



## Protokoll

Sitzung	Vorberatende Kommission des Kantonsrates zum Planungs- und Baugesetz – 22.15.08
Termin	<b>Mittwoch, 13. Januar 2016</b> <b>08.30 Uhr – 20.00 Uhr inkl. Mittagessen</b>
Ort	<b>Hotel Einstein, Berneggstr. 2, 9000 St.Gallen</b> <b>Raum 3.5.1 / 3.5.2, 3. Stock</b>

Aline Tobler  
Juristische Projektleiterin

Baudepartement  
Generalsekretariat  
Lämmlisbrunnenstr. 54  
9001 St.Gallen  
T 058 229 43 39  
F 058 229 39 60  
aline.tobler@sg.ch  
www.sg.ch  
ToA

St.Gallen, 25. Januar 2016

### Vorsitz

Huser Herbert, Präsident, Altstätten

### Teilnehmende

Kommissionsmitglieder

- Spoerlé Christian, Ebnat-Kappel
- Götte Michael, Tübach
- Güntzel Karl, St.Gallen
- Dobler Ernst, Oberuzwil
- Frei Jörg, Eschenbach
- Göldi Peter, Gommiswald
- Ritter-Sonderegger Werner, Hinterforst
- Bucher Laura, St.Margrethen
- Hartmann Peter, Flawil
- Walser Joe, Sargans
- Bereuter Jürg, Rorschach
- Locher Walter, St.Gallen
- Wild-Huber Vreni, Wald-Schönengrund
- Häusermann Erika, Wil

### Weitere Teilnehmende

- Haag Willi, Regierungsrat, Baudepartement
- Signer Kurt, Generalsekretär, Baudepartement
- Clavadetscher Reto, Leiter Rechtsabteilung, Baudepartement
- Bernet Christoph, Experte
- Heer Balthasar, Experte
- Möhr Markus, Experte
- Tobler Stefan, Experte

### Protokoll

- Kamber Tanja, Rechtsabteilung, Baudepartement
- Tobler Aline, Generalsekretariat, Baudepartement



## Unterlagen

- Planungs- und Baugesetz 22.15.08, Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015
- Antrag Ritter-Hinterforst zu Art. 104-104quarter E-PBG
- Antrag Locher-St.Gallen zu Art. 68, 107 und 108 E-PBG

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Begrüssung und Information</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Protokolle der Sitzungen vom 23. November und 18. Dezember 2015</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Detailberatung Teil B Art. 78 – 117 E-PBG</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Varia</b>	<b>50</b>

## 1 Begrüssung und Information

**Huser-Altstätten**, Präsident der vorberatenden Kommission, begrüsst die Mitglieder und die Ersatzmitglieder der vorberatenden Kommission und folgende Personen:

- Haag Willi, Regierungsrat, Baudepartement
- Signer Kurt, Generalsekretär, Baudepartement
- Clavadetscher Reto, Leiter Rechtsabteilung, Baudepartement
- Bernet Christoph, Experte
- Heer Balthasar, Experte
- Möhr Markus, Experte
- Tobler Stefan, Experte
- Kamber Tanja, Rechtsabteilung, Baudepartement
- Tobler Aline, Generalsekretariat, Baudepartement

Er wünscht ein gutes neues Jahr und teilt allen Anwesenden einen „Stress-Ball“ als kleines Präsent aus. Der Terminplan ist so angesetzt, dass der Teil B an diesem Tag durchberaten wird.

## 2 Protokolle der Sitzungen vom 23. November und 18. Dezember 2015

**Güntzel-St.Gallen** macht eine Präzisierung zum Protokoll vom 18.12.2015 auf S. 26 und gibt diese der Protokollführerin ab. In den 80er Jahren wurde der Nachtrag zum Baugesetz gemäss dem heutigen Antrag der Regierung bereits einmal abgelehnt.

**Der Kommissionpräsident** hält fest, die Änderungen von Güntzel-St.Gallen werden erneut verschickt, ansonsten verdankt er die Protokolle.



### 3 Detailberatung Teil B Art. 78 – 117 E-PBG

#### *Art. 78 Massgebendes Terrain*

**Bereuter-Rorschach** verweist darauf, dass es sich um ein wichtiges Thema handle, bei einem Überbauungsprojekt habe das massgebende Terrain keine unwesentliche Bedeutung. Die Kantone kennen unterschiedliche Regelungen hierzu. Er stellt den Antrag: „Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder der rechtmässig bewilligte Geländeverlauf. ~~Kann dieser wegen früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht festgestellt werden, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.~~ Er begründet den Antrag damit, dass im weitgehend überbautem Gebiet und im Zeichen der Siedlungsentwicklung und -erneuerung nach innen eine Neuüberbauung von einem bereits bebauten Grundstück der häufigere Fall sei als eine Erstüberbauung auf der grünen Wiese. Im Regelfall seien die benachbarten Grundstücke bereits bebaut, sodass nur noch in Ausnahmefällen das natürlich gewachsene Terrain zweifelsfrei festgestellt werden könne. In der Praxis komme es oft zu Unsicherheiten zu dieser Thematik. Bei einer Erstüberbauung gelte klar der natürliche Geländeverlauf bzw. das gewachsene Terrain, hingegen bei einer Neuüberbauung soll nicht das Nachbargrundstück massgebend sein. Er sei der Meinung, es soll auf das Baugrundstück abgestellt werden. Der natürliche Geländeverlauf soll gelten, soweit er nachvollzogen werden kann z.B. anhand von bewilligten Umgebungsplänen. Nicht bewilligte Geländeänderungen sollen nicht berücksichtigt werden.

**Clavadetscher-RA** gibt zu bedenken, mit dieser Änderung müsste im Ergebnis in Kauf genommen werden, dass sämtliche Geländeänderungen wie Aufschüttungen etc. werden rechtmässig bewilligt, was dazu führen würde, dass bei einer Erhöhung des Gartensitzplatzes und anschliessend bei einem Ersatzbau der Niveaupunkt plötzlich 2 Meter höher ist als der bisherige. Die Aufschüttung könne nicht verhindert werden, somit kann vom Bauherr der Niveaupunkt selber festgelegt werden, wenn er vor seinem Bauvorhaben eine bewilligte Aufschüttung mache.

**Locher-St.Gallen** verweist auf Art. 77 E-PBG zum Niveaupunkt, an der Definition des Niveaupunktes werde nichts geändert. Die Aufschüttung für einen Sitzplatz verändere nicht den Niveaupunkt, erst wenn das ganze Gelände geschüttet werde.

**Clavadetscher-RA** führt aus, in Art. 77 E-PBG werde auf das massgebende Terrain verwiesen, d.h. das bewilligte oder das gewachsene Terrain. Wenn vorher eine Schüttung gemacht werde, dann ist es das bewilligte und demgemäss das massgebende Terrain.

**Heer-Experte** meint, es komme wesentlich darauf an, was verstanden werde unter dem „rechtmässig bewilligten“ Geländeverlauf. Wenn die Aufschüttungen und die Abgrabungen dazu gezählt werden, dann sei die Aussage von Clavadetscher-RA korrekt und es könnte zu willkürlichen / gravierenden Abweichungen kommen. Der Vorschlag könne auch so verstanden werden „in den Plänen nachvollziehbaren natürlichen Geländeverlauf“, dann würde die Anpassung Sinn machen, wenn der natürliche



Verlauf nicht mehr feststellbar sei. Der vorgeschlagene Ansatz suche die Lösung auf dem Baugrundstück. Er merkt an, bei „rechtmässig bewilligte Geländeverlauf“ solle rechtmässig gestrichen werden.

**Bernet-Experte** sieht das Problem im Bestand, meint aber, der Vorschlag Bereuter-Rorschach mache die Sache problematischer. Die Lage des massgebenden Terrains und damit der Niveaupunkt werde dem Bauherrn überlassen. Dieser könne zuerst eine Schüttung eingeben und die Gemeinde müsse diese bewilligen, solange es keine Verunstaltung ist. Wenn anschliessend die Baueingabe für ein Haus erfolge müsse der erhöhte Niveaupunkt in Kauf genommen werden.

**Bereuter-Rorschach** nimmt die Kritik an, er sieht aber Probleme beim Vorschlag der Regierung insbesondere beim weitgehend überbauten Gebiet. Primär solle der natürliche Geländeverlauf gelten, nur soweit dieser nicht nachvollziehbar ist, solle der bewilligte gelten. Er präzisiert seinen Antrag: „Als massgebendes Terrain gilt der natürliche, oder soweit dieser nicht mehr feststellbar ist, der bewilligte Geländeverlauf.“

**Clavadetscher-RA** hat Verständnis für die Äusserungen. Es gebe Streitfälle, diese seien aber nicht mit einer Regelung zu lösen. Er verweist auf die bestehende gefestigte Praxis mit geringer Rechtsunsicherheit, die mit dem PBG weitergeführt werden soll.

**Regierungsrat Haag** bringt die Sicht des Grundeigentümers und des Nachbarn ein. Er verweist auf ein Quartier auf einer ebenen Wiese, wobei jeder Abgrabungen und Schüttungen gemacht habe um sein Grundstück zu optimieren. Dies führe zu Problemen mit den Böschungswinkeln, Auffüllung, etc. und führe zu Nachbarschaftsstreit.

**Tobler-Experte** hat Verständnis für das Anliegen von Bereuter-Rorschach. Es gebe viele Fälle, die Schwierigkeiten bereiten, um das ursprünglich gewachsene Terrain festzustellen. Er verstehe den Antrag so, dass wenn das Gelände klar sei, solle von diesem ausgegangen werden, auch wenn später aufgeschüttet wurde. Der Einschub gelte wirklich nur dort, wo das Gelände nicht nachzuvollziehen sei, z.B. bei 30 jährigen Aufschüttungen. Er fragt, was geschehe, wenn nach einer bewilligungsfreien Aufschüttung unter 1.20 Meter der Niveaupunkt festgelegt werden muss.

**Clavadetscher-RA** meint, das Problem werde damit nicht gelöst. Grössere bzw. längere Aufschüttungen auch unter 1.20 Meter seien nicht bewilligungsfrei.

**Bereuter-Rorschach** fragt zum Vorschlag der Regierung, was gelte, wenn der gewachsene Geländeverlauf der Umgebung nicht festgestellt werden könne. Er frage sich, wie verlässlich und genügend der Geländeverlauf auch in der Umgebung festgestellt werden könne. Er gehe davon aus, dass nicht mehr auf der grünen Wiese gebaut werde. Das neue Gesetz werde vor allem für den weitgehend bebauten Raum gelten, deshalb habe er diesen Antrag eingereicht.

**Frei-Eschenbach** unterstützt den Antrag Bereuter-Rorschach, dieser schaffe Klarheit. Im weitgehend überbauten Raum sei es schwierig, auf die Umgebung abzustellen. Er sei der



Meinung von Heer-Experte; wenn eine Feststellung nicht möglich sei, soll nicht auf die Umgebung, sondern auf das Grundstück abgestellt werden.

**Clavadetscher-RA** bestätigt, dass es nicht einfach sei, in einzelnen Fällen den Gelände-verlauf festzustellen. Die nachbarlichen Grundstücke seien bebaut und bewilligt und dem-entsprechend fänden sich Hinweise zum Gelände-verlauf in Umgebungsplänen. Es sei sehr unwahrscheinlich, dass für ein Gebiet gar keine Pläne vorliegen. Diese Fälle seien bekannt, man habe bei der Erarbeitung des Artikels daran gedacht, es gebe aber keine bessere Lösung. In der Summe sei die bisherige Praxis die verlässlichste. Es gebe keine Patentlösung, eine neue Lösung führe zu weiteren offenen Fragestellungen.

**Walser-Sargans** äussert sich zum Antrag Bereuter-Rorschach als neutraler Beobachter ohne eigennützige Interessen. Er meint, der Antrag führe zu keinen Verbesserungen, son-derem führe zu mehr Problemen als der Vorschlag der Regierung. Er lehne diesen Antrag ab.

**Frei-Eschenbach** meint, wenn die VoKo einzelne Artikel kritisiert, sei das keine Kritik an der Regierung, der Verwaltung oder einzelnen Personen. Die VoKo müsse Artikel kritisie-ren können; die Mitglieder bringen sich ein nach bestem Wissen und Gewissen, hören auf die Experten und empfehlen schliesslich dem Parlament eine mehrheitsfähige Vorlage.

**Bereuter-Rorschach** führt aus, es sei nicht die Idee, dass keine Kritik an der Regierungs-vorlage angebracht und Anträge gestellt werden können.

**Bernet-Experte** meint, manchmal gebe es in der Praxis eher wenige Anhaltspunkte um den Gelände-verlauf zu eruieren. Die Alternative „das bewilligte Terrain“ mache die Sache nicht einfacher. Erst seit Ende der 90er Jahre gebe es Umgebungspläne, somit hätte man dasselbe Problem. Er empfiehlt, an der Regelung der Regierung festzuhalten. Die Anfor-derungen an die Bestimmung des ursprünglichen Terrains sollen niedrig gehalten bzw. vereinfacht werden, dies solle in der Rechtsprechung gemacht werden.

**Güntzel-St.Gallen** meint, die Kommission habe den Auftrag die Vorlage kritisch anzu-schauen. Die SVP und die Wirtschaftsverbände stehen kritisch zur ganzen Vorlage, dies habe man in der ersten Sitzung festgehalten.

**Bereuter-Rorschach** fragt Heer-Experte, ob sich die geltende Regelung bewährt habe bzw. wie er die beiden Vorschläge beurteile. Letztlich sei es ein Abwägen, bei welcher Regelung weniger Restprobleme übrig bleiben.

**Heer-Experte** meint, er habe als Verwaltungsrichter wenige Fälle zu diesem Thema. Er stellt generell fest, egal welche Lösung, könne es Probleme geben. Er nimmt das Votum von Bernet-Experte auf, dass die Anforderungen tiefer gesetzt werden sollen, und es fällt ihm spontan ein, ob auf die Geodaten zurückgegriffen werden könne.

**Tobler-Experte** führt aus, man stütze sich auf die Geodaten des GIS, wenn der Gelände-verlauf nicht plausibel hergestellt werden könne. Man sei sich aber bewusst, dass es Ab-weichungen gebe.



**Bernet-Experte** führt aus, bei der Rekonstruktion nehme man immer die Geodaten hervor. Alle Daten vor dem Jahr 2000 können eine Unschärfe bis zu 3 Meter ausweisen, sie können nur als Anhaltspunkte verwendet werden. Auch jeder schwierige Fall konnte bisher gelöst werden.

**Clavadetscher-RA** führt aus, es werden alle zugänglichen Informationen verwendet wie Geodaten und auch Luftaufnahmen. Am Schluss komme es immer zu befriedigenden Lösungen. Er sehe keinen Bedarf eine neue Regelung einzuführen, die bisherige Praxis habe zu keinen ungelösten Problemen geführt.

**Ritter-Hinterforst** geht davon aus, unter Nutzungsplan in Abs. 2 seien auch Sondernutzungspläne zu verstehen. Er führt aus, es gebe Fälle, in denen das Abstellen auf das natürliche Gelände lästig und unzweckmässig sein könne insbesondere weil grössere Flächen anders gestaltet worden sind. Andererseits gebe es Fälle insbesondere beim Bauen am Hang, wobei jeder seine Terrasse gebaut habe und das Abstellen auf das gestaltete Terrain unzweckmässig sei. Er macht dazu ein Beispiel aus der Gemeinde Rheineck. Er stellt einen Antrag zur Änderung von Abs. 2 „aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen“ könne gestrichen werden, wobei der Abs. 1 beibehalten würde. Es gelte das pflichtgemässe Ermessen der Planungsbehörde, so müssen die Begriffe nicht ausgelegt werden. Er meint, nur bei grösseren Gebieten müsse ein neuer Niveaupunkt festgelegt werden. Die von Bereuter-Rorschach ausgeführten Probleme können somit erfasst werden. Für ein EFH müsse wohl kein neuer Niveaupunkt festgelegt werden, sondern eher bei mehreren Parzellen, wo ein Sondernutzungsplan gerechtfertigt sei. Für ein EFH brauche es keinen Sondernutzungsplan.

**Bernet-Experte** weist darauf hin, Abs. 2 gelte nur für grössere Gebiete.

**Heer-Experte** fügt an, mit dem Abs. 2 können keine Einzelfälle gelöst werden.

**Clavadetscher-RA** bestätigt, Abs. 2 sei für grössere Gebiete, bei Sondernutzungsplänen müsse immer auf sachgerechte Gründe abgestellt werden.

**Der Kommissionspräsident** lässt über die Anträge Bereuter-Rorschach und Ritter-Hinterforst abstimmen:

**Der Antrag Bereuter-Rorschach zu Abs. 1 wird mit 9:6 Stimmen angenommen.**

**Der Antrag Ritter-Hinterforst zu Abs. 2 wird mit 11:3 Stimmen bei 1 Enthaltung angenommen.**

**Art. 78 lautet neu wie folgt:**

*Art. 78.*<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf.

<sup>2</sup> Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.



**Bucher-St.Margrethen** verweist auf die Vernehmlassung vom WWF zur Verwertung des Aushubes. Die Idee sei eine Erleichterung vorzusehen, wenn der Aushub vor Ort verwertet werde. So müsse der Aushub nicht transportiert werden. Sie bittet das Departement um eine Stellungnahme.

**Der Kommissionspräsident** erklärt, in der Praxis müsse zu jedem Baugesuch ein Formular eingereicht werden, zum Nachweis der Verwertung, Wiederverwertung oder möglichen Entsorgung. Insbesondere vor dem Hintergrund der Verdichtung bestehe vor Ort meist kein Raum für die Deponierung. Die Abfuhr- und Deponiegebühr sei 50 CHF pro Kubikmeter, dementsprechend bestehe, neben den ökologischen Gründen, auch ein wirtschaftliches Interesse, den Aushub vor Ort zu verwenden.

**Clavadetscher-RA** bestätigt die Aussagen des Kommissionspräsidenten. Die Verwertung auf dem eigenem Grundstück erfolge bereits aus rein wirtschaftlichen Gründen.

**Tobler-Experte** bestätigt die Aussagen der Vorredner.

#### *Art. 79 Massangaben für Hauptbauten*

**Güntzel-St.Gallen** stellt den Antrag in Abs. 2 Bst. e „Überbauungsziffer“ zu streichen. Die SVP war grundsätzliche der Meinung, Länge, Höhe und Breite als Regelbauvorschriften genügen, dass eine Dichteziffer nötig sei, werde aber verstanden. Mit zwei Dichteziffern werde es zu kompliziert, die Baumassenziffer alleine genüge.

**Clavadetscher-RA** weist darauf hin, die Überbauungsziffer sei aufgrund des Wunsches der Gemeinden aufgenommen worden, weil sie einen umfassenderen Katalog wollten. Darunter sei das Verhältnis der überbauten zur unüberbauten Fläche zu verstehen. Das Grundstück soll nicht total überbaut werden, sondern es brauche noch einen gewissen Teil Grünfläche bzw. unüberbaute Fläche.

**Bucher-St.Margrethen** findet es wichtig, dass die Gemeinde minimale Vorgaben machen können im Sinne einer Minimalausnützung.

**Der Kommissionspräsident** führt aus, er habe bereits bei der Eintretensdebatte erwähnt, Lichtenstein kenne die Vorgabe, beim Einreichen eines Baugesuchs müsse beim Unterschreiten der Nutzungsziffer der Nachweis erbracht werden, wie die Ausnützung ausgeschöpft werden könne.

**Hartmann-Flawil** fragt nach, wo eine solche Regelung eingefügt werden müsse, z.B. bei der Baumassenziffer. Er fragt die Gemeindevertretungen, warum die Überbauungsziffer wieder in den Katalog aufgenommen worden sind.

**Wild-Wald-Schönengrund** führt aus, die ertümliche Ausnützungsziffer wolle man nicht mehr. Es gebe aber auch Gemeinden, die die Ausnützungsziffer weiterhin wollen. Diese Gemeinden können die Baumassenziffer, die an die Ausnützungsziffer anlehnt, aufnehmen. Die Gemeinden seien sich in dieser Hinsicht nicht einig gewesen.



**Götte-Tübach** verweist darauf, die Delegiertenversammlung der VSGP sei sich nicht einig gewesen bei der Abstimmung. Es seien drei Möglichkeiten zur Verfügung gestanden, die Kompromisslösung sei der Vorschlag der Regierung. Was die Gemeinden wollen, werde schliesslich im Parlament entschieden.

**Clavadetscher-RA** verweist darauf, dass viele Gemeinden um jeden Preis an der Ausnützungsziffer festhalten wollen. Diese sei aber systemfremd im PBG, deshalb stelle man die Überbauungsziffer im Katalog als Kompromiss zur Verfügung. Er verweist darauf, dass viele Kantone aufgrund der Ausnützungsziffer nicht der Interkantonalen Vereinbarung der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten seien.

**Der Kommissionspräsident** stellt fest, wenn das Ziel verdichtet sei, müssen die Rahmenbedingungen bzw. konkrete Instrumente hierfür bereitgestellt werden.

**Bernet-Experte** verweist auf das geltende BauG; es gebe die Ausnützungsziffer, die Baumassenziffer (habe einzig Wittenbach eingeführt) und die Überbauungsziffer (diese sei aber toter Buchstabe).

**Clavadetscher-RA** meint, wenn die Ausnützungsziffer gestrichen werde, werde die Überbauungsziffer vermehrt genutzt, im Moment habe sie aber keine Bedeutung.

**Güntzel-St.Gallen** verweist auf den Vorstoss zur Streichung der Ausnützungsziffer.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag Güntzel-St.Gallen Streichung Bst. e abstimmen:

**Der Antrag wird mit 12:0 bei 3 Enthaltungen angenommen**

**Art. 79 Abs. 2 lautet neu wie folgt:**

Er kann Massangaben enthalten über:

- a) Gebäudelänge und Gebäudebreite;
- b) Gebäudehöhe und Winkelmaß für Dachraum;
- c) Fassadenhöhe;
- d) Baumassenziffer;
- e) Terrainveränderungen.

*Art. 80 Kleinbauten und Anbauten*

Keine Wortmeldungen

*Art. 81 Vorbauten und Dachvorsprünge*

**Bernet-Experte** weist auf ein redaktionelles Problem hin bei den Dachvorsprüngen, die in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen. In Abs. 2 müsste es heissen „in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.“



**Heer-Experte** macht eine redaktionelle Anmerkung zu Abs. 1, darin werden die Vorbauten und mit einem Einschub die Dachvorsprünge, in Abs. 2 wiederum nur die Dachvorsprünge geregelt. Die Regelung komme wohl aus der IVHB Anhang 1, Ziffer 3.4, darin heissen die Vorbauten aber „vorspringende Gebäudeteile“. Diese Definition gehe weiter und der Einschub mache dort Sinn. Er verweist auf die Begriffsdefinition in Art. 76, darunter verstehe er aber nicht die Dachvorsprünge. Er empfiehlt in Abs. 1 „mit Ausnahme der Dachvorsprünge“ zu streichen, da sie in Abs. 2 geregelt seien.

**Locher-St.Gallen** fragt, ob nicht in Art. 76 die Vordächer gestrichen werden sollen, weil in Art. 81 eine Unterscheidung gemacht werde.

**Hartmann-Flawil** fragt ob Vordächer und Dachvorsprünge das gleiche seien.

**Clavadetscher-RA** klärt, Dachvorsprünge seien eine spezielle Art von Vorbauten. Vorbauten sind auf einen Bruchteil der Fassade beschränkt, mit Ausnahme der Dachvorsprünge. Ein Vordach ist nicht die Fortsetzung des Dachs sondern kann auch ein Windfang o.ä. sein.

**Güntzel-St.Gallen** fragt mit Blick auf Art. 76, warum der Randtitel in Art. 81 nicht nur „Vorbauten“ heisse.

**Locher-St.Gallen** meint, das Gesetz müsse lesbar sein. In Art. 76 sollen die Vordächer gestrichen werden, dann sei im St.Gallischen Recht das Dach keine Vorbaute. Die verschiedenen Begriffe der Überdächer sollen dann in Art. 81 gelöst werden. Die Artikel sollen klar sein und es sollen keine Auslegungsprobleme gemacht werden.

**Möhr-Experte** verweist auf Art. 81 Abs. 1, Vorbauten seien nur dann begrenzt wenn sie in die Grenz- und Strassenabstände hineinragen, ansonsten seien sie frei. Wenn sie hineinragen, müssen die Dachvorsprünge raus genommen werden, weil diese auf der ganzen Länge möglich sind. Abs. 2 regle die Dachvorsprünge, die nicht in einen Grenz- oder Gebäudeabstand ragen. Sie müssen aber in der Länge irgendwo begrenzt werden, damit dieser nicht zu lange gemacht werden könne.

**Ritter-Hinterforst** verweist auf den Widerspruch, Vordach i.S.v. Art. 76 und Dachvorsprung als klassisches Bauelement seien nicht dasselbe. Es dürfe keine Vermischung erfolgen.

**Heer-Experte** ist der Meinung von Ritter-Hinterforst. Der Wortlaut sei klar. Art. 76 solle nicht angepasst werden.

**Göldi-Gommiswald** meint, es gebe eine einfache Lösung, er stellt einen Antrag zu Abs. 1 „Vorbauten und Dachvorsprünge ragen höchstens bis zum zulässigen Mass in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.“ Die Gemeinde legt dann für diese zwei ein Mass fest. Das KKL könnte z.B. nicht gebaut werden, wenn festgelegt sei, wieviel Dachvorsprung zulässig sei. Das PBG soll nur regeln, wie weit es in den Grenzraum hineinragen dürfe.



**Bernet-Experte** führt aus, Dachvorsprünge seien der Vorsprung des Daches auf der ganzen Fassadenlänge, dieser sei meistens ca. 1 Meter. Vorbauten seien Erker, Balkone, Vordächer etc., die ein bestimmtes Mass in den Grenzabstand hineinragen dürfen, meistens ca. 2 Meter Tiefe, die Länge sie aber beschränkt, z.B. die Hälfte der Fassadenlänge.

**Güntzel-St.Gallen** fragt Bernet-Experte, warum nur die Breite und nicht auch die Tiefe beschränkt werde. Er fragt, ob es eine gestalterische oder eine Nutzungsvorschrift sei.

**Bereuter-Rorschach** stellt den Antrag gemäss Vorschlag Heer-Experte. Damit sei klar, dass Dachvorsprünge keine Vorbauten sind. Er spreche sich eher gegen den Antrag von Göldi-Gommiswald aus.

**Bernet-Experte** hält fest, es handelt sich nicht um neue Regelungen, sondern Regelungen aus Baureglementen. Die Beschränkung der Länge von Balkonen dient dem Nachbartschutz. Es handle sich um einen Abwägung zwischen den Interessen des Nachbarn und des Bauherrn.

**Göldi-Gommiswald** klärt, man sei sich einig. Er zieht seinen Antrag zugunsten des Antrags Bereuter-Rorschach zurück.

**Güntzel-St.Gallen** verweist auf das Problem des Dachraumes. Das geltende Recht sehe für Gauben und Dacheinschnitte Vorschriften vor. Er fragt, ob es sich um gestalterische oder baupolizeiliche Vorschriften handle.

**Der Kommissionspräsident** meint, es sei eine rein gestalterische Vorschrift.

**Clavadetscher-RA** führt aus, es handle sich um eine Nutzungsvorschrift, unter diesem Titel dürfen die Gemeinden Vorschriften erlassen. Gestalterischen Vorschriften dürften sie nur auf das generelle Verunstaltungsverbot beschränken.

**Göldi-Gommiswald** präzisiert Abs. 2.

**Locher-St.Gallen** meint, Abs. 1 sei schwerfällig. Er präzisiert den Antrag Bereuter-Rorschach: „Vorbauten ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für die Tiefe und Länge in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.“

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag Bereuter-Rorschach zu Abs. 1 und Abs. 2 abstimmen:

**Der Antrag zu Änderung Abs. 1 wird mit 15:0 angenommen**

**Der Antrag zu Änderung Abs. 2 wird mit 15:0 angenommen.**



**Art. 81 lautet wie folgt:**

*Art. 81.* <sup>1</sup> Vorbauten ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für die Tiefe und Länge in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.

<sup>2</sup> Dachvorsprünge ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für die Tiefe in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.

<sup>3</sup> Der kommunale Nutzungsplan enthält die zulässigen Masse.

*Art. 82 Gebäudelänge und Gebäudebreite*

**Bucher-St.Margrethen** fragt bevor die Grössenbeschränkungen besprochen werden, warum auf Hygienevorschriften analog Art. 53 BauG verzichtet werde.

**Signer-GS** führt aus, es sei ein Grundprinzip des PBG, dass wo kein öffentliches Interesse bestehe keine Regelungen gemacht werden. Er meint, der Markt regle dies.

**Clavadetscher-RA** verweist auf die Hauptziele, die Nichtaufnahme sei eine Liberalisierung.

**Der Kommissionspräsident** hält fest, es sei in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

**Hartmann-Flawil** weist darauf hin, die geltenden Hygienevorschriften könnten unter dem Kapitel „8. Technische Anforderungen“ eingefügt werden. In städtischen Verhältnissen gelte nicht der Markt, dort gelten andere Kriterien bzw. Bedingungen. Hygienevorschriften im Sinne von Standards, die von den Gemeinden respektive Städten selber festgelegt werden können, seien eine Notwendigkeit im PBG.

**Signer-GS** meint, es handle sich dabei um eine politische Frage.

**Bucher-St.Margrethen** fragt die Experten, wo Hygienevorschriften eingefügt werden sollten bei den technischen Vorschriften oder in den Katalog. Ihre Fraktion sei der Meinung, gesundheitliche polizeiliche Vorschriften vor allem für Mehrfamilienhäuser seien unter der herrschenden Wohnungsnot im öffentlichen Interesse.

**Der Kommissionspräsident** führt aus, dieses Anliegen stehe möglicherweise im Widerspruch zu den verfolgten von der Mehrheit des Kantonsrat verabschiedeten Zielen der Baugesetzrevision. Er schlägt vor, man diskutiere über den Grundsatz, bevor man sich an die aufwändige Ausformulierung mache.

**Bucher-St.Margrethen** ist mit der Vorgehensweise einverstanden.

**Güntzel-St.Gallen** bestreitet, dass in St.Gallen eine Wohnungsnot herrsche. Er führt aus, die geltende Formulierung müsste sehr vereinfacht und auf den Mietwohnungsbereich bezogen verfasst werden. Er stellt klar, das gesundheitliche Risiko sei bei den heutigen Bauten wesentlich kleiner als früher. Er spricht sich gegen eine Regelung aus.



**Hartmann-Flawil** verweist auf die drei Absätze von Art. 53 BauG als Basis für die Diskussion. Abs. 1 regelt die gesundheitspolizeilichen Erfordernisse, Abs. 2 die Verpflichtung für Gemeinden. Zum Schutz der Mieter könnte beispielsweise eine solche Bestimmung ins PBG aufgenommen werden. In Art. 53 Abs. 3 gehe es darum, dass bei Gestaltungsplänen Vorschriften zum Lärm gemacht werden können. In den Städten habe man die Lärmproblematik beispielsweise von der Strasse, die Mieter müssen geschützt werden.

**Locher-St.Gallen** findet die Grundsatzabstimmung sinnvoll, der Lärmschutz soll aber nicht behandelt werden, da er bundesrechtlich geregelt sei.

**Bucher-St.Margrethen** präzisiert ihren Antrag, es sollen „Hygienevorschriften im Sinne von Art. 53 Abs. 1 BauG für Mehrfamilienhäuser“ ins PBG aufgenommen werden.

**Clavadetscher-RA** bestätigt die Aussage von Locher-St.Gallen, die Mindestanforderungen zum Lärm seien bundesrechtlich vorgeschrieben. Die Kantone könnten theoretisch über diese hinausgehen.

**Hartmann-Flawil** verweist auf Art. 53 Abs. 3, gemäss geltendem Recht, könne man in Gestaltungsplänen darüber hinausgehen. Es sei nötig, dass dies grössere Städte machen können.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag Bucher-St.Margrethen „Aufnahme von Hygienevorschriften i.S.v. Abs. 53 beschränkt auf Mehrfamilienhäuser“ abstimmen:

**Der Antrag wird mit 3:12 abgelehnt.**

#### *Art. 82 Gebäudelänge und Gebäudebreite*

**Bereuter-Rorschach** fragt, warum die Vorbauten, im Gegensatz zu den Anbauten und Dachvorsprüngen, explizit einberechnet werden sollen.

**Möhr-Experte** klärt, dass Vorbauten generell nicht begrenzt seien, wenn sie nicht in den Grenz- oder Strassenabstand ragen. Wenn sie nicht begrenzt seien, sollen sie aber auch bei der Gebäudelänge und –breite angerechnet werden. Bewusst habe man nur die Anbauten und Dachvorsprünge erwähnt, denn diese werden berücksichtigt. Aus den Erläuterungen respektive der Skizze gehe dies deutlich hervor. Dies sei das ursprünglich vorgesehene Konzept.

**Hartmann-Flawil** verweist auf die Diskussion in der letzten Sitzung zu den Anbauten. Es sei neu die Wohnnutzung in Anbauten zulässig und es ist keine konstruktive Trennung mehr möglich. Er meint, konsequenterweise müsste es heissen „mit Anbauten“. Er stellt dazu den Antrag zu Abs. 1 und 2.

**Güntzel-St.Gallen** meint, es bestehen unterschiedliche Interesselagen bezüglich Anrechnung. Die Gemeinde könne mit der Baumassenziffer steuern, wo mehr oder weniger ausgenutzt werden soll.



**Möhr-Experte** verweist darauf hin, die Idee von Hartmann-Flawil sei besser umzusetzen, wenn „mit Anbauten“ gestrichen würde.

**Der Kommissionspräsident** weist auf die Verdichtungsbestrebungen hin. Er fragt, ob der Artikel sprachlich angepasst und auf einen Absatz verkürzt werden könnte.

**Locher-St.Gallen** spricht sich für den Vorschlag der Regierung aus.

**Wild-Wald-Schönengrund** findet den Vorschlag der Regierung lesbarer.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag von Hartmann-Flawil Streichung „Anbauten und“ in Abs. 1 und 2

**Der Antrag wird mit 12:3 Stimmen abgelehnt.**

*Art. 83, 84, 85 und 86*

Keine Wortmeldungen

#### *4. Dichteziffern*

**Güntzel-St.Gallen** fragt, ob es gesetzestechnisch den Titel „4. Dichteziffern“ brauche oder allenfalls der Titel anzupassen sei, da die Überbauungsziffer in Art. 79 E-PBG gestrichen wurde.

**Signer-GS** schlägt vor den Titel zu streichen, somit werden die Baumassenziffer und die nachfolgenden Artikel unter „3. Grössenbeschränkungen“ aufgeführt.

**Heer-Experte** schlägt vor, den Titel in „Dichteziffern“ zu ändern.

**Der Kommissionspräsident** hält fest, dass alle damit einverstanden sind.

**Titel 4. wird die folgt geändert: „4. Dichteziffer“**

*Art. 87 Baumassenziffer*

**Frei-Eschenbach** stellt den Antrag Abs. 4 zu streichen. Für den Nachbarn und das Umfeld mache es keinen Unterschied, wie dick die Isolation des Nachbarn sei. In erster Linie sehe ein Nachbar die Fassade oder das Volumen. Aus Sicht der Nachbarschaft sei ein grösseres Volumen nicht vereinbar aufgrund einer dickeren Isolation. Zudem heisse eine dicke Isolation nicht zwingend, dass es eine bessere Isolation sei. Es solle nicht quantitativ, sondern qualitativ gute Isolation gefördert werden.



**Der Kommissionspräsident** bestätigt die Aussage von Frei-Eschenbach. Er empfiehlt, mit Blick aus der Praxis, dass die Aussenhülle zählt, die Baumassenziffer aber höher angesetzt werden sollte. Die Berechnung würde ansonsten viel zu kompliziert, auf das Volumen ist einfacher abzustellen.

**Häusermann-Wil** weist darauf hin, es müsse bei Renovationen möglich sein, dass Isolation von aussen erfolgen könne und die Baumassenziffer stärker ist als 35cm. Sie spricht sich gegen den Streichungsantrag aus.

**Tobler-Experte** ist der Meinung des Kommissionspräsidenten. Es sei einfacher das Aussenvolumen und die Baumassenziffer zu erhöhen. Bei der Ausführung könne sie die Aussenwandkonstruktion verändern, mit der Baumassenziffer habe man dies im Griff.

**Güntzel-St.Gallen** versteht die Aussage von Häusermann-Wil so, dass ohne diese Regelung bei bestehenden Bauten nicht nachsaniiert werden könne, wenn das Maximum der Baumassenziffer bereits ausgeschöpft sei.

**Heer-Experte** führt aus, mit der Bestandesgarantie gemäss Art. 110 Abs. 2 E-PBG sei die Nachsanierung abgedeckt.

**Hartmann-Flawil** weist auf das Ziel der Verdichtung hin. Bei der energetischen Sanierung werde häufig auch der Wohnraum erweitert mit einer besseren Ausnützung. Mit der neuen Berechnung werde die Erweiterungsmöglichkeit verringert, was nicht unterstützt werde.

**Der Kommissionspräsident** verweist auf die Revision 1997 des Baugesetzes. Bis dahin wurden die Aussenwände mitgerechnet und neu fallen sie weg. Wenn die Baumassenziffer 5 oder 10 % höher angesetzt werde, könnte unter dem Strich mehr verdichtet werden. Es gehe auch um die Einfachheit und Anwendbarkeit des Gesetzes.

**Hartmann-Flawil** meint, im Interesse einer guten Ausnützung müsste für die Isolation ein genereller Bonus z.B. 5% gegeben werden.

**Clavadetscher-RA** verweist darauf, die Bestandesgarantie gelte nicht für eine Nachsanierung, dafür brauche es eine Ausnahmegewilligung.

**Der Kommissionspräsident** führt aus, ein Volumen könne nachgeprüft werden, wenn Wände abgezogen werden können, werde es bei der Berechnung kompliziert. Er stellt Abs. 3 zur Diskussion. Er verweist auf SIA 416, die regelt, wie das Volumen zu berechnen sei. Abs. 3 und Abs. 4 widersprechen dieser SIA-Bestimmung, aus Praktikabilitätsgründen sollen sie gestrichen werden. Es solle das effektive Volumen gerechnet werden, ein verglaster Balkon werde mitgerechnet, ein offener Balkon nicht. Die Bestimmung könne sehr einfach umgangen werden, darum sei die Regelung kontraproduktiv.

**Bucher-St.Margrethen** weist auf Abs. 4 hin, damit werde nur das Aussendach und das Dach privilegiert.



**Hartmann-Flawil** führt aus, mit der vorgesehenen Bestimmung werde eine Loggia miteingerechnet, beim Vorschlag des Kommissionspräsidenten nicht.

**Bernet-Experte** meint, bei Streichung von Abs. 3 habe man keine hinreichende Definition der Baumassenziffer mehr. Er verweist auf die Erfahrung der Gemeinde Wittenbach mit der Baumassenziffer. Es gebe Probleme mit Aufbordungen bei Flachdachbauten; es müsse geklärt werden, ob das Luftvolumen, das voll umschlossen, aber gegen oben offen ist, anrechenbar sei.

**Güntzel-St.Gallen** findet, für den Nachbarspiele einzig das Aussenvolumen eine Rolle. Er schlägt vor, über Abs. 3 und 4 separat abzustimmen.

**Frei-Eschenbach** befürchtet bei Streichung von Abs. 3 grosse Rechtsunsicherheit. Er sehe die Gefahr, dass Änderungen vorgesehen werden, um das Volumen zu vergrössern, diese aber nicht anzurechnen sind.

**Güntzel-St.Gallen** meint, es sei der äussere Teil der Hülle ausschlaggebend. Für den Betrachter spiele es keine Rolle, wie das Dach gedeckt ist. Wenn der SIA gefolgt werde, müsse genau erklärt werden, was diese Regelungen vorsehen.

**Der Kommissionspräsident** führt aus, bei der Berechnung der effektiven Volumen könne es viele herausragende Terrassen, Anbauten, herausragende Balkone geben. Heute werden vermehrt Gebäude als kompakter Körper mit hineinspringenden Gebäudeteilen dargestellt. Der Regierungsvorschlag würde dies verhindern. Er beantragt die Streichung von „die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse, wie Wände, umgrenzt sind“.

**Hartmann-Flawil** meint, das Problem könne mit der höheren Ansetzung der Baumassenziffer durch die Gemeinde gelöst werden.

**Möhr-Experte** verweist darauf, Abs. 3 entspringe aus der IVHB, diese sei liberal. Bei offenen Fragen könne man diese als Auslegungshilfe beiziehen.

**Der Kommissionspräsident** weist darauf hin, dass der Beitritt zur IVHB abgelehnt wurde.

**Regierungsrat Haag** stellt klar, man halte sich wo möglich an die IVHB. Man müsse nicht zwingend neue Regelungen erfinden, wenn es bestehende funktionierende Regelungen gebe. Man solle nicht vorsätzlich Bestimmungen vervielfältigen, um einen Beitritt zu verunmöglichen. Der Druck der BPUK für einen Beitritt sei gross. Er schätzt die Einführung eines Bundesbaugesetzes, das auf Druck der bürgerlichen Bundesparlamentarier zur Harmonisierung in der Baubranche erlassen werden soll, als gering ein.

**Güntzel-St.Gallen** fragt zu Abs. 3 nach, ob Dacheinschnitte-Volumen angerechnet oder abgezogen werden.

**Clavadetscher-RA** klärt, wenn mehr als drei Seiten umgeben sind, werde das Volumen angerechnet.



**Der Kommissionspräsident** führt aus, bei Terrassen, Veranden, Loggias etc. könne die Regelung „die weniger als zur Hälfte“ leicht umgangen werden, indem man die Fläche vergrössert.

**Bucher-St.Margrethen** wirft ein, man müsse sich fragen, was man mit der Baumassenziffer überhaupt erreicht werden wolle; Verdichtung fördern oder verhindern und / oder Schutz des Nachbarn. Sie spricht sich dafür aus, die Gemeinde soll je nach Gebiet mit der Baumassenziffer die Verdichtung mit einer Mindestdichte fördern können oder mit einem Maximum verhindern.

**Der Kommissionspräsident** meint, zur Förderung der Verdichtung, sei die Höhe der Baumasse ausschlaggebend.

**Frei-Eschenbach** will keine Mindestdichte. Der Markt gehe an das Limit. Er unterstützt grundsätzlich die Verdichtungsbestrebungen insbesondere in der Stadt. In den Gemeinden, beim Verbot von EFH sei er dagegen. Die Gemeinde solle frei sein bei der Festlegung der maximalen Baumassenziffer.

**Der Kommissionspräsident** verweist darauf, es könne wie bereits erwähnt, eine Regelung eingeführt werden, dass wenn die maximale Ziffer nicht erreicht werde, begründet werden müsse, wo die Ausnützung erreicht werden könne.

**Clavadetscher-RA** meint, eine Mindestdichte könne mit der Abparzellierung leicht umgangen werden.

**Locher-St.Gallen** verweist darauf, das geltende BauG enthalte Beschränkungen, aber keine Verpflichtung, wie gebaut werden müsse. Mit Verpflichtungen werde das Gesetz im Grundsatz geändert. Das PBG solle bei den allgemeinen Vorschriften weiterhin „Beschränkungen des Könnens“ enthalten.

**Heer-Experte** verweist auf die Botschaft, die ausführt, der Sinn der Baumassenziffer sei die Körnigkeit und das Erscheinungsbild eines Gebietes zu bestimmen. Es sei fraglich, ob die Mindestbaumassenziffer vor der Eigentumsgarantie Bestand hätte. Er begrüsst die Beschränkung gemäss Antrag Huser-Altstätten im Sinne einer einfachen Anwendung.

**Bernet-Experte** führt aus, die Baupflicht wäre etwas völlig Neues und nicht in der Praxis umsetzbar.

**Regierungsrat Haag** schlägt vor, Abs. 4 anzupassen, damit die „Sanierung Gebäudeprogramm“ bei bestehenden Bauten durchgeführt werden können: „Aufgrund einer nachträglichen Wärmedämmung von Aussenwänden und Dach kann die Baumassenziffer über- und der Grenzabstand unterschritten werden.“

**Clavadetscher-RA** weist auf die Umgehungsgefahr hin, indem man in Etappen baut.

**Heer-Experte** schlägt vor, diese Regelung systematisch in die Bestandesgarantie in Art. 110 aufzunehmen bzw. diese auszuweiten.



**Der Kommissionspräsident** führt aus, zu jedem Baugesuch müsse ein Energienachweis eingereicht werden. Er befürwortet den Vorschlag von Regierungsrat Haag.

**Der Kommissionspräsident** lässt über die Anträge Anpassung Abs. 3 und Streichung Abs. 4 abstimmen:

**Der Antrag zu Abs. 3 wird mit 9:3 Stimmen bei 3 Enthaltungen angenommen.**

**Der Antrag zu Abs. 4 wird mit 11:3 Stimmen bei 1 Abwesenheit angenommen.**

**Art. 87 lautet neu wie folgt:**

<sup>1</sup> Die Baumassenziffer bezeichnet das Verhältnis des Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Als Bauvolumen gilt jenes Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen, welches über einer durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegt.

<sup>3</sup> Die Volumina offener Gebäudeteile werden nicht angerechnet.

**Bucher-St.Margrethen** präzisiert ihren Antrag im Sinne der Ausführungen des Kommissionspräsidenten, da gemäss den Ausführungen eine Mindestdichte in der Kommission keine Mehrheit findet; bei Unterschreitung der Ziffer müsste nachgewiesen werden, wie man die Ausnützung erreichen könne. Das Baudepartement solle zu diesem Thema einen Formulierungsvorschlag ausarbeiten.

**Güntzel-St.Gallen** fragt nach, ob eine Kann- oder Muss-Vorschrift vorgesehen sei.

**Hartmann-Flawil** führt aus, es wäre eine Kann-Vorschrift. Diese Regelung sei insbesondere im Interesse von Städten.

**Bereuter-Rorschach** macht klar, die Aufnahme der Baumassenziffer sei für die Gemeinde freiwillig.

**Der Kommissionspräsident** klärt, es müsste dann heissen „wenn eine Baumassenziffer festgelegt sei, könne eine ...“.

**Möhr-Experte** verweist darauf, bereits heute müsse die Erschliessung auf die Baumöglichkeiten ausgerichtet werden. Es würde nur einen Mehraufwand geben.

**Dobler-Oberuzwil** meint, eine solcher Nachweis sei ein Einschnitt in das Eigentumsrecht und führe zu mehr Bürokratie. Er unterstütze diesen Antrag nicht.

**Locher-St.Gallen** verlangt eine Abstimmung zum Antrag Bucher-St.Margrethen.



**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag Bucher-St.Gallen „Auftrag an das Baudepartement zur Ausformulierung Nachweis erbringen“ abstimmen.

**Der Antrag Bucher wird mit 3:11 mit 1 Abwesenheit abgelehnt.**

*Art. 88 Überbauungsziffer*

**Der Kommissionspräsident hält fest, gemäss Abstimmung zu Art. 79 werde Art. 88 E-PBG gestrichen.**

*Art. 89 Anrechenbare Grundstückfläche*

Keine Wortmeldung

*Art. 90 Nutzungsübertragung*

**Güntzel-St.Gallen** weist auf eine nötige sprachliche Anpassung bei „Dichteziffern“ hin.

**Signer-GS** nimmt das Anliegen auf.

**Hartmann-Flawil** präzisiert, wenn keine Baumassenziffer festgelegt werde, könne keine Nutzungsübertragung gemacht werden.

**Der Kommissionspräsident** bestätigt diese Aussage. Er weist in Abs. 1 Bst. c darauf hin, dass „die schutzwürdigen privaten Interessen“ nicht im BauG aufgeführt seien. Es würde zu mehr Einsprecher und Rekursen führen. Er stellt den Antrag auf Streichung.

**Heer-Experte** führt aus, es mache Sinn, auch die privaten Interessen aufzuführen. Er frage sich, was „schutzwürdige“ private Interessen seien.

**Güntzel-St.Gallen** findet, es könne durchaus private Interessen geben.

**Frei-Eschenbach** zitiert Art. 63 BauG, darin sei kein Freipass enthalten. Die betroffenen privaten Interessen sollen sich wehren können.

**Bernet-Experte** klärt, „ausnahmsweise“ in Art. 63 BauG erfordere eine Güterabwägung.

**Locher-St.Gallen** macht beliebt den Vorschlag der Regierung beizubehalten.

**Der Kommissionspräsident** zieht den Antrag zurück.



## Art. 91 Gewässerabstand

**Bereuter-Rorschach** stellt einen Antrag gemäss ausgeteiltem Papier. Er weist darauf hin, Signer-GS habe in seiner Präsentation die Thematik bereits erwähnt, mit Abs. 3 habe man den Bedenken der Vernehmlassung Rechnung tragen wollen. Er beantragt, dort wo der Gewässerraum bestimmt sei, solle auf einen zusätzlichen kantonalen Abstand zum Gewässerraum verzichtet werden: Abs. 2 streichen „dem Gewässerraum sowie“ Er sei aber offen für Formulierungsanpassungen.

Er sei sich der Konsequenzen gemäss Ausführungen von Signer-GS bewusst, er sei aber klar der Auffassung für den Abstand zu den Gewässern sollen einzig die bundesrechtlichen Vorschriften gelten und keine kantonale Vorschriften eingeführt werden.

Der Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit können im Einzelfall dazu führen, dass der Gewässerraum erhöht werden müsse. Er verstehe das Bundesrecht so, dass die Mindestbreite den Hochwasserschutz einschliesse. Er verweist auf das Merkblatt ARE/BAFU/BPUK zu dicht überbautem Gebiet, darin könne der Gewässerraum angepasst bzw. anders angelegt werden. Dies zeige, die Zugänglichkeit und der Hochwasserschutz seien im Gewässerraum enthalten und somit brauche es keinen zusätzlichen kantonalen Gewässerabstand.

Er meint, grundsätzlich sei immer vom Mindestabstand auszugehen, so wie es das Bundesrecht vorgebe, nur in Ausnahmefällen für den Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit müsse er situativ und im richtigen Mass erhöht werden. Ein pauschaler 5-Meterabstand sei vor diesem Hintergrund falsch.

Er frage sich, ob es vom bundesrechtlichen Rahmen her, rein vom Hochwasserschutz, zulässig sei einen zusätzlichen Gewässerabstand festzulegen.

**Clavadetscher-RA** führt aus, von Bundesrecht wegen müsse der Gewässerraum festgelegt werden. Dieser müsste unter anderem Hochwasserschutz inkl. Zugänglichkeit und Unterhalt enthalten. Das St.Galler System sei in einem Graubereich; der bundesrechtliche Gewässerraum werde auf das absolute Minimum festgelegt und der Unterhalt werde hinausgenommen und mit dem kantonalen Gewässerabstand sichergestellt. Damit man in diesem Gebiet, wo ein grösserer bundesrechtlicher Gewässerraum festgelegt werden müsste, keine bundesrechtlichen Nutzungseinschränkungen habe. Es sei eigentlich eine Lockerung gegenüber was sonst passieren würde, man beschränke sich auf das absolute bundesrechtliche Minimum. Ohne den Gewässerabstand werde das Verfahren der Ausscheidung verkompliziert und durch die Pauschalisierung werde die Nutzung eingeschränkt.

**Güntzel-St.Gallen** erkundigt sich, ob es wirklich eine zwingende Vorschrift des Bundesrecht sei. Die bundesrechtliche Regelung sei vollständig auszuloten.

**Clavadetscher-RA** führt aus, das absolute Minimum des Gewässerraums gelte nur, wenn kein Raum für den Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit nötig sei. Wenn dies der Fall ist, müsse der Gewässerraum von Bundesrecht wegen ausgeweitet werden. Mit der vorgeschlagenen Regelung wolle man dies umgehen. Die Ausscheidung könne schematischer mit den 5 Meter besser erfolgen, damit sei der Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit sichergestellt, und umgekehrt habe man einen Anspruch auf eine Reduktion, falls



die 5 Meter nicht nötig seien. Für den Grundeigentümer komme es ohne den Gewässerabstand zu einer deutlich schlechteren Lösung, weil im Gewässerraum die Beschränkungen des Bundesrechts gelten.

**Bernet-Experte** führt aus, der Antrag Bereuter-Rorschach sei restriktiver als das geltende BauG. Der Gewässerraum habe eine Standardgrösse, diese müsse erhöht werden, wenn der Hochwasserschutz, Zugänglichkeit, Revitalisierung etc. gewährleistet werden müssen. Man könne nicht immer mit der Standardbreite fahren, sondern dort wo keine Zugänglichkeit gegeben ist, müsse der Gewässerraum breiter gemacht werden. Im Gewässerraum gelten viel strengere Regelungen als im Gewässerabstand: extensive Bewirtschaftung gemäss Direktzahlungsverordnungsvorschriften, schärfere Regelung zur Standortgebundenheit, bundesrechtliche Bestandesgarantie. Im kantonalen Gewässerabstand gelten keine Bewirtschaftungsvorschriften, die baulichen Möglichkeiten sind besser und es gilt die kantonale Bestandes- und Erweiterungsgarantie.

Mit der vorgesehenen Vorschrift würde man immer auf dem Minimum des Gewässerraums fahren und anstelle der Erweiterung, erhöht man den kantonalen Gewässerabstand. Abs. 3 regelt die Voraussetzungen für den Anspruch auf Reduktion des Abstandes. Er weist darauf hin, jede Gemeinde habe einen Gewässerlinienplan, darin könne situationsgerecht der Gewässerraum, scharf, und der Gewässerabstand, dort wo notwendig, gezogen werden.

**Walser-Sargans** hält fest, Hochwasserschutz sei ein Gebot der Stunde.

**Heer-Expert** führt aus, im 2012 wurde aufgeworfen, ob zusätzliche kantonale Vorschriften überhaupt noch nötig seien. Er sei der Auffassung, der zusätzliche kantonale Gewässerabstand in der Bauzone sei nicht erforderlich. Die Bundesvorgaben legen die minimale Breite des Gewässerraums fest. Er glaube nicht, dass bei den vorgegebenen grossen Gewässerräumen der Unterhalt nicht darin sichergestellt werden könne. In dicht überbauten Gebieten müsse sowieso individuell vorgegangen werden. Er meine, ein Abstand genüge.

**Signer-GS** unterstreicht wie in seiner Präsentation, wie ausserordentlich wichtig das öffentliche Interesse sei an einem ausreichenden Hochwasserschutz und der Zugänglichkeit für den Unterhalt. Mit dem PBG werde dieser gewährleistet. Das Baudepartement hat ein hohes Eigeninteresse an der Regelung, um seine Aufgaben wahrzunehmen. Der kantonale Bauabstand sei in der ersten Vernehmlassung sehr umstritten gewesen. Die Lösung in Abs. 3 „Anspruch auf Unterschreitung“ sei praktisch, mit all den Vorteilen gemäss Ausführungen von Bernet-Experte.

**Bereuter-Rorschach** bestreitet nicht, dass sein Vorschlag in Einzelfällen restriktiver sein könne. Er meint, das Bundesrecht, das ihm gar nicht gefalle, würde für den Unterhalt genügen. Mit dem Gewässerabstand gehe man ganz generell davon aus, dass der Gewässerraum nicht genüge um den Hochwasserschutz sicherzustellen. Über den gesamten Kanton sei sein Antrag liberaler als der Vorschlag der Regierung.

**Güntzel-St.Gallen** meint, der Bundesgesetzgeber habe soweit Recht erlassen, was grundsätzlich als Notwendig erachtet worden sei. Das Bundesrecht sehe nicht vor, dass jeder Kanton im Einzelfall überall einen zusätzlichen Abstand hinzufügen müsse. Diese



vorgeschlagenen 5 Meter erscheinen ihm willkürlich. Er glaubt nicht, dass mit diesen zusätzlichen 5 Metern konkret Überschwemmungen verhindert werden können. Das Vorgehen sei fragwürdig, er wundere sich, dass wenn keine Regelung vorgesehen sei, gelte die strenge Bundesvorschrift und bei einer kantonalen Festlegung würde eine liberale Lösung gelten. Er würde in diesem Fall den Antrag stellen, den kantonalen Abstand auf 1 Meter festzulegen.

**Bernet-Experte** hält das Faktum fest, dass der bundesrechtliche Gewässerraum nun festgelegt werden müsse, und zwar so breit, dass die Zugänglichkeit gewährleistet sei. 90% der Gewässer hätten in Zukunft 11 Meter Gewässerraum, in den meisten Fällen werde dies nicht genügen für die Zugänglichkeit, was dazu führt, dass der bundesrechtliche Gewässerraum grösser ausgedehnt werden müsse.

**Clavadetscher-RA** führt aus, Tatsache sei, der Unterhalt müsse durch die Abteilung im TBA sichergestellt werden können. Der Vorschlag der Regierung führe zu einer Reduzierung gegenüber der geltenden Regelung im BauG. Ein wesentlicher Vorteil für den Grundeigentümer sei der Anspruch auf die Reduzierung, heute müssten die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 77 Bst. a-d erfüllt werden.

**Ritter-Hinterforst** fragt, ob man gegenüber dem Bundesrecht vorgeschriebenen Gewässerraum einen kantonalen Gewässerraum zur Sicherung der Zugänglichkeit einführen könne. Er meint, es könnte einen Präzedenzfall geben, der den Gewässerabstand bestreitet und verlangt werde, dass ein grösserer bundesrechtlicher Gewässerraum festgelegt werden müsse. Verschiedenste Interessengruppen hätten Anliegen zu diesem Thema. Er fragt, ob die Zugänglichkeit im Siedlungsgebiet respektive im überbauten Gebiet wirklich nicht mit dem Gewässerraum gewährleistet sei. Er weist auf das Problem der Strassen hin, die entlang von Gewässern laufen und gemäss Verwaltungsgerichtsentscheid nicht verlegt werden müssen und relativ grosszügig unterhalten und auch ausgebaut werden können. Er fragt, ob der Zugang zum Gewässer auf jedem Meter gewährleistet werden müsse und in welcher Form. Mit dem 5 Meter Gewässerabstand würden diese Fragen nicht beantwortet.

**Signer-GS** erklärt, das Konzept der Verwaltung sei im E-PBG; es gebe ein ausserordentlich hohes öffentliches Interesse an einer lückenlos funktionierenden Grundregelung zur Hochwassersicherheit und zum Zugang für den Unterhalt. Dort wo die Hochwassersicherheit gewährleistet sei, habe man einen Anspruch auf Reduktion. Es sei eine Risikoabwägung, wie viele Lücken offen gelassen werden, wenn ein anderes Konzept gewählt werde.

**Heer-Experte** habe sich leiten lassen vom Ziel der Revision, ein einfaches und anwenderfreundliches Gesetz zu erlassen. Er bezweifelt die Notwendigkeit von zwei Abständen. Er sei überzeugt, im dicht überbauten Gebiet könne der Unterhalt und der Hochwasserschutz im bundesrechtlichen Gewässerraum erfolgen.

**Güntzel-St.Gallen** meint die Konsequenz der Bestimmung sei, dass keine Reduzierung möglich sei, da die zuständige kantonale Stelle zustimmen müsse, und diese werde wohl



nach Aussage von Clavadetscher-RA den maximalen Raum immer brauchen. Er stellt den Antrag auf Reduzierung der 5 Meter auf 1 oder 2 Meter.

**Clavadetscher-RA** führt aus, man werde nicht überall 5 Meter Gewässerabstand brauchen. Ziel sei eine einfach zu handhabende Lösung bei der Festlegung des Gewässerraums, mit der vorgeschlagenen Lösung könne man ihn schematisch festlegen auf die bundesrechtlich zulässige Mindestbreite. Diese erhöhe sich, wenn für den Gewässerunterhalt oder den Hochwasserschutz mehr Raum erforderlich sei. Bei der Ausscheidung könne man bei einem Abstand nicht mehr schematisch vorgehen (Mindestabstand + 5 Meter und im Einzelfall reduzieren), sondern überall muss der Gewässerraum individuell festgelegt werden. Dies gebe einen entsprechenden Aufwand und auch allenfalls Rechtsmittel. Die 5 Meter können auch schematisch festgelegt werden, dort wo es aber tatsächlich nicht nötig sei, bestehe ein Anspruch auf Reduktion.

**Bereuter-Rorschach** weist darauf hin, der Anspruch auf Ausnahme setze nicht nur Hochwasserschutz voraus, sondern Abs. 3 Bst. a-c müssen kumulativ erfüllt sein.

**Clavadetscher-RA** weist darauf hin, diese Voraussetzungen was im Gewässerraum abgedeckt werden müsse, gebe das Bundesrecht vor. Jede Regelung ohne diese Voraussetzungen wäre bundesrechtswidrig. Materiell werde der Gewässerraum mit kantonalem Zusatzrecht festgelegt, der bundesrechtliche Abstand werde eingehalten. Formell habe man den Vorteil, dass die Ausnahmewilligungen, Nutzungen und die Bestandesgarantie nach kantonalem Recht bestimmt werden können.

**Heer-Experte** widerspricht, im dicht überbauten Gebiet könne gemäss Art. 41a Abs. 4 GschV kein Standardgewässerraum festgelegt werden, darin sei individuell vorzugehen. In der Bauzone habe man praktisch überall „dicht überbautes Gebiet“.

**Güntzel-St.Gallen** versteht die Regelung so, dass auch die 5 Meter gemäss E-PBG schlussendlich eventuell nicht genügen. Sollte es eine kantonale Lösung geben, möchte er eine Erklärung, wie man genau auf diese 5 Meter komme.

**Clavadetscher-RA** klärt, mit dieser Regelung hätte man eine Garantie, dass nie mehr als 5 Meter benötigt werden. Dieser Raum entspricht etwa der geltenden Regelung.

**Ritter-Hinterforst** stellt fest, offenbar waren verwaltungsökonomische Überlegungen Ursprung dieser Regelung. Man wolle scheinbar nicht, wie das Bundesrecht vorschreibt, individuell festlegen, sondern systematisch den minimalen Gewässerraum plus 5 Meter und wenn jemand im Einzelfall z.B. ein Gartenbank aufstellen will, prüft dies das Baudepartement individuell wie breit der Gewässerraum sein müsse.

**Hartmann-Flawil** fragt zu Abs. 2, bei welchen Gewässern auf die Festlegung verzichtet werden könne.

**Bernet-Experte** klärt, auf den Gewässerraum könne gemäss Bundesrecht verzichtet werden z.B. bei eingedolten Gewässern, die in absehbarer Zeit nicht geöffnet werden, komplett verbaute Bäche z.B. Tamina durch Bad Ragaz.



**Locher-St.Gallen** führt aus, die Idee sei, mit einem kantonalen Abstand könne unter den Voraussetzungen von Abs. 3 der bundesrechtliche Gewässerraum, reduziert werden. Die Idee den bundesrechtlichen zu reduzieren und dann den kantonalen Abstand hinzuzufügen und nicht mit dem kantonalen Abstand den bundesrechtlichen Gewässerraum auszuweiten. Er findet es eine sinnvolle Lösung. Es sei die Frage, ob es bundesrechtlich zulässig sei, dass der Kanton den Gewässerraum unter den Voraussetzungen reduziere. Wenn es eine Gelegenheit gebe, eine kantonale Lösung zu schaffen, dann solle man dies machen, auch auf Gefahr hin, dass das Bundesgericht die Regelung aufhebe. Das Risiko würde er eingehen.

**Clavadetscher-RA** meint, ein Restrisiko bestehe, aber man halte mit der Regelung materiell das Bundesrecht ein. Zudem sei sich das Bundesgericht bis zuletzt über das Ausmass der Bestandesgarantie nicht einig. Er meine auch, das Risiko könne eingegangen werden. Die bundesrechtliche Regelung werde nicht unterschritten, mit der bundesrechtlichen pauschalen Lösung wären gewisse Nutzungen nicht mehr möglich, die heute möglich sind.

**Häusermann-Wil** fragt, ob es überhaupt möglich sei mit dem kantonalen Recht eine Regelung zu machen, gelte denn nicht grundsätzlich das Bundesrecht.

**Clavadetscher-RA** führt aus, die Idee sei, dass die materiellen Inhalte des bundesrechtlichen Gewässerraums erfüllt werden. Es spiele eigentlich keine Rolle, ob man die Regelungen gemäss Bundesrecht oder kantonalem Recht umsetze, wichtig sei, dass mit der kantonalrechtlichen Lösung die materiellen Anforderungen an den Gewässerraum sichergestellt sind.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag von Bereuter-Rorschach abstimmen:

**Der Antrag wird mit 8:6 bei 1 Abwesenheit angenommen.**

**Art. 91 Abs. 2 lautet neu wie folgt:**

Gegenüber Gewässern, bei denen auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet wurde, gilt für Bauten und Anlagen in der Bauzone ein beidseitiger Abstand von fünf Metern.

**Güntzel-St.Gallen** zieht seinen Antrag zurück.

**Locher-St.Gallen** beantragt eine formelle Diskussion über die Beteiligung der Experten für die anstehenden Sitzungen der VoKo PBG.

**Der Kommissionspräsident** führt aus, mit den Experten habe man eine Vereinbarung getroffen und ein Kostendach festgelegt. Der Umfang des Kostendachs laufe mit dem heutigen Tag ab. Er weist darauf hin, dass die Bereinigung des Teil A und C sowie die Beratung von Teil D und E noch ausstehen. Stefan Tobler werde gemäss Vereinbarung an keinen weiteren Sitzung teilnehmen. Die Kommission müsse entscheiden wie lange und welche Experten weiterhin an den Sitzungen teilnehmen sollen. Er halte fest, bei einem



solchen Beschluss der Kommission müsse formell das Kantonsratspräsidium informiert werden.

**Locher-St.Gallen** führt aus, die Experten wurden eingeladen, um einen Support ausserhalb der Kommission und ausserhalb der politischen Wertung zu haben. Es sei ein Antrag gekommen, diesen Support zu beschränken auf die Teile A-D. Der Teil D „Verfahren und Übergangsbestimmungen“ wurde als so einfach beurteilt, dass keine Experten mehr nötig sind. Er sei dezidiert der Auffassung, dass die Verfahrensvorschriften und Übergangsbestimmungen sehr komplex seien, insbesondere in diesem Gesetz. Für die Praxis könne es eine grosse Rechtsunsicherheit geben, deshalb seien diese Bestimmungen entscheidend. Dafür sei das Expertenwissen nötig. Er sei der Meinung, dem Präsidium sei ein Antrag zu stellen das Engagement der Experten, insb. B. Heer und Chr. Bernet, zu verlängern. Die anderen Experten (M. Möhr und R. Muggli) seien ja Sache des Baudepartementes, darüber müsse die Kommission nicht bestimmen. Er weist darauf hin, dass bereits in zwei Tagen wieder eine VoKo-Sitzung anstehe.

**Hartmann-Flawil** meint mit den zusätzlichen Experten werden die Diskussionen nicht verbessert. Er spricht sich gegen den weiteren Beizug der Experten aus.

**Frei-Eschenbach** befürwortet den Antrag von Locher-St.Gallen. Er findet die Auskünfte der Experten sehr hilfreich. Zu den Verfahrensbestimmungen und Schlussbestimmungen gebe es wichtige juristische Punkte, die zu klären seien.

**Göldi-Gommiswald** präzisiert, die Kommission habe die Kompetenz zum Beizug von Experten als Ganzes. Es gebe keinen Unterscheid zwischen Experten des Departementes und der vorberatenden Kommission. Das Präsidium habe den Entscheid, weil „erhebliche Kosten“ entstehen. Er geht davon aus, dass erheblich Kosten entstehen. Er spricht sich für den Antrag Locher-St.Gallen aus. Der Entscheid werde für alle Experten gelten.

**Der Kommissionspräsident** klärt, das erwähnte Kostendach gelte für die vier Experten. Stefan Tobler sei unentgeltlich von der Gemeinde Rorschacherberg delegiert worden. Er werde sich bei der Abstimmung der Stimme enthalten, da er sich nicht nochmals dem Vorwurf aussetzen wolle, dass es seine Experten bzw. seine Baukommission sei.

**Locher-St.Gallen** hält fest, die Abstimmung gilt für alle 4 Experten, für alle Kommissions-sitzungen.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag von Locher-St.Gallen „Beizug der Experten bis Ende der Kommissionberatung“ abstimmen:

**Der Antrag wird mit 10:3 Stimmen mit 2 Enthaltungen angenommen.**

**Der Kommissionspräsident** stellt einen Antrag beim Präsidium. Er macht dies am Ende der laufenden Sitzung. Er werde den Kommissionsentscheid gegen aussen vertreten. Er gehe davon aus, dass das Präsidium das neue Kostendach genehmige, ansonsten würde am Freitagmorgen diese Diskussion nochmals aufgenommen.



**Göldi-Gommiswald** informiert den Präsidenten am selben Tag informell.

**Der Kommissionspräsident** ersucht die externen Experten B. Heer, M. Möhr und C. Bernet um Teilnahme an den anstehenden Sitzungen. Der Terminplan wird ihnen zugestellt.

#### *Art. 92 Waldabstand*

Keine Wortmeldung

#### *Art. 93 Grenzabstand*

**Güntzel-St.Gallen** stellt fest, im geltenden Recht sei ein kleiner und grosser Grenzabstand Vorschrift. Er frage sich, ob es die Präzisierung in Abs. 2 wirklich brauche. Er fragt, ob der grosse Grenzabstand unter geltendem Recht von den Gemeinden angewendet werde.

**Clavadetscher-RA** klärt, dass im geltenden Recht der grosse Grenzabstand nicht vorgeschrieben sei. Die meisten Gemeinden hätten diesen vor allem in der Wohnzone, aber nicht unbedingt für alle Zonen z.B. Kernzone, Industriezone etc. Abs. 2 sei nicht zwingend nötig, ursprünglich war vorgesehen, dass der Bauherr selber wählen könne auf welche Seite er den Abstand wolle. Diese Formulierung ist durch viele Diskussionen mit den Anspruchsgruppen entstanden.

**Der Kommissionspräsident** klärt, dass der kleine Grenzabstand aus nachbarrechtlichen Gründen bestehe. Der grosse Grenzabstand habe bis anhin die Funktion der Wohnhygiene eingenommen. Wenn man dem Bauherrn mehr Eigenverantwortung geben wolle, könnte man auf einen solchen verzichten und ihm diese Verantwortung übergeben. Er weist darauf hin, wenn der grosse Grenzabstand gestrichen werden wollte, müsste er in Abs. 1 gestrichen werden.

**Heer-Experte** sieht einen Vorteil in der Regelung, da man damit eine kantonalrechtlich einheitliche Regelung habe gemäss Abs. 1. Und gemäss Abs. 2 habe die Gemeinde die Kompetenz diesen anders festzulegen.

**Tobler-Experte** bestätigt, in seiner Gemeinde spiele es keine Rolle wo die Hauptwohnseite sei, bei ihnen sei das vielfach Norden (zum See hin). Er fragt, ob „nach Süden“ überhaupt nötig sei, oder reiche nicht „am meisten gerichtete Hauptwohnseite“.

**Bernet-Experte** führt aus er kenne keine Gemeinde, die keinen grossen Grenzabstand kenne, jedoch nicht in allen Zonen. Jede Gemeinde definiere gemäss geltendem Recht selber, was gelte, daher gebe es ein Sammelsurium an Lösungen. Sollte man den grossen Grenzabstand verbieten wollen, genüge die Streichung von Abs. 2 nicht. Mit Streichung von Abs. 2 könne jede Gemeinde wieder machen was sie wolle.



**Güntzel-St.Gallen** stellt fest, der normale Grenzabstand wäre der kleine Grenzabstand. Er fragt, ob ein grosser Grenzabstand nicht der inneren Verdichtung entgegensteht. Entweder müsste Abs. 2 gestrichen werden oder die Regelung sollte vereinfacht werden. Er fragt die Gemeindevertreter, ob die Festlegung eines grossen Grenzabstands einem Bedürfnis entspreche.

**Göldi-Gommiswald** führt aus, auch zu dieser Frage sei die Antwort der Gemeinden nicht homogen. Er könnte mit einem Verzicht auf Abs. 2 leben, somit werde die Freiheit gelassen eine individuelle Lösung zu treffen, sollte dies nötig sein.

**Möhr-Experte** versteht den Antrag bzw. das Votum, man hatte aber das Ziel der Vereinheitlichung und wollte verhindern, dass alle Gemeinden eine unterschiedliche Definition führen. Abs. 2 komme schwerfällig daher, er löse aber offene Fragen und mit Abs. 3 seien viele Streitfälle abgedeckt.

**Dietsche-Kriessern** unterstützt das Votum von Göldi-Gommiswald voll.

**Clavadetscher-RA** weist darauf hin, Abs. 2 brauche einen demokratischen Entscheid im Baureglement. Diesen zu streichen bedeute, der Gemeinderat könne im Einzelfall den grossen Grenzabstand festlegen, wie er wolle. Somit sei Tür und Tor für Willkür geöffnet. Somit sei es für den Bauherrn nicht berechenbar.

**Der Kommissionspräsident** stellt fest, um dies zu verhindern bräuchte es eine Anpassung von Abs. 1 „Die Gemeinde kann im kommunalen Nutzungsplan einen grossen Grenzabstand festlegen.“

**Bereuter-Roschach** meint auch, der Antrag Göldi-Gommiswald müsste ergänzt werden durch einen Zusatz in Abs. 1 „Im Nutzungsplan kann ein grosser und ein kleiner Grenzabstand festgelegt werden.“ Somit wäre die Kompetenz bei den Gemeinden, die Umsetzung wäre aber zwingend im Nutzungsplan (Zonenplan und Baureglement).

**Heer-Experte** verneint, dass es gesetzgeberisch diesen Hinweis brauche. Er meint, Abs. 2 und 3 könnten gestrichen werden. Abs. 1 müsse nicht ergänzt werden, es sei klar dass dies im Nutzungsplan geschehe. Ansonsten müsste das überall im Gesetz ergänzt werden.

**Göldi-Gommiswald** verweist auf Art. 79 Abs. 1 E-PBG, darin wird u.a. der Gebäudeabstand aufgelistet.

**Bereuter-Rorschach** merkt an, seine Präzisierung sei somit nicht nötig.

**Güntzel-St.Gallen** stellt den Antrag, Abs. 2 zu streichen und Abs. 1 zu belassen.

**Bernet-Experte** merkt an, wenn man wolle, dass eine Gemeinde einen grossen Grenzabstand festlegen könne und mit Streichung von Abs. 2 die Regelung öffne, könne jede Gemeinde eine eigene Vorschrift erlassen. Für die Praxis seien diese vielen uneinheitlichen Regelungen erschwerend. Der Vorschlag im E-PBG sei so liberal wie nur möglich. Die



Regelung erlaube eine Flexibilität, die Gemeinde könne die Hauptwohnseite selber festlegen und der grosse Grenzabstand könne verteilt werden.

**Der Kommissionspräsident** hält aus der Praxis fest, dieser Punkt führe immer zu Diskussionen und Streitereien, da viele Sachen einschränken. Eigentlich müsste die Einhaltung eines grossen Grenzabstandes durch die Baumassenziffer bestimmt werden.

**Bereuter-Rorschach** führt aus, es sei eine Grundsatzfrage bzgl. Vereinheitlichung auf kantonaler oder kommunaler Stufe. Er spreche sich gegen die Streichung von Abs. 2 aus.

**Güntzel-St.Gallen** hält an seinem Antrag im Sinne der Verdichtung fest.

**Bereuter-Rorschach** fragt die Verwaltung bzw. die Experten, ob bei Streichung von Abs. 2 für die Gemeinde klar sei i.V.m. Art. 79, dass nur ein Grenzabstand möglich sei. Oder sollte Abs. 2 ersetzt werden mit „Es gilt allseits der gleiche Grenzabstand.“

**Güntzel-St.Gallen** schliesst sich dieser Frage an und ändert in diesem Sinne seinen Antrag.

**Der Kommissionspräsident** weist darauf hin, er kenne keine Gemeinde, die in verdichtetem Gebiet z.B. in der Kernzone einen grossen Grenzabstand festlege. Wenn verdichtet nach innen werden sollte, dann müsse man bereit sein, möglichst nahe an die Grenze bauen zu können. Die Möglichkeit für eine individuelle Gestaltung werde erheblich verbessert. Er sei überzeugt, durch die Liberalisierung werde die Wohnhygiene gestärkt.

**Häusermann-Wil** fragt nach, ob mit dem Antrag der Gemeinde verboten werde einen grossen Grenzabstand zu machen.

**Der Kommissionspräsident** klärt, dass es den ordentlichen kleinen Grenzabstand weiterhin gebe. In der Zone gelte der Grenzabstand allseitig unabhängig davon, ob es die Hauptwohnseite sei oder nicht. Es könne näher an eine Grenze gebaut werden, durch einen Rücksprung könne auch eine Aufwertung erreicht werden.

**Tobler-Experte** führt aus, die Bauherrschaft sei frei, ob sie einen grösseren Grenzabstand festlegen möchte als nur gerade den kleinen Grenzabstand.

**Walser-Sargans** fragt bei Tobler-Experte nach, ob mit Annahme des Antrages ein Gestaltungsvorschlag der Gemeinde möglich sei.

**Tobler-Experte** führt aus, in ihrem Baureglement sei keine Himmelsrichtung festgelegt.

**Der Kommissionpräsident** lässt über den Antrag Güntzel-St.Gallen Ersatz von Satz 2 in Abs. 1 „Es gilt allseits der gleiche Grenzabstand“ und Streichung von Abs. 2 abstimmen:

**Der Antrag wird mit 8:6 Stimmen bei 1 Enthaltung angenommen.**

**Angepasste Formulierung von Art. 93 auf S. 30.**



**Clavadetscher-RA** weist bezüglich Anpassung von Art. 79 E-PBG auf folgendes hin: Heute könnten die Gemeinden den grossen Grenzabstand selber festlegen, neu können sie nur noch das Mass bestimmen. Die Frage sei, ob die Gemeinden auch unterschiedliche Masse festlegen können, daraus folgt eine Frage, ob ab einer gewissen Gebäudehöhe ein anderer Grenzabstand gelte usw. Es könnte in den Erläuterungen geklärt werden, dass nur ein Grenzabstand möglich sei. Dies entspreche auch der ursprünglichen Fassung.

**Der Kommissionspräsident** weist darauf hin, es gebe keinen Mehrlängenzuschlag, keinen Mehrhöhenzuschlag usw.

**Güntzel-St.Gallen** führt aus, vor dem Hintergrund der Verdichtung sehe er kein Problem, dass die Gemeinde ab 6 oder 8 Meter Gebäudehöhe einen kleineren Grenzabstand vorschreibe als bei 10 oder 12 Meter hohen Gebäuden. Der Grenzabstand beziehe sich immer auf die gesamte Parzelle. Er verstehe die Regelung so, dass eine möglichst gute Nutzung im Vordergrund stehe. Die Gemeinde hätte das Ziel einer guten Nutzung und Verdichtung.

**Der Kommissionspräsident** verweist auf die Lösung aus dem Lichtenstein. Unabhängig von der Zone sei die Gebäudehöhe 7 Meter, Firsthöhe dürfe 5 Meter darüber sein. Völlig unabhängig von der Zone gelte bei 7 Meter Gebäudehöhe der Grenzabstand von 3,5 Meter, bei 7-9 Meter sei der Grenzabstand 4 Meter und über 9 Meter Gebäudehöhe gelte 5 Meter Grenzabstand. Das könnten die Gemeinden gemäss der vorgesehenen Regelung auch machen. Es stehe nirgendwo, dass sie das nicht dürfen.

**Möhr-Experte** bestätigt, dass dies möglich sei. Die Zonen können weiterhin unterteilt werden, und dementsprechend könne pro Zone ein Grenzabstand festgelegt werden. Innerhalb einer Zone sollen nicht verschiedene Varianten gelten.

**Häusermann-Wil** stellt fest, wenn nur ein Grenzabstand festgelegt werde, könne die Verdichtung auch unterlaufen werden.

**Hartmann-Flawil** weist darauf hin, das Ziel der Verdichtung sollte immer gleich angewendet werden. Mit der vorgeschlagenen Lösung könne die Verdichtung wirklich unterlaufen werden.

**Heer-Experte** wirft zwei Bemerkungen auf; erstens ist die Frage, ob die Gemeinden den Grenzabstand in eine Relation zur Höhe setzen können und dies müsse erläutert bzw. den Gemeinden kommuniziert werden. Zweitens erkundigt er sich nach dem Mehrlängenzuschlag. Bisher wurde der Grenzabstand i.V.m. dem Mehrlängenzuschlag geregelt.

**Clavadetscher-RA** weist darauf hin, ob man wirklich so verschiedene Lösungen gemäss Abs. 1 wolle. Ausschlaggebend ist die Gesamtfassade, die am nächsten zur Grenze steht, auch wenn sie oben rückspringend ist. Er ist der Meinung Art. 79 Abs. 1 müsse nicht ergänzt werden.



**Güntzel-St.Gallen** führt aus verschiedene Zonen können verschiedene Grenzabstände haben. Abs. 4 müsste geändert werden.

**Clavadetscher-RA** stellt zum Abs. 4 klar, dieser sei, wenn man unterschiedliche Zonen angrenzend habe.

**Heer-Experte** führt aus, wenn man zulassen will, dass die Gemeinden den Grenzabstand in Abhängigkeit zur Höhe und Länge setzen wollen, bräuchte es einen Satz "Die Gemeinde kann den ordentlichen Grenzabstand in Abhängigkeit von Höhe oder Länge differenzieren." Wenn man dies nicht mache, gebe es keinen Mehrlängenzuschlag und keine unterschiedlichen Grenzabstände für unterschiedlich hohe Gebäude.

**Clavadetscher-RA** verweist, dies sei immer noch mit einem Sondernutzungsplan möglich.

**Bereuter-Rorschach** versteht Art. 79 Abs. 1 i.V.m. Art. 8 Abs. 3 Bst. a so, dass die Gebäudehöhe für die verschiedenen differenzierten Zonen anders festgelegt werden können. Zum Mehrlängenzuschlag gebe es ein qualifiziertes Schweigen, diese sind künftig nicht mehr möglich.

**Der Kommissionspräsident** führt aus, auch andere Gebäudelängen können festgelegt werden. Es besteht nicht nur eine Abhängigkeit von der Höhe, sondern auch von der Länge und das werde in der entsprechenden Zonenvorschrift regelt. Die Zonenvorschriften könnten so gestaltet werden, dass Mehrlängenzuschläge Einfluss finden.

**Bernet-Experte** führt zu Abs. 3 aus, die Übernahme von Art. 56 Abs. 2 BauG werde verkompliziert. Er schlägt vor, die Formulierung aus dem BauG zu übernehmen.

**Clavadetscher-RA** klärt, die privatrechtliche Verpflichtung werde als Anmerkung eingetragen, es brauche keine Verfügung.

**Möhr-Experte** weist darauf hin, es gebe einen Unterschied, ob es eine Anmerkung oder einen Eintrag gebe. Hier habe man eine Anmerkung, diese weist auf etwas hin, das ohnehin schon gelte.

**Ritter-Hinterforst** verweist auf den öffentlichen-rechtlichen Vertrag, dieser begründet eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.

**Regierungsrat Haag** fragt, wer die Aufhebung vornehme, wenn die Gemeinde verfügt habe, die Abmachung unter den zwei Nachbarn erfolgte.

**Clavadetscher-RA** weist darauf hin, die Baubehörde lasse die Verpflichtung anmerken, Private können diese nicht streichen.

**Heer-Experte** zitiert Art. 962 Abs. 1 ZGB.



**Bereuter-Rorschach** will Klarheit schaffen und schlägt die folgende Ergänzung vor „Die Baubehörde verfügt die Verpflichtung und lässt sie als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung in Grundbuch anmerken.“ Die Vertragsraumordnung im E-PBG sei für das Gemeinwesen und einem Privaten und nicht zwischen zwei Privaten.

**Clavadetscher-RA** führt zu Abs. 4 aus, Industriezonen und ZöBa, wo man verdichtet bauen wolle, grenzen teilweise an Mischzonen oder andere Zonen. Um zu verdichten gelte intern der gleiche Abstand, gegen aussen solle aber ein gewisser Gebäudeabstand eingehalten werden müssen. Weil der Gebäudeabstand die Summe der Grenzabstände sei, könnte z.B. bei einer Industriezone mit ganz kleinen Grenzabständen, mit dem Grenzabstand sehr nahe an die Wohnzone kommen. Es sei heute bereits so, aber nicht überall klar geregelt.

**Locher-St.Gallen** ist mit der Regel einverstanden, hält dazu noch fest, dass dieser Fall insbesondere gegenüber der Landwirtschaftszone eine Rolle spiele. Dort könne ein geringer Abstand gewählt werden, solange man um das Gebäude laufen kann.

**Der Kommissionpräsident** meint, dass auf die Grenze gebaut werden könne.

**Clavadetscher-RA** präzisiert, wenn keine Grenze vorhanden ist, könne auf die Grenze gebaut werden. Wenn eine Grenze vorhanden ist, gelte der Grenzabstand. Dieser könne differenziert werden. Man könne auch eine Grenzabstandsverpflichtung machen, um auf die Grenze bauen zu können.

**Der Kommissionspräsident** hält fest, die Mitglieder der Kommission nehmen die Anpassung von Abs. 3 E-PBG bzw. Abs. 2 (neu) gemäss angenommenem Antrag zur Kenntnis. Abs. 4 bleibt unverändert.

**Art. 93 lautet neu wie folgt:**

<sup>1</sup> Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss gemessene Entfernung zwischen Grenze und Fassade. Es gilt allseits der gleiche Grenzabstand.

<sup>2</sup> Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer des benachbarten Grundstücks schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet. Die Baubehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.

<sup>3</sup> Die politische Gemeinde kann für Bauten innerhalb einer Zone andere Masse für die Grenzabstände festlegen als gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.

*Art. 94 Gebäudeabstand*

**Heer-Experte** fragt zu Abs. 2, ob nur die öffentlichen Interessen und nicht mehr wie im BauG die privaten Interessen berücksichtigt werden.



**Clavadetscher-RA** hält fest, dies sei so gewollt.

*Art. 95 - 96*

Keine Wortmeldung

*Art. 97 Bauweise*

**Locher-St.Gallen** stellt eine Verständnisfrage; dort wo eine geschlossene Bauweise gelte, könne auf die Grenze gebaut werden. Er geht davon aus, Abs. 2 gelte für den Fall, wo nicht in der geschlossenen Bauweise gebaut werde.

**Clavadetscher-RA** bestätigt dies. Es sei bereits heute so.

*Art. 98 und 99*

Keine Wortmeldung

*Art. 100 Einordnung und Gestaltung – Grundsatz*

**Güntzel-St.Gallen** hält fest, Abs. 2 gehe weiter als die Formulierung im BauG; für Kern- und Schutzzonen habe er Verständnis. Für den Grundeigentümer sei, „sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete“ restriktiv, mit dieser Formulierung könnte das ganze Gemeindegebiet bezeichnet werden.

**Clavadetscher-RA** klärt, es entspräche Art. 93 BauG. Aus planerischen Gründen könne man für begrenzte Gebiete Eingrenzungen machen, nicht über das gesamte Gebiet.

**Güntzel-St.Gallen** nimmt das so zu Kenntnis. Bei einer grosszügigen Auslegung könnte dies theoretisch für den ganzen Zonenplan gemacht werden.

**Bereuter-Rorschach** stellt zum Abs. 1 i.V.m. der Botschaft (S. 81) fest, im Unterschied zum Verunstaltungsverbot im BauG seien die Baudenkmäler enthalten. Es liegt eine klare Verschärfung gegenüber dem heute geltenden Verunstaltungsverbot vor. Er fragt nach dem Massstab bei der Beeinträchtigung und ob es einen Konnex gebe zum Inventar.

**Clavadetscher-RA** führt aus, der Artikel nehme Art. 93 und 98 BauG zusammen. Der Umgebungsschutz gehöre zum Schutzgegenstand, dieser dürfe nicht beeinträchtigt werden.

**Bereuter-Rorschach** weist darauf hin, die Botschaft sei falsch oder missverständlich, durch Art. 100 E-PBG werde nicht nur das geltende Verunstaltungsverbot, sondern auch



noch eine Regelung eines anderen Teils aufgenommen. Die Rechtswirkung für die Bau-  
denkmäler müsste aus dem Teil C, und nicht Teil B, kommen.

**Bucher-St.Margrethen** sieht in Abs. 2 eine Aufweichung des Artikels. Neu sei es eine  
Kann-Vorschrift für die Kern- und Schutzzone, im BauG habe man in der Kernzone ein  
Einordnungsgebot. Es brauche über das Verunstaltungsverbot hinaus eine Regelung. Sie  
beantragt, Abs. 2 soll eine Muss -Vorschrift für Kern- und Schutzzone sein. Für weitere  
Gebiete soll eine Kann-Vorschrift gelten. „Die politische Gemeinde schreibt für Kern- und  
Schutzzone vor, dass Bauten und Anlagen... . Sie kann für weitere konkret bezeichnete  
Gebiete analog Vorschriften erlassen.“

**Clavadetscher-RA** meint, das sei ein politischer Entscheid. Er verweist auf den geltenden  
Art. 15 BauG, heute gebe es aber Kernzonen, die keine qualitativen Anforderungen erfül-  
len. Deshalb überlasse man den Gemeinden, ob sie strengere Vorschriften erlassen wol-  
len. Er merkt an, in den umliegenden Kantonen gebe es positive Gestaltungsvorschriften.

**Güntzel-St.Gallen** meint, Art. 100 und 101 E-PBG haben eine Bedeutung für den Grund-  
eigentümer und den Bauherrn. Die Verantwortung müsse bei ihm liegen und nicht bei der  
Gemeinde. Er glaubt nicht, dass mit einem Wettbewerb eine bessere Gestaltung erreicht  
werde. Er könnte sich mit einer Muss-Formulierung für die Schutz- und Kernzone einver-  
standen erklären, für den Rest des Gemeindegebietes aber nicht, sondern nur über Son-  
dernutzungspläne.

**Hartmann-Flawil** verweist darauf, dass die Gestaltungsvorschriften vorher auf einem hö-  
heren Level waren. Die vorgesehene Regel sei weniger restriktiv, nicht einmal für Kern-  
und Schutzzone werde eine gute Gesamtwirkung verlangt. Dies sei nicht akzeptabel.  
Dazu werde auch eine Diskussion in der Öffentlichkeit folgen.

**Möhr-Experte** weist darauf hin, bei Annahme müsste Art. 15 E-PBG angepasst werden.

**Bucher-St.** präzisiert ihren Antrag „In Kern und Schutzzone sind Bauten und Anlagen so  
zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwir-  
kung entsteht. Die politische Gemeinde kann für weitere konkret bezeichnete Gebiete  
analoge Vorschriften erlassen.“ Zudem die Folgeanpassung in Art. 15 E-PBG.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den ersten Teil des Antrags Bucher-St.Mar-  
grethen abstimmen:

**Der Antrag wird mit 5:8 Stimmen 1 Enthaltung 1 Abwesenheit abgelehnt.**

**Güntzel-St.Gallen** stellt den Antrag auf Streichung „sowie für weiter bezeichnete Gebiete“

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag Güntzel-St.Gallen abstimmen:

**Der Antrag wird mit 5:8 Stimmen 1 Enthaltung 1 Abwesenheit abgelehnt.**

**Art. 100 bleibt gemäss dem Regierungsvorschlag.**



#### *Art. 101 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung*

**Güntzel-St.Gallen** stellt Antrag auf Streichung des Artikels. Für eine bessere bzw. höhere Ausnützung soll die Baumassenziffer erhöht werden.

**Signer-GS** verweist darauf hin, Anreize zu setzen entspreche den Hauptzielen. Willkürlich sei es nicht, weil dies im Baureglement festgelegt werden müsse.

**Clavadetscher-RA** führt aus, Qualität und Architektur könne man nicht verordnen, man könne höchstens Anreize schaffen. Es gehe nicht nur um eine höhere Ausnützung sondern auch höher bauen zu können, Grenzabstände unterschreiten etc. Im Baureglement müsse festgelegt werden, wann eine Abweichung zulässig ist, damit man eine demokratische Legitimation habe und nicht gegen das Willkürverbot verstosse. Diese Beurteilung könne man bereits heute im Sondernutzungsplan. Man müsste nicht immer einen Sondernutzungsplan machen, die Abweichungen wären im Nutzungsplan definiert.

**Walser-Sargans** unterstützt den Antrag Güntzel-St.Gallen, da diese Regelung „missbraucht“ werde um mehr bauen zu können.

**Regierungsrat Haag** meint, der Grundeigentümer könne etwas machen, müsse aber nicht. Es sei eine zusätzliche Möglichkeit.

**Locher-St.Gallen** unterstützt die Voten Güntzel-St.Gallen und Walser-Sargans. Er verweist auf die Praxis der Stadt St.Gallen, je nach Name des Architekturbüros war es möglich, bei anderen Büros nicht. Die „Fachräte/Fachorgane“ seien eine gesteuerte Sache. Er findet es besser, wenn das nicht gemacht werde.

**Wild-Wald-Schönengrund** fragt, wer schlussendlich entscheide und wer das Fachorgan einsetze. Einsprachen seien weiterhin möglich.

**Clavadetscher-RA** klärt, im Baureglement würden die Abweichungen von den Regelbauvorschriften festgelegt. Es sei kein Sondernutzungsplan mit separatem Verfahren und Genehmigung des Kantons nötig, somit sei es ein vereinfachtes Verfahren zum Sondernutzungsplan, die Abweichungen seien wiederum eingeschränkt. Es bestehe keine Verpflichtung eine solche Regelung aufzunehmen.

**Güntzel-St.Gallen** findet, im Prinzip könne man sich eine Mehrausnützung erkaufen. Er findet eine gute Ausnützung könne über die höheren Masse erreicht werden.

**Regierungsrat Haag** führt aus, diese Möglichkeit solle als Chance für die Gemeinden zur Verfügung stehen.

**Heer-Experte** stellt im Zusammenhang mit dem Sondernutzungsplan bzgl. Mehrausnützung die Frage, ob diese im Verfahren des Sondernutzungsplans erlassen werden müsste.



**Clavadetscher-RA** stellt klar, auch im Sondernutzungsplan müsste aufgezeigt werden, dass es sich um „ein besseres Projekt“ handle. Es sei ein „Sondernutzungsplan light“. Man gebe der Gemeinde und dem Bauherr eine vereinfachte Möglichkeit etwas zu erreichen.

**Möhr-Experte** präzisiert, diese Regelung sei für Einzelgebäude möglich und im Sondernutzungsplan erfolge dies für mehrere Gebäude.

**Bereuter-Rorschach** meint, dies sei auch möglich gemäss Abs. 1.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag Güntzel-St.Gallen abstimmen.

**Der Antrag wird mit 8:4 Stimmen bei 2 Enthaltungen und 1 Abwesenheit angenommen.**

**Art. 101 wird gestrichen.**

*Art. 102 Sicherheit*

Keine Wortmeldung

*Art. 103 Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderung*

**Dietsche-Kriessern** fragt warum eine starke Verschärfung vorgesehen sei. Er verweist auf die Aufzählung in auf Art. 3 BehiG, für welche Bauten das Gesetz gelte. Er macht beliebt, sich dem BehiG anzugleichen. Er stellt den Antrag Art. 103 auf 8 Wohnungen anzupassen bzw. den Artikel zurückzustellen, bis geklärt sei, wie viele Wohnungen bei den Spielplätzen gelten.

**Clavadetscher-RA** verweist auf die CVP-Motion und die Einbringungen der Procap. Man wollte die gleichen Massstäbe anrechnen wie bei den Spielplätzen. Er klärt, die heutige Regelung enthalte 6 Wohnungen. Es sei ein politischer Entscheid, wie viele Wohnungen gelten sollen. Die 8 Wohnungen gemäss BehiG gelten für öffentliche Bauten. Das Bundesgericht habe festgestellt, dass BehiG sei nicht direkt anwendbar, es sei ein Gesetzgebungsauftrag, es braucht kantonales Umsetzungsrecht, da der Bund keine Kompetenz habe Bauvorschriften zu erlassen.

**Hartmann-Flawil** führt aus, es gebe keinen Zusammenhang zwischen den Spielplätzen und diesem Artikel, abgesehen von der gleichen Zahl Wohnungen.

**Signer-GS** stellt klar, die Entscheidungssituation der Kommission sei folgende: 4 Wohnungen, 6 Wohnungen wie heute oder 8 Wohnungen wie das BehiG. Beim Entscheid „8 Wohnungen“ könne Abs. 1 gestrichen werden und Abs. 2 sei wie folgt zu ändern: „Die Bestimmungen des BehiG werden angewendet.“ Dies sei eine Verschärfung zum geltenden Recht.



Er weist darauf hin, Procap habe massiv Druck gemacht, die Variante mit 4 Wohnungen zu nehmen.

**Clavadetscher-RA** präzisiert, es gebe Differenzen im geltenden Recht, da das BehiG noch nicht in Kraft war, als das BauG angepasst wurde.

**Dobler-Oberuzwil** stellt den Antrag Streichung Abs. 1. Zudem soll Abs. 3 eine Muss- und keine Kann-Formulierung sein.

**Ritter-Hinterforst** antwortet Dobler-Oberuzwil zum Abs. 3, dass die Kann-Formulierung die pflichtgemässe Ermessenausübung festlege. Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, heisse dies im juristischen Sinn „muss“. Die Lösung so sei sachgerecht.

**Güntzel-St.Gallen** unterstützt den Antrag Dobler-Oberuzwil zu Abs. 1. Er sieht nicht ein, warum über das Bundesrecht hinausgegangen werden soll.

**Tobler-Experte** meint, die Wirtschaftlichkeit werde abgehandelt.

**Signer-GS** meint bezüglich Kann-Formulierung, die Gemeinde habe eine Interessenabwägung vorzunehmen, diese sei sachgerecht durch die Gemeinde durchzuführen.

**Clavadetscher-RA** verweist auf die Ausnahmebestimmung in Art. 12 BehiG, wenn ein integraler Verweis vorgesehen ist, sei Abs. 3 nicht mehr nötig.

**Häusermann-Wil** weist darauf hin, das neue Baugesetz werde für eine Bevölkerung erlassen, die immer älter werde. Sie meine, es solle mehr Rücksicht genommen werden auf die ältere Generation.

**Bucher-St.Margrethen** weist darauf hin, dass es in Zukunft immer mehr Personen gebe, die körperliche Einschränkungen haben oder auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Der Antrag führe zu einer Verschärfung. Die Procap würde wohl das Referendum ergreifen.

**Spoerlé-Ebnat-Kappel** meint, Abs. 3 könnte wohl auch belassen werden.

**Dietsche-Kriessern** führt aus, er sei nicht gegen alters- und behindertengerechtes Wohnen. Die Situation sei nicht mehr dasselbe wie vor 13 Jahren. Alle Wohnungen hätten heutzutage einen Lift, breite Türen etc. Dies werde generell gefordert, auch von Leuten ohne Behinderung.

**Hartmann-Flawil** meint, genau wegen dieser Begründung solle der Regierungsvorschlag unterstützt werden.

**Regierungsrat Haag** fragt, ob wirklich eine restriktivere als die geltende Lösung gewollt sei.

**Güntzel-St.Gallen** spricht sich für die Bundeslösung aus, er könne sich aber mit der Kompromisslösung von 6 Wohnungen abfinden.



**Walser-Sargans** meint, heute werden keine Häuser gebaut, die diesen Ansprüchen entsprechen. Das Gesetz soll dies so enthalten. Es sei eine unnötige Provokation, davon abzuweichen.

**Dobler-Oberuzwil** will keine Verschärfung des Baugesetzes. Das Bundesrecht werde eventuell einmal angepasst. Bei Neubauten sehe er kein Problem. Bei den Erneuerungen sei eine behindertengerechten Bauweise teilweise gar nicht möglich. Abs. 3 beinhaltet keinen Rechtsanspruch, eine Interessenabwägung vorzunehmen.

**Wild-Wald-Schönengrund** beantragt die Anpassung „6 oder mehr Wohnungen“. Einerseits weil es bereits so gehandhabt werde. Andererseits seien 4 Wohnungen zu knapp, um in den Gemeinden Erneuerungen zu ermöglichen.

**Bereuter-Rorschach** war ursprünglich für die Bundeslösung. Politisch würde man aber ein falsches Zeichen setzen, dies sei nicht die Idee. Er unterstützt den Antrag Wild-Wald-Schönengrund.

**Signer-GS** verweist darauf, Procap fordere auch die Anpassbarkeit des Grundrisses gemäss Abs. 1. Dies regle das BehiG nicht.

**Dietsche-Kriessern** zieht seinen Antrag zugunsten Antrag Wild-Wald-Schönengrund zurück.

**Dobler-Oberuzwil** zieht seinen Antrag zurück. Er fragt, was die Anpassbarkeit des Grundrisses bedeute.

**Der Kommissionspräsident** klärt, Anpassung des Grundrisses heisse, dass genug Durchgangsbreite bestehe, die Türe nach aussen zu öffnen möglich sei, genug Verkehrsfläche für einen Rollstuhl einberechnet werde etc. Geld koste der Einbau eines Lifts und eine Rampe. Die Anpassbarkeit und die Schwellenlösung sei heute Standard.

**Bereuter-Rorschach** fragt, ob es Abs. 2 wirklich brauche.

**Signer-RA** führt aus, das BehiG sei nicht direkt anwendbar, sondern es braucht eine kantonalrechtliche Umsetzung. Dazu gebe es, wie Clavadetscher-RA ausgeführt habe, einen Bundesgerichtsentscheid.

**Clavadetscher-RA** führt aus, der Unterschied zum Bundesrecht sei die Anzahl Wohnungen und der anpassbare Zugang. Diese seien im kantonalen Recht festgelegt, für die übrigen Regelungen nehme man das BehiG. Dieser Verweis auf das BehiG brauche es, weil es nicht direkt anwendbar sei.

**Tobler-Experte** verweist darauf, es sei wichtig, Abs. 2 zu belassen, weil Abs. 1 nur Mehrfamilienhäuser regle und das BehiG regle auch öffentliche Bauten.



**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag Wild-Wald-Schönengrund abstimmen:

**Der Antrag wird mit 11:3 Stimmen bei 1 Abwesenheit angenommen.**

**Art. 103 Abs. 1 lautet neu wie folgt:**

<sup>1</sup> Mehrfamilienhäuser mit sechs oder mehr Wohnungen, die neu erstellt werden oder Teile, die erneuert werden, werden hinsichtlich des Zugangs hindernisfrei und bezüglich des Grundrisses anpassbar gestaltet.

#### *Art. 104 Naturgefahren*

**Ritter-Hinterforst** stellt seinen Antrag vor. Art. 104, 104bis, 104ter und 104quarter würden Art. 104 E-PBG ersetzen. Er sei der Auffassung, der Artikel müsse neu strukturiert werden und materiell geändert werden. Zuerst solle der Grundsatz zu den Naturgefahren formuliert werden, der sei gleich wie Art. 104 Abs. 1 E-PBG. Anschliessend komme ein neuer Art. 104bis zu den Gefahrengebieten. Zu Abs. 1 führt er aus, dass für die Festlegung der Gefahrengebiete der Nutzungsplan oder eine Verfügung, die in einem formellen Verfahren festgelegt wurden, massgebend seien. Die Gefahrenkarten alleine genügen nicht. Zum Abs. 2 meint er, der Nachteil einer schematischen Festlegung sei, dass ein ganzes Gebiet nach bestimmten Kriterien einem Gefahrengebiet zugeordnet werde. Er macht das Beispiel eines Hauses am Hang, der als Rutschhang ausgewiesen wurde weil er eine bestimmte Neigung habe, aber aufgrund des geologischen Aufbaus sei der Hang kein Gefahrengebiet. So könne es auch mit Wassergefahren sein. Der Grundeigentümer solle die Möglichkeit haben, feststellen zu lassen, dass sein Haus nicht im Gefahrengebiet liege. Abs. 3 ist identisch mit Art. 104 Abs. 5 E-PBG, Gefahren müssen auch durch Objektschutzmassnahmen behoben werden können.

Der Bestandesschutz Art. 104ter wurde leicht umformuliert. Besonders wichtig sei, dass Art. 104quarter eine Regelung für Notentlastungs- und Retentionsräume enthalte, die z.B. im Linthgebiet, Sarganserland, Rheintal, aktuell seien. Wenn die allgemeinen Grundsätze der Gefahrengebiete angewendet werden, gelte ein Bauverbot für die Bauernhöfe. Er sei der Meinung, diesen Personen sei eine Zukunftsperspektive zu geben und Bauten und Anlagen sollen unterhalten, erneuert, umgebaut, erweitert, und neu erstellt werden, sofern die erforderlichen Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Der Antrag sei logischer und die Mängel der Botschaft werden behoben.

**Heer-Experte** ist auf den ersten Blick der Meinung, der Vorschlag der Regierung sei besser strukturiert. Art. 104bis Abs. 2 bereite verfahrensmässig Probleme, da Auflagen nötig wären mit Anfechtungsmöglichkeiten. Er empfiehlt am Regierungsentwurf festzuhalten.

**Ritter-Hinterforst** führt aus, der Vorschlag der Regierung basiere auf der Gefahrenkarte, diese sei nirgendwo eingeführt, das seien keine Planungsinstrumente, sondern nur Grundlagen, die in die Nutzungsplan einfliessen sollen. Man solle sich nicht direkt auf die Gefahrenkarte abstützen. Gemäss Abs. 4 E-PBG sei die Feststellung, dass ein Grundstück zu Unrecht dem Gefahrengebiet zugewiesen ist, möglich. Der Grundeigentümer müsste die Möglichkeit haben, dass der Fehlentscheid korrigiert werde.



**Bucher-St.Margrethen** weist auf Art. 6 Abs. 3 E-PBG hin, die Naturgefahrenkarte werde beim kommunalen Richtplan eingeführt. Die Gefahrenkarten seien bundesrechtlich vorgeschrieben. Sie schliesst sich den Ausführungen von Heer-Experte an.

**Regierungsrat Haag** weist darauf hin, dass nicht die Regierung die Gefahrenkarten erfunden hätte. Die Regierung habe um 1999 10 Millionen Franken ausgegeben, um die Gefahrenkarten, eine Grundlage, für die Gemeinden zu machen. Aufgrund von methodischen Grundlagen wurden diese erstellt. Zum Inhalt führt er aus, es sei erschreckend, an wie vielen Orten, wo vorher noch nie etwas passiert sei, genau etwa passiert ist. Es könne sein, dass etwas mal nicht stimme, aber der Grossteil sei erschreckend genau. Die Umsetzung der Gefahrenkarte erfolge in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden. Die Gemeinden haben innert 2 Jahren ein Massnahmenkonzept einzureichen, wie sie vorgehen wollen. Vor zwei Monaten sei angeordnet worden, die letzten Massnahmen anzufordern. Diese werden geprüft, mit den Gemeinden besprochen, die Gemeinden erhalten sogar einen finanziellen Zustupf. Diese Massnahmen sollen vor der Ortsplanungsrevision gemäss RPG umgesetzt werden. Wenn Massnahmen umgesetzt sind, werden die Gefahrenkarte auf Kosten des Kantons nachgeführt, damit diese aktuell bleiben. Mit der Streichung der Farben der Gefahrengebiete fehle das System zur Prüfung der Naturgefahrenkarte bevor ein Teilzonenplan bewilligt werden könne. Das Gemeinwesen habe eine Verantwortung gegenüber den Einwohner/innen und den Sachwerten, dass Massnahmen getroffen werden.

**Locher-St.Gallen** meint, es sei nicht so, dass man die Naturgefahren nicht im Gesetz regeln wolle, sondern der Schutz solle nicht absolut sein. Die Gefahrenkarten hätten Fehler oder der Grundeigentümer treffe Massnahmen, die Gefahr sei reduziert. Die Gefahrengebiete seien im Vorschlag der Regierung sakrosankt, das sei ein Problem. Der Grundeigentümer solle die Möglichkeit haben, sich zu wehren und den Nachweis zu erbringen, dass es nicht so sei. Man wolle einen Rechtsschutz garantieren. Er unterstützt den Antrag von Ritter-Hinterforst.

**Regierungsrat Haag** stellt klar, es sei unbestritten, dass die Gefahrengebiete nicht sakrosankt seien. In der Abgrenzung können Fehler darin sein, wenn die Gemeinde eine parzellenscharfe Verfügung erlässt, müsse es stimmen, es könne das Rechtsmittel gegen die Massnahmen ergriffen werden.

**Bernet-Experte** möchte das Missverständnis klären. Die Gefahrenkarten seien reine Entscheidungsgrundlagen. Die rechtsverbindliche Umsetzung erfolge gemäss Abs. 4 im Nutzungsplan oder eine Verfügung, diese seien durch den Grundeigentümer anfechtbar. Gemäss Abs. 5 könne beim Einreichen eines Baugesuchs der Nachweis erbracht werden, dass auf seiner Parzelle keine Gefahr besteht. In einer punktuellen Gefahrenabklärung stehe im Detail welche Gefahren zu erwarten seien. Z.B. bei einem Hang im blauen Gefahrengebiet weil mehr als 35 Grad Neigung könne dieser mit Hangschutzmassnahmen aus dem blauen Gefahrengebiet gebracht werden. Das Anliegen von Ritter-Hinterforst werde mit Abs. 4 und 5 umgesetzt. Die Strukturierung sei eine Verschlechterung und es fehle Abs. 3 bzgl. Gefahrengebiete.



**Ritter-Hinterforst** hält fest, die Notentlastungs- und Retentionsräume werden im Entwurf der Regierung nicht geregelt. Dafür brauche es zwingend eine gesetzliche Regelung, weil sie in Zukunft an verschiedensten Gewässern zunehmen werden und auf eine andere Art könne dies nicht sichergestellt werden. Die Grundeigentümer brauchen eine Sicherheit, damit sie ihre Höfe auch in Zukunft nutzen und bewirtschaften können. Beim Bestandesschutz unterscheide sich sein Antrag zu demjenigen der Regierung. Er meine, es brauche lediglich eine Einschränkung „sofern die Gefährdungssituation für Personen und Sachwerte innerhalb eines Gebäudes oder in einer Anlage nicht erhöht wird“. Eine Nutzungsintensivierung wenn die Gefährdungssituation nicht erhöht werde, sei ohne weiteres zulässig. Dies könne auch über Objektschutzmassnahmen erreicht werden. Die Naturgefahrenkarten bestreite er nicht, die Karte sei nicht das Ergebnis eines Planungsprozesses, sondern eine Grundlage des Planungsprozesses. Die allgemeinen Bestimmungen in Abs. 3 E-PBG müssten sowieso konkretisiert werden in Bezug auf die einzelnen Nutzungspläne. Es gelten je nach Naturgefahr nicht immer die gleichen Einschränkungen. Die einzelnen Einschränkungen müssen gestützt auf die Naturgefahrenkarte in der Nutzungsplanung festgelegt werden. Die generelle Abhandlung im E-PBG bringe nicht viel. Art. 104 müsste unterteilt werden gemäss den Grundsätzen von Eugen Huber.

**Der Kommissionspräsident** stellt den Antrag Ritter-Hinterforst dem Regierungsvorschlag gegenüber:

**Der Antrag Ritter-Hinterforst wird mit 6:7 Stimmen bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit abgelehnt.**

**Ritter-Hinterforst** fragt nach der Klärung zu den Notentlastungs- und Retentionsräumen. Diese müssten in Art. 104 E-PBG aufgenommen werden. Er fragt Regierungsrat Haag wie diese Regelung vorgesehen sei. Er fragt, wie die Baugesuche behandelt werden.

**Der Kommissionspräsident** klärt, dass der Binnenkanal regelmässig über das Ufer trete und grosse Schäden anrichte. Es sollten Durchlassreduktionen erfolgen und im Rückstauraum stehen 2-3 Bauernhöfe, die in der Existenz gefährdet seien, wenn dies ohne konkrete Massnahmen gemacht werde.

**Regierungsrat Haag** verweist auf die Praxis des Bundes. Grundsätzlich habe man die Retentionsräume und die Überlastfälle geschaffen bzw. gebaut. Der Bund habe die Probleme nicht gelöst, das Wasserbaugesetz des Kantons St.Gallen enthalte die Regelung, dass bei der Überschwemmung eines solchen Raums, der ansonsten ganz normal für die Landwirtschaft genutzt werden könne, der entstandene Schaden entschädigt werde. Die Auflagen werden im Hochwasserschutzprojekt ausgewiesen, dieses werde öffentlich aufgelegt und es können Rechtsmittel ergriffen werden. Für den Besitzschutz werden adäquate Massnahmen gemacht, z.B. der Neubau eines Werkhofes mittendrin wurde abgelehnt. Mit Retentionsräumen können enorme Kosten gespart werden, weil der Ablauf verzögert werden könne, ansonsten wären viele bauliche Massnahmen weiter unten nötig.

**Ritter-Hinterforst** hält fest ein Bauer im Retentionsraum habe Bestandesschutz für seinen Hof. Wenn er von einem Nachbarn 15 ha dazupachten könne, und die Scheune zu



klein werde. Der Bauer stellt dann ein Baugesuch Bauen ausserhalb der Bauzone Erweiterung der Scheune und eine Objektschutzmassnahme. Diese Frage sei im Wasserbaugesetz nicht geregelt. Er fragt, ob für dieses Bauvorhaben eine Baubewilligung erteilt werde. Er möchte, dass die Retentionsräume, die meist im roten Gefahrengebiet seien einer besonderen Regelung unterstellt werden, wenn Objektschutzmassnahmen getroffen werden, dass dann gebaut werden können. Es würden keine Retentionsräume mehr gedeutet bis darüber Klarheit herrsche.

**Regierungsrat Haag** hält fest, dass es keine grundsätzliche Baubewilligung gebe. Jeder Fall müsse im Einzelfall geprüft werden. Die Gebiete seien noch nicht ausgeschieden und wo was nötig ist in welcher Grösse.

**Bernet-Experte** meint, die Frage sei, in welchem Bereich der fragliche Hof stehe. Im roten Bereich brauche es Objektschutzmassnahmen, dass die Gefahren reduziert werden, bis das Gebäude in einem blauen Bereich stehe. Der Vorschlag der Regierung gehe weiter als von Ritter-Hinterforst gefordert.

**Der Kommissionspräsident** führt aus, mit einem Durchlassventil könnten bei einem Rückstau 100 ha überflutet werden können. Wenn eine Scheune erst dann in eine rote Zone komme, werde sich der Bauer bis zuletzt gegen die Verfügung wehren. Wenn in Aussicht gestellt werden könne, dass mit entsprechenden Massnahmen dort geblieben werden könne, seien sie einverstanden. Wenn nicht, habe man im mittleren Rheintal weiterhin die Überschwemmungen.

**Ritter-Hinterforst** meint es brauche einen Ausnahmeartikel für die Bauern bzw. für die Retentionsräume, nicht nur im Rheintal, damit sich die Höfe weiterentwickeln können ansonsten werden sie sich gegen die Drosselwerke wehren. Objektschutzmassnahmen seien gemäss dem Entwurf der Regierung nur im Bestandesschutz zulässig. Objektschutzmassnahmen wie Aufschüttungen werden vom Baudepartement kritisch beurteilt. Er stellt den Antrag, die Verwaltung solle zu diesem Problem einen Lösungsvorschlag unterbreiten.

**Signer-GS** verweist auf Abs. 3 Bst. a E-PBG; man könne über Abs. 2 hinausgehen.

**Walser-Sargans** meint, das Problem sei in Abs. 3 Bst. a geregelt.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag Ritter-Hinterforst Auftrag an Verwaltung „Notentlastungs- und Retentionsräume“ abstimmen:

**Der Antrag wird mit 11:3 Stimmen bei 1 Abwesenheit angenommen.**

**Locher-St.Gallen** will aufgrund des knappen Entscheids bei der Abstimmung geklärt haben, dass die Überprüfung gemäss Abs. 4 jederzeit erfolgen könne.

**Der Kommissionspräsident** klärt, dies sei jederzeit möglich (Feststellungsverfügung oder Baubewilligungsverfahren).



**Heer-Experte** fragt die Verwaltung zum Abs. 4 / Verfahren, ob es zweckmässig sei, diese im Nutzungsplan (Gefahrenzonen) inkl. Referendum festzulegen.

**Clavadetscher-RA** stellt klar, man könne dies auch durch Verfügung oder im Sondernutzungsplan festlegen. Der Rahmennutzungsplan unterstehe nun mal dem Referendum.

**Ritter-Hinterforst** fragt, was massgebend sei, wenn eine Diskrepanz bestehe zwischen Gefahrenkarte und dem Nutzungsplan.

**Regierungsrat Haag** führt aus, bei Änderungen und Massnahmen werden die Gefahrenkarten und die Ereigniskataster immerzu angepasst.

**Dietsche-Kriessern** versteht Abs. 5 anders: Wenn Massnahmen getroffen werden in einem Gefahrengebiet, könne im Baubewilligungsverfahren darüber hinausgegangen werden und somit könne man trotzdem das Bauvorhaben realisieren. Die Gefahr bleibe, die Baute sei aber nicht mehr gefährdet.

**Frei-Eschenbach** versteht die Regelung so, dass es um die Parzelle gehe und nicht um die Baute. Wenn Massnahmen getroffen sind, werde die Parzelle aus der Gefahrenkarte und im Nutzungsplan aus dem roten Bereich entfernt.

**Der Kommissionspräsident** hält fest, man sei sich darüber einig.

**Heer-Experte** stellt klar, im Nutzungsplan seien die roten, blauen und gelben Gefahrengebiete grundeigentümergebunden. Abs. 5 müsste erweitert werden um den Nutzungsplan.

**Clavadetscher-RA** führt aus, ob die Gemeinde dies im Zonenplan regle, sei ihr überlassen. Änderungen müssten in demselben Verfahren wieder geändert werden.

*Art. 105 Hochhäuser – Grundsätze und Art. 106 Hochhäuser - Schattenwurf*

Keine Wortmeldung

*Art. 68 Öffentlicher Verkehr*

**Locher-St.Gallen** erläutert seinen Antrag. Die Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums- und Kundenverkehr seien zu präzisieren und es sei auf die UVP zu verweisen. Der Aspekt der Wirtschaftlichkeit sei im Gesetz über den öffentlichen Verkehr (GöV) enthalten. Es gehe darum, dass keine Geisterangebote gemacht werden müssen.

**Hartmann-Flawil** meint, der Grundsatz des Art. 68 sei unbestritten. Der Artikel brauche keine Ergänzung, diese soll, wenn gewünscht im Art. 107 E-PBG gemacht werden.

**Locher-St.Gallen** weist darauf hin, sein Antrag sei keine Verschlechterung. In seinem Antrag werde die „gute Erreichbarkeit“ verlangt, beim Entwurf der Regierung lediglich „dem



Zweck entsprechend“. Es sei der Wille des Kantonsrates gewesen, dass man die Wirtschaftlichkeit beachten müsse. Die Linien werden jährlich angeschaut, ob noch ein Bedürfnis bestehe.

**Häusermann-Wil** sagt, der Satz „sofern ein minimaler Auslastungsgrad des öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden ist und bestehen bleibt“ sei nicht nötig. Die Busse dürfen nicht fahren, wenn sie nicht eine gewisse Auslastung haben. Dies mache der öV selber.

**Locher-St.Gallen** stellt klar, dies mache der öV eben nicht. Mit dem GöV sei das nun vorgeschrieben. Er erinnert daran, dies löse eine Beitragspflicht für den Betreiber einer solchen Anlage aus. Wenn kein Bedürfnis bestehe, sei auch der VCS Zürich der Meinung, könne der Betrieb eingestellt werden.

**Spoerlé-Ebnat-Kappel** findet die Formulierung gemäss Antrag Locher-S.Gallen richtig und wichtig.

**Hartmann-Flawil** führt aus, das GöV sehe die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit vor. Es bestehe deshalb kein Handlungsbedarf im PBG.

**Signer-GS** meint, die Grundlogik werde mit dem Antrag Locher-St.Gallen verschoben. „Dem Zweck und Standort entsprechend“ sei geeigneter, da differenziert werden könne, je nach Geschäft bzw. was darin verkauft werde. Er meint 7'500 qm<sup>2</sup> sei sehr hoch, Lebensmittelversorgungsgeschäfte seien in der Regel darunter, er meint dort bestehe ein öffentliches Interesse an der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr.

**Hartmann-Flawil** führt aus, gemäss Art. 35 Abs. 2 GöV werde festgehalten, was verkehrsrelevante Einrichtungen seien, die beitragspflichtig werden. Das GöV wolle man mit dem Antrag unterlaufen, also die Beitragspflicht wegbedingen.

**Locher-St.Gallen** führt aus, die Frage sei, ob die öV-Qualität eine Voraussetzung sei zur Baubewilligung. Art. 35 GöV wiederum, der nicht zur Diskussion stehe, regelt, welche Anlagen eine Beitragspflicht an den öV haben. Art. 68 E-PBG regle eine Bauvoraussetzung, die Anlagen müssen sich dann beteiligen. Art. 35 GöV gehe weiter, dort habe man eine Beteiligungspflicht unter der UVP-Schwelle.

**Signer-GS** verweist darauf, konzeptuell habe man eine klare Vorstellung, was im PBG und was im GöV geregelt werde. Die Beitragspflicht an der Infrastruktur werde hinten im E-PBG geregelt, das sei für die Grundeigentümer weniger problematisch als ein Beitrag des Betriebs. Diese seien viel schwieriger zu kalkulieren. Dazu verweist er auf das GöV. Im Art. 68 E-PBG werde geregelt, Anlagen mit Publikumsverkehr, die einer Grundversorgung dienen, dort sei der Anschluss mit dem öV im öffentlichen Interesse.

**Bucher-St.Margrethen** fragt, ob es nicht ein Widerspruch sei, für eine Baubewilligung sei der öV-Erschliessung ab 7'500qm<sup>2</sup> aber umgekehrt, gebe es eine Kostenbeteiligungspflicht ab 50 Parkplätzen. Im Grundsatz müsse die Schwelle möglichst tief sein und im Detail bei konkreten Eingriffen müsse es zusätzliche Kriterien geben. Die Schwelle für den Grundsatz ist so hoch, dass ein Widerspruch entsteht.



**Locher-St.Gallen** widerspricht Bucher-St.Margrethen. Er verweist auf Art. 69bis „lex Sän-tispark“, dieser sieht die Erschliessung in Abs. 3 vor. In Auslegung dieses Absatzes fallen UVP-pflichtige Anlagen darunter. Mit Art. 35 GöV gehe man weiter, die Beitragspflicht setze schon früher an, sofern die Anlagen verkehrliche Auswirkungen haben. Er stellt die Beitragsvoraussetzung von Art. 35 GöV nicht in Frage.

**Bucher-St.Margrethen** meint zur Beschränkung „sofern ein minimaler Auslastungsgrad des öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden ist und bestehen bleibt“ sei noch nicht klar. Beim Stadium der Baubewilligung kenne man die Auslastung noch nicht.

**Locher-St.Gallen** führt aus, man müsse bereits bei der Baubewilligung mit gewissen Zahlenannahmen arbeiten. Die Zahlen werden erfasst, dann sei ersichtlich ob ein Bedürfnis bestehe. Nach unbenutztem öV-Anschluss könne diese aufgehoben oder die Dichte reduziert werden.

**Signer-GS** fragt nach, unter Umständen könne der Anschluss an den öV ungedeckte Kosten generieren. Die Tragung durch die öffentliche Hand oder ob eine Beteiligung des Grundeigentümers verlangt werde, sei eine offene Frage nach Art. 68 E-PBG. Dies werde im GöV geregelt und soll nicht der Gegenstand des Baugesetzes sein. Er fragt, warum auf den minimalen Auslastungsgrad verwiesen werde, was eine Umkehrung sei der ungedeckten Kosten.

**Locher-St.Gallen** meint, in der Regel beteilige sich der Betreiber an den ungedeckten Kosten. Die Linie werde wohl auch noch andere Funktionen haben, in der Praxis erfasse man das zahlmässig. Der Unterschied zur geltenden Regelung in Art. 69bis BauG sei einzig die eingefügte Wirksamkeitsthematik. Die Beteiligung an den ungedeckten Kosten sei eine Bauvoraussetzung, deshalb müsse es im PBG geregelt werden.

**Regierungsrat Haag** führt aus, man habe in den letzten Jahren den öV enorm ausgebaut, nun habe man die Kostenfolgen. Nun seien Zählungen geplant, je nach Resultate können Massnahmen getroffen werden. Es gebe drei wesentliche Aspekte; der Takt des öV, wie weit in die Randstunden, und die Preisgestaltung. Diese Verträge über die Beteiligung des Betreibers werden nicht im PBG geregelt. Das gehöre nicht hier hin. Art. 68 E-PBG regle einzig den Grundsatz.

**Locher-St.Gallen** verweist darauf, es gehe in erster Linie um Buslinien. „Was für den Staat gilt, soll auch für die Privaten gelten.“ In diesem Sinne sei der öV-Betrieb zu überprüfen. Es werden keine Verträge abgeschlossen, sondern Verfügungen erlassen, wie der Betrieb sichergestellt werden müsse.

**Spoerlé-Ebnat-Kappel** verweist auf das Beispiel eines Gartencenters im Kanton Zürich, weil keine öV-Anlage hinführe, habe er keine Baubewilligung erhalten. Man habe die Befürchtung, dass Vorhaben unterwandert oder verunmöglicht werden, weil der Betrieb des öV nicht finanzierbar sei.



**Hartmann-Flawil** meint, „sofern ein minimaler Auslastungsgrad des öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden ist und bestehen bleibt“ könne nicht vorher bestimmt werden. Diese Bauvoraussetzung gebe es nicht mehr, nach der Installation laufe der Prozess gemäss GöV ab bzgl. Beteiligung an den öV. Die Gemeinden hätten hohe Kosten, aber wenn der Betrieb abgebaut werden soll, gehe die Bevölkerung auf die Barrikaden. Man mache einen Fehler, wenn im Grundsatz dieser Zusatz eingefügt werde, er sei völlig sachfremd.

**Signer-GS** verweist darauf, dass die künftigen verkehrsintensiven Einrichtungen im Kanton St.Gallen unter 7'500 qm<sup>2</sup> sein werden und somit nicht unter Art. 68 fallen werden. Es sei eine Grundsatzfrage im Umgang mit dem öffentlichen Verkehr. Die Differenzierung nach Zweck und Standort gebe es im geltenden Recht nicht, die eine generelle Erschliessung vorsieht. Die generelle Erschliessungspflicht sehe man im PBG nicht vor, sondern die Erschliessung soll „dem Zweck und Standort entsprechend sein“

**Walser-Sargans** stellt fest, eine UVP müsse man ab 7'500 qm<sup>2</sup> machen, alle darunter fallenden Anlagen würden befreit von der Erschliessung mit dem öV.

**Locher-St.Gallen** führt aus, der UVP unterliegen nicht nur die Einkaufszentren, sondern auch Freizeitanlagen etc.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag Locher-St.Gallen zu Art. 68 E-PBG abstimmen:

**Der Antrag wird mit 9:4 Stimmen bei 2 Abwesenheiten angenommen.**

**Art. 68 E-PBG lautet wie folgt:**

Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums- oder Kundenverkehr, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, müssen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein, sofern ein minimaler Auslastungsgrad des öffentlichen Verkehrsmittels vorhanden ist und bestehen bleibt.

**Hartmann-Flawil** hält fest, die SPG-Fraktion werde sich in der weiteren Diskussion zu Art. 107 und 108 nicht mehr beteiligen. Dies sei einer der wichtigen Bausteine beim Entscheid gegen bzw. für das PBG. Die Ausgangslage ändere sich somit für die öffentliche Diskussion zum Gesetz.

**Der Kommissionspräsident** ist befremdet von dieser Aussage. Er hält fest, dass das System der VoKo nicht so funktioniere, dass wenn man mit einem Teil nicht einverstanden sei, ausklinke und sich nicht mehr beteilige.

*Art. 107 Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt - Grundsätze*

**Locher-St.Gallen** stellt einen Änderungsantrag gemäss ausgeteiltem Papier.



**Signer-GS** führt aus, warum 2'500 qm<sup>2</sup> im Regierungsvorschlag vorgesehen sei. Die Wirtschaftsverbände hätten einen Rahmen von 7'500 qm<sup>2</sup> und die Gemeinden einen Rahmen von 1'000 qm<sup>2</sup> gefordert, ansonsten werden die künftigen Anlagen nicht mehr darunter fallen. Der Kanton Waadt habe mit Espace Mobilité die Lösung von 2'500 qm<sup>2</sup> abgemacht.

**Locher-St.Gallen** möchte keine Verschärfung. Man halte sich an die Kategorie der UVP-Pflicht. Es sei nicht richtig, dass bereits alle verkehrsintensiven Einrichtungen gebaut seien. Das Thema gelte auch für Umbauten.

**Regierungsrat Haag** meint es könnte auch heissen „Neue publikumsintensive Anlagen sind von der öV-Anschlusspflicht befreit.“ Das wäre die Kurzfassung und Meinung des Antrages.

**Locher-St.Gallen** meint, dies sei in Art. 68 E-PBG diskutiert worden. Im Art. 107 E-PBG gehe es darum, was im Richtplan sei usw. und wo es allenfalls einen Sondernutzungsplan brauche.

**Der Kommissionspräsident** hält gemäss Aussage von Locher-St.Gallen fest, dass bezüglich 7'500 qm<sup>2</sup> kein Kompromissvorschlag möglich sei, weil an die UVP-Pflicht angeknüpft werde.

Er lässt über den Antrag Locher-St.Gallen zu Art. 107 Abs. 1 abstimmen:

**Der Antrag wird mit 8:4 Stimmen bei 1 Enthaltung und 2 Abwesenheiten angenommen.**

**Art. 107 lautet wie folgt:**

*Art. 107.* <sup>1</sup> Als Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen gelten insbesondere:

- a) Einkaufs- und Fachmarktzentren mit mehr als 7'500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- b) Freizeitzentren sowie touristische Anlagen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- c) Abbaustellen;
- d) Deponien.

<sup>2</sup> Der kantonale Richtplan:

- a) enthält die Grundsätze für die regionale Abstimmung der Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt;
- b) legt die Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt nach Massgabe des Bundesrechts fest.



*Art. 108 Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt - Sondernutzungsplan*

**Locher-St.Gallen** führt aus, in seinem Antrag sei Abs. 1 soweit identisch. In Abs. 2 sei klar, dass ein Sondernutzungsplan nötig sei, der die Grösse, Anordnung, Gestaltung und die Erschliessung der Baute festlege. Er beantragt die Streichung von Abs. 2 Bst. b Ziff. 1 und 2 und dementsprechend die Anpassung von Bst. a bzw. die Verschiebung in den Ingress. Die Beteiligung am öffentlichen Verkehr sei im GöV, dort gehe sie über die UVP-pflichtigen Anlagen hinaus. Es gebe keinen Bedarf für eine Regelung. Für die Beteiligung am Ausbau der Strasse bestehe kein Anlass. Wenn eine Anlage nicht hinreichend erschlossen ist, erhalte sie keine Bewilligung.

**Signer-GS** verweist darauf, Espace Mobilité habe kein Problem bei der Beteiligung der Erschliessung / Infrastruktur. Sie wehren sich einzig gegen die Beteiligung beim Betrieb. Sie seien bereit etwas abzugelten für den Nutzen, den sie erhalten an der Erschliessung der Infrastruktur, dies entspreche einem Standard. Mit dem vorliegenden Antrag gehe man hinter etwas zurück, so dass die Vorlage sehr klar detailhandelsfreundlich werde.

**Walser-Sargans** bittet um Klärung in Bezug zum GöV.

**Locher-St.Gallen** führt aus, die weitergehende Beitragspflicht sei im GöV geregelt. Damit bestehe kein Anlass im PBG eine andere Formulierung zu kreieren.

**Bereuter-Rorschach** weist darauf hin, die Mitfinanzierung an Strassen sei im StrG geregelt.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag Locher-St.Gallen zu Art. 108 abstimmen

**Der Antrag wird mit 9:4 Stimmen bei 2 Abwesenheiten angenommen.**

**Art. 108 lautet neu wie folgt:**

*Art. 108.* <sup>1</sup> Die Neuerstellung von Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt setzt einen Sondernutzungsplan voraus.

<sup>2</sup> Der Sondernutzungsplan legt insbesondere Grösse, Anordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Erschliessung fest.

*Art. 109 Ausnahmbewilligung*

**Heer-Experte** meint, Abs. 1 stehe im Widerspruch zu der Ausführung der Botschaft auf S. 87.

**Clavadetscher-RA** weist darauf hin, Art. 77a BauG enthalte ausdrücklich den Härtefall. Diese Regelung ergehe aus dem allgemeinen Ausnahmbegriff. Man komme künftig leichter zu einer Ausnahmbewilligung.



*Art. 110 Bestandesgarantie – Umbauten und Erweiterungen innerhalb der Bauzone*

**Regierungsrat Haag** meint der neu formulierte Art. 87 Abs. 4 E-PBG zur Wärmedämmung passe besser bei der Baumassenziffer; „Aufgrund einer nachträglichen Wärmedämmung von Aussenwänden und Dach kann die Baumassenziffer über- und der Grenzabstand unterschritten werden.“

**Bereuter-Rorschach** widerspricht dem Regierungsrat Haag. Art. 87 E-PBG handle nur von der Baumassenziffer und nicht vom Grenzabstand. Er verweist auf Art. 110 Abs. 2, der angesprochene Falls müsste darin abgehandelt werden. Es brauche keine Änderung.

**Der Kommissionspräsident** hält fest, über den Sinn und die Stossrichtung seien sich die Mitglieder einig.

**Ritter-Hinterforst** meint das Problem falle nicht unter Art. 110 E-PBG, weil wenn eine Baute den Grenzabstand und die Baumassenziffer einhalte und diese soll zusätzlich isoliert werden, und dann würde sie die Bauvorschriften verletzen. Somit würde aus einer formell rechtmässigen Baute eine formell rechtswidrige. Dieser Fall sei nicht abgedeckt.

**Clavadetscher-RA** führt aus, die Formulierung müsse in Art. 109 Abs. 2 aufgenommen werden „wenn sie der nachträglichen Wärmedämmung dient“.

**Heer-Experte** fragt, ob man sich auf die Wärmedämmung beschränken wolle.

**Ritter-St.Gallen** bemerkt, für eine Ausnahmegewilligung wären Bst. a-d zu erfüllen. Es sei ein separater Absatz nötig.

**Locher-St.Gallen** führt aus, es sei ein Anwendungsfall „besonderer Verhältnisse“. Der Begriff der Gebäudehülle könne nicht verwendet werden, weil er im Gesetz nicht definiert sei.

**Tobler-Experte** fragt, ob es nicht sinnvoller wäre, in einer Regelung dies explizit zu erlauben als eine Ausnahme zu schaffen.

**Ritter-Hinterfrost** meint, die Regelung bei der Ausnahmegewilligung sei am richtigen Ort.

**Locher-St.Gallen** meint, Abs. 2 und Abs. 3 seien umzukehren.

**Clavadetscher-RA** weist darauf hin, wenn man nachträglich isolieren will müssen die Bedingungen gemäss Abs. 2 erfüllt sein.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Art. 109 Abs. 3 (neu) abstimmen:

**Der Antrag wird mit 12:0 Stimmen bei 1 Enthaltung und 2 Abwesenheiten angenommen.**



**Art. 109 Abs. 3 (neu) und 4 lauten:**

<sup>3</sup> Besondere Verhältnisse liegen insbesondere vor, wenn aufgrund einer nachträglichen Wärmedämmung von Aussenwänden und Dach die Baumassenziffer über- oder der Grenzabstand unterschritten werden.

<sup>4</sup> Die Ausnahmegewilligung, die eine Abweichung von den Vorschriften dieses Erlasses vorsieht, bedarf in folgenden Fällen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle:

- a) Gewässerabstand
- b) Waldabstand
- c) Zonenkonformität

*Art. 110 – 113*

Keine Wortmeldung

*Art. 114 Duldungspflicht*

**Güntzel-St.Gallen** hält aus Sicht des HEV fest, es gebe bereits sehr weitgehende Belastungen für die Grundeigentümer. Er stellt fest, es sei bzgl. öffentlichen Versorgungseinrichtungen eine Verschärfung, weil keine Vereinbarung vorgesehen sei. Er fragt, wer die Interessen der Eigentümer berücksichtige.

**Möhr-Experte** versteht das Votum, es brauche aber ein öffentliches Interesse und es handle sich um ganz kleine Vorhaben z.B. kleine Verteilkabinen, Hydranten.

**Dobler-Oberuzwil** meint, es gebe keine kleine Verteilkabinen. Er fragt, wer bei einer Nutzungsänderung die Versetzungskosten zahle. Er fragt nach, was im ZGB geregelt sei.

**Frei-Eschenbach** knüpft an die Aussage von Güntzel-St.Gallen. Bei Bst. d denke er an Robidog Behälter. Er verweist auf die Botschaft, dass ein solcher nicht von zwingendem öffentlichem Interesse ist und der Eingriff habe möglichst schonend zu erfolgen.

**Bernet-Experte** führt aus, das ZGB regle wann eine Vereinbarung bestehe für eine Leitung durch ein Grundstück.

**Heer-Experte** zweifelt an der juristischen Korrektheit und ob das ZGB greife. Bst. d ritze an der Eigentumsfreiheit.

**Der Kommissionpräsident** fragt, ob man dieses Thema bei der Beratung zum EG-ZGB aufnehmen könnte.

**Locher-St.Gallen** verweist auf den Katalog in Art. 64 StrG, ein Teil habe mit der Verkehrsführung zu tun, der öV sei nicht darin enthalten. Art. 66 StrG regle dazu den Schadenersatz. Es sei zu prüfen, wie die Artikel miteinander korrespondieren und ob eine Ergänzung nötig sei.



**Clavadetscher-RA** führt aus, die Strassenbeleuchtung könne über das StrG geregelt werden. Eine Aufsplitterung der Tatbestände mache keinen Sinn.

**Heer-Experte** fragt, ob die Beispiele der Botschaft zu Bst. d mit Abs. 3 vereinbar sind.

**Dobler-Oberuzwil** weist darauf hin, die Kabinen seien meisten im öffentlichen Raum. Die Hauptstränge laufen in die Strassen oder Trottoire. Bis anhin habe man für jede Kleinstkabine einen Dienstbarkeitsvertrag gemacht.

**Clavadetscher-RA** führt aus, die Frage sei, ob es sich um entschädigungslose oder entschädigungspflichtige Beschränkungen handle. Bst. d umfasse deshalb nur die untergeordneten Einrichtungen.

**Ritter-Hinterforst** stellt den Antrag um Ergänzung von Abs. 2 mit Verweis auf das ZGB.

**Bernet-Experte** klärt, der Verweis auf das ZGB sei nicht zu empfehlen. Er empfiehlt einen Verlegungsanspruch.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den gemeinsam formulierten Art. 114 Abs. 2 abstimmen: „Grundeigentümerin und Grundeigentümer können die Verlegung von Einrichtungen gemäss Abs. 1 zu Lasten des Inhabers verlangen, wenn sie ein berechtigtes Interesse geltend machen können.“

**Der Antrag wird mit 12:0 Stimmen bei 3 Abwesenheiten angenommen.**

**Frei-Eschenbach** fragt, ob eine Schadenersatzformulierung in Anlehnung an das StrG nötig sei.

**Locher-St.Gallen** verweist auf Art. 66 StrG.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag Frei-Eschenbach zu Abs. 3 (neu) abstimmen: „Entsteht durch Beanspruchung von Grundeigentum Schaden, so wird er behoben oder Entschädigung geleistet.“

**Der Antrag wird mit 12:0 Stimmen bei 3 Abwesenheiten angenommen.**

**Art. 114 Abs. 2, 3 und 4 lautet neu:**

<sup>2</sup> Die Interessen von Grundeigentümerin und Grundeigentümer werden angemessen berücksichtigt. Grundeigentümerin und Grundeigentümer können die Verlegung von Einrichtungen gemäss Abs. 1 zu Lasten des Inhabers verlangen, wenn sie ein berechtigtes Interesse geltend machen können.

<sup>3</sup> Entsteht durch Beanspruchung von Grundeigentum Schaden, so wird er behoben oder Entschädigung geleistet.



<sup>4</sup> Öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, für welche die Durchleitungsrechte vereinbart oder rechtskräftig festgestellt sind, bestehen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ohne Eintrag im Grundbuch. Der Bestand dieser Leitungen wird im Grundbuch angemerk.

**Bereuter-Rorschach** weist darauf hin, er werde den Rückkommensantrag zu Art. 75 E-PBG zu den Anbauten ganz am Schluss stellen.

**Signer-GS** hält fest, die Unterlagen für die Bereinigungssitzungen der Prüfungsaufträge zum Teil A und Teil C werden am 21. Januar 2016 verteilt und an die Ersatzmitglieder per Post verschickt.

**Der Kommissionspräsident** hält fest, der Teil B Nutzungs- und Bauvorschriften sei fertig beraten. Am Freitag, 15. Januar 2015 werde Teil D Verfahren und Vollzug und allenfalls Teil E Schlussbestimmungen beraten. Das Mail an das Kantonsratspräsidium werde er an alle Kommissionsmitglieder weiterleiten. Er schliesst die Sitzung.

## 4 Varia

*Keine Wortmeldungen*

St.Gallen, 25. Januar 2016

Der Präsident der vorberatenden  
Kommission:

Die Protokollführerin:

Herbert Huser

Aline Tobler

### Beilagen

- Korrektur des Protokolls der Sitzung vom 18. Dezember 2015
- „Gelbes Blatt“: bisherige Anträge der VoKo PBG, Stand 25. Januar 2016

### Geht an

- Mitglieder der vorberatenden Kommission (KRVersandadresse)
- weitere Teilnehmende
- Baudepartement
- Staatskanzlei (2)
- Fraktionspräsidentinnen und -präsidenten (5)