen, also in Wohn- und Mischzonen. Einerseits entspricht dies

nach meinem Verständnis der Intention der Botschaft, in der ja auch auf das klassische Beispiel der Überbauung von Industriebrachen hingewiesen wird. Andererseits erscheint mir die vorgeschlagene Abgrenzung aus Gleichbehandlungsüberlegungen als sinnvoll, und vor allem wird dadurch der administrative Aufwand ganz erheblich reduziert. Es wird jetzt das Argument kommen, man solle doch die Ausgestaltung der Mehrwertabgabe den Gemeinden überlassen, die könnten ja dann auch solche Einschränkungen vorsehen. Damit wird dann aber in Kauf genommen, dass ein Wirrwarr an unterschiedlichsten Regelungen entsteht, mit dem sich dann die Betroffenen und die Behörden wieder herumschlagen müssen. Das macht doch wenig Sinn, und deshalb gehören die wesentlichen Leitplanken ins kantonale Gesetz. Und dazu gehört eben auch die Umschreibung des Anwendungsbereichs. Ich bitte daher um Unterstützung meines Änderungsantrags.

René Walther, Präsident, FDP: Es liegen zu § 70a zwei ähnlich gelagerte Anträge vor, deshalb werden wir wie folgt vorgehen: Zuerst stellen wir diese Anträge einander gegenüber. Diese Diskussion folgt grade im Anschluss, und danach werden wir den obsiegenden Antrag der Kommissionsfassung gegenüberstellen. Ich eröffne jetzt die Diskussion zu den beiden Anträgen und bitte die votanten, jeweils kurz zu erwähnen, zu welchem Antrag sie sich eben äussern. Ich erteile zuerst das Wort Kantonsrätin Elina Müller, nach ihr folgt Kantonsrat Mathias Tschanen.

Elina Müller, Kantonsrätin, SP und Gew.: Ich spreche zu beiden Anträgen. Der Streichungsantrag, aber auch der Änderungsantrag erinnern mich sehr an das Märchen von Hans im Glück. Der Grosse Rat muss jetzt einfach aufpassen, dass er sich nicht wie Hans für dumm verkaufen lässt. Die Argumentation für diese Anträge ist fast schon absurd. Das Bauen oder das Bauland verteuert sich nicht deshalb, weil ein Teil des Mehrwerts von der Gemeinde abgeschöpft wird. Denn die Mehrwertabgabe ist nicht ein Aufwand für die Eigentümerschaft, den sie auf die Preise schlagen müsste. Vielmehr erhält sie durch die Auf- oder Umzonung einen höheren Landwert geschenkt, ohne Leistung oder Aufwand durch die Eigentümerschaft. Ein kleiner Teil dieses Mehrwerts soll mit dieser Gesetzesvorlage der Allgemeinheit abgegeben und zweckgebunden zum Ausgleich der Nachteile aus diesen raumplanerischen Massnahmen verwendet werden. Die Mehrwertabgabe fällt dabei erst dann – und nur dann – an, wenn der Mehrwert tatsächlich generiert wird. Die Beispiele, die vorgebracht wurden, werden so in diesem Sinne nicht stattfinden. Diesen Paragraphen wieder zu streichen oder so stark zu beschränken, schränkt den Handlungsspielraum der Gemeinden ein, adäquate Massnahmen für eine verträgliche innere Verdichtung zu treffen. Vorausschauend und langfristig wirtschaften-

de Eigentümerinnen und Eigentümer sollten erkennen, dass die Massnahmen, welche zweckgebunden mit der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde getroffen werden können, die Akzeptanz für Verdichtungsprojekte steigern, und dass sich ausserdem der Wert der Liegenschaften bei steigender Lebensqualität langfristig ebenfalls steigert. Ich wiederhole nochmals: Studien widersprechen der Behauptung, dass eine Mehrwertabgabe die Bautätigkeit im Siedlungsgebiet hemmt. Das Gegenteil ist der Fall. Die Mehrwertabgabe vereinfacht die innere Verdichtung. Diesen Streichungsantrag haben wir in der Kommission intensiv diskutiert, und er wurde mit 9:2 Stimmen deutlich abgelehnt. Ich hoffe, auch der Grosse Rat lehnt ihn deutlich ab. Die Fraktion SP und Gewerkschaften wird es einstimmig tun.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Mathias Tschanen, nach ihm folgt Kantonsrat Simon Vogel.

Mathias Tschanen, Kantonsrat, SVP: Ich spreche zum Streichungsantrag zu § 70a PBG. Die vorliegende Gesetzesrevision schiesst definitiv am Ziel vorbei. Seit Jahren zeigen die kleinen Leerwohnungsraten, was für eine Mangelware die Wohnräume in der Schweiz sind. In den Städten stehen sie oft stundenlang für eine Wohnungsbesichtigung an – mit dem Resultat, dass sogar Bieterverfahren bei den Mietzinsen zum Erfolg führen und viele, vor allem auch Familien, meistens leer ausgehen. Ja, Wohnraum wird zu einer Exklusivität, die für Familien und Normalverdiener bald gar nicht mehr bezahlbar ist. Dass sich jetzt der Thurgau auch noch auf ein Modell einlässt, das die Situation weiter anheizt und vor allem die gewünschte Aktivität der inneren Verdichtung auf einen Schlag vernichtet oder in langwierigen Prozessen enden lässt, wird sich als klarer Standortnachteil zeigen – vielleicht nicht jetzt, aber bestimmt in Kürze nach der Inkraftsetzung dieses Wunsches. Investoren werden solche Abgaben ganz sicher auf die Projektkosten aufrechnen, und Landeigentümer werden sich vermehrt gegen Aufzonungen auflehnen. Aufzonungen sind im Sinne der Raumplanung gewollt und sollten die innere Verdichtung fördern. Die Anreize, dass, wenn man für solche Verdichtungen Hand bietet, man eigentlich nur noch bestraft wird, werden – davon bin ich überzeugt – nicht toleriert. Die Bemessungsgrundlagen für Mehrwertabgaben sind schwierig, und ganz sicher können sie nie gerecht geregelt werden. Warum sich die Behörden hier auf langwierige Verhandlungen und Streitigkeiten einlassen, ist unverständlich und löst sicher die Probleme der Raumplanung und Wohnungsnot nicht. In diesem Sinne unterstütze ich den Streichungsantrag von Kantonsrätin Michèle Strähl-Obrist.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Simon Vogel, nach ihm folgt Kantonsrat Markus Birk.

Simon Vogel, Kantonsrat, GRÜNE: Ich hatte es beim Eintreten erwähnt: Dieser Paragraph ist für uns der zentrale Teil dieser Vorlage. Ich spreche zu beiden Anträgen und sage bereits einmal, dass wir beide ablehnen werden. Wir hätten eigentlich eine kantonal einheitliche Lösung bevorzugt, welche schnell umgesetzt werden kann und eben einheitlich ist – wie dies diverse Kantone machen, darunter Luzern, Neuenburg, Schaffhausen, Tessin, Freiburg, Glarus, Waadt, Wallis, Jura oder Uri. Auf- oder Umzonungen sind für uns absolut vergleichbar mit Neueinzonungen. Und auch das Bundesgericht – darüber hatten wir auch schon gesprochen – hat festgehalten, dass auch solche Planungsvorteile ausgeglichen werden müssten. Das nationale Parlament hat nun übersteuert, aber das sollte uns eigentlich nicht daran hindern, das zu machen, was die grosse Mehrheit der Kantone macht. Denn die grosse Mehrheit erhebt entweder kantonale Abgaben oder gibt den Gemeinden eben die Möglichkeit, dies auf kommunaler Ebene zu machen. Nur eine sehr kleine Minderheit kennt gar nichts davon – eine Minderheit, zu der wir heute leider noch gehören. Auch mit einer Mehrwertabgabe ist eine Aufzonung für den Grundeigentümer weiterhin grundsätzlich lohnend und bietet eben den Gemeinden die Möglichkeit, die innere Verdichtung mit passender Infrastruktur und Umgebung auch attraktiv zu gestalten. Ich verstehe wirklich nicht, wie hier der Teufel an die Wand gemalt wird bei dieser Mehrwertabgabe, wo doch eine grosse Mehrheit der Kantone eine solche Umsetzung bereits kennt. Zum Beispiel die Schätzung der Verkehrswerte von Liegenschaften ist heute tagtägliches Geschäft. Dass wir hier etwas Neues versuchen, darum geht es doch überhaupt nicht. Dies ist etwas, das viele andere Kantone genau so heute schon machen. Und klar: Landpreis ist ein Argument. Ganz im Grundsatz liegt die Abgabe beim Verkäufer. Aber dass dies in der Praxis etwas anders gehandhabt wird, dazu können wir leider nur wenig machen. Insgesamt habe ich aber doch den Eindruck, dass wir hier vor allem versuchen, die Investoren zu schonen. Die Erteilung der Kompetenz nun an die Gemeinden kann die GRÜNE-Fraktion insofern mittragen, dass die Gegebenheiten und Bedürfnisse von Ort zu Ort tatsächlich unterschiedlich sind. Wenn wir aber diese Kompetenz schon den Gemeinden übertragen, dann doch ohne vorauseilende Einschränkungen, welche den Spielraum genau da, wo er vielleicht genutzt werden könnte, wieder unnötig einschränken. Wir haben schöne Beispiele gehört von Einfamilienhäusern. Um diese wird es den Gemeinden kaum gehen, weil sie doch gerade dazu angehalten sind, eine mehrheitsfähige Lösung zu finden. Und hier geht mir leider der Antrag Stähelin etwas zu weit, weil ich überzeugt bin, dass Situationen auftreten werden, bei denen diese

Einschränkung, die vorgeschlagen wird, dann eben genau hinderlich ist – obwohl es insgesamt um eine gute Sache ginge. Vertrauen wir den Gemeinden und geben wir ihnen die Möglichkeit, die beste Lösung umzusetzen, wenn sie das denn wollen – ob mit einer Mehrwertabgabe, einem städtebaulichen Vertrag oder mit beidem. Diese Mehrwertabgabe kommt auch nicht von heute auf morgen, sondern ist Teil eines demokratischen Prozesses. Mit einer mehrheitsfähigen Vorlage in den Gemeinden ist auch nicht mit vielen Einsprachen zu rechnen. Entscheidend ist aber eine überzeugende Umsetzung, bei der die Abgabe erst erhoben wird, wenn dieser Mehrwert tatsächlich realisiert wird. Als Startpunkt könnte sich die GRÜNE-Fraktion auch vorstellen, dass der Kanton ein einheitliches Musterreglement erarbeitet mit den interessierten Gemeinden, damit wir zumindest eine einheitliche Umsetzung in denjenigen Gemeinden hätten, die das wünschen. Lassen wir jenen Gemeinden diesen Spielraum, die ihn wollen, und schränken wir sie nicht heute bereits unnötig ein. Die GRÜNE-Fraktion ist überzeugt: Dort, wo solche Regelungen Sinn machen, werden mehrheitsfähige Lösungen entstehen. In diesem Sinne bitte ich Sie: Lehnen Sie beide Anträge zu § 70a ab.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Markus Birk, nach ihm folgt Kantonsrat Roger Martin.

Markus Birk, Kantonsrat, SP und Gew.: Ich spreche als Stadtpräsident, also aus der Vollzugsperspektive, und als Kantonsrat. Der Antrag, § 70a zu streichen oder jetzt zu ändern, greift ins Herz dieser Vorlage ein. Das ist nicht ein Randartikel, sondern ein zentrales Instrument moderner Raumplanung. Genau deshalb hat ihn die Kommission nach intensiver Diskussion mit 9:2 Stimmen klar abgelehnt. Gleich wie eine Einzonung schafft auch eine Auf- oder Umzonung einen erheblichen Vermögenszuwachs – ohne Zutun der Eigentümerschaft. Dieser Mehrwert entsteht einzig durch einen politischen Planungsentscheid. Ein kleiner Teil dieses planungsbedingten Gewinns sollte der Allgemeinheit zufließen, damit genau jene Gemeinden, welche verdichten ermöglichen, auch die Folgen tragen können, wie zum Beispiel: mehr Bevölkerung aufnehmen, mehr Infrastrukturbedarf, mehr Freiräume, mehr ökologische Ausgleichsflächen oder eben auch mehr Verkehrsbelastungen. Das ist kein Investitionshemmnis, das ist Fairness zwischen Privatem und der Öffentlichkeit. Der Streichungsantrag nimmt den Gemeinden genau das Instrument weg, mit dem sie die Innenentwicklung in der Qualität steuern können. Verdichtung ohne Mehrwertausgleich bedeutet nämlich mehr Gebäude und mehr Bewohner, aber keine Mittel für Schulraum, ökologische Aufwertung, Begegnungsorte und Grünräume. Denn genau dort, wo Verdichtung Akzeptanz braucht, brauchen Gemeinden Handlungs-

spielraum. Der § 70a schafft auf den Punkt diesen Spielraum. Die Abgabe verteuert kein Bauland. Sie schöpft einen Teil eines neugeschaffenen Mehrwerts ab, und dies auch erst bei einem definitiven Bauvorhaben. Ohne Auf- oder Umzonung gäbe es diesen Wert gar nicht. Es wird also nichts weggenommen, es wird nur ein Teil eines planerischen Gewinns der Allgemeinheit zurückgegeben. Innenentwicklung erzeugt Mehrwert, und Mehrwerte müssen ausgeglichen werden. Das ist nicht nur Politik, sondern auch bundesgerichtlich gestützt. Die Kantone wurden angehalten, auch bei Auf- und Umzonungen Lösungen vorzusehen. Wenn wir § 70a streichen, schwächen wir die raumplanerische Gesamtlogik. Der Thurgau wäre mit dieser Mehrwertabschöpfung kein Einzelfall. Wir haben es gehört: Kommunale und kantonale geregelte Mehrwertabschöpfungen bei Um- und Aufzonungen gibt es bereits in 18 Kantonen. Wir holen also keine Revolution nach, wir holen eine schweizweit etablierte Praxis nach. Ja, der § 64b erlaubt Verträge. Aber Verträge funktionieren nur, wenn beide Seiten einverstanden sind. Sie ersetzen kein allgemeingültiges Instrument, und sie sind kein flächendeckendes Planungsinstrument. Somit muss man sagen: Der § 70a ist das strukturelle Instrument, der Vertrag ist die Ergänzung. An der Basis wird Verdichtung nur akzeptiert, wenn die Bevölkerung spürt, dass sie etwas zurückerhält, wie zum Beispiel Grünflächen, Aufenthaltsqualität oder Infrastruktur. Ohne Mehrwertausgleiche fehlt genau diese Möglichkeit. Genau dann entstehen Einsprachen – nicht wegen der Abgabe, sondern wegen fehlender Lebensqualität. Also denken Sie daran: Der Streichungsantrag würde die Gemeinden schwächen, die Innenentwicklung erschweren, die Finanzierung von Ausgleichsmassnahmen unterbinden und der Allgemeinheit zustehende Planungsvorteile privatisieren. Die Kommission hat richtig entschieden. Ich empfehle Ihnen klar: Lehnen Sie die Streichungsanträge oder Änderungsanträge ab. Stimmen Sie § 70a zu. Das ist gute Raumplanung, das ist faire Lastenverteilung und das ist Verantwortung gegenüber unseren Gemeinden und somit der Bevölkerung. Besten Dank.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Roger Martin, nach ihm folgt Kantonsrat Markus Bürgi.

Roger Martin, Kantonsrat, Die Mitte/EVP: Wenn ich so den Voten der Antragsteller folgen würde, müssten wir eigentlich morgen die Steuern abschaffen, weil diese Arbeit und Administration generieren. Der neue § 70a PBG soll den Gemeinden die gesetzliche Grundlage liefern, für Auf- und Umzonungen ebenfalls eine Mehrwertabgabe zu verlangen. Die Einnahmen wären zweckgebunden. Sie fliessen in eine Spezialfinanzierung, aus der unter anderem Entschädigungen für öffentliche Infrastruktur wie Pärke, Plätze,

später unter RPG 2 aber auch Abbruchprämien, Renaturierungsprojekte wie Bachöffnungen etc. finanziert werden. EspaceSuisse, der Schweizer Verband für Raumplanung, hält in verschiedenen Publikationen unter anderem Folgendes fest: „Sollten aber die Gemeinden auf den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen generell verzichten (müssen), wird dies die qualitätsvolle Innenentwicklung nicht fördern, sondern behindern. Die Bevölkerung wird deutlich weniger bereit sein, Verdichtungen mitzutragen, wenn das Geld für mehr Lebensqualität fehlt. Denn ohne gleichzeitig erfolgende Massnahmen, die den individuellen Wohnwert und den unmittelbaren Lebensraum im Quartier aufwerten, lassen sich für Innenentwicklungs- und Verdichtungsvorlagen keine politischen Mehrheiten finden – was sich ja zuweilen schon jetzt zeigt.“ Das bedeutet, wer für die Streichung des § 70a ist, misst offensichtlich der qualitativen städtebaulichen Entwicklung keine Wichtigkeit zu. Man möchte nun die Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen streichen. Bei Auf- und Umzonungen erhalten die Immobilienbesitzer ohne eigene Leistung einen Mehrwert. Auf der anderen Seite sollen die Gemeinden für städtebauliche Massnahmen zahlen und die Immobilienbesitzer entsprechend entschädigen. Auch bei allfälligen Auszonungen wird eine Gemeinde unter Umständen entschädigungspflichtig – und dies dann alles mit Steuergeldern. Die Grossinvestoren sollen also den gesamten leistungslosen Gewinn privatisieren können, und die Steuerzahler sollen öffentliche Güter selber zahlen. Das ist eine „Füferli- und Weggli“-Politik. Gemeinden sind keine geldgierigen Institutionen. Sie versuchen, die beste Lösung für die Bevölkerung zu finden. An erster Stelle steht immer der Versuch eines städtebaulichen Vertrags. Sollte sich aber ein Investor renitent zeigen, so bleibt der Gemeinde nichts anderes übrig, als auf die Auf- und Umzonung zu verzichten respektive diese nicht gutzuheissen oder allenfalls auf Sonderbauvorschriften zu verweisen. Das kann nicht im städtebaulichen Sinn und auch nicht im Sinn der Investoren sein. Wir suchen also als Gemeinden in einem fairen Dialog gute Lösungen. Wir wollen nicht Geld scheffeln, das zweckgebunden ist. Für einen gratis erhaltenen Mehrwert der Grundbesitzer soll aber auch ein Mehrwert für die öffentliche Infrastruktur und somit für die Allgemeinheit herauspringen. Die gehörte Argumentation von Kantonsrätin Michèle Strähl-Obrist ist nicht stichhaltig. Ortsplanungsrevisionen sind heute per se komplex und Streitbar. Wenn Sie einen Lottogewinn erhalten, werden Sie auch nicht darauf verzichten, nur weil Sie darauf Steuern zahlen müssen. Der Mehrwert erhöht den Wert des Baulandes und verteuert ihn nicht, sondern er wird günstiger. Aber am Ende ist das nicht relevant, weil massgeblich sind jeweils die Marktpreise – bei Mieten und bei Kauf. Eine allfällige Minderausnutzung kann beim Mehrwert korrigiert werden. Dass die Mehrwertabgabe einen gewissen administrativen Aufwand auslöst, ist nicht in Abrede zu stellen. Der Mehraufwand wird sich aber in Grenzen halten. Ja, der

städtebauliche Vertrag soll das bevorzugte Instrument sein. Aber wenn die Bauherrschaft nicht gewillt ist, diesen einzugehen, wird die Gemeinde ohne Mehrwertabgabe eine Um- und Aufzonung ablehnen, und dies kann eben nicht im Sinne der Bürger sein. Meine Argumentation gilt im Übrigen auch beim Änderungsantrag von Kantonsrat Beda Stähelin. Dieser Kompromissvorschlag ist nicht zweckmässig. Die Angstmacherei, dass bei rechtlichen Einfamilienhausbesitzern in Wohnquartieren ein Mehrwert abgeschöpft würde, ist falsch. Dies erfolgt erst bei einem Verkauf oder bei einem Bauprojekt – also dann, wenn Geld fliesst. Ich möchte abschliessend nochmals festhalten: Eine Auf- und Umzonung macht den Wohnraum theoretisch günstiger, unabhängig davon, ob eine kleine Abgabe erhoben wird oder nicht. Entscheidend ist am Ende der Marktpreis. Und zu guter Letzt, weil das Argument immer so beliebt ist: Nebst dem Kanton Thurgau sind lediglich sechs weitere Kantone vorhanden, die diese Mehrwertabgabe auf Um- und/oder Aufzonungen nicht kennen. Verehrte Mitglieder des Grossen Rates: Befürworten Sie Wohnqualität in unseren Gemeinden und lehnen Sie die Anträge ab. Die nächste Generation wird es Ihnen danken.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Markus Bürgi, nach ihm folgt Kantonsrätin Karin Bétrisey.

Markus Bürgi, Kantonsrat, FDP: Es wird jetzt wohl Zeit für einen Gemeindepräsidenten, der sich für diesen Streichungsantrag ausspricht. Ich bin überzeugt, dass es diese kommunale Kompetenz nicht braucht, eine zusätzliche Regulierung verhindert wird und die Gemeinden trotzdem – oder sogar besser – ihre Autonomie bei Um- und Aufzonungen geltend machen können. Dies aus folgenden Gründen: Mit dem städtebaulichen Vertrag steht allen Gemeinden ein Mittel zur Verfügung, um Mehrwerte, die eine Um- oder Aufzonung mit sich bringen, abzuschöpfen. Im Gegensatz zu einem Reglement kann ein Vertrag individuell, flexibel und angepasst auf die jeweilige Situation ausgearbeitet und verhandelt werden. Eine Gemeinde kann dann zwar weniger schematisch nach einem Reglement vorgehen, was vielleicht etwas strenger ist und etwas mehr Zeit beansprucht. Dieser allenfalls zusätzliche Aufwand lohnt sich aber, weil die Gemeinde dadurch gezwungen ist, sich mit dem Gebiet, das betroffen ist, vertieft auseinanderzusetzen, was mit Sicherheit auch in der Planung zu einem besseren Resultat führt. Gemeindebehörden müssen diesem Aspekt viel mehr Beachtung schenken. Der städtebauliche Vertrag hilft dabei. Vor allem aber können Gemeinden für die Allgemeinheit konkrete Mehrwerte aushandeln und füllen nicht einfach einen Fonds – einen Fonds, dessen Verwendung offen ist. Ich erinnere daran, dass RPG 2 noch nicht umgesetzt ist in diesem Kanton. Wie

zum Beispiel die Abbruchprämie finanziert werden soll, ist im Moment offen. Das bedeutet: Wenn wir hier zusätzliche Mittel auf Gemeindeebene generieren, heisst das dann nicht, dass wir diese für die grünen Wiesen und die Spielplätze einsetzen können. Zu Kantonsrat Markus Birk: Sie bauen keine Infrastrukturen mit dieser Mehrwertabgabe, weil § 45 Abs. 2 PBV (Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) explizit die Verwendung für Infrastrukturen verbietet. Ich weiche aber von der Argumentation der Antragsteller auch bewusst etwas ab, weil ich es richtig finde, dass wir in einem gewissen Mass Mehrwerte abschöpfen und diese gezielt und vor Ort für die Allgemeinheit einsetzen. Alle Vorteile, welche die Botschaft zu § 70a PBG aufführt, kann man auch mit dem städtebaulichen Vertrag erzielen. Ortsplanungen oder auch nur teilweise Änderungen des Zonenplans sind komplexe Projekte. Es gilt zahlreiche Interessen abzuwägen, verschiedene rechtliche Vorgaben aus Bau- und Umweltrecht zu berücksichtigen und mit Grundeigentümern Lösungen zu erzielen. Wenn wir in diesen Prozess auch noch die Mehrwertabgabe einfließen lassen, dann führt dies zu zusätzlicher Komplexität, welche die Verfahren, die ohnehin schon sehr lange dauern und viel kosten, noch zusätzlich verlängern und verteuern. Als Anwalt könnte man daran Freude haben. Aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger, aber auch der Gemeinden, geht dies aber in die falsche Richtung. Zu erwähnen ist auch der zusätzliche administrative Aufwand. Zum Beispiel die Berechnung dieses Mehrwerts: Da werde ich nicht schlau aus den Unterlagen, die ich bisher gesehen habe. Man will das auch einfach an ein Fachbüro delegieren. Öffnen wir diese Büchse der Pandora nicht. Deshalb sollten wir auch den Antrag von Ratskollege Beda Stähelin nicht unterstützen, sondern § 70a vollständig streichen. § 70a PBG verlangt, dass die Gemeinden diese Mehrwertbestimmungen in ihrer Bau- und Zonenordnung regeln müssen. Diese Reglemente müssen gemäss § 5 Abs. 2 PBG vom Departement für Bau und Umwelt (DBU) genehmigt werden. Ich bin sicher, die vielgepriesene Autonomie der Gemeinden wird damit dahinschwinden. Die Gemeinden werden sich beim Kanton anlehnen, und Musterreglemente werden Einzug halten. Und wer davon abweicht, wird in Begründungsnot kommen. Anders dagegen der städtebauliche Vertrag, der keiner Genehmigung unterliegt und der – so der neue § 64b Abs. 3 PBG – inhaltlich frei gestaltet werden kann. Das ist Gemeindeautonomie – und nicht ein Reglement, das vom Kanton genehmigt werden muss. Mit diesem Vertrag steht den Gemeinden ein flexibles Mittel zur Verfügung. Mehr braucht es nicht, zumal ein Reglement die schlechtere Lösung ist. Aus diesen Gründen stimme ich dem Streichungsantrag zu. Der Antrag Stähelin bleibt auf halbem Weg stehen. Gerade beim Wechsel von der Arbeitszone in die Wohnzone ist der städtebauliche Vertrag das prädestinierte Mittel, da dies oft grössere Flächen sind und

so weiterer planerischer Massnahmen, die mit dem städtebaulichen Vertrag eingebunden werden können, bedürfen. Es braucht diesen § 70a PBG nicht. Wenn wir den Streichungsantrag unterstützen, verhindern wir zusätzliche Regulierung und nutzen ein Instrument, das den Gemeinden wirklich Autonomie bringt und ihnen flexible Lösungen ermöglicht.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrätin Karin Bétrisey, nach ihr folgt Kantonsrat Stephan Tobler.

Karin Bétrisey, Kantonsrätin, GRÜNE: Ich bitte Sie, die beiden Streichungsanträge abzulehnen, weil sie gänzlich unsinnig sind. Ich staune, wie da Ratskollegen und -kolleginnen Praxisbeispiele bringen, die nie im ganzen Kanton überhaupt vorkommen können. Ich kenne jedenfalls keine Gemeinde, die ein ganzes Wohnquartier oder Einfamilienhausquartier – mit wahrscheinlich W1 – aufzont. Die liegen meist peripher, und die Verdichtung wird in der Regel in den Zentren vorgenommen. Ich habe es in meiner langjährigen Berufspraxis noch nie erlebt, dass sich jemand gewehrt hat mit einer Einsprache gegen eine Aufzonung. Meist ist das Gegenteil der Fall: Es möchten Viele noch mehr profitieren und möchten, dass ihr Grundstück aufgezont wird. Das ist also wirklich aus dem Reich der Märchen. Dann zum Änderungsantrag, dass Arbeitszonen in Wohnzonen umgezont werden sollen: Welche Gemeinde hat überhaupt diese Möglichkeit? Praktisch keine, weil das gemäss Flächenbuchhaltung des Kantons von einer fast Nicht-Wohn-, Misch- und Zentrumszone in die Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) geht. Da kommt voll die Flächenbuchhaltung des Kantons zum Tragen. Das ist gleichwertig oder gleichzusetzen mit einer Einzonung: Kommt nicht vor. In praktisch allen Gemeinden sind die Gesamtrevisionen nun durchgeführt. Und ich denke, der Antrag Stähelin ist besonders gewerbefeindlich, denn man hat sich immer dafür eingesetzt und gekämpft, dass Arbeitszonen auch Arbeitszonen bleiben. Die brauchen wir, wir wollen die Industriebetriebe nicht behindern und die Gewerbebetriebe nicht einschränken. Genau ein solch unsinniger Abschnitt würde den Druck auf die Arbeitszonen selbstverständlich erhöhen. Das Thema administrativer Aufwand kann man eigentlich nicht ernst nehmen. Es gibt spezialisierte Firmen, die Immobilienbewertungen vornehmen. Ich habe gerade aktuell einen Fall. Da gibt es sehr pragmatische Lösungen. Die Stadt und die Investoren einigen sich auf zwei Bewertungsmethoden, legen von Beginn weg fest, dass das arithmetische Mittel zählt. Und es ist keine Sache. Da ist auch die Bevölkerung nicht mit einbezogen, das hat nichts mit den Planungsinstrumenten zu tun, das läuft im Hintergrund. Und wenn wir jetzt da hinterherhinken mit einer Regelung im Thurgau, müssen wir nicht so tun, wie

wenn wir die Welt neu erfinden müssen. Da gibt es sehr gute Praxisbeispiele aus unseren Nachbarkantonen in westlicher Richtung. Besten Dank für die Ablehnung beider Anträge.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Stephan Tobler, nach ihm folgt Kantonsrat Josef Gemperle.

Stephan Tobler, Kantonsrat, SVP: In der SVP-Fraktion lief die Diskussion etwa gleich wie hier im Rat: mit Positivem und Negativem, für und gegen diesen Antrag. Ich glaube, ich kann darauf verzichten, hier nochmals alle Argumente, die dafür sprechen oder dagegen, hier noch einmal zu erwähnen. Ich kann Ihnen aber mitteilen, dass die SVP-Fraktion mit einer knappen Mehrheit beschlossen hat, diesen Antrag abzulehnen. Wenn der Antrag trotzdem genehmigt und der Paragraph gestrichen wird, dann wird ja dann vermutlich dieser Alternativantrag vorgeschlagen. Diesen würde die SVP-Fraktion dann unterstützen. In diesem Zusammenhang kann ich vielleicht noch erwähnen: Ich habe persönlich in meiner beruflichen Funktion eine ziemlich grosse und gute Erfahrung gemacht im Zusammenhang mit Aufzonungen und Umzonungen. Ich war Gemeindepräsident in der Gemeinde Egnach. Wir hatten dort das Thurella-Areal, etwa 2.5 Hektaren, mitten im Zentrum. Das war Gewerbezone, und die Eigentümerschaft beantragte eine Umzonung in eine Kernzone. Früher war das ein reines Gewerbegebiet, ein Mostereibetrieb usw. Heute stehen dort 180 Wohnungen. Die erste wird bezogen im April, alle anderen sind auch im Bau. Sie können sich vorstellen, wir haben rund zehn Jahre gestritten. Da war auch der städtebauliche Vertrag immer wieder Thema. Wir hatten einfach keine Druckmittel, um diesen durchzusetzen. An der Generalversammlung dieser Eigentümerschaft, an der ich anwesend war, wurde ich sogar persönlich – aber auch der Gemeinderat – als Verhinderer dargestellt, weil wir nicht Hand boten für ihre Lösungen, die sie einfach wollten. Sie wollten einfach das, was sie für gut befanden und was ihnen am meisten diente. Wir haben uns als Behörde dagegen gewehrt, weil wir der Meinung waren, dass das, was die Gemeinde für gut befindet, eben durchgesetzt werden soll. Wir haben tatsächlich zehn Jahre gestritten für einen städtebaulichen Vertrag. Ohne Druckmittel bekommen Sie keinen schlaunen städtebaulichen Vertrag. Deshalb glaube ich, müssen wir hier diesen Paragraphen stehen lassen, wie ihn die Kommission vorgeschlagen hat, um den Gemeinden die Möglichkeit zu geben, dieses Druckmittel aufzusetzen, damit eben Diskussionen zu so einem Vertrag geführt werden. Wenn ein Vertrag zustande kommt, dann muss man auch nicht unbedingt diese 20 % einsetzen, sondern man kann als Alternative den Vertrag umsetzen, und dann sind alle zufrieden. Danke.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort Kantonsrat Josef Gemperle.

Josef Gemperle, Kantonsrat, Die Mitte/EVP: Ich wollte heute nicht sprechen, jetzt hat mich Kantonsrätin Karin Bétrisey auf den Plan gerufen. Sie hat gesagt, es gebe keine Aufzonungen im Bereich der Firmengelände, also in den Arbeitszonen. Es gibt ein solches Beispiel, das mich umtreibt: Das ist das Gelände der Firma Kindlimann. Es betrifft den Thurgau in diesem Sinne: In Tägerschen hat man 4.5 Hektaren Fruchtfolgefläche eingezont – ziemlich schnell. Man hat vermutlich - das vermute ich jetzt einmal – auch Steuererleichterung für einen Firmenzug gewährt. Das wissen wir aber nicht, weil das nur der Regierungsrat wissen darf. Jetzt hat ein Stadtrat von Wil, der zuständig ist und den ich sehr gut kenne, in der Zeitung diese Überbauung auf dem Kindlimann-Areal, die vorgesehen ist, vorgestellt. Da passiert jetzt genau das, was eben Karin Bétrisey gesagt hat, passiere nicht. Weil das so ist, habe ich mich entschlossen, dem Streichungsantrag von Kantonsrätin Michèle Strähl-Obrist zuzustimmen. Wir haben 4.5 Hektaren Landwirtschaftsland – Fruchtfolgeflächen – geopfert im Thurgau, die Firma in den Thurgau geholt, und jetzt sehe ich auch – ich bin gerade wieder vorbeigefahren –, dass auf diesem Gelände zwar viel Bau entstanden ist, aber auch ein riesengrosser Parkplatz auf dieser Fläche, was wohl eben dem Umstand geschuldet ist, dass das Land sehr günstig war. Das Areal in Wil ist gemäss Zeitungsbericht an einen Investor in Zürich verkauft worden. Zu einem guten Preis, davon gehe ich aus. Dort wird jetzt aufgezonnt, es ist immer noch Industriezone, eine grossflächige Industriezone mit vielen anderen Industriebrachen und noch bestehenden Firmen, von Agrar bis an die Autobahn. Kindlimann war an der Autobahn gelegen, hat einen Gleisanschluss, der auch aufgehoben werden soll. Jetzt hat die Stadt 20 % abgemacht mit dieser Firma, und es entstehen 400 Wohnungen und ganz, ganz wenig Gewerbe. Das sei nur der Anfang, hat man mir gesagt. Ich habe das zur Sprache gebracht in der Regio Wil in einer Untergruppe, in der ich vertreten bin, und ein führender Kadermann des AREG SG hat mir Recht gegeben. In diesem Fall, hat er gesagt, muss ich Gemperle Recht geben, das will der Kanton St. Gallen auf keinen Fall. Danke.

René Walther, Präsident, FDP: Wünscht der Kommissionspräsident das Wort?

Reto Ammann, Kantonsrat, GLP: Ja gerne, ich versuche es kurz zu machen. Ich danke für die lebendige Diskussion. Sie war in der Kommission genau gleich, auch in anderer Zusammensetzung, man hat das gut ausgetauscht. Ohne jetzt hier den Datenschutz zu

ritzen, aber vielleicht, um das Öffentlichkeitsgesetz etwas zu fördern: Diese Enthaltung, das war die präsidiale Stimme von mir, und ich vertrete heute selbstverständlich die Kommissionsmeinung. In der Kommission wurde der gestellte Antrag von Kantonsrätin Michèle Strähli-Obrist mit 9:2 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt, also kein Verzicht auf § 70a. Die Gründe wurden dargelegt. Ich möchte nochmals ganz kurz wiederholen: Die Grundidee des Kantons dazu war, dass die Gemeinden selbst entscheiden können, ob sie es erheben oder nicht und selber Vor- und Nachteile abwägen, und was Ratskollege Simon Vogel gesagt hat, dass man den Gemeinden auch ein sogenanntes Musterreglement zur Verfügung stellen kann, dem der Regierungsrat zugestimmt hat. Ich bitte Sie deshalb, diesen Antrag abzulehnen. Da jetzt ausgemehrt wird und wir den zweiten Antrag, den Antrag Stähelin, nicht besprochen haben in der Kommission, kann ich dazu auch nicht Stellung nehmen als Kommissionspräsident. Falls das so gemacht wird, dass jetzt ausgemehrt wird, werde ich selbstverständlich als Kommissionspräsident so stimmen wie vorgängig und den Kommissionsbericht unterstützen. Ich hoffe, Sie machen das auch. Besten Dank.

René Walther, Präsident, FDP: Ich erteile das Wort dem zuständigen Regierungsrat, Regierungspräsident Dominik Diezi.

Dominik Diezi, Regierungsrat, DBU: Ich bedanke mich auch für die angeregte Diskussion. Ich möchte vielleicht hier zuerst noch einmal festhalten, dass wir heute, auch wenn wir diesen § 70a jetzt so beschliessen, nicht für den Thurgau die Einführung einer Mehrwertabgabe auf Auf- oder Umzonungen beschliessen, sondern lediglich den Gemeinden diese Möglichkeit einräumen. Und diese Diskussion, die jetzt heute geführt wurde, ist dann – nach meinem föderalen Verständnis – vor allem auf der Gemeindeebene zu führen. Zuerst hat natürlich die Behörde ihre Arbeit zu machen, seriös abzuklären, ob das Sinn macht, ob sie das überhaupt will oder braucht. Und nachher, wenn sie zum Schluss kommt, ja, dann beantragt sie das dem zuständigen Gremium, das wird die Gemeindeversammlung oder das Parlament sein. Da ist dann diese Diskussion im Detail zu führen. Es braucht dann auf der Gemeindestufe sinnvolle Lösungen, die vor Ort Sinn machen. Wenn Sie jetzt das hier quasi auf kantonaler Ebene schon abwürgen wollen, dann erscheint mir das wirklich nicht sehr föderalistisch, ja, man kann sagen, nicht sehr thurgauisch, oder man kann auch sagen, reichlich ideologisch. Das fände ich eigentlich schade, wenn man hier den Gemeinden diese Möglichkeit gerade schon im Vornherein überhaupt nicht ermöglichen will. Die Ortsplanung ist doch nun wirklich eine Kernkompetenz der Gemeinden. Da haben wir einen Flickenteppich, auch ohne, dass wir jetzt noch zu-

sätzlich diese Möglichkeit eröffnen, die dann unterschiedlich genutzt wird oder nicht. Da haben wir einen Flickenteppich, und das ist auch richtig so. Es soll wirklich möglichst so sein, wie die Bevölkerung vor Ort das wünscht und nachher die Behörde entsprechend auch umsetzt. Da macht es doch auch Sinn, wenn wir, wie gesagt, diesen Köcher an Möglichkeiten erweitern. Aber ich muss jetzt natürlich trotzdem noch etwas auf die Sachebene eintreten und mich nochmals mit gewissen Argumenten auseinandersetzen, warum es eben doch unter Umständen Sinn machen könnte für eine Gemeinde, zum Schluss zu kommen, dass sie teilweise – wie auch immer, die Ausgestaltung ist dann wirklich kommunal – von dieser Möglichkeit, wenn sie dann der Grosse Rat einräumt, Gebrauch machen will. Der städtebauliche Vertrag wurde – insbesondere von Kantonsrat Markus Bürgi – sehr hervorgehoben. Da gehe ich ganz einig, das ist wirklich ein sehr gutes Instrument, und es ist zu wünschen, dass gerade in diesem Bereich das eigentlich vor allem mit städtebaulichen Verträgen geregelt wird. Das wird teilweise jetzt schon so gemacht. Hier haben wir einfach wirklich das Problem – und das hat wiederum Kantonsrat Stephan Tobler sehr schön auf den Punkt gebracht –, dass es dann eben wirklich zwei Seiten braucht. Und wenn halt die eine Seite partout nicht will, dann ist die Frage, was denn die Gemeinde für ein Druckmittel hat. Heute hat sie schon auch Druckmittel. Man kann dann einfach so weit gehen und sagen, gut, dann machen wir halt diese Umzonung oder diese Aufzonung nicht – Ende der Übung. Aber das ist schon sehr grenzwertig, grenzt dann an Erpressung und ist ja schon nicht die Weise, wie die Gemeinde vorgehen sollte. Am Schluss haben wir eigentlich nur einen Scherbenhaufen und kommen nicht weiter. Darum kann schon aus kommunaler Sicht eine Überlegung sein, grundsätzlich einmal diese Mehrwertgabe einzuführen. Dann ist einmal die Grundordnung klar, und vor diesem Hintergrund wird nachher die Verhandlung über den städtebaulichen Vertrag geführt. Ich meine, da liegt es ja auf der Hand, dass das die Motivation der Gegenseite doch recht steigern wird. Man weiss dann, dass, wenn die Gespräche scheitern, die Gemeinde dieses Instrument zur Hand hat. Das kann doch durchaus Sinn machen, und dann blockiert es eben gar nichts. Was am meisten blockiert, ist, wenn wir am Schluss nicht zu Auf- und Umzonungen kommen, weil die eben gar nicht bewilligt oder genehmigt werden. Darum kann aus Sicht einer Gemeinde diese Mehrwertabgabe eben als Schmiermittel erscheinen, damit überhaupt dieses zusätzliche Baupotenzial auf den Markt kommt. Und das finde ich schon auch noch einmal wichtig: Es ist keine Steuer, sondern von diesem Mehrwert, der sowieso entsteht, wird ein bisschen abgeschöpft. Nach einer Studie von Wüest Partner sind das nicht 10 % der Erstellungskosten der Liegenschaften, die dann gestellt werden. Da kann man ja nicht ernsthaft davon reden, dass dadurch die Bautätigkeit irgendwie gehemmt würde. Und wozu ich halt auch gar

nichts gehört habe von den Exponenten der Streichungsanträge: Was sind denn Ihre Lösungen? Wir haben hier ein Problem, ich habe es schon gesagt: Diese Innenverdichtung ist quasi jetzt Programm, das hat das Schweizer Volk und das Thurgauer Volk so beschlossen. Sie ist anspruchsvoll, Behörden stehen an. Wir haben teilweise – im Thurgau ist es noch nicht ganz so dramatisch, aber im Westen durchaus auch – zu wenig Wohnungen. Ja, wie kommen wir denn jetzt hier weiter? Das ist immerhin ein Instrument, das man den Gemeinden zur Verfügung stellen kann, das sie seriös prüfen und – wenn sie dann zum Schluss kommen, es mache Sinn und dann auch noch die Legislative oder das Volk dabei ist – einführen können. Es ist immerhin eine Möglichkeit, die man da eröffnet. Wenn Sie das jetzt einfach ganz oder teilweise streichen, dann sind wir natürlich keinen Schritt weiter. Ich habe wirklich nicht gehört, was denn Ihr Thurgauer Weg ist, um hier in diesem dornenvollen Gebiet weiterzukommen. Also summa summarum: Wir beschliessen heute hier nicht die Einführung einer Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzügen. Aber es wäre in gut thurgauisch, föderalistisch und pragmatischer Art und Weise ein Weg für diejenigen Gemeinden, die das nach eingehender Prüfung als sinnvoll erachten – in der Ausprägung sind sie völlig frei, so wie sie das für richtig befinden –, das wirklich umsetzen zu können. Darum beantragt Ihnen der Regierungsrat, beide Streichungsanträge abzulehnen. Klar, der Antrag Stähelin wäre immerhin besser, als was wir heute haben, aber er bleibt auch relativ willkürlich wieder auf halbem Wege stehen.

René Walther, Präsident, FDP: Die Diskussion ist abgeschlossen, wird nicht weiter benutzt. Wir kommen jetzt zur Gegenüberstellung der beiden Anträge. Ich möchte Ihnen noch die Tastenbelegung bekanntgeben: Taste 1 wäre für Antrag Strähl-Obrist reserviert, Taste 2 für Antrag Stähelin und Taste 3 für diejenigen, die sich enthalten möchten. Bitte stimmen Sie jetzt über diese beiden Anträge ab.

Abstimmung Antrag Strähl-Obrist vs. Antrag Stähelin

Antrag Strähl-Obrist: 61

Antrag Stähelin: 40

Enthaltung: 16

René Walther, Präsident, FDP: Sie haben mit 61:40 Stimmen bei 16 Enthaltungen den Antrag Strähl-Obrist gewählt. Wir kommen jetzt zur Gegenüberstellung dieses Antrags Strähl-Obrist, nämlich zur Streichung des § 70a, und der Kommissionsfassung. Hier die Tastenbelegung: Kommissionsfassung hat Taste 1, der Antrag Strähl-Obrist hat die Taste 2. Wer sich enthalten möchte, drückt die Taste 3. Bitte stimmen Sie jetzt ab.

Abstimmung Kommissionsfassung vs. Antrag Strähl-Obrist

Kommissionsfassung: 66

Antrag Strähl-Obrist: 51

Enthaltung: 1

René Walther, Präsident, FDP: Sie haben mit 66:51 Stimmen bei 1 Enthaltung die Kommissionsfassung präferiert. Möchte jemand auf einen Paragrafen zurückkommen? Das ist nicht der Fall – geschlossen. Die 2. Lesung wird für die nächste Ratssitzung traktandiert.