



## Protokoll

Sitzung	Vorberatende Kommission des Kantonsrates zum Planungs- und Baugesetz – 22.15.08
Termin	<b>Montag, 9. November 2015</b> <b>08.30 Uhr – 19.45 Uhr inkl. Mittagessen</b>
Ort	<b>Hotel Einstein, Berneggstr. 2, 9000 St.Gallen</b> <b>Raum 3.5.2 / 3.5.3, 3. Stock</b>

Aline Tobler  
Juristische Projektleiterin  
  
Baudepartement  
Generalsekretariat  
Lämmlibrunnenstr. 54  
9001 St.Gallen  
T 058 229 43 39  
F 058 229 39 60  
aline.tobler@sg.ch  
www.sg.ch  
ToA

St.Gallen, 17. November 2015 / 4. Dezember 2015

### Vorsitz

Huser Herbert, Präsident, Altstätten

### Teilnehmende

Kommissionsmitglieder

- Götte Michael, Tübach
- Güntzel Karl, St.Gallen
- Dobler Ernst, Oberuzwil
- Frei Jörg, Eschenbach
- Göldi Peter, Gommiswald
- Ritter-Sonderegger Werner, Hinterforst
- Bucher Laura, St. Margrethen
- Schwager Thomas, St.Gallen
- Walser Joe, Sargans
- Bereuter Jürg, Rorschach
- Locher Walter, St.Gallen
- Wild-Huber Vreni, Wald-Schönengrund
- Lüthi Sonja, St.Gallen

### Weitere Teilnehmende

- Haag Willi, Regierungsrat, Baudepartement
- Signer Kurt, Generalsekretär, Baudepartement
- Clavadetscher Reto, Leiter Rechtsabteilung, Baudepartement
- Strauss Ueli, Amtsleiter AREG, Baudepartement
- Bernet Christoph, Experte
- Heer Balthasar, Experte
- Muggli Ruedi, Experte

### Protokoll

- Tobler Aline, Generalsekretariat, Baudepartement
- Held Thomas, AREG, Baudepartement



## Unterlagen

- Planungs- und Baugesetz 22.15.08, Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015
- Überarbeiteter Antrag von J. Bereuter zu Art. 9, 10, 10bis
- Antrag von J. Bereuter zu Art. 19 und 23

## Inhalt

1	<b>Begrüssung und Information</b>	2
2	<b>Spezialdiskussion</b>	2

## 1 Begrüssung und Information

**Huser-Altstätten**, Präsident der vorberatenden Kommission, begrüsst die Mitglieder der vorberatenden Kommission und die eingeladenen Experten. Die Tonaufnahmen werden nach der Ausfertigung des Protokolls wieder gelöscht. Er sei zuversichtlich heute den Teil A Raumplanung abschliessen zu können.

**Bucher-St.Margrethen** weist darauf hin, das E-Mail des Präsidenten vom 27.10.2015, betreffend abgelehnten Kosten für die externen Experten durch das Präsidium hatte den falschen Verteiler Kurt Weigelt drin.

**Der Kommissionspräsident** hatte es sofort gemerkt und Kurt Weigelt hat das E-Mail gelöscht.

## 2 Spezialdiskussion

*Art. 9 Verfügbarkeit von Bauland - Grundsatz*

**Bereuter-Rorschach** verweist auf die Anpassungen in einem Antrag in Art. 9 hin. Er habe aufgrund des Hinweises von R. Muggli in Abs. 2 die Bedingungen und Auflagen direkt in Bst. a aufgenommen und den Ingress von Abs. 2 in Bst. b eingefügt. Die Formulierung fällt nun schwerfälliger aus. In Art. 9, 10 oder 10bis seien keine weiteren Anpassungen vorgenommen worden. Zuerst sollen auf Basis dieses Entwurfs die Grundsätze diskutiert werden

**Der Kommissionpräsident** stellt den geänderten Antrag zu Art. 9 zur Diskussion.

**Walser-Sargans** führt aus, die Fraktion SP/Grüne ist mit dem Vorschlag der Regierung einverstanden, lässt sich aber gerne auf die Diskussion dazu ein. Er fragt, was der Mehrwert der Änderung und die rechtliche Relevanz sei.



**Bereuter-St.Gallen** führt aus, es soll nicht unnötig ins Eigentum eingegriffen werden und den beurteilenden Behörden eine Interessenabwägung ermöglichen und sie dazu veranlassen.

**Locher-St.Gallen** stellt fest, dies habe eine Relevanz in der Rechtsanwendung. Eine Interessenabwägung müsse gerade zwischen den öffentlichen und den privaten Interessen erfolgen.

**Muggli-Experte** führt aus, Art. 9 besage, dass die Gemeinde etwas machen müssen. Der Artikel führt aus, welche Möglichkeiten zur Verfügung stehen. Man könne nicht gemäss Abs. 2 Bst. b die Wiederauszonung von so vielen Hindernissen und Auflagen abhängig machen. Insbesondere, dass das Land erschlossen sein müsse, könne nicht sein, da der Steuerzahler die Erschliessung gezahlt habe. Hier sei Art. 10 und Art. 9 durcheinander geraten. Die strengeren Anforderungen müssten bei Art. 10 angewendet werden. Eine Auszonung sei per se immer sehr anspruchsvoll. Daher sei der Vorlage der Regierung der Vorzug zu geben, da diese klarer sei.

**Güntzel-St.Gallen** stellt klar, Experten dürften Meinungen abgeben aber keine Anträge stellen.

**Bucher-St.Margrethen** könne sich vorstellen, dass dieses Instrument auch für nicht-erschlossenes Bauland dienlich sein könne, weshalb die Einschränkung betreffend „insbesondere“ eher hinderlich sei.

**Wild-Wald-Schönengrund** führt aus, dass die Gemeinden auf jeden Fall Instrumente gegen die Baulandhortung brauchen. Den vorliegenden Vorschlag müsse sie noch genau prüfen. Die Probleme betreffen vor allem Grundstücke, die bereits eingezont sind und nicht die Neueinzonungen.

**Locher-St.Gallen** führt zur Frage von L. Bucher aus, dass nicht-eingezontes Bauland nicht verfügbar sei, weshalb ihr Beispiel in der Praxis nicht relevant sei.

**Götte-Tübach** meint, wenn man Land verfügbar machen wolle, müsse man die Erschliessung vorantreiben.

**Bereuter-Rorschach** ist der Ansicht, Art. 9 Abs. 2 Bst. b sei auf eingezontes und erschlossenes Bauland anzuwenden. Bereits heute werden in vielen Gemeinden Neueinzonungen an Bedingungen und Auflagen wie ein Kaufsrecht geknüpft. Bezüglich Auszonungen von bereits erschlossenem Bauland gelten die raumplanerischen Voraussetzungen. Ein Grundeigentümer müsse in Kauf nehmen, dass Bauland das erschlossen sei, sich aber am Rand des Siedlungsgebietes befinde, ausgezont werden könne.

**Der Kommissionspräsident** erkundigt sich bei M. Muggli, ob der erwähnte Widerspruch zu Art. 15 Abs. 4 RPG noch gegeben sei.



**Muggli-Experte** stellt klar, dieser Widerspruch bestehe. Die Aussage von J. Bereuter bestätigt, dass der Artikel bereits heute eingezontes Bauland betreffe. Im Artikel stehe dies nicht, der Artikel gelte auch für künftig eingezontes Bauland. Und weil es dies auch betreffe, sei er bundesrechtswidrig. Die Frist zur Wiederauszonung gemäss diesem Vorschlag könne nur angesetzt werden, wenn das Land schon erschlossen ist. Dies sei ein Widerspruch, die Gemeinde erschliesse nicht Land um dann die Wiederauszonung anzudrohen. Bereits erschlossenes Land auszuzonen sei sehr schwierig.

**Signer-GS** fragt, warum mit dem Antrag der Grundsatz in Art. 9 verunklärt werde mit dem Regelungsinhalte von Art. 10. So werde das Gesetz nicht mehr lesbar.

**Locher-St.Gallen** führt aus, es entspreche der Rechtspraxis im Kanton St.Gallen, dass ein Privater gemäss Art. 50 BauG sein Land selber erschliessen könne oder die Gemeinde aufgrund einer Erschliessungsplanung diese vornimmt. Dies setze nicht voraus, dass die Gemeinde das Land besitze, es sei deshalb keine Verschleuderung von Steuergeldern, wenn man die Verfügbarkeit so sicherstelle.

**Bernet-Experte** führt aus, der Fokus liege stark auf den Grundstücken, die der Bebauung zugeführt werden sollen und daher den Eigentümern eine Frist angesetzt werden müsse. Im Rahmen einer Ortsplanungsrevision stelle man aber häufig fest, dass es am Rande des Siedlungsgebiets gelegene Grundstücke gebe, die man gar nicht mehr der Überbauung zuführen möchte. Diese zuerst zu erschliessen, damit man sie auszonen könne wäre tatsächlich eine Verschleuderung von Steuergeldern.

**Frei-Eschenbach** sieht nicht, warum man bei erschlossenen Grundstücken weitere Hürden einbauen wolle, zumal die nicht-erschlossenen davon nicht betroffen seien. Er sei auch dafür, die Regelung einfach und verständlich zu halten.

**Heer-Experte** findet den Antrag grundsätzlich zweckmässig. Bei den Einzonungen in Abs. 2 Bst. a sehe er den Widerspruch zu Art. 15 Abs. 4 RPG. Bei Bst. b könne anstatt „Zuweisung zur Nichtbauzone“ eine Zonenplanänderung vorgesehen werden.

**Walser-Sargans** hat den Eindruck, dass der Antrag keine wirkliche Verbesserung zum Vorschlag der Regierung bringe. Wenn man etwas verbessern wolle, müsse man dies bei der Regelung des Kaufrechts einbringen, anstatt hier die Thematik zu komplizieren.

**Ritter-Hinterforst** führt aus, es gelte auch noch die Bundesverfassung und das RPG. In der BV sei die Eigentumsfreiheit und das Verhältnismässigkeitsprinzip verankert, welche eine Interessenabwägung erfordern. Verfassungsrechtliche Anforderungen seien wichtig, müssten aber nicht unbedingt in kantonalen Gesetzen wiederholt werden. Insofern könne er dem Vorschlag der Regierung zustimmen.

**Frei-Eschenbach** beantragt den Einschub „setzt eine Frist von mindestens fünf Jahren für die Überbauung ihres Grundstückes“. Er stellt die Frage, ob nach der Erschliessung innerhalb nützlicher Frist, die Überbauung aber noch nicht vorgenommen wurde, die Frist gewahrt werde oder nicht. Er sei der Meinung, es müsse noch eine Frist gewährt werden.



**Güntzel-St.Gallen** hält es für wichtig, dass die von W. Ritter genannten Grundsätze genannt werden, damit die anwendenden Behörden sich derer sicher bewusst sind. Getreu dem Grundsatz „doppelt genäht hält besser“ sei dies zweckmässig, weshalb er dem Antrag J. Bereuter zustimme.

**Bereuter-Rorschach** stellt die Frage an die Regierung, ob Art. 9 auch für Grundstücke angewendet werden könne, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits eingezont seien. In diesem Falle gehe der Abs. 2 zu wenig weit. In Bst. a müsste eine konkrete Frist gesetzt werden und es sei festzuhalten, dass die Überbauungspflicht erst ab Erschliessung gelte. Dass die Überbauungspflicht so explizit hervorgehoben werde habe er nie verstanden, da er der Ansicht gewesen sei, diese sei unter „Auflagen und Bedingungen“ zu subsumieren seien. Allenfalls werde er einen Antrag bei den Schlussbestimmungen stellen.

**Ritter-Hinterforst** weist auf die Problematik hin, dass es für das Bauzonen-Management im Richtplan schwierig werden könne, wenn man mit vielen Fristen hantieren müsse, zumal dies das Prozedere erschwere, wenn in einzelnen Gemeinden nicht eingezont werden könne, weil in einer „Auszonungsgemeinde“ eine Frist laufe. Es sei eine Schlüsselfrage, er möchte von der Regierung wissen, ob wenn die Fristen in einer Gemeinde am Laufen seien, keine Einzonungen in anderen Gemeinden erfolgen können.

**Regierungsrat Haag** meint, feste Fristen könnten zum Hindernis werden. Man müsse auch von bau- und investitionswilligen Grundeigentümern ausgehen und nicht von den problematischen Fällen von Baulandhortung. Das Baugesetz solle sich an der Entwicklung orientieren. Es könne nicht sein, dass Gemeinden auf dem Land von nicht-erschliessungswilligen Grundeigentümern einen „Zwangsererschliessung“ vornehmen müssen. Hier solle die Gemeinde in Verhandlung mit dem Grundeigentümer pragmatisch vorgehen können.

**Bereuter-Rorschach** macht darauf aufmerksam, es handle sich um eine Kann-Vorschrift. Eingezontes, aber nicht erschlossenes Land könne auch mit beiden Varianten ausgezont werden. Abs. 2 Bst. a könne nur das erschlossene Bauland betreffen. Die ordentliche Zonenplanrevision werde nicht tangiert.

**Güntzel-St.Gallen** bittet die Mitglieder der Regierung grundsätzlich sich vorgängig Gedanken zur Schönheit des Gesetzes zu machen, vor man etwas publiziere.



**Der Kommissionpräsident** stellt den Regierungsvorschlag dem Antrag von J. Frei gegenüber. Auf die vorgesehene Ausführung eine Nachfrist setzen zu können, wird verzichtet, da die Formulierung „mindestens“ dies zulasse:

Abs. 2 Sie kann, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, insbesondere:  
Bst. a den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Frist von mindestens fünf Jahren für die Überbauung ihres Grundstücks ansetzen und bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung ändern;

**Der Antrag J. Frei wird mit 11:4 bei 0 Enthaltungen angenommen.**

**Der Kommissionpräsident** stellt den Vorschlag der Regierung mit der Ergänzung durch J. Frei dem Antrag J. Bereuter gegenüber.

**Der Regierungsentwurf ergänzt durch Antrag J. Frei wird mit 9:6 bei 0 Enthaltungen angenommen.**

**Art. 9 Abs. 2 lautet neu wie folgt:**

**Sie kann, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, insbesondere:**

- a) **den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Frist von mindestens fünf Jahren für die Überbauung ihres Grundstücks ansetzen und bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung ändern;**
- b) **Ein- oder Umzonungen an Bedingungen und Auflagen knüpfen.**

*Zu Art. 10 Kaufrecht der politischen Gemeinde*

**Bereuter-St.Gallen** verweist zu seinem Antrag auf seine Ausführungen an der letzten Sitzung.

**Muggli-Experte** erläutert, wie es zum Regierungsantrag gekommen sei. Dieser sei auf Intervention des Vertreters der VSGP eingefügt worden, damit man ein Instrument zur Verfügbarmachung von Bauland zur Hand habe. Der Vorschlag entspreche dem Kaufrecht aus dem Kanton Luzern. Nun sei der ursprüngliche Vorschlag mit so vielen Voraussetzungen abhängig gemacht worden, dass dieses Kaufrechts praktisch nicht mehr angewendet werden könne. So habe es seine Wirkung verloren und können auch weggelassen werden.

**Locher-St.Gallen** führt aus, der HEV lehne das Kaufrecht ab. Es sei nicht bundesrechtlich zwingend und es sei im Ermessen des Kantons, ob und welche Massnahme man ergreifen möchte. Er bittet darum, dass man von Seiten der Experten die Varianten nicht werte.

**Bereuter-Rorschach** verneint, dass das Kaufrecht völlig wirkungslos sei. Aber aufgrund der Tragweite der Massnahmen müssen die Anforderungen so hoch angesetzt werden. Sein Vorschlag entspreche den bundesrechtlichen Vorgaben und den im Rahmen der Revision des RPG aufgestellten Kaskade. Abs. 2 Bst. b könne oder müsse wohl diskutiert werden aufgrund der Diskussion in Art. 9.



**Heer-Experte** führt aus, der Bundesrat wollte nicht ein Kaufrecht generell zur Verfügung stellen, sondern in der Botschaft werde darauf hingewiesen, im Normalfall der Baulandknappheit genügen fiskalische Massnahmen und das Kaufrecht könne nur bei ausserordentlichem Interessen an einer Überbauung zur Anwendung kommen.

**Signer-GS** erinnert an die Diskussion bei der Erarbeitung des Gesetzes in den Fachgruppen. Der Vertreter der VS GP habe explizit ein griffiges Kaufrecht gefordert, damit dem Problem der Baulandhortung entgegen getreten werden könne und die Problematik der Blockierung angegangen werden könne.

**Huser-Kommissionpräsident** erinnert daran, dass der Kanton St. Gallen nicht nur aus der VS GP bestehe.

**Frei-Eschenbach** steht einem Kaufrecht allgemein kritisch gegenüber. Das Problem der Baulandhortung bestehe sicher, indessen sei vor Eingriffen in die Eigentumsгарantie zu warnen, diese dürfe nur die ultima ratio sein. Die Gemeindepräsidenten können mit der vorliegenden Variante zufrieden sein.

**Güntzel-St.Gallen** als Vertreter des HEV stelle er in Aussicht, dass falls keine Verschärfung bei den Anforderungen des Kaufrechts in Art. 10 erfolge, von Seiten des HEV sicher die Endbeurteilung zur Gesetzesvorlage entsprechend kritisch ausfalle.

**Götte-St.Gallen** führt als Mitglied des VS GP aus, dass die Mitarbeit in den Fachgruppen bis zur Erarbeitung der Botschaft das eine sei. Nun sei festzuhalten, dass die Diskussion von Kantonsräten geführt werde.

**Dietsche-Kriessern** ist der Ansicht, dass die Gemeinden mit dem Vorschlag J. Bereuter nicht weniger Mittel in der Hand hätten, als beim Vorschlag der Regierung. Er würde höchstens unter Bst. c den zweiten Satzteil „und ein ausserordentliches Interesse an der Überbauung des Grundstücks besteht“ streichen.

**Bernet-Experte** macht eine Anmerkung zur Mechanik des Kaufrechts gemäss Vorschlag J. Bereuter: Zuerst müsse die Gemeinde das Grundstück erschliessen, dann muss eine Frist für die Ausübung des Kaufrechts angesetzt werden und die Auszonung androhen. Nur wenn man das Grundstück nicht auszonen kann, könne man das Kaufrecht ausüben. Jedes Grundstück am Rand der Bauzone müsse ausgezont werden und es könne nicht käuflich erwerben. Also nur Grundstücke im überbauten Gebiet können nicht ausgezont werden und somit könne das Kaufrecht nur dort zur Anwendung kommen. Zudem habe man bei den ausgezonten Flächen einen grossen Aufwand und Entschädigungen aus materieller Enteignung, aber schlussendlich keine Baufläche. Bst. b müsste angepasst werden.

**Bucher-St.Margrethen** führt aus, die Bestimmung sei zentral und es sei ihr wichtig, das Gesetz enthalte ein griffiges Kaufrecht. Dies sei ein entscheidendes Kriterium, damit man seitens ihrer Fraktion dieser Vorlage überhaupt zustimme. Sie verstehe das Kaskadenprinzip. Indessen frage sie sich, ob man die Erfüllung einer Grundsatzbestimmung gemäss Bst. a als Kriterium aufstellen dürfe. Art. 9 nennt keine



konkrete Massnahme, sondern sei eine Grundsatzbestimmung. Die Voraussetzungen von Bst. b seien gemäss den gehörten Aussagen systemwidrig. Die Einschränkung von Bst. c gehe zu weit, „und“ müsste durch „oder“ ersetzt werden. Mit Bst. d könne man sich einverstanden erklären, es sei legitim die Einfügung eines Baurechts einzufügen.

**Lüthi-St.Gallen** schliesst sich den Ausführungen von L. Bucher an. Beim Ingress von Art. 10 Abs. 1 sei ein Verweis auf die „angemessene Überbauung“ der Grundstücke nötig. Sie fragt, wieso die angesprochenen fiskalischen Instrumente nicht im Baugesetz seien, bzw. wo sie sonst aufgeführt sind.

**Dobler-Oberuzwil** unterstützt die Verschärfung der Anforderungen beim Kaufrecht. In den letzten Jahren seien die öffentlichen Interessen stark zum Wohle von bauwilligen Investoren ausgelegt worden um rasch Überbauungen zu realisieren. Die öffentlichen Interessen seien genauer zu definieren, die eingebauten Hürden seien deshalb in seinem Interesse.

**Frei-Eschenbach** merkt zu den fiskalischen Instrumenten an, dass die Grundstückgewinnsteuer nur bei Liegenschaften im Privatbesitz zur Anwendung komme. Mit einer Regelung gegen zu lange Haltedauern treffe man nicht alle Grundstücke, die man treffen wolle. Er kenne die richtige Lösung noch nicht, werde aber allenfalls im Kantonsrat dann einen Antrag stellen.

**Schwager-St.Gallen** fragt, ob alle vier Kriterien kumulativ erfüllt sein müssen. Wenn dem so sei, dann sei das faktisch ein unüberwindbares Hindernis und ehrlicherweise könne man das Kaufrecht gleich streichen.

**Signer-GS** stellt klar, das PBG regle Baurecht und das Steuerrecht werde darin nicht geregelt. Auch beim Thema Mehrwertabgabe gab es bereits die Abstimmungsfragen zum Steuerrecht.

**Locher-St.Gallen** stellt klar, man könne durchaus auch das Steuerrecht im Rahmen dieser Revision ändern. Der HEV bemängelte mehrfach, die fiskalischen Mittel im Sinne der Kaskade durch die Regierung nicht geprüft worden sei. Es sei Aufgabe der Regierung diese Möglichkeit zu prüfen. Er stellt einen Antrag, unabhängig der Beratung des Kaufsrecht, die Regierung solle die Möglichkeiten von fiskalischen Instrumenten abklären und welche Gesetzesänderungen im Rahmen dieser Revision erforderlich wären.

**Regierungsrat Haag** führt aus, vor 20 Jahren sei die Weisung an die Gemeinden ergangen, dass unüberbaute Grundstücke zum Handelswert einzuschätzen seien. Wenn man diese Schätzungen zum Marktwert wolle, dann werde es andernorts Beschwerden geben. Möchte der HEV das die Schätzungen 1:1 dem Marktwert entsprechen? ER meine, das sei anderes Thema, als das Kaufrecht. Er meint, bei den meisten nicht bauwilligen Grundeigentümern gehe es nicht um das Eigentum, sondern um das Geld. Sie würden das Bauland hergeben, aber zu einem 4-5 fachen Wert des Handelswertes. Einen Investor oder ein KMU könne diesen Preis nicht zahlen. Mit dem Kaufsrecht gelte der Preis des offiziellen Schätzwertes.



**Heer-Experte** entgegnet zur Bemerkung von L. Bucher; Art. 10 Bst. a verweise auf die Grundsätze in Art. 9, dort werden nicht abschliessend Massnahmen aufgezählt. Bst. c gelte zur Verhinderung des Baulandnotstandes. Bei einem „oder“ heisst, es könne irgendein öffentliches Interesse geltend gemacht werden. Die Regelung würde somit völlig geändert.

**Locher-St.Gallen** führt aus, man sei im Kernbereich der Revision. In der Botschaft zum RPG seien die Möglichkeiten der fiskalischen Massnahmen erwähnt worden. Die Regierung habe diese aber nicht geprüft und keine solche unterbreitet. Dies sei ein Mangel, denn das wären weniger weite Eingriffe als eine Enteignung. Es sei ein Element der Gesamtabwägung, ob man dieser Vorlage von Seiten des HEV zustimmen könne oder nicht. Er wiederhole deshalb seinen Antrag, dass die Regierung die fiskalischen Möglichkeiten prüfe.

**Frei-Eschenbach** meint, es könne nicht sein, dass man nach der Devise „und bist du nicht willig, so brauch ich Gewalt“ vorgehen könne. Es können nicht sein, dass man ein Instrument schaffe, mit welchem auf die Enteignung von Nachbargrundstücken gewissermassen spekulieren könne. Selbstverständlich seien die Anforderungen daher kumulativ zu erfüllen. Er spreche sich für die Baulandhortungsbekämpfung aus, aber das Kaufrecht dürfe nur als absolute ultima ratio angewendet werden können. Mit dem Antrag von J. Bereuter könne er sich einverstanden erklären, eine Ausweitung komme nicht in Frage.

**Güntzel-St.Gallen** stellt klar, die Vorschläge von J. Bereuter zu Art. 9 und 10 seien zusammen formuliert worden, man müsse sie zusammen lesen. Es könne nicht sein, dass man auf dem Weg der Ausübung des Kaufrechts einer Genossenschaft für sozialen Wohnungsbau Bauland günstiger zur Verfügung stellen möchte.

**Regierungsrat Haag** wehrt sich dagegen so verstanden zu werden, dass man mit diesem Instrument interessierten Kreisen quasi „unter der Hand“ günstig Bauland zu Verfügung stellen könne. Er fragt W. Locher, ob der HEV grundsätzlich weitere fiskalische Belastung der Grundeigentümer im Kampf gegen die Baulandhortung überhaupt akzeptieren würde.

**Locher-St.Gallen** stellt klar, dass eine weniger weiter gehende Massnahme als die Enteignung jedenfalls zu prüfen sei. Sollte diese schlecht ausfallen, so werde man sie natürlich ablehnen. Die bundesrechtlichen Vorgaben gelten und man akzeptiere sie, die Massnahmen zu Baulandverflüssigung seien umzusetzen, welche das sein sollen könne der Kanton selber entscheiden. Er möchte seinen Mitgliedern sagen können, dass man alle möglichen Massnahmen geprüft habe, bevor man einer Enteignungsmöglichkeit zustimmt. Man habe seitens des HEV in der Vernehmlassung darauf hingewiesen, der Auftrag sei indessen nicht ausgeführt worden. Die abschliessende Beurteilung des Gesetzes erfolge am Schluss. Antrag: Die Regierung habe zu prüfen, ob fiskalische Massnahmen, die zu weniger eingreifenden Konsequenzen als die Enteignung führen, machbar seien. Dies sei im Rahmen der Kommissionsberatungen vorzunehmen, da man im Rahmen der parlamentarischen Diskussion damit zu spät sei.



**Walser-Sargans** weist darauf hin, man spreche man über zwei verschiedene Paar Schuhe. Die Diskussionen über das Steuerrecht sei eine andere Baustelle, weshalb er gegen diese Abklärung sei.

**Kommissionpräsident** lässt über den Antrag von W. Locher Auftrag an die Regierung zur Klärung einer allfälligen Änderung des Steuergesetzes abstimmen:

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

**Der Kommissionspräsident hält fest, die Abklärung der Verwaltung für fiskalische Instrumente zu Baulandmobilisierung habe bis spätestens Mitte Januar zu erfolgen.**

**Bereuter-St.Gallen** macht eine Bemerkung zum wesentlichen Unterschied zwischen seinem Vorschlag und demjenigen der Regierung: In seinem Vorschlag sei die Ergreifung der Massnahmen gemäss Art. 9 erforderlich. Er möchte von den Anforderungen in Abs. 1 Bst. a, Bst. c und Bst. d nicht abweichen. Er fragt Experte B. Heer, ob auf Abs. 1 Bst. b noch Sinn mache mit Blick auf den verabschiedeten Art. 9.

**Heer-Experte** stellt klar, Abs. 1 Bst. b sei durch die Massnahmen von Art. 9 abgedeckt, weshalb darauf verzichtet werden könne.

**Bereuter-Rorschach** passt seinen Antrag an, auf Abs. 1 Bst. b werde verzichtet.

**Bucher-St.Margrethen** rekapituliert die Anforderungen gemäss Art. 10. Das Bauland müsse erschlossen, in der Bauzone sein und nicht überbaut sein. Gemäss den Massnahmen von Art. 9 müsse eine Frist angesetzt werden zur Überbauung und die Auszonung androhen. Sollte dies scheitern oder sei nicht möglich, dann müssen die Voraussetzungen von Abs. 1 Bst. c erfüllt werden; die Baulandknappheit und ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Überbauung. Anschliessend ist zu prüfen, ob gemäss Abs. 1 Bst. d ein Baurecht möglich sei. Die Modalitäten in Art. 10bis sehe in Abs. 2 erneut eine Fristansetzung zur Realisierung einer Überbauung vor. Sie fragt sich, ob es notwendig sei, dass die verfahrensmässige „Schleufe“ in Art. 9 und 10 zwei Mal gemacht werden müsse. Die Abstimmung zwischen Art. 9, Art. 10 Abs. 1 Bst. a sei nicht optimal.

**Bernet-Experte** stellt klar, die Auszonung anzudrohen sei nur möglich, wenn das Grundstück auch ausgezont werden könne. Das sei bei der Mehrheit der Grundstücke nicht möglich, sondern nur bei denjenigen am Rand der Bauzone. Die Gemeinde müsse so dem Grundeigentümer etwas androhen, was sie gar nicht vollziehen könne. Bst. a reduziere sich somit auf eine reine Fristansetzung.

**Heer-Experte** führt aus, dies sei mit Art. 9 so geregelt. Es kommen selbstverständlich nur die Massnahmen in Frage, die planungsrechtlich auch möglich seien. Er sehe keine Probleme mit der Formulierung in Abs. 1 Bst. a.

**Bereuter-Rorschach** hält an seinem Antrag fest. Art. 10 Abs. 1 Bst. a sei kompatibel, er setzt voraus, dass keine Überbauung nach Art. 9 zustande kommen konnte.



**Ritter-Hinterforst** weist darauf hin, dass Art. 9 verschiedene Massnahmen vorsehe und die Gemeinden seien sicher gut beraten, die Möglichkeit der vertraglichen Kaufrechte bei Einzonungen auszunützen. Er sei mit der Kaskade und dem Antrag von J. Bereuter einverstanden. Er stellt einzig den Antrag, in Abs. 1 Bst. c „völlig“ und „ausserordentliches“ zu streichen, da dies mit dem Verhältnismässigkeitsprinzip sowieso gegeben sei. Hier erspare man den Gerichten unnötige Arbeit.

**Bereuter-Rorschach** könne mit dem Austausch von „ausserordentlich“ durch „überwiegend“ leben, beim Übrigen halte er an seinem Antrag fest. Zur Frage zum Art. 10bis verweist er darauf, diese Frage bei der Diskussion zum Artikel zu klären.

**Bernet-Experte** weist darauf hin, mit dem Vorschlag der Regierung habe man sich bewusst auf das Bauland orientiert und nicht an Grundstücken.

**Bereuter-Rorschach** stellt klar, mit dem Kaufrecht setze man sachenrechtlich an Grundstücken an und nicht an Bauland. Er verweist darauf, dass auch der Vorschlag der Regierung an das Grundstück anknüpft. Andernfalls werde es sehr kompliziert und schwer praktikabel.

**Regierungsrat Haag** stellt fest, Abs. 1 Bst d sehe ein Baurecht vor. Sei diese Kaskade nicht sehr schwierig und würde zu Blockierungen führen wenn man diese Baurechte mit einer Frist von fünf Jahren belege. Die Regelung sei unpraktikabel.

**Güntzel-St.Gallen** weist darauf hin, es sei für den betroffenen Grundeigentümer ein Wahlrecht, ob der das Grundstück ganz abgibt oder er am Baurecht festhalte. Es sei eine Erschwernis, dass das Baurecht naturgemäss in sich habe.

**Locher-St.Gallen** macht den sachenrechtlichen Hinweis, das Baurecht sei auf 99 Jahre begründbar, es müsse mindestens 30 Jahre sein, damit es selbstständig und dauernd sei und damit belastet werden könne. Die Dauer könne festgesetzt werden und damit wäre das Abschreiben möglich.

**Regierungsrat Haag** findet das Baurecht als solches schlecht, es sei unpraktisch in der Realität. Das Baurecht laufe immer irgendwann ab, weil es Fristen vorgebe und sich nicht an den Marktverhältnissen orientiere.

**Muggli-Experte** teilt die Bedenken von RR Haag. In der Praxis führe dies zu grossen Problemen, die angemessenen Bedingungen festzulegen. Dem Antrag K. Güntzel auf Streichung sei so zuzustimmen, da diese Bestimmung unter diesen Bedingungen das Kaufrecht totor Buchstage bleibe. Die fiskalischen Möglichkeiten (Verkehrswertbesteuerung) wären die richtigen Instrumente, aber alle Kantone lehnen sie ab, weil man gegen eine höhere Steuerbelastung ist. Auf nationaler Ebene haben die Bauern die Besteuerung des neueingezonten Landwirtschaftsland zum Verkehrswert nicht zugelassen.

**Ritter-Hinterforst** meint, es sei unreal, dass man sich mit den Kaufrecht das notwendige Land beschaffen wolle, da so jeder Investor sofort die Flucht ergreife, da diese um die



Dauer der Verfahren wissen würden. Mit dem Kaufrecht eine rasche Lösung erwirken zu wollen sei die Diskussion um ein Perpetuum mobile.

**Heer-Experte** sieht keine Gefahr im Industrieland, da dieses nicht von der Regelung gemäss Abs. 2 erfasst werde.

**Bernet-Experte** fragt, welches Verfahren zur Anwendung komme, wenn es zur Ausübung des Kaufrechts komme. Der Regierungsvorschlag schreibt in Art. 10 Abs. 2 vor das Enteignungsverfahren komme zur Anwendung.

**Bereuter-Rorschach** stellt fest, dieser Punkt sei nicht abgedeckt worden. Er sei offen, welches Verfahren angewendet werden soll. Bei seinem Antrag würde es über den ordentlichen verfahrensrechtlichen Weg mit einer Verfügung gehen.

**Bucher-St.Margrethen** beantragt die Diskussion über das Verfahren unter der Diskussion zu Art. 10bis durchzuführen.

**Heer-Experte** meint, es soll gemäss Regierungsvorschlag das Verfahren nach dem Enteignungsgesetz gelten.

**Locher-St.Gallen** macht beliebt, dass man dies unter der Ziff. II. prüfe, wo es um die Festlegung der Verfahren gehe.

**Der Kommissionpräsident** lässt über die offenen Anträge abstimmen:

Antrag L. Bucher Ingress Abs. 1 „...aber nicht angemessen überbauten Grundstücken zu,...“

**Der Antrag wird mit 4:11 abgelehnt.**

Antrag Ritter Abs. 1 lit. c Streichung des Wortes „völlig“:

**Antrag wird mit 11:4 angenommen.**

Antrag L. Bucher: Abs. 1 Bst. c „und“ durch „oder“ ersetzen

**Der Antrag wird mit 4:11 Stimmen abgelehnt.**

Antrag W. Ritter Streichung des Wortes „ausserordentliches“

**Der Antrag wird mit 8:7 Stimmen angenommen.**

Antrag J. Bereuter Ersatz von „ausserordentliches“ durch „überwiegendes“

**Der Antrag wird mit 9:6 Stimmen angenommen.**



Art. 10 Abs. 1 Bst. c „zudem das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist und ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Überbauung des Grundstücks besteht;“

**Die Formulierung des Artikels wird mit 11:4 Stimmen angenommen.**

Regierungsentwurf Art. 10 Abs. 1 wird der bereinigten Fassung Antrag J. Bereuter Art. 10 Abs. 1 Bst. a, Streichung von Bst. b, Bst. c, Bst. d gegenübergestellt

**Der Antrag J. Bereuter wird mit 4:11 Stimmen angenommen.**

Regierungsentwurf Art. 10 Abs. 2 - 5 wird dem Antrag von J. Bereuter Abs. 2 - Abs. 4 und Art. 10bis gegenübergestellt.

**Der Antrag J. Bereuter wird mit 4:11 Stimmen angenommen.**

**Art. 10 und 10bis (neu) lauten neu wie folgt:**

**Art. 10 Kaufsrecht der politischen Gemeinde (Grundsatz)**

- <sup>1</sup> Der politischen Gemeinde steht ein gesetzliches Kaufsrecht an der Bauzone zugeteilten und erschlossenen, aber nichtüberbauten Grundstücken zu, wenn
- a) das Grundstück trotz Massnahmen nach Art. 9 dieses Gesetzes nicht überbaut wurde, oder die Massnahmen im Zeitpunkt der Zuweisung des Grundstücks zur Bauzone nicht zur Verfügung standen;
  - b) zudem das Angebot an verfügbarem Bauland völlig ungenügend ist und ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Überbauung des Grundstücks besteht;
  - c) die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer nicht bereit ist, das Grundstück zu angemessenen Bedingungen mittels selbständigem und dauerndem Baurecht zur Überbauung freizugeben.

<sup>2</sup> Für Bauland, das einzig der Erweiterung von Betrieben dient, steht das Kaufsrecht nicht zur Verfügung.

<sup>3</sup> Der Kaufpreis bestimmt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks. Können sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer weder auf den Kaufpreis noch auf einen Fachgutachter zur Bestimmung des Kaufpreises einigen, wird der Kaufpreis im Verfahren nach dem Enteignungsgesetz vom 31. Mai 1984 festgelegt.

**Art. 10bis Kaufsrecht der politischen Gemeinde (Ausübung)**

<sup>1</sup> Das Kaufsrecht kann frühestens zehn Jahre nach Fertigstellung der Erschliessung ausgeübt werden, in jedem Fall aber frühestens zehn Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes.

<sup>2</sup> Beabsichtigt die politische Gemeinde, das Kaufsrecht auszuüben, setzt sie der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer mit Verfügung eine Frist von wenigstens zwei Jahren für die Realisierung der Überbauung und lässt das Kaufsrecht sowie die Frist im Grundbuch anmerken. Das Kaufsrecht kann frühestens nach Ablauf der Frist ausgeübt werden. Die Ausübung setzt den Nachweis voraus, dass ein freihändiger Erwerb des Grundstücks zum Verkehrswert gescheitert ist.

<sup>3</sup> Führt die politische Gemeinde ein durch Ausübung des Kaufsrechts erworbenes Grundstück nicht innert zweier Jahre nach Eigentumsübergang der Überbauung zu, kann die frühere Grundeigentümerin oder der frühere Grundeigentümer das Grundstück zum gleichen Preis innert dreier Monate zurückkaufen.



### *Art. 11 Erschliessung der Bauzonen*

Keine Wortmeldung

### *Art. 12 Wohnzonen*

**Bereuter-Rorschach** verweist mit Blick auf Abs. 2 Bst. a auch auf den Zusammenhang mit Art. 13 Abs. 2 betreffend Vorschriften über Mindestwohn- oder Mindestgewerbeanteile. Diese Vorschriften stellen einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsгарantie dar und seien daher problematisch. Nach seiner Erfahrung sei das Problem von Gewerbe in Wohnzonen nicht gravierend und eine solche Bestimmung oft hinderlich. Er stellt daher den Antrag auf Streichung dieser Bestimmung.

**Muggli-Experte** führt aus, die Gemeinden dürfen nur das machen, was das Baurecht zulasse. Mindestwohnanteile seien ein städtisches Problem um die Ortskerne zu beleben. Die öffentlichen Interessen müssten aber in jedem Fall nachgewiesen werden.

**Clavadetscher-BD** verweist darauf, diese Bestimmung stehe bereits im geltenden Baureglement der Stadt St. Gallen. Die Relevanz sei nicht gross, entspreche aber einer Notwendigkeit der Stadt.

**Locher-St.Gallen** weist darauf hin, dieses 1990 wollte man diese Vorschrift auf die Hälfte der Stadt ausdehnen, was abgelehnt wurde und nun in der Altstadt gelte, damit es nicht zu einer Entvölkerung komme. Die Praxis habe gezeigt, dass die Bestimmung nicht notwendig sei, da jeder Hauseigentümer ein Interesse an einer Mischung in Häusern habe, da diese sonst oft verwaist seien. Man wolle mit der Streichung nicht die Regelung der Stadt St.Gallen aufheben, diese soll weiterhin Bestand haben.

**Dobler-Oberuzwil** meint der Mindestgewerbeanteil müsse gestrichen werden, da dieser in der Praxis oft ein Hindernis darstelle. Eine Wohnung sei schneller in eine Gewerbenutzung umgebaut als umgekehrt.

**Signer-GS** ist erstaunt, dass diese Bestimmung nicht von Relevanz sein soll, da der Hinweis vom Sekretär des Baudepartements der Stadt St. Gallen gekommen sei.

**Bereuter-Rorschach** verweist auf den Unterschied zwischen Regierungsentwurf und Art. 28septies BauG. Die geltende Regelung sei einschränkender. In der Differenzierung von Art. 8 Abs. 3 Bst. a könnte diesem Anliegen Rechnung getragen werden. Er spreche sich gegen die generell-abstrakte Öffnung der Regelung aus.

**Wild-Wald-Schönengrund** verweist darauf, es sei eine „Kann-Vorschrift“ weshalb es nicht so dramatisch sei. Indessen handle es sich hier um eine neue Zonenart weshalb sie sich generell frage, ob die Gemeinden dann alle ihre Zonenpläne anpassen müssten.

**Clavadetscher-BD** fragt, ob man diese Bestimmung auf gewisse Zonenarten beschränken möchte. Lasse man ihn hier weg, dann hätten die Gemeinden weniger an Instrumenten in der Hand als bisher.



**Güntzel-St.Gallen** führt aus, die Äusserungen von R. Clavadetscher zeigen, dass sich die Bedürfnisse an Planungsinstrumenten immer wieder ändern. Mit einer „Kann-Vorschrift“ könne er sich einverstanden erklären, es müsse aber eine planerische Zielsetzung sein. Er hält fest, dass das Anliegen eines Beamten der Stadt höchstens dieselbe Bedeutung haben könne wie die Anliegen der Verbände und Parteien.

**Bereuter-Rorschach** stellt klar, die Bestimmung sei ersatzlos zu streichen. Wenn man Art. 8 betrachte, so könne die Gemeinde die Nutzungsarten innerhalb der Bestimmungen der Zonen präzisieren. Er wolle der Stadt St.Gallen ihre Rechtsgrundlage nicht entziehen.

**Clavadetscher-BD** stellt klar, für den Ausschluss gewisser Nutzungen und positiver Vorschriften bedürfe es einer konkreten gesetzlichen Grundlage, die Bestimmung von Art. 8 genüge hierfür nicht.

**Strauss-AREG** verweist darauf, es sei eine „Kann-Vorschrift“. Das Bedürfnis für eine solche Regelung sei in der Praxis indessen gegeben und eine diesbezügliche Skepsis sei nicht angebracht. Mit einer Streichung nehme man den Gemeinden insbesondere den Städten ein wichtiges Instrument zur Belebung der Zentren weg.

**Locher-St.Gallen** meint, die Bestimmung atme den Geist der Planwirtschaft. In der Stadt St.Gallen habe man andere, grössere Probleme. Die generelle Festlegung sei abzulehnen. Er unterstütze den Antrag Bereuter, allenfalls mit einer Ergänzung bzw. Einschränkung für den Schutz von Orts- und Quartierzentren.

**Der Kommissionspräsident** verweist auf die Kernziele der Totalrevision, besonders wichtig sei die Stärkung der Eigenverantwortung der Bauherren.

**Bereuter-Rorschach** er stelle für den Art. 13 den Antrag für einen Zusatz „Zum Erhalt und Förderung von Quartierzentren“. Ob dies hier notwendig sei, erachte er als fraglich. Er hält bei Art. 12 seinen Antrag auf Streichung der Bestimmung aufrecht.

**Muggli-Experte** meint, die Streichung von Art. 12 Abs. 2 Bst. a mit dem Verweis, dass die Thematik bereits in Art. 8 Abs. 3 inbegriffen sei, so sei dies im Sinne eines knappen Baugesetzes sicher elegant. Dies müsste die Kommission explizit so festgehalten.

**Clavadetscher-BD** fragt sich, ob dies und der Verweis auf die Materialien wie das Protokoll als rechtliche Grundlage genüge.

**Ritter-Hinterforst** ist der Auffassung, es obliege den Gemeinden dies umzusetzen und die Reglemente unterstehen dem fakultativen Referendum. Wenn etwas festgelegt werden soll, dann müsse es klar im Gesetz stehen und nicht in den Materialien, das sei keine brauchbare Lösung.

**Bereuter-Rorschach** zieht seinen Streichungsantrag zurück, zu Gunsten eines Antrages auf Ergänzung von Art. 12 Abs. 2 lit a: „zur Erhaltung oder Förderung von Orts- und Quartierzentren Vorschriften über Mindestwohnanteile erlassen;“



**Bucher-St.Margrethen** verweist auf die Bestimmung in Art. 28septies „sowie von Wohngebieten“.

**Locher-St.Gallen** klärt, dass sich der Teilzonenplan Altstadt explizit auf Art. 28septies stütze. In der Wohnzone könne der Verweis auf die Wohngebiete weggelassen werden. Der

**Der Kommissionpräsident** lässt über den Änderungsantrag von J. Bereuter abstimmen: Abs. 2 lit a: „zur Erhaltung oder Förderung von Orts- und Quartierzentren Vorschriften über Mindestwohnanteile erlassen;“

**Der Antrag wird mit 11:4 Stimmen angenommen.**

**Art. 12 Abs. 2 Bst. a lautet neu wie folgt:  
zur Erhaltung oder Förderung von Orts- und Quartierzentren Vorschriften über Mindestwohnanteile erlassen;**

**Walser-Sargans** stellt im Namen der Fraktion SP/Grüne den Antrag Abs. 2 Die politische Gemeinde kann: Bst. c (neu) „Mindestanteile für gemeinnützigen Wohnungsbau erlassen“. Der Wohnungsbau für erschwingliche Wohnungen werde in Zukunft immer schwieriger und werde sich verschärfen. Die Gemeinde soll diese Möglichkeit haben.

**Güntzel-St.Gallen** fragt, was das konkret bedeuten solle.

**Walser-Sargans** konkretisiert, dass man Land dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zuführen könne, nicht eine Enteignung.

**Götte-Tübach** fragt sich, wie dies in der Praxis durchgeführt werden soll. Soll die Regelung heissen, eine Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau könne beim Kauf von Land gegenüber einem Privaten bevorzugt werden, obwohl auch die Genossenschaft privatrechtlich organisiert sei. Auch ein Privater könne einen entsprechenden Zweck verfolgen.

**Walser-Sargans** führt aus, die Genossenschaft müsse den preisgünstigen Wohnungsbau als Ziel haben.

**Bucher-St.Margrethen** stellt klar, es gehe um den gemeinnützigen Wohnungsbau. Eine Möglichkeit wäre die Festlegung eines Mindestanteils von Wohnungen zu günstigeren Konditionen.

**Güntzel-St.Gallen** stellt klar, dies sei ein politischer Entscheid und ein noch gravierenderer Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Die Zielsetzung sei verständlich, aber über die Raumplanung schlicht nicht lösbar.

**Götte-Tübach** sieht die praktische Umsetzbarkeit auch als nicht gegeben. Es stelle sich die Frage, wie und wo die Begriffe zur Abgrenzung definiert werden.



**Locher-St.Gallen** meint dies sei das Einfallstor für die Kostenmiete. Der günstige Wohnraum müsse auf andere Weise beschafft werden und nicht über solche Zwangsbestimmungen, weshalb er den Antrag ablehne.

**Walser-Sargans** bittet die Experten um ihre Meinung zur Durchführbarkeit.

**Muggli-Experte** weist darauf hin, einige Kantone kennen solche Regelungen, die indessen detaillierter Ausführungsbestimmungen der Gemeinde bedürfen. Im Kanton Zug sei es in der Stadt Zug in den kommunalen Bauvorschriften. In der Stadt Bern wolle man in der Bauordnung eine Wohninitiative umsetzen, die Umsetzung wurde aber angefochten. Bei Neueinzonungen werde der preisgünstige Wohnungsbau mit einer pragmatischen Umsetzung angestrebt.

**Bernet-Experte** sieht die praktische Umsetzbarkeit als wenig praktikabel. Förderungsmassnahmen wären denkbar, ansonsten müssten neue Enteignungstatbestände im Enteignungsgesetz geschaffen werden. Die Aufnahme im PBG wäre lediglich eine Absichtserklärung ohne die Möglichkeit einer praktischen Umsetzung.

**Strauss-AREG** klärt, das Bedürfnis nach einer solchen Regelung komme vermehrt vor, vor allem in den urbanen Ballungsräumen. Aus seiner Sicht sei dies nur bei Neueinzonungen denkbar, auch dort aber sehr schwierig umzusetzen.

**Bucher-St.Margrethen** weist darauf hin, das PBG sei ein Instrumentengesetz und man solle den Gemeinden dieses zeitgemässe Instrument an die Hand geben, um auch diese Wohnbedürfnisse umzusetzen. Ob und wie sie diese umsetzen sei etwas anderes und auch dies verlaufe auf einem demokratisch legitimierten Weg.

**Güntzel-St.Gallen** meint, man könne nicht etwas beschliessen, dessen Umsetzung nicht einmal im Ansatz geklärt sei.

**Walser-Sargans** verweist darauf, man müsse dies hier einfügen, weil das PBG für die kommenden 40 Jahre gelten solle.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag von J. Walser abstimmen:  
Bst. c (neu) „Mindestanteile für gemeinnützigen Wohnungsbau erlassen“.

**Der Antrag wird mit 11:4 Stimmen abgelehnt.**

*Zu Art. 13 Wohn-/Gewerbezone*

**Bereuter-Rorschach** stellt den Antrag auf Änderung von Abs. 2 „Die politische Gemeinde kann zur Erhaltung oder Förderung von Orts- und Quartierzentren Vorschriften über Mindestwohn- oder Mindestgewerbeanteile erlassen.“

**Dobler-Oberuzwil** stellt den Antrag auf Streichung des Mindestgewerbeanteil in Abs. 2. Dieser bewähre sich heute nicht mehr, das Thema sei nicht mehr aktuell.



**Regierungsrat Haag** verweist darauf, die Bedürfnisse können sich ändern, weshalb man eine offene Formulierung anstreben solle. Es gehe um einen „Kann-Formulierung“ – hier müsse man auch den Gemeinderäten die notwendige Vernunft und Sachkenntnis zutrauen, da diese mit dem lokalen Gewerbe in Kontakt stehen würden.

**Muggli-Experte** meint, es sei unzweckmässig dies den Gemeinden zu verbieten, diese Gestaltungsfreiheit soll ihnen gelassen werden. Das Signal an die Investoren soll machbar sein. Die Umsetzung sei Sache der Gemeinde.

**Güntzel-St.Gallen** meint, dies solle der Markt regeln und nicht Bauvorschriften und Planer. Ohne Not werde kein Hauseigentümer die Nutzung „falsch“ regeln und eine Wohnung im Erdgeschoss platzieren.

**Dobler-Oberuzwil** stellt fest, die Nachfrage nach Gewerbenutzungen in Sockelgeschossen sei vorbei. Wenn so etwas in den Reglementen stehe, dann müsse es aber auch umgesetzt werden.

**Götte-Tübach** steht als Gemeindepräsident aktuell dem Problem gegenüber, dass die Gemeinde nicht zur Schlafgemeinde mutiere. Hier sei er froh um ein solches Instrument, gerade in der Formulierung als „kann-Bestimmung“.

**Der Kommissionspräsident** lässt über die Anträge abstimmen:

**Der Antrag J. Bereuter Anpassung Abs. 2 wird mit 12:2 Stimmen bei 1 Abwesenheit angenommen.**

**Der Antrag E. Dobler Streichung von „oder Mindestgewerbeanteile“ wird mit 12:2 bei 1 Abwesenheit abgelehnt.**

**Art. 13 Abs. 2 lautet neu wie folgt:**

**Die politische Gemeinde kann zur Erhaltung oder Förderung von Orts- und Quartierzentren Vorschriften über Mindestwohn- oder Mindestgewerbeanteile erlassen.**

*Zu Art. 14 Arbeitszone*

**Güntzel-St.Gallen** führt aus, nach langen Diskussionen sei man zum Schluss gekommen die Umbenennung bzw. der Neuerschaffung von Bauzonen habe vor allem den Effekt, dass alle Gemeinden ihre orts- und raumplanerischen Grundlagen aufwendig anpassen müssten, wegen eines geringen Mehrwertes. Hier gehe es nur darum, zwei Zonenarten „zusammenzulegen“, was aber einen grossen Aufwand dennoch nach sich ziehen würde. Dies sei auch problematisch mit Blick auf die Gewährleistung der Sicherheit der Rechtsanwendung.

**Bereuter-Rorschach** schliesst sich dem Antrag von K. Güntzel an und verweist zur Begründung auf die Stellungnahme des Verwaltungsgerichts und bittet daher Experte



Heer um seine Ausführung. Die Umbenennung in den kommunalen Nutzungsordnungen sei aufwendig. Der Mehrwert sei nicht ersichtlich.

**Signer-GS** verweist darauf, es gehe es um die Erarbeitung eines zeitgemässen Baugesetzes. In der Realität sei die Unterscheidung zwischen Industrie- und Industrie-Gewerbezone akademisch und die Durchmischung komme häufig vor. Es gehe um einen Liberalisierung, weil die aktuelle Regelung nicht mehr den Bedürfnissen entspreche. Mit Schwerpunktzonen, Schutzzonen und Arbeitszonen wolle man den Gemeinden Instrumente zur Lösung der planerischen Herausforderungen zu lösen. Bezüglich Zonenplanrevision lasse man den Gemeinden 10 Jahre Zeit dafür. Die Revision ergebe sich nicht nur aus den geänderten Zonen, sondern auch insbesondere vom Katalogmodell. Es stelle dann sich die grundsätzliche Frage, ob man das Katalogmodell überhaupt wolle. Zudem müssten die Gemeinden aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben sowieso eine Überarbeitung ihrer Nutzungsplanung vornehmen.

**Huser-Kommissionpräsident** stellt die Präziserungsfrage, in welcher Zone heute Forschung und Entwicklung nicht möglich sei.

**Heer-Experte** führt aus, die Idee sei grundsätzlich gut, aber es sei ein Problem, weil man von bestehenden Nutzungsregelungen ausgehen müsse. Diese weisen unterschiedliche Regelbauweisen, Nutzungsarten und Immissionsvorschriften auf. Diese müssten ohne eigentlichen Mehrwert aufwendig auseinanderdividiert werden.

**Bernet-Experte** meint, die geltende Regelung entspricht der Formulierung aus dem Jahr 1972 mit verschiedenen Anpassungen. In der Zwischenzeit habe sich sowohl die Wirtschaft und ihre Bedürfnisse, wie auch die Gesetzgebung auf Stufe Bund geändert. Insofern sei die aktuelle Formulierung überaltert. Der wesentliche Unterschied der beiden Zonen sei das Immissionsmass. Hier tue eine Anpassung Not.

**Strauss-AREG** weist darauf hin, das Gesetz werde totalrevidiert. Das Gesetz soll sich an den aktuellen Verhältnisse anpassen und den Blick auf die Zukunft richten. Man müsse bei der Ausarbeitung des Richtplans eine Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss RPV umsetzen.

**Clavadetscher-BD** schliesst sich Experte C. Bernet an, da die Unterscheidung bzw. deren Formulierung nicht mehr zeitgemäss sei und regelmässig zu vermeidbaren Diskussionen führe. Er sehe die Probleme in der materiellen Umsetzung nicht. Die bestehende Unterscheidung sei überholt und nicht zukunftsgerichtet. Es gehe lediglich um eine terminologische Anpassung für die Zukunft.

**Locher-St.Gallen** spricht als Verantwortlicher für einige 100 Gewerbebetriebe. Die Industrie habe sehr wohl das Bedürfnis weithin die Industriezone zu haben. Die Besonderheit einer Industriezone betreffe nicht nur die Immissionsgrenze sondern auch Themen wie Regelbauvorschriften und Gleisanschlüsse. So lange man noch über Industrie verfüge, sei auch diese Unterscheidung wichtig. Man wolle keinesfalls, dass die bestehende Zonierung rechtswidrig werde. Die Differenzierung der Arbeitszone führe zu einer kontraproduktiven Planungssorge. Die Thematik des Arbeitszonenmanagements



gemäss Bundesrecht sei kein Grund für eine Anpassung, die Umsetzung sei auch mit der bestehenden Regelung möglich. Auch können Forschungs- und Entwicklungsbetriebe problemlos in der Industriezone angesiedelt werden.

**Heer-Experte** weist darauf hin, der Aufwand für die notwendige Anpassung der kommunalen Nutzungsreglemente sei gewaltig und langwierig.

**Walser-Sargans** weist darauf hin, es gehe um eine Totalrevision und daher sei es angebracht, sich den aktuellen Gegebenheiten anpasse und auch Begrifflichkeiten zu verwenden, die eine aktuelle Bedeutung hätten und nicht veraltet seien. Das neue PBG solle schliesslich wieder für 40 Jahre gelten.

**Muggli-Experte** verweist darauf, in der übrigen Schweiz werde überall die bürokratische Unterscheidung zwischen Industrie- und Industrie-Gewerbezone eliminiert, weil sie schlicht nicht mehr zeitgemäss, dafür sehr wirtschaftsfeindlich sei. Es sei nicht Sache des Staates vorzuschreiben, was „Industrie“ sei und wie sie zu produzieren habe.

**Göldi-Eschenbach** meint, es gehe nicht an, dass man mit einer Nomenklatur unnötig viel Arbeit schaffe. Es gehe auch um eine rückwärtskompatible Regelung. Er lade die Regierung ein einen Vorschlag zu unterbreiten, wie man die modernen Begrifflichkeiten anwende und die bisherigen Regelungen effizient überführen könne.

**Clavadetscher-BD** stellt klar, dass eine Revision eines Baugesetzes eine Überarbeitung der kommunalen Zonenpläne nach sich ziehe, sei selbstverständlich und unumgänglich. In Zukunft habe man beispielsweise keine Geschosse mehr. Der Aufwand der Anpassung sei gering, so werden einfach die Industrie und die Gewerbezone zur Arbeitszone.

**Bernet-Experte** führt aus, die geltenden Formulierungen seien veraltet und überholt da sie Bestimmungen enthalten, die bereits in Bundesgesetzen (z.B. USG) vorgenommen worden seien.

**Frei-Eschenbach** macht beliebt, den Vorschlag von Art. 14 nochmals zur Überarbeitung an die Regierung zurückzugeben, damit man die Bestimmungen den modernen Gegebenheiten anpassen könne, ohne unverhältnismässigen Transformationsaufwand zu generieren. Es brauche eine Zweiteilung der Arbeitszone analog im geltenden Recht. Die Begrifflichkeiten spielen keine Rolle.

**Strauss-AREG** weist darauf hin, die Arbeitszone könne gemäss Art. 8 Abs. 3 Bst. a durch die Gemeinde weiter differenziert werden. Der Mehrwert einer allgemeinen Bestimmung sei, die Arbeitszone könne je nach dem Bedürfnis der Wirtschaft in einer Gemeinde auch noch weiter differenziert werden. Auch eine Arbeitszone soll wie eine Wohnzone weiter differenziert werden.

**Muggli-Experte** fragt sich, wonach die Arbeitszone zu differenzieren sei. Es sei nicht Aufgabe des Staates der Wirtschaft vorzuschreiben, was sie in den Arbeitszone zu produzieren habe. Die Unterscheidung nach Lärmempfindlichkeitsstufe sei die einzige im öffentlichen Interesse.



**Frei-Eschenbach** meint, Probleme mit der Abgrenzung und Differenzierung gelte es zu vermeiden. Es gebe Schwierigkeiten, nicht nur bezüglich Lärm, sondern auch bezüglich Gebäudedimensionierung. Die Gemeinde soll dazu gezwungen werden die Arbeitszone zu differenzieren.

**Locher-St.Gallen** führt aus, die Dimensionierung sei ein Problem, da es nach wie vor klassische grosse Industriebetriebe mit entsprechenden Bedürfnissen gebe. Der vorgesehene Artikel sehe eine Dreiteilung vor: Arbeit, Freizeit und Kultur. Die bisherigen Zonen sind beizubehalten, damit man nicht in endlose Diskussionen gerate.

**Güntzel-St.Gallen** meint, die Diskussion zeige, dass es Probleme bei der Überführung dieser Zonen geben werde. Die Problematik mit den Begrifflichkeit gab es und werde es auch immer geben. Eine Totalrevision ziehe notwendigerweise eine Überarbeitung der kommunalen Vorschriften nach sich. Der Gedanke einer Teilrevision sei deshalb auch vom HEV nicht vom Tisch, da es besser sei, auf bewährtem zu basieren, als mit neuem Probleme zu schaffen.

**Signer-GS** führt aus, die Logik des Baugesetzes sieht vor, die Regelbauvorschriften werden im Baugesetz definiert und die Masse werde in den Baureglementen durch die Gemeinden festgelegt. Die Gemeinden können innerhalb einer Zone differenzieren bezüglich der Dimensionierung.

**Bereuter-Rorschach** könnte mit dem neuen Begriff leben, wenn die Regelung mehr Freiheiten als Einschränkungen ergebe. Zudem wenn es zu keinem materiellen Änderungsbedarf der Zonenplanung komme, also es lediglich um die Änderung der Begrifflichkeit geht. Indessen gebe es jedenfalls Anpassungsbedarf auf den Übergangbestimmungen des USG (Art. 166 E-PBG / Art. 32 EG-USG).

**Heer-Experte** meint, die kantonale Aufteilung der Arbeitszone würde helfen. Die Differenzierung der Arbeitszonen führe zu gewaltigem Aufwand und Unübersichtlichkeit, da jede Gemeinde wieder individuelle Lösungen haben werde.

**Bernet-Experte** führt aus, die Empfindlichkeitsstufe müsse bei der Zonierung zugeteilt werden. Die Schlussbestimmung müssen wohl nochmals angeschaut werden. Der konkrete Anpassungsbedarf sei nicht bei den Kubaturen und nicht bei den Empfindlichkeitsstufen diese können so belassen werden. Der Bedarf liege nur in der Anpassung der Legenden zum Zonenplan. Wenn die Gemeinde etwas an der Dimensionierung ändern wolle, dann könne sie dies, es sei indessen nicht zwingend. Eine Arbeitszone genüge im Minimum. Man diskutiere eigentlich rein um die Begrifflichkeit.

**Muggli-Experte** sieht keinen begrifflichen Unterscheid zwischen Industrie und Industrie-Gewerbe. Diese sei heute nicht mehr zu begründen. Zudem sei die Forderung an das neue PBG des Kantonsrats gewesen, ein verschlanktes Gesetz zu schaffen, die nur sehr schlanke kommunale Baureglemente ermöglichten. Dies führe zwangsläufig zu einer Anpassung der Baureglemente. Es sei nicht redlich, diesen Auftrag zu erteilen und dann zu hoffen, man müsse die kommunalen Baureglemente nicht anpassen.



**Locher-St.Gallen** stellt klar, die Unterscheidung zwischen Industrie- und Industrie-Gewerbebezonen gebe es durchaus. Er erkundigt sich bei der Regierung, wie die kulturelle Nutzung in der Arbeitszone aussehe solle, dafür bräuchte es dann wieder eine weitere Differenzierung der Zone.

**Frei-Eschenbach** hält an seinem Antrag auf Rückweisung zur Anpassung des Wortlautes fest. Es gehe ihm nicht um die Begrifflichkeit. Es sei wichtig, die Gemeinde solle nicht selber die Unterscheidung vornehmen, sondern das Gesetz soll die Arbeitszone 1 und Arbeitszone 2 analog der Gewerbe und der Gewerbe-Industriezone vorgeben.

**Clavadetscher-BD** stellt klar, es gebe keine Vorschriften zu Mindestnutzung weshalb die Möglichkeit zur kulturellen Nutzung bereits heute möglich sei. Die Vorschrift im Gesetz stelle lediglich die geltende Realität dar.

**Locher-St.Gallen** präzisiert, dass es für einen solchen Fall zusätzliche Regelbauvorschriften nötig wären. Wenn die kulturelle Nutzung speziell geregelt würde, müsste man die Arbeitszone weiter differenzieren.

**Muggli-Experte** erläutert, was in eine Arbeitszone und was in eine ZÖBA gehöre. Er verweist auf das Beispiel des Säntisparks, der einer multifunktionellen Arbeitsnutzung entspricht. Kulturelle Nutzungen wie ein Hindutempel braucht Raum und hat gewisse Emissionen, und gehört darum in die Arbeitszone. Es sei der Auftrag des Kantonsrates gewesen, ein schlankes und liberales Baugesetz zu schaffen – dem entspreche diese Regelung.

**Clavadetscher-BD** verweist darauf, eine Mindernutzung sei im St. Galler Baurecht im Gegenteil zum Kanton Zürich in der Industriezone nicht vorgesehen. Mindestnutzungen führen etwas ein, was man bisher nicht hatte und in keinem Gremium wollte. Nun wolle man etwas verschärfen und verkaufe es als Bewahrung des Bisherigen.

**Walser-Sargans** erkundigt sich, nach dem Vorteil gemäss Antrag J. Frei.

**Frei-Eschenbach** klärt, der Vorteil sei, dass jede Gemeinde mit Einführung des neuen PBG wieder über eine klare Regelung in der Nutzungsordnung verfügen, während man andernfalls Rechtswidrigkeiten schaffen würde. So müssen nur die Namen geändert werden und keine materielle Anpassung wäre erforderlich.

**Ritter-Hinterforst** stellt den Antrag auf Einfügung eines Abs. 3 „Die Gemeinden erlassen Vorschriften zur Dimensionierung der Gebäude sowie zum Lärmschutz.“ Er stellt fest, die Gemeinden legen bisher die Dimensionierung selber fest. Wenn kantonale Vorschriften erlassen werden, schaffe man widerrechtliche Zustände in verschiedenen Gebieten des Kantons. Der Lärmschutz werde in der eidgenössischen Lärmschutzverordnung regelt, den Gemeinden bleibt überlassen, die Lärmempfindlichkeit festzulegen.



**Heer-Experte** findet die Unterteilung in eine Arbeitszone I und II eine elegante Lösung, da es dann nur eine Änderung der Legende im Zonenplan bedürfe.

**Ritter-Hinterforst** klärt das vorliegende Missverständnis. Der Antrag J. Frei zielt darauf ab, dass die Arbeitszone I und II ausformuliert werden.

**Frei-Eschenbach** konkretisiert seinen Antrag. Die Ausformulierung soll analog im bisherigen Recht aber mit modernen Begriffen erfolgen. Die Dimensionierung bleibe bei den Gemeinden. Die bisherige Bestimmung mit der Unterscheidung „mässig störend“ und „störend“ sei nicht schlecht.

**Bernet-Experte** hält fest, die Dimensionierung erfolge durch die Gemeinde gemäss Art. 8 E-PBG. Die Gemeinde demnach die Zone auch je nach Bedürfnissen weiter differenzieren. Die Gemeinden müssen Empfindlichkeitsstufen gemäss der LSV festlegen, dies müsse nicht im PBG wiederholt werden. Auch die Luftreinhaltevorschriften werden dort geregelt.

**Wild-Wald-Schönengrund** stellt klar, die Gemeinden müssen die bestehenden Baureglemente und Nutzungspläne innert zehn Jahren anpassen. Zurzeit gebe es im Baureglement genaue Vorgaben zur Gewerbe und Gewerbe-Industriezone. Die Änderung des Baugesetzes sei vorgelagert, die kommunalen Regelungen gelten, bis das Baureglement angepasst werde. Man habe 10 Jahre Zeit das Baureglement anzupassen, unter Umständen gebe es andere Farben im Zonenplan. Der Aufwand sei überschaubar.

**Clavadetscher-BD** führt aus, für Gemeinden, die keine Differenzierung der Arbeitszonen vornehmen wolle, ergebe sich kein Aufwand, da man nur die Legende des Zonenplans anpassen müsse und alle Dimensionierungen übernehmen könne. Die Gemeinde würde dann unterscheiden zwischen Arbeitszone I und II und sogar die Farbe könne belassen werden. Es ergebe sich kein zusätzlichen grossen Aufwand. Es sei Sache der Gemeinde, ob sie die Zone gemäss Art. 8 E-PBG noch weiter differenzieren will. Wenn man die bisherige Unterscheidung im Gesetz weiterführe schaffe man einen neuen Artikel ohne Mehrwert.

**Göldi-Gommiswald** nimmt beruhigt zu Kenntnis, dass eine Gemeinde wegen der Anpassung von Art. 14 nicht zwingend den Zonenplan neu auflegen müsse.

**Locher-St.Gallen** stellt fest, die Unsicherheit sei wegen den Ausführungen in der Botschaft entstanden. Man wolle keinen Zustand der Rechtsunsicherheit schaffen. Problematisch sei nicht die Immissionen, sondern in der Regel die Dimensionierung. Die unterschiedliche Dimensionierung könne mit der Unterteilung in unterschiedliche Arbeitszonen erfolgen.

**Wild-Wald-Schönengrund** beantragt, Art. 14 gemäss Regierungsentwurf zu belassen.

**Walser-Sargans** stellt fest, die Diskussion sei notwendig und klärend gewesen – aus seiner Sicht sei die Unsicherheit nun geklärt.



**Ritter-Hinterforst** zieht seinen Antrag zurück.

**Frei-Eschenbach** beantragt die Überarbeitung von Art. 14, schafft darin die Arbeitszone I und II entsprechend der bisherigen Unterscheidung.

**Güntzel-St.Gallen** folgt dem Antrag von J. Frei.

**Der Kommissionspräsident** lässt über die Anträge abstimmen:

Der Regierungsentwurf Art. 14 E-PBG wird Art. 13 und Art. 14 BauG gegenübergestellt.

**Der Regierungsentwurf obsiegt mit 12:2 Stimmen bei 1 Enthaltung.**

**Bereuter-Rorschach** weist darauf hin, ihm sei mit den Erläuterungen von R. Clavadetscher gedient, so dass dem Entwurf der Regierung zuzustimmen sei. Er behalte sich vor, bei den Übergangsbestimmung einen Antrag vorzubringen.

**Götte-Tübach** stellt klar, der Vorschlag der Regierung entspreche dem Auftrag des Kantonsrates.

Der Regierungsentwurf Art. 14 wird dem Antrag von J. Frei zur Rückweisung und Ausformulierung analog dem bisherigen Recht aber mit modernen Begriffen gegenübergestellt.

**Der Regierungsentwurf obsiegt mit 12:3 Stimmen.**

**Art. 14 Abs. 1 wird dem Regierungsentwurf entsprechend belassen.**

*Art. 14 Abs. 2*

**Göldi-Gommiswald** verweist auf die Möglichkeit des standortgebundenen Wohnens in der Industriezone. Hier gelte es Rechtswidrigkeiten zu vermeiden, weshalb er anrege, die bisherige Regelung sinngemäss in Abs. 2 zu übernehmen: „Wohnbauten für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal sind zulässig.“

**Heer-Experte** führt aus, „betrieblich nötig“ gehe weiter als nur gerade für den Betriebsinhaber. Der Wortlaut des geltenden Art. 13 Abs. 2 lasse in der Gewerbe-/Industriezone Wohnraum für den Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal zu. In der Industriezone seien nur Wohnbauten für standortgebundenes Personal zugelassen.

**Dobler-Oberuzwil** erkundigt sich nach den Gründen für die Einschränkung der Wohnnutzung in der Industrie- bzw. Gewerbe-Industriezone.

**Clavadetscher-BD** verweist darauf, es gehe primär um wohngyienische Gründe, aber auch um eine klare Trennung zwischen Arbeiten und Wohnen. Es gebe ein raumplanerisches Interesse, die Wohnnutzung in der Arbeitszone klein zu halten. Es gebe indessen eine Bestandesgarantie für ordnungsgemäss bewilligte Wohnungen in diesen



Zonen. Man habe hier eine grosszügige Lösung festgelegt, um sich den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen, ohne Rechtswidrigkeiten zu schaffen.

**Signer-GS** ergänzt, es stehe so explizit in der Botschaft.

**Dobler-Oberuzwil** führt aus, das Verbot der Wohnnutzung in der Arbeitszone sei ein alter Zopf, das Problem regle sich doch anhand der konkreten Bedürfnisse.

**Götte-Tübach** meint, die Bestimmung mache Sinn, um überverhältnismässige Wohnnutzungen im Industriegebiet zu vermeiden. Er vermisst eine Regelung betreffend dem Betriebsinhaber, dies soll auch künftig möglich sein.

**Ritter-Hinterforst** hält fest, eine Bremse für Wohnnutzung in der Industriezone müsse sein. Es müsse verhindert werden, dass billigeres Land in der Industriezone für Wohnnutzungen missbraucht werde und die Industriebetriebe durch Lärmschutzmassnahmen eingeschränkt werden. Der Betriebsinhaber im Gesetz vorgesehen sein, wenn sich die Frage der betrieblichen Notwendigkeit an der Praxis in der Landwirtschaftszone orientiere, werden die Anforderungen immer höher.

**Göldi-Gommiswald** präzisiert seinen Antrag zu Abs. 2: „Wohnungen sind zulässig, für Betriebsinhaber und soweit sie betrieblich nötig sind.

**Dobler-Oberuzwil** fragt, wieso man sich auf den Betriebsinhaber und nicht auf leitende Angestellte beschränke. Es wäre eher ein Maximalwohnteil zu definieren.

**Dietsche-Kriessern** er kann das Anliegen von E. Dobler nachvollziehen. Er regt an, gegebenfalls auch die Stellvertreter einzubeziehen. Die Definition des Betriebsinhabers sei nicht definiert.

**Ritter-Hinterforst** man müsse sich bewusst sein, Wohnnutzungen in der Industrie- bzw. Gewerbe-Industriezone sei unter dem Aspekt einer sparsamen Verwaltung unerwünscht. Dies ziehe eine Reihe Konsequenzen baulicher und verwaltungsmässiger Konsequenzen nach sich die zu Kosten führen.

**Strauss-AREG** stellt klar die Wohn-/Gewerbezone gebe es künftig immer noch. Kleinere KMU seien eher in dieser Zone, darin sei das Wohnen zulässig. In der Arbeitszone sei das Wohnen raumplanerisch nicht sinnvoll.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag von P. Göldi abstimmen:  
„Wohnungen sind zulässig, für Betriebsinhaber und soweit sie betrieblich nötig sind.

**Der Antrag wird mit 13:0 Stimmen bei 1 Abwesenheit angenommen.**

**Art. 14 Abs. 2 lautet neu wie folgt:**  
**Wohnungen sind zulässig, für Betriebsinhaber und soweit sie betrieblich nötig sind.**



#### *Zu Art. 15 Kernzonen*

Keine Wortmeldung

#### *Zu Art. 16 Freihaltezone*

**Güntzel-St.Gallen** fragt sich, warum eine Umbenennung der bisherigen Grünzonen erfolge. Er beantragt, an der bisherigen Regelung festzuhalten. Er würde den Antrag zurückziehen, wenn die Konsequenz bei der Anpassung des Zonenplans gleich gering ausfalle wie bei der Arbeitszone.

**Signer-GS** klärt, die geltende Grünzone wird mit der Skiabfahrts- und Skiübungsgeländezone zusammengeführt zur Freihaltezone. Die letztere war eine Zeiterscheinung in den 70er Jahren als massenhaft Skilifte gebaut wurden. Diese Zone sei heute überholt. Die Konsequenzen der Zonenplananpassung seien genau gleich wie bei der Arbeitszone.

**Muggli-Experte** führt aus, sei die Absicht gewesen, klarer und eindeutiger zu werden. Es gebe zwei Freihaltetatbestände: Die Skiabfahrtszonen und diejenigen eines Trenngürtels zwischen Siedlungsgebieten. Bisher wurde auch die Schutzzone unter die Grünzone subsumiert. Eine Schutzzone sei wegen dem Gewässerraum von Bundesrecht her zwingend einzuführen, darin seien die Vorschriften viel strenger als lediglich das Freihalten. Diese Unterscheidung von Freihaltung und Schutz habe man nun klar stellen wollen. Man müsse bei der Freihaltezone festlegen, ob sie innerhalb oder ausserhalb der Bauzone liegen, damit klar sei, welche Vorschriften gelten.

**Bereuter-Rorschach** stellt fest, wenn die Anpassung durch blosses „Ummalen“ bzw. Anpassung der Legende des Zonenplanes vorgenommen werde könne, dann sei die Einführung der Freihaltezone kein Problem. Wenn man aber bei der Überführung von Grün- in Freihaltezonen zu in materielle Diskussionen gerate sei es problematisch.

**Signer-GS** bestätigt, dass – wenn die Gemeinde das so will - es bei der Überführung der Zonen zu keiner materiellen Änderung im Zonenplan komme.

#### *Zu Art. 17 Intensiverholungszone*

**Ritter-Hinterforst** merkt an, er sei entgegen dem Botschaftstext der Meinung in der Intensiv-Erholungszone seien keine Durchgangsplätze für Fahrend zulässig, sondern sich nur Personen zur Arbeitszwecken aufhalten dürfte. Er stellt fest, Gesetzeswortlaut sehe diese Nutzung nicht vor. Ein Durchgansplätze könnte in der ÖBA möglich sein.

**Dietsche-Kriessern** fragt ob Durchgangsplätze in der Zone möglich seien oder nicht. Er bittet die Regierung / die Verwaltung um Einverständnis der Aussage von W. Ritter.

**Strauss-AREG** stellt fest, dass er den Auftrag zur Schaffung von Durchgangsplätze nicht gesucht habe, diesen nun aber machen müsse, weil die Gemeinden die Aufgaben nicht



machen. In der Intensiverholungszone seien diese Plätze derzeit möglich. Diese müsse im Rahmennutzungsplan genauer festgelegt werden.

**Der Kommissionpräsident** verweist auf die Behandlung des Themas im Kantonsrat.

**Signer-GS** meint, wenn man die Problematik der Durchgangsplätze lösen wolle, so müsse man die nutzungsrechtliche Frage klären. Die Idee sei es gewesen, diese in der Intensiverholungszone vorzusehen.

**Regierungsrat Haag** klärt, die Idee sei gewesen, diese in Anlehnung an die Campingplätze in der Intensiverholungszone vorzusehen, aber immer mit klaren Regelungen in einem Sondernutzungsplan.

**Locher-St.Gallen** falls man je eine Zone suchen müsse für einen Durchgangsplatz, so sei dieser nur für Schweizer Fahrende, nur dafür habe man eine internationale rechtliche Verpflichtung.

**Regierungsrat Haag** verweist auf das Gutachten der Universität St.Gallen, das von der vorbereitenden Kommission in Auftrag gegeben wurde, dass die Unterscheidung in der Praxis nicht möglich sei.

*Zu Art. 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*

Keine Wortmeldung

*Zu Art. 19 Schwerpunktzone*

**Bereuter-Rorschach** weist darauf hin, diese Zone ergebe die grösste Veränderung zur bisherigen Rechtslage. Auf die Gefahr hin als rückwärtsgerichteter Geist zu gelten, so müsse man doch auf diverse Problemstellung hinweisen. [Er verteilt einen Streichungsantrag.] Auch die Haltung des Verwaltungsgerichts sei die, dass es nicht einzusehen sei, warum der gewünschte Effekt nicht anders als mit dieser nebulös geregelten Zone erreicht werden könne. Es frage sich insbesondere, ob diese Schwerpunktzone auf immer so bleibe, oder ob sie nach der Realisierung in eine andere Zone überführt werden müsse. Aktuell könnte man diesen Effekt auch mit einem Gestaltungsplan oder mit Erlass einer Planungszone erreichen. Es sei nicht klar, warum eine Gemeinde nicht ihre Planungsabsichten auf üblichem Weg und mit diesen Instrumenten kommunizieren könne. Eine Schwerpunktzone werde ohnehin nicht ohne Sondernutzungsplan umgesetzt, so könnte auch ein Sondernutzungsplan zur Arealentwicklung dem Anliegen gerecht werden.

**Muggli-Experte** erläutert die Notwendigkeit einer Schwerpunktzone anhand dem Beispiel der Europaallee in Zürich. Darin sei die PH, die UBS, Wohnungen, dieser Nutzungsmix gebe es in allen grösseren Städten, insbesondere in Bahnhofsnähe. Solche durchmischten Nutzungen würden nicht in die bestehenden Zonen passen. Die Nutzung soll eben in einem Zentrum nicht im vornherein festgelegt werden, sondern die Nutzungsdurchmischung sei das Ziel. Es sei auch im Sinne der Transparenz günstig,



wenn man von Anfang an die Pluralität der Nutzungen kommuniziere. Ursprünglich war der Name der Zone „Entwicklungszone“. Man wolle sich damit lösen von den üblichen Einschränkungen, darin werde eine neue und verdichtete Nutzung vorgesehen. Der Sondernutzungsplan alleine genüge hierfür nicht, weil auf der Grundnutzung aufbaue. Im Zonenplan legt man mit der Schwerpunktzone fest, dass in dieser Zone jede Nutzungsart möglich sei.

**Bereuter-Rorschach** meint, diese Art der Arealnutzungen könne auch mit Regelungen von Kern- oder Arbeitszonen erreicht werden.

**Clavadetscher-BD** führt aus, es gebe verschiedenen Möglichkeiten. Einen Sondernutzungsplan (Überbauungsplan) könne man nur erlassen, wenn schon sehr detailliert wisse, was sich in diesem Gebiet entwickeln soll. Dies gelte auch für konforme Überschreitung der Grundnutzungen. Gehe es aber z.B. um Umnutzungen von grossen Industriebrachen müsse man möglichst viele Entwicklungsmöglichkeiten über einen längere Zeit offen lassen. Das gehe mit einem Sondernutzungsplan oder der Zuweisung zu einer Grundnutzung nicht. Es gehe nicht darum, beliebig solche Schwerpunktzonen zu schaffen, sondern diese seien für besondere Situationen vorbehalten. Derzeit habe man diese Möglichkeit nicht und müsse Sondernutzungspläne erlassen, die man regelmässig anpassen müsse, weil sich in grösseren Gebiete die Nutzungsideen ändern. Die Planungszone wiederum sei für einen gewissen Zeitraum. Die Gemeinden müssten im Einzelfall festlegen und begründen, weshalb man eine solche Schwerpunktzone schaffen wolle. Das Ziel der Zone sei die Bewahrung von Flexibilität und die Offenhaltung von Entwicklungschancen, was durchaus auch im Interesse der Wirtschaft sei.

**Schwager-St.Gallen** fragt, ob das Beispiel des Bahnhofareals St. Gallen eine mögliche Anwendung für eine Schwerpunktzone wäre und was damit mehr möglich wäre als mit der bisherigen Grundnutzung.

**Clavadetscher-BD** bejaht, dass dies ein typisches Beispiel sei. Es gebe heute kein Instrument für eine solche Fläche. Das Gebiet sei riesig, und man kenne zwar einen Grundsatz, was sich entwickeln soll, weiss es aber nicht so genau, dass man einen Sondernutzungsplan erlassen können und möchte sich vor allem nicht die Möglichkeiten einschränken. Mit den bekannten Zonen wie z. B. mit der Wohn- /Gewerbezone würde man bereits Industrie oder auch gewisse Dimensionierungen im Vorhinein ausschliessen.

**Güntzel-St.Gallen** fragt nach, ob die Schwerpunktzone vorübergehend sei oder sie bestehen bleiben soll. Er verweist auf Abs. Bst. a, gewisse Vorgaben seien ja trotzdem im Vorhinein festzulegen. Es sei nicht klar, ob die restriktive Handhabung trotz aller hehren Vorsätze bestehen bleibe. Er sehe auch diverse offene Fragen und Probleme wie es positive Aspekte gebe.

**Clavadetscher-BD** stellt klar, die Zone bleibe, wenn die Entwicklung abgeschlossen sei, denn man wolle die Schwerpunktzone dauerhaft beibehalten. Deshalb sei man vom Begriff der „Entwicklungszone“ abgewichen, weil dieser ja von temporären Charakter gewesen wäre. Man müsse vorgängig definieren, was die Absicht in den Grundzügen, die



Nutzungsart und die Gebäudedimensionen sei. Dennoch gehe es darum, die notwendige Flexibilität für grössere ortsplanerische und wirtschaftliche Entwicklungen zu wahren.

**Muggli-Experte** führt als Beispiel dasjenige des ehemaligen Schlachthofes in Bern an. In derart grossen Arealen mit überdurchschnittlicher öV-Erschliessung mache es keinen Sinn, die Nutzungsmöglichkeiten im Vor herein einzuschränken. Eine Kernzone sei nur für Ortszentrum, wo auch gewisse Schutzvorstellungen vorhanden sind. In einer Schwerpunktzone könnten auch Hochhäuser gebaut werden, weitere Beispiele in der Schweiz seien das Wankdorfareal in Bern, Oberwinterthur, Europaallee in Zürich.

**Bereuter-Rorschach** stellt fest, für Grundeigentümer sei diese Zone mit vielen Unklarheiten und Problemen verbunden. Er frage sich, ob der Grundeigentümer nach 10 Jahren Anspruch auf Überprüfung seines Grundstückes oder des ganzen Areals habe. Er wisse nicht, worauf er sich damit einlasse. Wenn er aber der einzige sei, der diese Probleme sehe, so habe er nicht viel Herzblut zu verlieren und überlege sich, den Antrag zurückzuziehen.

**Frei-Eschenbach** unterstützt den Grundsatz des Streichungsantrags von J. Bereuter. Ihn stört vor allem das damit verbundenen Enteignungsrecht, deshalb unterstütze er den Streichungsantrag. Der Antrag zu Art. 23 Abs. 1 Bst. b von J. Bereuter, die Einführung eines Quorum erscheine ihm zweckmässiger.

**Locher-St.Gallen** unterstützt auch den Streichungsantrag, vor allem wegen des Enteignungsrechts, zumal es auch an Grundeigentümer delegiert werden könne. Für ihn sei die Bestimmung zu wenig scharf und konkret formuliert. Wenn das Enteignungsrecht gestrichen oder angepasst werde, könnte der allenfalls Schwerpunktzone zugestimmt werden.

**Strauss-AREG** verweist auf den Zusammenhang zu Art. 38 E-PBG, wobei die Thematik nicht vermischt werden solle. In der Regel gebe es in solchen Fällen ein grosser und einige kleine Grundeigentümer und keine Gemeinde werde ohne eine Testplanung zur Erarbeitung der Entwicklungsziele in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern eine solche Schwerpunktzone erlassen. Zurzeit sei bei solchen Projekten immer die Diskussion um den Nutzungsmix und dessen nutzungsrechtliche Zulässigkeit.

**Clavadetscher-BD** führt aus, die Angst, dass man aus gewissen Zonen „nicht mehr herauskomme“ wie z.B. aus einer ZÖBA, sei unbegründet. Nach wie vor müsse jede Nutzung überprüft werden können und für die Beibehaltung der Zonierung entsprechende überwiegende Interessen nachweisen können. Er nennt als Beispiel einen aktuellen Fall in der Stadt St.Gallen, wo ein Umzonungsgesuch einer ZÖBA-Fläche vorlag. Die Stadt begründete, die Fläche sei schon immer in dieser Zone gewesen. Das Baudepartement hat entschieden, die Überprüfung der Zonenzuweisung sei nötig und wenn keine Begründung gemacht werden könne, sei eine Umzonung angebracht.

**Bereuter-Rorschach** stellt einen Ordnungsantrag auf Abstimmung zu Art. 19 nach Diskussion und Abstimmung von Art. 39 E-PBG. Je nach Abstimmungsergebnisse werde sich der Antrag zu Art. 23 E-PBG erledigen.



**Locher-St.Gallen** ergänzt, das st.gallische Recht kennt für die ZÖBA ein Heimschlagrecht. Eine solche „escape-Klausel“ für den Grundeigentümer wäre nach seinem Dafürhalten auch hier erforderlich.

**Der Kommissionpräsident** lässt über den Ordnungsantrag von J. Bereuter abstimmen, dass die Behandlung von Art. 19 und allenfalls Art. 23 erst nach Beratung von Art. 39 erfolge:

**Der Antrag wird mit 11:4 Stimmen angenommen.**

**Die Beratung von Art. 19 und allenfalls Art. 23 wird erst nach der Beratung von Art. 39 erfolgen.**

*Zu Art. 20 Weilerzone*

**Ritter-Hinterforst** vermisst eine Regelung zur Erlasszuständigkeit der Weilerzone. Er stellt den Antrag Abs. 3 (neu) „die Gemeinden bestimmen die Weilerzonen zu Handen des kantonalen Richtplans.“

**Huser-Kommissionspräsident** stellt die Grundsatzfrage, ob eine Weilerzone eine Bauzone sei.

**Clavadetscher-BD** klärt, Weilerzonen stehen nicht unter den Vorschriften betreffend Bauen ausserhalb der Bauzonen.

**Muggli-Experte** konkretisiert, Weilerzonen können nicht neu geschaffen werden, aufgrund der Definition. Sie müssen im kantonalen Richtplan festgelegt werden und vom Bundesrat genehmigt werden.

**Clavadetscher-BD** führt aus, der Antrag von W. Ritter sei bundesrechtswidrig, weil diese nicht von den Gemeinden festgelegt werden dürfen. Der Gemeinde verbleibe die Planungshoheit insofern, als dass sie festlegen dürfen ob sie eine solche Weilerzone wolle oder nicht. Ob die Kriterien dafür erfüllt seien, entscheide der Kanton.

**Strauss-AREG** der Antrag auf eine Weilerzone komme immer von der Gemeinde. Wenn sie die Kriterien nicht erfülle, könne sie nicht in den Richtplan aufgenommen werden.

**Regierungsrat Haag** klärt, der Kanton lege sicher nicht gegen den Willen einer Gemeinde eine Weilerzone fest.

**Heer-Experte** meint, das Problem wäre nicht so dramatisch, wenn sich die Gemeinden an die Kriterien des Bundesgerichts für eine Weilerzonen halten würden. Systematisch sei der vorgeschlagene Kompetenzzumkehrung ungeschickt.

**Ritter-Hinterforst** zieht seinen Antrag zurück.



### *Zu Art. 21 Landwirtschaftszone*

**Frei-Eschenbach** macht beliebt in Abs. 3 „die Dimensionen“ zu streichen, denn es sei praktisch nicht möglich im Rahmen des Erlasses des Baureglements festzulegen wie gross eine Anlage oder eine Baute in der Intensivlandwirtschaft sein soll. Die Grösse entspreche einfach der vorgegebenen Nutzung.

**Ritter-Hinterforst** stellt den Antrag auf Streichung Abs. 2. Beim Bauen ausserhalb der Bauzone gebe es genau kantonale Bestimmungen wieviel Wohnraum zulässig sei. Bei ökonomischen Bauten ergeben sich die Dimensionierungen aus technischen und tierschutzrechtlichen Vorschriften. Eine Regelung in der kommunalen Bauordnung sei daher obsolet.

**Strauss-AREG** stellt klar, die Nutzung bei BaB-Verfahren sei immer klar festgelegt und daraus ergebe sich die nutzungsmässige Beschränkung. Die Intensivlandwirtschaftszone werde spezifisch ausgewiesen für intensive Zweige der Landwirtschaft, dafür würde immer spezifisch in einem Überbauungsplan ausgewiesen, was vorgesehen sei. Er nennt das Beispiel eines Erdbeerproduzent mit grossen Treibhäusern, die Zone werde spezifisch für einen Betrieb ausgewiesen, eine Nutzungsänderung komme nicht in Frage.

**Muggli-Experte** meint, es gebe durchaus Möglichkeiten, wie z.B. bei importierten Gewächshäusern, dass die Dimensionierungen das gewünschte Mass übersteigen, gerade bei Intensivlandwirtschaftszonen. Die Gemeinde habe mit Abs. 2 die Möglichkeit z.B. Grenzabstände zur Wohnzone vorzuschreiben.

**Frei-Eschenbach** kann dieser Argumentation folgen. Er frage sich, wo die zulässige Nutzung und die Dimensionierung festgelegt.

**Strauss-AREG** führt aus, die zulässige Dimensionierung werde immer im konkreten Einzelfall festgelegt.

**Wild-Wald-Schönengrund** fragt, wie es bei Schweinemastbetrieben aussehe, die sich in der Gewerbe- und Industriezone befinden.

**Strauss-AREG** klärt, es sei immer zu unterscheiden; bei einem Bauern könne es ausserhalb der Bauzone genehmigt werden, bei einem gewerblichen Betrieb würde es über die Intensivlandwirtschaftszone laufen.

**Clavadetscher-BD** führt aus, wenn man gar keine Vorschriften betreffend die Dimensionierung habe stelle sich das Problem was passiere, wenn ein Betrieb die Nutzung ändere (z.B. von Treibhaus zu Hühnerstall) und dann die Dimensionierung völlig unverhältnismässig werde. Hier gehe es darum, dass die Gemeinde den Nachbarn eine Sicherheit vermitteln könne, was konkret maximal baulich möglich sei.

**Frei-Eschenbach** zieht seinen Antrag zurück. Er habe die Antwort auf seine Fragen erhalten.



**Ritter-Hinterforst** fragt sich, warum man baupolizeiliche Vorschriften erlassen wolle, wenn doch so viel vom kantonalen Genehmigungsverfahren abhängig sei.

**Bernet-Experte** klärt, dass die Regelbauvorschriften in der Landwirtschaftszonen bereits bestehen, sie beschränken sich aber in der Regel auf Grenzabstandsregelungen.

**Ritter-Hinterforst** zieht seinen Antrag zurück.

*Zu Art. 22*

**Bereuter-Rorschach** führt aus, bei der Schutzzone handle es sich um eine neue Zone. Er sehe den Mehrwert gegenüber den bisherigen Regelungen betreffend Schutz zonen nicht. Die Gewässerschutzgesetzgebung verlange anscheinend die Schaffung einer derartigen Schutzzone, was ihm bisher nicht bewusst gewesen sei. Er fragt, ob er recht in der Annahme gehe, dass die bisherigen Regelungen mit Schutzverordnungen etc. obsolet würden, was eine Vereinfachung wäre. Er fragt, ob der Gewässerraum auch mit der Grünzone und / oder Baulinien geregelt werden könne. Er wünsche eine Klärung, warum die Schutzzone bundesrechtlich vorgeschrieben sei.

**Muggli-Experte** verweist auf Art. 17 RPG, der Kanton könne die Zone aber auch anders benennen. Die bisherige multifunktionale Grünzone decke vieles, aber nicht alles ab, was mit dieser Schutzzone geschützt werden soll. Er verweist auf die Erläuterungen im Kommentar von B. Heer. Die Abstände bzw. die Freihaltung solle in der Freihaltezone geregelt werden und die strenge Schutzvorschrift wie der Gewässerraum soll in der Schutzzone geregelt werden. Baulinien genügen für die Thematik der Freihaltung der Gewässerräume eigentlich auch nicht, da in der Gewässerschutzverordnung klare Nutzungsvorschriften festgelegt sind. Nur standortgebundene Bauten, nicht einmal ein Komposthaufen sei darin zulässig. Eine Grünzone könne die bundesrechtlichen Vorschriften nicht abdecken.

**Bernet-Experte** widerspricht R. Muggli; das bisherige Recht kennt bereits die Schutzzone. Hier gehe es um Begriffskosmetik. Bisher musste die Grünzonen mit dem Zweck näher differenziert werden. Nun regle man alles über die Schutzzone, materiell ändere sich aber nichts. Betreffend Ausscheidung der Gewässerräume sei im Kanton St.Gallen die Baulinie und nicht die Grünzone das gängige Mittel dafür.

**Bereuter-Rorschach** weist darauf hin, die neue Schutzzone sei im Gegensatz zur geltenden „Grünzone Schutz“ eine überlagernde Zone. Nun gehe es aber offensichtlich um eine neue Grundnutzungszone. Wenn auch hier die Gemeinden durch eine reine Umbenennung von der Grünzone Schutz in die Schutzzone die Änderung nachvollziehen könnten, dann sehe er weniger ein Problem. Die Gemeinde soll nicht gezwungen werden, neue Zonen zu einzuführen. Er hält fest, es sei bundesrechtlich nicht vorgeschrieben. Für die Gewässerraumausscheidung könne – müsse aber nicht – eine Schutzzone festgelegt werden.



**Clavadetscher-BD** führt aus mit der Ausscheidung dieser Schutzzone könne die Ausnutzung erhalten werden, während bei Grünzonen diese wegfielen, weshalb man in Gewässerräumen auch die Lösung mit den Baulinien gewählt habe.

**Wild-Wald-Schönenberg** hält fest, wenn die Grundnutzung erhalten bleibe, dann sei es aus Sicht der Gemeinde gewissermassen belastend, weil diese Nutzung in die Gesamtnutzungskapazität einflüsse.

**Clavadetscher-BD** klärt, hier gelte es zu entscheiden, ob man eine Bauzone belassen wolle und die Nutzung behalten, oder auf diese verzichtet und einen Nicht-Bauzone ausscheidet. Man wolle nur die Instrumente zur Verfügung stellen – die Gemeinden müssten daraus wählen, was für welches Gebiet zweckmässig sei. Der Massstab sei die Zweckmässigkeit.

**Heer-Experte** meint, es bleibe nicht viel übrig, was man mit der Schutzzone regeln müsse, allenfalls den Grundwasserschutz. Auf die Schutzzone Grundwasserschutz könne verzichtet werden, dafür könne eine Freihaltezone Grundwasserschutz ausgeschieden werden. Der Natur- und Heimatschutz könne mit Schutzverordnungen sichergestellt werden. Der Gewässerraum könne mit Baulinien gesichert werden.

**Muggli-Experte** meint, eine Baulinie für einen Gewässerraum sei eine Täuschung des Bürgers, weil mehr als nur die Bautätigkeit ausschlossen werde. Ebenso die Verwendung einer Grünzone für Schutzzwecke, denn man erwarte dabei etwas „grünes“.

**Ritter-Hinterforst** fragt, wie es sich verhalte, wenn der Gewässerraum die Fruchtfolgefläche tangiere. Der Gewässerraum könne keine Fruchtfolgefläche sein, er fragt, ob Ersatz geschaffen werden müsse.

**Muggli-Experte** verweist darauf, dass auf nationaler Ebene mehrere Motionen zum Thema ausstehend seien. Zurzeit sei es bunderechtswidrig, wenn keine Kompensation geschaffen werde, diese Regelung werde wohl nicht beibehalten.

**Regierungsrat Haag** verweist auf die Diskussion bei der Baudirektorenkonferenz. Die Frage sei offen, wo der Bund allenfalls bereit wäre, die Verordnung anzupassen. Indessen warte man noch auf einen Entscheid bei der Landwirtschaftsdirektorenkonferenz, bevor klare Weisungen herausgegeben werden. Im Frühling 2016 könne eine Klärung erwartet werden. Bevor auf Bundesebene die Vorstösse nicht geklärt seien, werden die Ostschweizer Kanton keine Änderungen anstossen. Das Bundesrecht werde nicht verletzt, da keine Klarheit herrsche, was gelte.

**Ritter-Hinterforst** versteht nicht, warum man das Bundesrecht nicht umsetze bezüglich Kompensation von Fruchtfolgefläche.

**Schwager-St.Gallen** findet die Grünzonen sympathisch. Er fragt, ob in den vergangenen Jahren Grünzonen ausgelagert worden zu Gunsten von Schutzzwecken.



**Der Kommissionspräsident** hält fest, dass der Gewässerraum im Kanton St.Gallen zwingend ausgeschieden werden muss und die Beratung von Art. 91 E-PBG unabhängig vom Beratungsergebnis von Art. 22 erfolgen könne.

*Zu Art. 23 Zweck kommunale Sondernutzungspläne*

**Bereuter-Rorschach** verweist auf die Vernehmlassung des Verwaltungsgerichts, das diverse Vorbehalte gegenüber dem modularen Sondernutzungsplan vorbringe. Beispielsweise stehen nun offensichtlich zwei Möglichkeiten für die Festlegung von Strassenplänen offen, nämlich über den Sondernutzungsplan oder gemäss Strassengesetz. Ähnlich sehe es bei den Gewässern aus. Es sei eine Unklarheit bezüglich der anwendbaren Verfahren.

**Heer-Experte** verteilt eine tabellarische Übersicht über die Planverfahren betreffend den Strassenbau. Er erkennt Widersprüche in der Regelung gegenüber dem geltenden Baugesetz wie die Auflagepflicht, die Benachrichtigung der Anstösser und bei den Einsprachen (Erfordernis von Antrag und Begründung im PBG). Bei Strassen- und Wasserbau schaffe man wahrscheinlich mehr Unsicherheiten und Schwierigkeiten als dass man Klarheit schaffe, so gut die Bezeichnung des modularen Systems klinge.

**Muggli-Experte** führt aus, es gebe seit Jahrzehnten die Tendenz zu kombinierten Verfahren zur Beschleunigung (exklusive Schätzung im Enteignungsverfahren). Da man das Strassen- und das Wasserbaugesetz nicht ändern wollte, ergeben sich die zwei Möglichkeiten, entweder „artreine“ Verfahren gemäss Strassen- oder Wasserbaugesetz durchzuführen oder im kombinierten Verfahren gemäss dem modularen Sondernutzungsverfahren. Wenn eine Vielfalt von Sachen geregelt werden sollen beispielsweise ein Gestaltungsplan und auch eine Strasse zur Erschliessung, so sei dies in einem kombinierten Verfahren in einem einzigen Sondernutzungsplan möglich.

**Locher-St.Gallen** er schlägt vor in Abs. 1 Bst. c Ziff. 1 und 2 zu streichen, da diese Verfahren ihre Eigenheiten haben. Eine parallele Auflage könne trotzdem gemacht werden, was man auch heute bereits habe bei einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan habe. Mit dem Vorschlag werden Differenzen zu den Spezialgesetzen geschaffen, dies soll vermieden werden.

**Bernet-Experte** führt aus, man sollte den aktuellen Zustand mit dem möglichen zukünftigen vergleichen. Sondernutzungspläne, Strassenpläne und Wasserbaupläne laufen jetzt und künftig gemäss den entsprechenden Spezialgesetzen. Es gebe minimale Verfahrensunterschiede. Auch künftig laufen die Verfahren materiell unter den gleichen Voraussetzungen der Spezialgesetze, hingegen habe man ein harmonisiertes einheitliches Verfahren anstatt die einzelnen Spezialgesetzverfahren, die jedes für sich alleine durchlaufen. Dies führe zu einer Verbesserung der Gesamtsituation.

**Ritter-Hinterforst** meint, die getrennten Verfahren bergen diverse Schwierigkeiten, gerade im Rechtsmittelverfahren. Jetzt müsse man gegen jedes Teilprojekt separat ein Rechtsmittel ergreifen und zwar bei den unterschiedlichen, zuständigen Stellen. Die Argumentation sei inhaltlich verknüpft, dennoch müsse man überall separat das



Rechtsmittel ergreifen müsse, damit keine Präjudizen entstehen. In der Rechtsanwendung ergebe sich die Gefahr der widersprüchlichen Entscheide. Hier ergebe sich mit dem kombinierten Verfahren eine Verbesserung.

**Locher-St.Gallen** sieht den Vorteil nicht. Das Enteignungsrecht habe man beispielsweise im Sondernutzungsplanverfahren nicht, im Strassengesetz habe man es aber. Als Anwalt sei man sich diese unterschiedlichen Verfahren gewohnt. Wichtig sei, dass die Auflagen gleichzeitig stattfinden würden. Die anderen Gabelungen der Rechtsmittelwege könne man nicht eliminieren. Dies sei auch so wenn Bundesrecht zu Anwendung komme. Eine absolute Koordination könne nie erreicht werden. Art. 23 gibt die Illusion zur Möglichkeit der Vereinfachung, obwohl dies nicht möglich sei.

**Bereuter-Rorschach** fragt beim Departement nach, ob die Aussage von W. Ritter richtig sei. Könne man mit einem modularen Sondernutzungsplan, bei dem die Zuständigkeit bei der Gemeinde liegt, ein kantonales Gewässer oder eine Kantonsstrasse verlegt oder ausgebaut werden. Er erkundigt sich, ob es nicht immer noch gewisse Teilverfahren, die noch nicht mit diesem kombinierten Sondernutzungsplan abgedeckt werden (z.B. Einbahnen festlegen), gebe.

Auch die Verkehrsanordnungen müssten mitkoordiniert werden, sie könnten wenn sie notwendig sind, nicht im Nachhinein angeordnet werden.

**Muggli-Experte** widerspricht W. Locher, dass eine gemeinsame Auflage nicht genüge, wenn die Themen zusammenhängen. Das Bundesgericht akzeptiere keine Teil-Interessenabwägungen mehr sondern verlange immer eine umfassende Interessenabwägung über alle Teile. Mit dem vorgeschlagenen Sondernutzungsplan könne eine saubere, klare Koordination und damit die Einhaltung der bundesgerichtliche Koordinationsvorgaben gewährleistet werde. Beispielsweise wurde im Kanton Bern mit dem Koordinationsgesetz einer Koordinationsstelle die Kompetenz zugewiesen, Fälle abschliessend aufgrund amtsinternen Mitberichten zu entscheiden.

Wenn nur eine Anlage alleine geplant ist, z.B. eine Strasse, dann brauche es kein Sondernutzungsplanverfahren, sondern dann laufe es normal über das Strassengesetz.

**Locher-St.Gallen** führt aus, das Problem stelle sich immer, wenn eine Bundesstelle involviert sei, dass man auch die Entscheide von bundes- und kantonalen Stellen koordiniert werden. Er macht das Beispiel des AFG-Stadions, das hätte scheitern können, weil die Verkehrssignalisation und die Sperrmassnahmen in Winkeln erst aufgelegt wurde, nachdem der Sondernutzungsplan nach Strassenverfahren abgeschlossen war. Er bezweifle, ob der modulare Sondernutzungsplan hier eine echte Vereinfachung bringe.

**Heer-Experte** bezweifelt auch, dass hier eine Verbesserung erreicht werden könne. Er könne es sich nicht vorstellen, wenn im gleichen Verfahren die besondere Bauweise, ein Strassenprojekt und ein Wasserprojekt beurteilt werden können, da unterschiedliche Dossiers von unterschiedlichen Stellen beurteilt werden müssen.

**Muggli-Experte** stellt klar, es gebe mehrere Pläne für die einzelnen Themen aber einen einheitlichen Entscheid, was ein klarer Vorteil für den Gesuchsteller sei.



**Ritter-Hinterforst** erläutert am Beispiel des Projektes RHESI, wie ohne koordinierte Verfahren mit einheitlichen Entscheiden die Verfahren aufwendig und kompliziert werden können.

**Muggli-Experte** im Kanton Bern habe man dafür das Instrument des koordinierten Sondernutzungsplans, welcher dies einheitlich regle. Es würde einen kantonalen Sondernutzungsplan geben, der alle Bereiche umfasst. Die Bundesverfahren seien immer ausgenommen.

**Clavadetscher-BD** führt aus, es gebe eine gemeinsame Auflage und die Gemeinde entscheidet mit Berücksichtigung der Stellungnahme des Kantons.

**Locher-St.Gallen** kann sich nicht vorstellen, dass die Gemeinde das Staatsstrassenprojekt oder ein Wasserbauprojekt des Kantons auflegt. Eine gewisse Koordination mache Sinn, aber Abs. 1 Bst. c Ziff. 1 und 2 sollen gestrichen werden. Es sei nochmals zu prüfen, was man nicht dieser Koordination unterwerfen wolle.

**Regierungsrat Haag** meint, es gelte zu vermeiden, dass jeder, der eine Einsprachemöglichkeit verpasst habe, beliebig viele Möglichkeiten habe dieses nachzuholen. Man habe sich die Sache lange und eingehend überlegt. Man wolle sich die Thematik nochmals gründlich überlegen und überarbeiten, denn dies müsse gelingen. Man nehme den Artikel so nochmals zurück.

**Wild-Wald-Schönengrund** verweist darauf, dass es sich um eine Kann-Formulierung handle. Diese Kombination wäre sicher bürgerfreundlich.

**Frei-Eschenbach** begrüsst eine Rücknahme durch das Baudepartement. Fragt sich, ob die mehrfache Nennung der Energiegewinnungsanlagen miteinander vereinbart sei (Art. 23 und 32).

**Regierungsrat Haag** führt aus, gewisse Themen halten sich selten an die Gemeindegrenzen, deshalb sei der kantonale Sondernutzungsplan bei gewissen eingeschränkten Themen eine Koordinationsmöglichkeit um einzig eine Auflage machen zu müssen.

**Der Kommissionspräsident** hält fest, der Antrag von J. Bereuter um Ergänzung von Art. 23 werde zurückgestellt, weil das Baudepartement den Artikel nochmals überarbeitet.

**Das Baudepartement nimmt Art. 23 E-PBG zur Überarbeitung zurück, damit ein gemeinsam koordiniertes Verfahren mit einem Sondernutzungsplan möglich ist.**

**Heer-Experte** erkundigt sich, ob es die Absicht sei, dass die Aufzählung in Art. 23 Abs. 1 nicht abschliessend sei.

**Muggli-Experte** führt dazu aus, die die Regelung betreffend kantonaler Sondernutzungspläne sei abschliessend, betreffend den kommunalen



Sondernutzungsplänen bewusst nicht, da man jetzt nicht wisse, was in Zukunft alles koordiniert geregelt werden müsse.

**Güntzel-St.Gallen** stellt den Antrag den Begriff „insbesondere“ zu streichen.

**Clavadetscher-BD** meint, es könne auch zu unerwarteten Fällen kommen, wo sich die Frage nach einer Planungspflicht stelle (z.B. Tropfsteinhöhle ausbauen).

**Locher-St.Gallen** weist darauf hin, dass solche Fälle könnten mit dem Konzessionsverfahren gelöst werden und eine umfassende Interessenabwägung werde sichergestellt.

**Signer-GS** nimmt das Anliegen von K. Güntzel bei der Überarbeitung des Artikels auf.

*Art. 24 Sondernutzungsplan als Baubewilligung*

Keine Wortmeldung

*Zu Art. 25 Besondere Bauweise*

**Heer-Experte** versteht Art. 25 so, entweder könne der Sondernutzungsplan nach Bst. a oder nach Bst. c gemacht werden. Er weist darauf hin, die Botschaft stimme nicht mit dem Gesetzestext überein. Gemäss Bst. a sei keine höhere Qualität zu erreichen.

**Güntzel-St.Gallen** stellt diesbezüglich fest, die Zielsetzung von Art. 25 Bst. b sei schön, aber nicht erreichbar. Er stellt daher den Antrag auf Streichung von Art. 25 Bst. b.

**Walser-Sargans** fragt, wer die Kriterien „von hoher städtebaulicher und architektonischen Qualität“ beurteile und wer deren Umsetzung sicherstelle. Bei Sondernutzungsplänen gehe es aktuell seines Erachtens primär darum, dem Investor eine möglichst optimale Ausnutzung zu ermöglichen.

**Bernet-Experte** führt aus, die Beurteilung erfolge durch die Gemeinde beim Erlass und durch das AREG bei der Genehmigung und anschliessend gegebenenfalls durch die Rechtsmittelinstanzen. Das bleibe auch künftig so.

**Muggli-Experte** stellt fest, die Gemeinden hätten es nicht begrüsst, diesbezüglich die Anforderungen zu erhöhen, wie die Voraussetzung eines unabhängigen Fachgutachten, und in ihre Kompetenz einzugreifen. Die Qualitätssicherung verbleibe hier bei den Gemeinden. Die Frage der Qualität sei beschränkt justiziabel, die Gemeinden seien hier in der Pflicht. Der Kanton Luzern habe im kantonalen Recht die Höhe der zusätzlichen Ausnützung limitiert.

**Clavadetscher-BD** stellt klar, die Gemeinde habe ihren Entscheid zu begründen, es genüge nicht, einfach zu „empfinden“ warum eine bessere Lösung besser sei. Dies sei im Rechtsmittelverfahren überprüfbar. Zudem handle es sich um einen Planerlass und dieser müsse zwingend im öffentlichen Interesse liegen. Es sei hier das Dilemma, das man



wegen der Bestrebung zur Verschlinkung vieles herausstreiche und nun seien die Kriterien nicht mehr klar und deutlich.

**Schwager-St.Gallen** merkt an, das Ziel der Verdichtung sei anerkannt. Das Erfordernis der Beurteilung durch mehrere Instanzen stelle seiner Meinung nach ein Ansporn für den Bauherrn dar.

**Heer-Experte** führt aus, es sei klar, dass jeder Planerlass im öffentlichen Interesse liegen müsse, dass eine höhere Qualität damit gewährleistet werde, erachte er als fraglich. Es könne auch sein dass die konkreten örtlichen Verhältnissen berücksichtigt wurden ohne dass eine höhere Qualität erreicht werde.

**Clavadetscher-BD** stellt klar, die Planungsgrundsätze des RPG müssen mitberücksichtigt werden. Man könne davon ausgehen, dass diese Berücksichtigung zu einer besseren Qualität führe.

**Güntzel-St.Gallen** weist darauf hin, es gebe eine Ungleichbehandlung von denjenigen, die sich nicht auf das Spiel einlassen und sich nicht dem Baubewilligungsverfahren unterwerfen und die subjektivere Beurteilung anstreben. Wenn man eine höhere Verdichtung anstrebe, so müsse man die Baumasseziffer erhöhen. Das Verunstaltungsverbot nach geltendem Recht sei eine sehr zweckmässige Regelung. Zu beachten gelte, dass die letzte umfassende Kognition in einem Rechtsmittelverfahren beim Baudepartment liege. Er sei deshalb nicht für diese Ungleichbehandlung.

**Regierungsrat Haag** führt aus, man müsse auch die Vernunft der Gemeinderäte einbeziehen und darauf vertrauen. Zudem seien die Anforderung der Erstellung eines Sondernutzungsplans nicht zu unterschätzen – Leistung solle sich lohnen.

**Muggli-Experte** meint, das von K. Güntzel ausgeführte Problem sei ernst zu nehmen, mit der Streichung des Bonus könne es aber nicht behoben werden. Man brauche ein Instrument um Verdichtung voranzutreiben. Die Gemeinden würden in der Regel auch ein Vorprojekt verlangen, bei dem der Grundeigentümer eine Vorleistung erbringen müsse, ehe man sich auf eine derartige Sondernutzungsplanung einlasse.

**Bereuter-St.Gallen** erkundigt sich nach dem Verhältnis zwischen Bst. a. und b. Er fragt, ob Bst. a dem geltenden Überbauungsplan und Bst. b dem Gestaltungsplan entspreche. Heute könne man mit dem Überbauungsplan keine besondere Bauweise festlegen, sondern man könne auch eine Mehrausnutzung gewähren. Nach neuem Wortlaut ergebe sich eine Einschränkung, denn eine Mehrausnutzung setze in jedem Fall eine „Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität“ voraus.

**Bernet-Experte** es gelte entgegen der geltenden Regelung nur eine Voraussetzung, nämlich eine „Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität.“ Ein Verzicht auf die Mehrausnutzung, die es seit 1972 gebe, sei problematisch, da man damit auch die Möglichkeit zur Verdichtung abschaffe.



**Signer-GS** die Abschaffung der Mehrausnützung würde dazu führen, weiter zurückzugehen als das geltende Baugesetz.

**Güntzel-St.Gallen** hält fest, er sei offensichtlich falsch verstanden worden. Wenn man die Baumassenziffer erhöhe, z.B. um 0,5, dann gelte die Möglichkeit zur Mehrausnützung für alle gleich. Er traue dieser subjektiven Beurteilung von Gemeindebehörden und Expertengremien nicht. Er stellt den Antrag um Erhöhung der Baumassenziffer und zur Streichung von Art. 25 Bst. b.

**Bernet-Experte** stellt klar, die Gemeinden seien frei in der Einführung einer Baumassenziffer. So habe man mit dieser Regelung beide Möglichkeiten offen.

**Huser-Kommissionspräsident** kann aus seiner Erfahrung als Architekt sagen, dass in den seltensten Fällen eine qualitative Verbesserung erreicht worden sei, sondern in der Regel es um Gefälligkeiten gegangen sei. Man habe nun 40 Jahre mit dieser Vorschrift geübt mit bescheidenem Ergebnis. Ein liberales Baugesetz behandelt alle gleich, deshalb unterstütze er den Antrag von K. Güntzel.

**Locher-St.Gallen** meint es, in der Praxis finde es nicht statt, dass die Gemeinden das qualitative Ermessen ausspielen.

Es sei zudem störend, dass der Sondernutzungsplan im Rahmen der Vorprüfung vom Hochbauamt bezüglich „Vorzüglichkeit“ geprüft werde und das gleiche Departement entscheidet im Rekursfall mit abschliessender umfassender Kognition. Hier dürfe man sich keinen Illusionen hingeben, denn am Schluss reduziere es sich auf eine „Übung“ zur Ermöglichung eines Ausnützungsbonus.

**Bereuter-Rorschach** ist der Meinung, den Gemeinden soll das Instrument zur Verfügung gestellt werden. Er sei der Meinung, man gehe mit den Anforderungen hinter die aktuellen Verhältnisse zurück, denn es genüge nicht nur „ein besseres Projekt“, z. B. durch mehr Freiräume. Neu setzt eine höhere Ausnutzung eine „Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität“ voraus.

Er stellt die Frage, ob die Voraussetzung von Art. 101 Abs. 2 E-PBG auch für den Sondernutzungsplan Art. 25 Bst. b gelten.

**Muggli-Experte** stellt klar, es gebe keinen Anspruch auf einen Sondernutzungsplan. Es liege in der Autonomie der Gemeinde festzulegen, ob sei ein Wettbewerbsverfahren voraussetze. Im Gegensatz zu Art. 101 wo es im Baubewilligungsverfahren einen Anspruch auf Erteilung derselben gehe.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag von K. Güntzel auf Streichung von Art. 25 Bst. b abstimmen:

**Der Antrag wird mit 2:11 Stimmen bei 2 Abwesenheiten abgelehnt.**

*Zu Art. 26 Erschliessung – Zweck*

Keine Wortmeldung



*Zu Art. 27 Abbau und Deponien von Materialien - Zweck*

Keine Wortmeldung

*Zu Art. 28 Landsicherung und Baulinien - Zweck*

Keine Wortmeldung

*Zu Art. 29 Baulinien - Zweck*

Keine Wortmeldung

*Zu Art. 30 Baulinien – Zulässige Bauten und Anlagen*

Keine Wortmeldung

*Zu Art. 31 Baulinien – überragende Bauten*

Keine Wortmeldung

*Zu Art. 32 Kantonale Nutzungspläne - Erlass*

**Frei-Eschenbach** stellt den Antrag auf Streichung der Art. 32 und 33. Nutzungspläne seien primär Sache der Gemeinden. Wo es kantonale Sondernutzungspläne benötige könne Art. 23 um Abs. 1bis gemäss folgendem Antrag ergänzt werden:

4. Kommunale Sondernutzungspläne

Art. 23 Abs. 1bis (neu) „Zur Wahrung kantonaler oder wesentlicher regionaler Interessen kann die Regierung Sondernutzungspläne für Abbau- und Deponiestandorte erlassen soweit der kantonale Richtplan solche vorsieht.“

**Walser-Sargans** erkundigt sich, ob die anderen Inhalte von Art. 33 Bst. c-f dann nicht mehr möglich wären, insbesondere stellt er die Frage wie der Windpark Rheinau realisierbar wäre.

**Signer-GS** führt aus, es bedürfe die kantonalen Sondernutzungspläne, da in gewissen Bereichen bei entsprechendem negativem Konsens in den Gemeinden keine Entwicklung in gewissen Bereichen möglich sei. Das Beispiel Windpark Rheinau und andere gemeindeübergreifende Vorhaben würden bei einem negativem Konsens in den Gemeinden verunmöglicht werden.

**Regierungsrat Haag** weist darauf hin, der Artikel auf spezifisch abschliessende Vorhaben beschränkt. Es sei bekannt, dass vor allem die Stand- und Durchgangsplätze umstritten sind. Mit der Streichung von Bst. e wäre das Problem gelöst, die übrigen Bst. sollen beibehalten werden.



**Frei-Eschenbach** stellt klar, es könne nicht angehen, dass überall wenn es um unangenehme Themen gehe den Gemeinden etwas aufgezwungen werde. Nutzungsplanung sei die Sache der Gemeinde. Die Gemeinden müssen einbezogen und davon überzeugt werden, dass ein solches Vorhaben nötig sein.

**Bucher-St.Margrethen** hält fest, dass mit Art. 34 E-PBG die Mitwirkung der Bevölkerung zwingend vorgesehen sei.

**Signer-GS** unterstreicht, es gehe um die Frage, ob man z.B. ein Deponie- oder Abbauprojekt realisiere, oder ob man es wegen Opposition in den Gemeinden nicht realisiere. Er warnt, dass man in einen Notstand kommen könne.

**Walser-Sargans** verweist auf den Windpark Rheinau, der von den Gemeinden ins Leben berufen wurde. Auch überkommunale Projekte können nicht ohne eine breite Unterstützung in der Bevölkerung umgesetzt werden. Nur weil man keine Durchgangsplätze für Fahrende wolle, solle man nicht diese Entwicklungsmöglichkeiten pauschal verunmöglichen.

**Bereuter-Rorschach** stellt klar, dass für Deponie- und Abbaustandorte ein kantonaler Sondernutzungsplan unerlässlich sei. Die Kantone sind gemäss der bundesrechtlichen Regelung in Art. 17 der Technischen Verordnung über Abfälle angehalten, Deponien im Richtplan auszuweisen und sie haben für die Ausscheidung der erforderlichen Nutzungszone zu sorgen. Weil vielfach die Abbaustandorte zu Deponien werden, sei es in sich stimmig, wenn auch die Abbaupläne vom Kanton erlassen werden können. Bei den übrigen Themen sei der Kanton freier, weshalb politisch entschieden werden könne.

**Muggli-Experte** weist darauf hin, der kantonale Nutzungsplan habe viel mehr vorgesehen. Bezüglich Abbau- und Deponien gebe es bundesrechtliche Vorgaben. Die Energieanlagen und Anlagen für die Nutzung Untergrund werden auf jeden Fall gemeindeübergreifend sein. Hier könne man nicht zufällige Oppositionen in den Kommunen berücksichtigen, wenn es um Projekte von kantonaler Bedeutung gehe.

**Schwager-St.Gallen** erkundigt sich, ob der Kanton betreffend die Fahrenden tatsächlich freier sei als z.B. bei Deponieprojekten. Er fragt, ob man zur Umsetzung verpflichtet sei, auch wenn man es nicht ins PBG schreibe.

**Regierungsrat Haag** führt aus, die Fahrenden haben einen Anspruch auf eine Lösung durch die Kantone. Es gebe Stand- Durchgangs- und Transitplätze. Es sei ein kantonales Konzept in breiter Abstützung mit der VS GP im 2006 erarbeitet worden und wurde durch die Regierung beschlossen. Man wollte in jeder Region ein Platz, die Dimensionierung sei auf Schweizer Fahrend ausgelegt.

Der Kanton solle diese Plätze bauen und eine klare Zonierung dafür machen, deshalb habe man an Rand von Intensiverholungszonen einen Gestaltungsplan gemacht. Der Platz sollte massiv gebaut werden und die Standortgemeinde würde den Betrieb übernehmen. Für den Gebrauch wäre eine kostendeckende Gebühr fällig. So könne auch das illegale Verweilen vermieden werden. In Thal SG und Gossau sei man gescheitert. Die Aufgabe müsse man indessen immer noch lösen. Das Problem sei indessen nicht gelöst, wenn man diese Kompetenz aus dem PBG streiche. Die Konsequenz einer



Streichung im Artikel sei, dass die Möglichkeit der Lösung in Zusammenarbeit mit den Gemeinden nicht mehr erleichtert würde.

**Locher-St.Gallen** stellt klar, gemäss einem Bundesgerichtsentscheid aus dem Kanton Genf habe der Kanton ein planerisches Mittel für Schweizer Fahrende im Rahmen des Schutzes von nationaler Minderheiten zur Verfügung zu stellen. Den kantonalen Nutzungsplan benötige es für die Lösung des Problems nicht, dieser diene nur dazu, dass der Kanton diesen Durchgangsort für Fahrende „von oben“ anordnen könne. Wenn ein privater diesen Platz schaffen möchte, könne er dies auch ohne einen solchen kantonalen Sondernutzungsplan.

**Heer-Experte** meint, es gebe keine bundesrechtliche Verpflichtung zur Errichtung dieser Plätze. Der Kanton müsse nur die Zonen zur Verfügung stellen.

**Locher-St.Gallen** stellt klar, es gebe nur eine kantonale Pflicht die entsprechenden Voraussetzungen betreffend der Zonen zu schaffen, indessen nicht, solche Plätze zu bauen. Dass in einem Zonenplanverfahren die Bürgerschaft einen solchen Platz ablehne, könne man nicht verhindern.

**Bucher-St.Margrethen** führt aus, es entspreche doch dem Subsidiaritätsprinzip, solche Probleme, die man auf kommunaler Ebene nicht lösen könne, auf kantonaler Ebene einer Lösung zuzuführen. Man solle so ehrlich sein, einen Antrag auf Streichung von Art. 33 Bst. e zu stellen und nicht den ganzen kantonalen Sondernutzungsplan deshalb zu versenken.

**Dietsche-Kriessern** stellt klar, es gehe nicht um die Streichung von Bst. e, es gehe um das Instrument an sich.

**Bereuter-Rorschach** meint, es gehe darum, dass sich die Gemeinden auch gegen dieses Instrument gewehrt hätten, abgesehen von den Themen von Abbau- und Deponievorhaben. Er könnte sich persönlich auch noch mit den kantonalen Nutzungsplänen für Energiegewinnungsanlagen und für Anlagen für die Nutzung des Untergrundes von überkommunaler Natur einverstanden erklären.

**Götte-Tübach** führt aus, auch im Namen der VSGP spreche er sich gegen das Instrument des kantonalen Nutzungsplans an sich aus und unterstütze somit den vorliegenden Antrag von J. Frei.

**Walser-Sargans** stellt den Antrag, den Antrag von J. Frei zu ergänzen mit Bst. c und d „Anlagen zur Gewinnung von Energie und Anlagen zur Nutzung des Untergrundes“.

**Signer-GS** stellt klar, aus gesetzessystematischer Hinsicht sei es sinnvoller, das Kapitel kantonale Sondernutzungspläne sei so zu belassen, damit das Gesetz lesbar bleibt. Die Aufzählung von Art. 33 würde gemäss den gehörten Ausführungen weniger Vorhaben erfassen.



**Bernet-Experte** empfiehlt im Sinne einer systematischen und klaren Gesetzestechnik die kommunalen und die kantonalen Sondernutzungspläne zu trennen.

**Frei-Eschenbach** ändert seinen Antrag folgendermassen:

5. Kantonale Sondernutzungspläne

Art. 32 beibehalten

Art. 33 Streichung von Bst. c-f

Er hält fest, die Rechtsmittelverfahren gemäss Art. 41 E-PBG gelten auch für die kantonalen Sondernutzungspläne.

**Bucher-St.Margrethen** stellt den Antrag Art. 33 Bst. c, d, f im Gesetz zu belassen.

**Der Kommissionspräsident** hält fest, es gibt keine Opposition gegen die Änderung des Titels. Er lässt über die Streichung von Art. 33 Bst. e abstimmen:

**Der Antrag wird mit 9:3 Stimmen bei 3 Abwesenheiten angenommen.**

**Der Kommissionspräsident** lässt über die Beibehaltung der Bst. c, d und f im Gesetz abstimmen:

**Der Antrag wird mit 3:8 bei 1 Enthaltung und 3 Abwesenheiten abgelehnt.**

**Der Kommissionspräsident** hält fest, der Antrag von J. Frei zu Art. 23 Abs. 1bis sei somit hinfällig.

**Titel 5. lautet neu wie folgt:**

**5. Kantonale Sondernutzungspläne**

**Art. 33 lautet neu wie folgt:**

**Kantonale Nutzungspläne werden erlassen für:**

- a) Abbaustellen von kantonalen und regionalen Bedeutung;**
- b) Deponien von kantonalen und regionalen Bedeutung.**

*Art. 34 Anhörung und Mitwirkung*

Keine Wortmeldung

*Art. 35 Vorprüfung*

Keine Wortmeldung

*Art. 36 Fakultatives Referendum - Gegenstände*

Keine Wortmeldung

*Art. 37 Fakultatives Referendum - Verfahren*



Keine Wortmeldung

#### *Art. 38 Genehmigung*

**Bucher-St.Margrethen** erkundigt sich danach, warum die Zweckmässigkeit nicht mehr aufgeführt werde. Die Erläuterungen der Botschaft erklären dies nicht.

**Muggli-Experte** erklärt, das Raumplanungsrecht werde immer breiter, wenn keine umfassende Interesseabwägung erfolgte, werde die Rechtsmässigkeit verletzt. Die Streichung wurde gefällt zugunsten der Gemeindeautonomie.

**Bucher- St.Margrethen** ist zufrieden mit der Antwort, da es keinen grossen Unterschied mache. Allenfalls werde sie im Rat einen Antrag vorbringen.

#### *Art .39 Enteignungsrecht*

**Bereuter-Rorschach** führt aus, mit der Schwerpunktzone habe man vor allem Mühe, weil sie im Zusammenhang mit dem Enteignungsrecht steht. Er stellt den Antrag zur Anpassung von Art. 39 Abs. 1: „Die politische Gemeinde kann im Zonenplan bei Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses für bestimmte Flächen in Schwerpunktzonen ein Enteignungsrecht vorsehen, vorausgesetzt wenigstens drei Viertel der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gleichzeitig mindestens drei Viertel des Verkehrswertes des erfassten Grundeigentums vertreten, stimmen dem Erlass der Schwerpunktzone zu.“

**Signer-GS** ruft in Erinnerung, der Gemeinde soll ein Instrument zugestanden werden, damit sie das öffentliche Interesse gegenüber den privaten Interessen durchgesetzt könne.

**Frei-Eschenbach** stellt klar, dass gemäss Antrag J. Bereuter ein Einzelner, der nicht ein überwiegenden Teil einer Fläche hat, könne eben nicht ein Vorhaben verhindern. Der Antrag werde begrüsst.

**Güntzel-St.Gallen** der Antrag werde unterstützt.

**Bereuter-Rorschach** verweist darauf, dass wie U. Strauss bereits gesagt hat, keine Schwerpunktzone ohne Mitarbeit und gegen den Willen der Grundeigentümer erlassen werde. Mit diesem Quorum habe man ein Commitment der Grundeigentümer zum Erlass. Das Quorum gelte nur für die Ausübung des Enteignungsrechts und nicht für den Erlass der Schwerpunktzone.

**Göldi-Gommiswald** macht den Antrag, ein Heimschlagrecht analog Art. 58 EntG für den Grundeigentümer in Gesetz aufzunehmen. Es funktioniere so, dass wenn die Gemeinde ein ZöBA ausscheidet, diese längere Zeit aber nicht beansprucht, hat der Grundeigentümer das Anrecht die Überprüfung der Zonierung zu verlangen und wenn die Zonierung sich als richtig erweist, hat er das Recht das ihm das Land zum Preis der



hypothetischen Zone abgekauft wird. Er verlange hierzu einen Grundsatzentscheid und das die Verwaltung einen entsprechenden Vorschlag ausarbeite.

**Bereuter-Rorschach** unterstützt das Anliegen. Allenfalls könnte Abs. 6 ergänzt werden.

**Clavadetscher-BD** verweist darauf, es sei nicht dieselbe Situation. Bei der ZöBA finde eine Nutzungseinschränkung statt, es findet also eine materieller Enteignung statt. In der Schwerpunktzone gebe es keine Einschränkung der Nutzung, es gebe kein enteignungsähnlicher Tatbestand.

**Locher-St.Gallen** führt aus, auf einer Fläche in der ZöBA könne nur eine öffentliche Nutzung realisiert werden, es sei deshalb ein praktisches Bauverbot. In der Schwerpunktzone könne bis die Planung abgeschlossen sei, kein Gebrauch gemacht werden vom Eigentum. Es gebe eine Praxis zum Art. 58 EntG.

**Muggli-Experte** meint auch, dass es ein Unterschied zwischen ZöBA und Schwerpunktzone sei. Bei der ZöBA erfolgt der Heimschlag durch den Staat, wobei bei der Schwerpunktzone müsste es Privaten heimgeschlagen werden. Allenfalls habe die Gemeinde gar nicht die Mittel dazu.

**Göldi-Gommiswald** meint, die öffentliche Hand generiere die Schwerpunktzone aus einem öffentlichen Interesse und deshalb soll sie auch die Verantwortung tragen.

**Heer-Experte** führt aus, im Ergebnis sei es für den Grundeigentümer fast dasselbe. Wenn er nicht mitmachen möchte, müsste die Möglichkeit des Heimschlagrechts greifen können.

**Clavadetscher-BD** stellt klar, dass der Rahmen der Schwerpunktzone festgelegt sei und es deshalb nicht so sei, dass der Grundeigentümer völlig eingeschränkt ist bei der Überbauung. Im Rahmen dieser Vorgaben könne gebaut werden. Der Eingriff ins Eigentum ist in diesem Fall wesentlich kleiner und im Ausmass überhaupt nicht vergleichbar. Er stellt die Frage, wer diese Entschädigung vornehmen solle und zu welchem Zeitpunkt.

**Locher-St.Gallen** meint, dass wenn der Private ein Interesse habe, müsste er allenfalls eine Vorfinanzierung machen.

**Muggli-Experte** führt aus, die Enteignung sei fakultativ für die Gemeinde in der Schwerpunktzone. Das Heimschlagrecht könne jederzeit geltend gemacht werde, die Schwerpunktzone werde so zu einem grossen Risiko für die Gemeinde.

**Locher-St.Gallen** stellt klar, den Gemeinden wolle in Instrument in die Hand gegeben werden um grössere Projekte zu realisieren. Wenn der Private in seiner Entwicklung beschränkt werde, solle er das Grundstück abgeben können. Ansonsten gelten nicht gleich lange Spiesse. Er fügt sich dem übergeordneten Interesse unter.



**Der Kommissionspräsident hält fest, die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf für ein Heimschlagrechts in der Schwerpunktzone zu unterbreiten.**

Er lässt über den Abs. 1 gemäss Antrag von J. Bereuter abstimmen:

„Die politische Gemeinde kann im Zonenplan bei Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses für bestimmte Flächen in Schwerpunktzonen ein Enteignungsrecht vorsehen, vorausgesetzt wenigstens drei Viertel der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gleichzeitig mindestens drei Viertel des Verkehrswertes des erfassten Grundeigentums vertreten, stimmen dem Erlass der Schwerpunktzone zu.“

**Der Antrag wird mit 9:2 Stimmen bei 1 Enthaltung bei 3 Abwesenden angenommen.**

**Art. 39 Abs. 1 lautet neu wie folgt:**

„Die politische Gemeinde kann im Zonenplan bei Vorliegen eines **überwiegenden öffentlichen Interesses** für bestimmte Flächen in Schwerpunktzonen ein **Enteignungsrecht vorsehen, vorausgesetzt wenigstens drei Viertel der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gleichzeitig mindestens drei Viertel des Verkehrswertes des erfassten Grundeigentums vertreten, stimmen dem Erlass der Schwerpunktzone zu.**“

**Dobler-Oberuzwil** liest gemäss eines Schreibens die Anträge des überparteilichen landwirtschaftlichen Klub des Kantonsrates vor und stellt sie zur Diskussion: Streichung von Abs. 2 Bst. b, Änderung von Bst. d in Hochwasserschutzprojekte. Folgende Begründung liest er vor: „Gerade unter dem Aspekt des sorgsamem Umgangs mit dem Boden sind luxuriöse Projekte verpönt. Enteignungsrecht für Ausscheidung für Grünflächen und Parks ist ein Eingriff auf die Eigentümerrechte.“

**Walser-Sargans** versteht nicht, warum Grünflächen und Parks und Wasserbauten gestrichen werden. Das Gesetz soll für die nächsten vierzig Jahre gelten. Die Dörfer z.B. im Sarganserland werden zusammenwachsen. Obwohl Grünflächen bisher verpönt waren, könnten sie aber in Zukunft nötig sein. Es gehe um ein Enteignungsrecht in einem Sondernutzungsplan, daher sei davon auszugehen, es gehe um den überbauten Bereich. Zudem sei es eine Kann-Formulierung, weshalb die Änderung nicht nötig sei. Auch die Änderung Bst. d solle nicht gemacht werden.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag von E. Dobler Streichen Bst. b abstimmen:

**Der Antrag wird mit 2:6 Stimmen bei 4 Abwesenheiten abgelehnt.**

**Bereuter-Rorschach** beantragt die Rückstellung von Bst. b und d. Er meint, diese Punkte hängen mit dem modularen Sondernutzungsplan gemäss Art. 23 zusammen. Für das klassische herkömmliche Verfahren brauche es diese Aufzählung nicht.

**Der Kommissionspräsident** weist E. Dobler darauf hin, dass die Anträge nochmals gestellt werden müssen.



**Art. 39 Abs. 2 Bst. b und d werden zurückgestellt bis zur Beratung des überarbeiteten Art. 23.**

*Art. 39 Abs. 3*

**Frei-Eschenbach** weist darauf hin, die Terminologie „kantonale Sondernutzungspläne“ anzupassen.

**Art. 39 Abs. 3 lautet neu wie folgt:  
Die Regierung kann in kantonalen Sondernutzungsplänen ein Enteignungsrecht vorsehen.**

*Art. 39 Abs. 4*

**Bereuter-Rorschach** führt aus, wenn eine Enteignung vorgesehen sei, dann müsse diese durch die öffentliche Hand gemacht werden und nicht durch Private. Bei der Schwerpunktzone müsste die Gemeinde den Nachkäufer bereits an der Hand haben. Er stellt den Antrag Streichung von Satz 2.

**Muggli-Experte** meint, es diskriminiere kleine Gemeinden, die sich nicht getrauen, ein Enteignungsrecht durchzuführen. Eigentlich spiele es keine Rolle, wer das Verfahren durchführe.

**Bucher-St.Margrethen** weist darauf hin, es sei mit dem Antrag „Heimschlagrecht“ Konsistenz herzustellen.

**Bereuter-Rorschach** sieht keinen direkten Zusammenhang. Der Antrag bleibe offen, die Abstimmung könne aber auch verschoben werden.

**Bernet-Experte** weist darauf hin, diese Möglichkeit sehe bereits das Enteignungsgesetz vor.

**Locher-St.Gallen** ist der Auffassung, es sei sehr gefährlich, wenn ein einzelner Investor mit seiner Finanzgewalt kommt und das Enteignungsrecht gegen ein einziger Grundeigentümer durchführt. Es sei stossend, wenn ein Privater die Enteignung durchführe.

**Der Kommissionspräsident** lässt über den Antrag Streichung von Abs. 4 2. Satz von J. Bereuter abstimmen:

**Der Antrag wird mit 8:0 Stimmen bei 3 Enthaltungen und 3 Abwesenheiten angenommen.**

**Art. 39 Abs. 4 lautet neu wie folgt:  
Enteignungsberechtigt ist das Gemeinwesen, das den Plan festgesetzt hat.**



*Art. 39 Abs. 5 und 6*

Keine Wortmeldungen

*Art. 40 Plangesuch*

**Frei-Eschenbach** stellt den Antrag Abs. 1 folgendermassen anzupassen, da man kommunale und kantonale Sondernutzungspläne hat: Abs. 1 „Wer die Einleitung des Verfahrens für den Erlass eines Sondernutzungsplans beantragt, reicht der zuständigen Behörde ~~politischen Gemeinde~~ das Plangesuch ein.

**Der Kommissionspräsident** stellt fest, dass es keine Opposition dagegen gebe und gibt den Antrag statt.

**Art. 40 Abs. 1 lautet neu wie folgt:  
Wer die Einleitung des Verfahrens für den Erlass eines Sondernutzungsplans beantragt, reicht der zuständigen Behörde das Plangesuch ein.**

*Art. 41 Öffentliche Auflage, amtliche Bekanntmachung und Einsprache*

Keine Wortmeldungen

*Art. 42 Planungszone - Bezeichnung*

Keine Wortmeldungen

*Art. 43 Planungszone – Zuständige Behörde*

Keine Wortmeldungen

*Art. 44 Planungszone - Verfahren*

**Heer-Experte** stellt fest die „sachgemässe“ Anwendung des nutzungsplan sei vorgesehen. Es sei nicht klar, ob die 30-Meter Regel zu Anwendung komme.

**Clavadetscher-BD** stellt klar, die sachgemässe Anwendung heisst, es gilt das Verfahren, für welches, Rahmennutzungsplan oder Sondernutzungsplan, die Planungszone erlassen wird.

**Der Kommissionspräsident** hält fest, die Kommission folgt dieser Meinung.

*Art. 45 Hängige Plangesuche*

Keine Wortmeldungen

*Art. 46 Landumlegung - Zweck*



Keine Wortmeldungen

*Art. 47 Landumlegung - Einleitung*

Keine Wortmeldungen

*Art. 48 Landumlegung - Durchführungsbeschluss*

Keine Wortmeldungen

*Art. 49 Landumlegung - Umlegungsbann*

Keine Wortmeldungen

*Art. 50 Landumlegung - Umlegungsplan*

**Bereuter-Rorschach** stört sich am Abs. 1 Bst. a. Die Überbaumungsmöglichkeiten im Umlegungsplan zu regeln sei sachfremd.

**Heer-Experte** stellt klar, der Begriff stimme nicht ganz; die Baulandumlegung sei nur dafür die Parzellarordnung zu schaffen, die anschliessend die Überbauung ermöglicht. Ausnahmsweise könne es Fälle geben, wo es auch noch eine Zonenplanänderung braucht. In der Regel brauche es nichts anderes als die Änderung der Parzellarstruktur in der Regel verbunden mit einer Erschliessungsaufgabe. Systematisch sei der Begriff nicht korrekt.

**Bernet-Experte** klärt, bei einer Landumlegung, werde nicht das Land, sondern das Grundstück umgelegt, was immer auch eine Erschliessung beinhalte. Mit der Überbaumungsmöglichkeit sei nicht gemeint, man müsse einen Sondernutzungsplan sondern, sondern es soll lediglich eine Aussage gemacht werden wie überbaut werden könnte z.B. nach Regelbauvorschriften oder nach besonderer Bauweise. Es geht nicht darum die besondere Bauweise zu regeln.

**Bereuter-Rorschach** meint, es brauche einen bessern Begriff, der vorgesehene verleitet zu falschen Annahmen. Es müsste eine Kann-Vorschrift sein. Es gebe praktisch immer einen Überbauungsplan dazu.

**Muggli-Experte** klärt, dass ursprünglich die Landumlegung als Modul im Sondernutzungsplanverfahren vorgesehen war. B. Heer beurteilte dies als nicht zweckmässig. Nun wurde das traditionelle Landumlegungsverfahren mit Vereinfachungen beibehalten. Man soll im gleichen Akt der Landumlegung einen Sondernutzungsplan erlassen könne. So stehe es auch in den Erläuterungen. Wenn man das will, soll man die Möglichkeit haben. Er fragt, was der Mindestinhalt des Umlegungsplans sei, die Überbaumungsmöglichkeit soll nicht zwingend sein. Im Artikel fehle folglich das „kann“. Wenn man den ganzen Beschluss in einem regeln will, soll man zu zwei Beschlüsse gezwungen werden. Die Streichung der Überbaumungsmöglichkeit heisst, man verbiete sie.



**Heer-Experte** kennt keinen Fall, bei dem bei einer Landumlegung ein Sondernutzungsplan erlassen werden musste. Ab und zu gebe es Grenzkorrekturen im Zonenplan. Wenn dies nötig wäre, könnte der normale Sondernutzungsplan gleichzeitig aufgelegt werden.

**Bernet- Experte** weist darauf hin, es brauche eine Klärung, dass es keine Pflicht sei einen Sondernutzungsplan zu erlassen. Aus eigener Erfahrung gebe es zur Landumlegung immer einen Überbauungsplan mindestens einen Baulinienplan. Es gebe auch jedes Mal Aussagen, wie überbaut werden soll z.B. nach Regelbauweise.

**Der Kommissionpräsident** hält fest, die Kommission sei sich einig, dass die Überbaumungsmöglichkeit nicht zwingend sein müsse, die anderen Aufzählungen aber schon.  
**Die Verwaltung nimmt den Art. 50 Abs. 1 Bst. a und auch Art. 51 Abs. 2 Bst. a bezüglich „Überbaumungsmöglichkeit“ zurück.**

*Art. 51 Landumlegung - Verfahren*

Keine Wortmeldungen

*Art. 52 Landumlegung - Grenzberreinigung*

Keine Wortmeldungen

*Art. 53 Planungskosten - Kanton*

Keine Wortmeldungen

*Art. 54 Planungskosten – Politische Gemeinde*

Keine Wortmeldungen

*Art. 55 Planungskosten – Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer*

Keine Wortmeldungen

*Art. 56 Erschliessungs- und Ausstattungskosten – Kostentragung und Beiträge*

**Bucher-St.Margrethen** erkundigt sich, wie Abs. 3 und Art. 11 Abs. 3 E-PBG zusammenhängen, sie meint, der Inhalt sei derselbe.

**Muggli-Experte** klärt Art. 11 Abs. 3 sei verantwortlich für die Erschliessungsplanung. Art. 56 wiederum regle die Kostenverteilung, die Regelung komme aus dem bestehen BauG, die Gemeinde solle sich bei Ferien- und Zweitwohnungen nicht beteiligen müssen.

**Frei-Eschenbach** stellt fest, dass man auf die Erschliessung von Zweitwohnungen verzichten könne. Wenn man nicht verzichtet, dann müsse man die Kosten nicht tragen.



**Güntzel-St.Gallen** fragt, ob die Gemeinde oder der Grundeigentümer auf die Erschliessung verzichten könne.

**Schwager-St.Gallen** stellt den Antrag auf Streichung von Abs. 3 und anstelle Abs. 1 Bst. c (neu) „tragen die Kosten der Erschliessung von Bauzonen selber, die überwiegend der Erstellung von Ferien- und Zweitwohnungen dienen;“

**Bereuter-Rorschach** stellt fest, materiell sei dies nicht dasselbe. Der Abs. 3 des Regierungsentwurfs verpflichtet die Gemeinde nicht, sie darf aber. Im Antrag von T. Schwager entfällt die Kann-Formulierung. Es gebe Erschliessungen, die verschiedene Bauten und Anlagen zusammen erschliessen, da sei es nicht einzusehen, warum die Grundeigentümer die ganzen Erschliessungskosten zu tragen haben. Er könne dem Antrag nur zustimmen wenn es zum Klarstellen heissen würde „die ausschliesslich...“,

**Schwager-St.Gallen** ändert den Antrag; „überwiegend“ wird gestrichen. Und „...die ausschliessliche der Erstellung...“ einfügen.

**Muggli-Experte** verweist darauf, dass die Formulierung wortwörtlich dem Art. 50 Abs. 3 BauG entspreche. Man wollte keine Änderung zu Lasten der Gemeinden machen.

**Schwager-St.Gallen** zieht den Antrag zurück.

**Heer-Experte** weist in Art. 56 Bst. a und Bst. c darauf hin, dass die Terminologie der Feinerschliessung nicht mit dem Strassengesetz übereinstimmt. Es gebe hierzu einen Widerspruch. Es sollen nicht neue Begriffe eingeführt werden. Es müsste ein Kompatibilität erreicht werden. Man solle sich an der Grundsatzbestimmung Art. 51 Abs. 1 BauG orientieren.

**Bereuter-Rorschach** weist auf dasselbe wie der Vorredner hin und stellt den Antrag zur Überarbeitung durch die Verwaltung.

**Signer-GS nimmt den Auftrag entgegen, Art. 56 mit der Spezialgesetzgebung abzustimmen.**

*Art. 57 Kostenverteilung und Verfahren*

**Der Kommissionpräsident** lässt darüber abstimmen mit Art. 58 weiterzufahren:

**Der Antrag wird mit 5:6 Stimme bei 2 Enthaltungen abgelehnt.**

**Der Kommissionpräsident** hält folgenden Terminplan für die nächsten Sitzungen fest:  
Montag, 23. November: 8:30 – 16:30: Teil C Natur- und Heimatschutz  
Freitag, 18. Dezember: Teil B Nutzungs- und Bauvorschriften  
Mittwoch, 13. Januar 2016: Teil B Nutzungs- und Bauvorschriften  
Freitag, 15. Januar 2016: Teil D und E und Rest von Teil A



Der angepasste Terminplan werde mit der Einladung für den 23. November mitgeschickt.

**Bereuter-Rorschach** hält fest, über Art. 19 Schwerpunktzone wurde noch nicht abgestimmt.

**Güntzel-St.Gallen** regt an, dem Präsidium des Kantonsrats rasch zu beantragen, für die erste Lesung dieses Geschäfts mindestens zwei Tage einzuplanen, allenfalls auch als Sondersession, wie dies bei der Totalrevision des Steuergesetzes der Fall war.

**Der Kommissionpräsident** hält fest, P. Göldi und M. Götte als Mitglieder des Präsidiums nehmen dies auf, und er melde es direkt auch der Staatskanzlei.

Er schliesst die Sitzung um 19:45 Uhr.

St.Gallen, 17. November 2015 / 4. Dezember 2015

Der Präsident der vorberatenden  
Kommission:

Die Protokollführerin:

Herbert Huser

Aline Tobler

**Geht an**

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