BUD / Interpellation Willi-Altstätten / Dürr-Widnau / Schuler-Mosnang (83 Mitunterzeichnende)
vom 14. September 2026

Fachkommission Städtebau zum Zweiten – Gefahr der Verfahrensverzögerung und Verletzung der Gemeindeautonomie?

Antwort der Regierung vom 20. Oktober 2026

Christian Willi-Altstätten, Patrick Dürr-Widnau und Ruben Schuler-Mosnang erkundigen sich in ihrer Interpellation vom 14. September 2026 nach der Rechtmässigkeit, der Zusammensetzung, dem Nutzen und den Kosten der Fachkommission Städtebau und regen deren kritische Überprüfung bzw. Abschaffung an.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Nach Art. 25 Bst. b des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) kann mit einem Sondernutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden, als sie der Rahmennutzungsplan vorsieht. Sondernutzungspläne bedürfen der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG). Dieses hat zu prüfen, ob die gesetzlich verlangte Qualität tatsächlich erreicht wird. Die Beurteilung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs setzt vertieftes Fachwissen in Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung voraus.

Bis zum Jahr 2018 beurteilte der Kantonsbaumeister als Leiter des Hochbauamtes diese Frage allein. Kritisiert wurde, dass die Beurteilung damit massgeblich von der Einschätzung einer einzigen Person abhing und breiter abgestützt sein sollte. Zudem fehlte im Rekursverfahren eine fachlich ausgewiesene und unbefangene Stelle, die eine unabhängige Zweitbeurteilung abgeben konnte. Die Regierung setzte deshalb am 3. Juli 2018 die Fachkommission Städtebau ein. Seither beurteilt ein verwaltungsexternes, interdisziplinär zusammengesetztes Gremium die städtebauliche und architektonische Qualität im Genehmigungsverfahren. Im Rechtsmittelverfahren kann die Kantonsbaumeisterin oder der Kantonsbaumeister eine unabhängige Zweitmeinung abgeben. Damit wurden die Beurteilungen breiter abgestützt und die Rechtssicherheit für politische Gemeinden und Bauträgerschaften erhöht.

Die Regierung hat die Fachkommission Städtebau – wie in ihrer Antwort vom 12. März 2019 auf die Interpellation 51.18.100 «Fachkommission Städtebau – Gefahr der Verfahrensverzögerung und Verletzung der Gemeindeautonomie?» zugesichert – nach Ablauf der ersten Amtsdauer überprüft und für die Amtsdauern 2020–2024 und 2025–2028 bestätigt. Sie erachtet die Kommission in ihrer heutigen Form und mit ihren heutigen Aufgaben weiterhin als zweckmässig.

Zu den einzelnen Fragen:

1. *Erachtet die Regierung Organisation, Aufgaben und Zusammensetzung der Fachkommission Städtebau als rechtmässig? Anerkennt die Regierung, dass Gemeindeautonomie und Delegationsgrundsätze verletzt sind?*

   Nach Art. 3 Abs. 2 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), der dem Vollzug von Art. 25 PBG dient, setzt die Regierung für die Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualität von Sondernutzungsplänen eine beratende

Fachkommission ein. Die Tätigkeit der Fachkommission Städtebau stützt sich zudem auf das Reglement für die Fachkommission Städtebau[1], das die Regierung am 3. Juli 2018 erliess. Sie hat keine Entscheidungsbefugnisse, sondern unterstützt das AREG als unabhängiges Sachverständigengremium fachlich. Der Entscheid über Vorprüfung und Genehmigung verbleibt beim AREG, das die Beurteilung der Kommission würdigt und in seine Gesamtbeurteilung einbezieht. Da keine hoheitlichen Befugnisse übertragen werden, liegt keine Delegation von Entscheidungskompetenzen vor. Auch die Gemeindeautonomie wird nicht verletzt: Die politische Gemeinde bleibt Planungsträgerin, sie bestimmt Inhalt und Ziele des Sondernutzungsplans und gewichtet in diesem Zusammenhang auch unterschiedliche Interessen. Die kantonale Genehmigung nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) umfasst die Prüfung der Rechtmässigkeit und damit auch die Frage, ob die Voraussetzungen von Art. 25 Bst. b PBG für eine höhere bauliche Nutzung erfüllt sind. Dabei werden die örtlichen Verhältnisse angemessen berücksichtigt. Diese Prüfung wurde bereits vor der Einsetzung der Kommission vorgenommen, damals durch den Kantonsbaumeister. Mit der Kommission ist einzig die fachliche Beurteilung breiter abgestützt worden. Die Regierung erachtet Organisation, Aufgaben und Zusammensetzung der Fachkommission Städtebau deshalb als rechtmässig.

2. *Weshalb bedarf es für die Beurteilung von Rechtsfragen (so die Interpellationsantwort im Jahr 2019) einer ausschliesslich aus Architektinnen und Architekten zusammengesetzten Fachkommission?*

   Ob ein Sondernutzungsplan die in Art. 25 Bst. b PBG verlangte hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweist, ist eine Rechtsfrage, weil davon die Zulässigkeit einer höheren baulichen Nutzung abhängt. Ihre Beantwortung setzt jedoch Fachwissen voraus, das über die rechtliche Beurteilung hinausgeht. Wie in anderen Bereichen, etwa in der Denkmalpflege oder im Natur- und Heimatschutz, zieht die Behörde deshalb Sachverständige bei und legt deren fachliche Einschätzung ihrem Entscheid zugrunde. Die rechtliche Würdigung nimmt das AREG vor, im Rechtsmittelverfahren die Rekursinstanz und die Gerichte. Die nach Art. 25 Bst. b PBG verlangte «hohe städtebauliche und architektonische Qualität» wird dabei mit Augenmass überprüft. Berücksichtigt wird selbstverständlich auch, ob und wie sich die politische Gemeinde im Rahmen einer sorgfältigen Interessenabwägung nach Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1) mit den Planungszielen auseinandergesetzt hat. Im Übrigen setzt sich die Kommission nicht ausschliesslich aus Architektinnen und Architekten zusammen. Nach Art. 3 des Reglements gehören ihr fünf verwaltungsexterne Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung an. In der laufenden Amtsdauer sind neben der Architektur auch die Landschaftsarchitektur sowie die Stadt- und Raumplanung vertreten. Das Präsidium hat Wohnsitz ausserhalb des Kantons St.Gallen, was die Unabhängigkeit der Beurteilung zusätzlich stärkt.

3. *Anerkennt die Regierung, dass die Fachkommission Städtebau zu einer nicht notwendigen Verfahrensverzögerung und zu ebenso wenig notwendigen finanziellen Mehraufwänden führt?*

   Nein. Das AREG weist die Geschäfte unmittelbar nach Eingang der Kommission zu. Ein Mitglied nimmt eine Vorbeurteilung vor, bei Bedarf nach einer Besichtigung vor Ort. Die Kommission tagt in der Regel monatlich und behandelt das Geschäft möglichst an der nachfolgenden Sitzung. Geschäfte können vorab auch angekündigt werden, so dass ein Zeitfenster für die Beratung reserviert werden kann. Die Beurteilung des Geschäfts erfolgt parallel zu den übrigen Abklärungen des AREG sowie der kantonalen Fachstellen

[1] Abrufbar unter www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/ortsplanung/siedlungsentwicklungnachinnen/fachkommissionstaedtebau.

und verlängert das Verfahren deshalb in der Regel nicht. Grund für die aktuell immer noch vorherrschenden Verzögerungen bei der Prüfung von Nutzungsplanungen ist das totalrevidierte PBG sowie die damit einhergehenden Überarbeitungen aller kommunalen Richtpläne und Rahmennutzungsplanungen der politischen Gemeinden. Zwischenzeitlich konnte ein Grossteil der Gesamtrevisionen vorgeprüft werden, so dass sich die Verfahrensdauer zunehmend wieder normalisieren dürfte.

Innenentwicklung erfordert Qualität. Nur hochwertige Siedlungsentwicklung schafft Akzeptanz, stärkt bestehende Quartiere und gewährleistet langfristig attraktive Wohn-, Arbeits- und Lebensräume. Mit Sondernutzungsplänen nach Art. 25 Bst. b PBG werden die Möglichkeiten des Instruments hinsichtlich der Abweichungen zur Regelbauordnung häufig ausgereizt, oft auch mit nachbarrechtlichen Auswirkungen. Zu Verzögerungen kommt es dann, wenn ein Projekt die erforderliche Qualität nicht erreicht und – gerade mit Blick auf mögliche Rechtsmittelverfahren – überarbeitet werden muss. Dies ist jedoch nicht der Kommission anzulasten, sondern Folge der gesetzlichen Anforderung, die auch ohne Kommission zu prüfen wäre. Um Planungsprozesse effizienter zu gestalten, können politische Gemeinden und Planende die Kommission frühzeitig, etwa in der Konzeptphase oder im Rahmen der Vorprüfung, beiziehen. Das erhöht die Planungssicherheit und vermeidet spätere Überarbeitungen. Die Mitglieder der Kommission werden nach Aufwand entschädigt (Art. 14 des Reglements). Dieser Aufwand wird bei der Gebührenerhebung für die Genehmigung berücksichtigt (Art. 16 des Reglements). Bei jährlich rund 20 Geschäften in den letzten beiden Jahren und voraussichtlich auch in diesem Jahr belaufen sich die Kosten auf rund 60'000 Franken im Jahr.

4. *Inwiefern ist es sinnvoll, dass auf kantonaler Ebene die Fachkommission Städtebau besteht und zugleich in der Stadt St.Gallen auf kommunaler Ebene der Sachverständigenrat, die beide ähnliche Zuständigkeiten aufweisen und die innerhalb desselben Verfahrens tätig werden können?*

   Die beiden Gremien haben unterschiedliche Rollen. Der Sachverständigenrat der Stadt St.Gallen berät die Stadt als Planungsträgerin sowie Baubewilligungsbehörde und begleitet Vorhaben aus kommunaler Sicht, häufig bereits in einer frühen Projektphase. Die Fachkommission Städtebau unterstützt demgegenüber das AREG bei der kantonalen Genehmigung und beurteilt, ob die Voraussetzungen von Art. 25 Bst. b PBG erfüllt sind. Die Beurteilung durch die Planungsträgerin kann die unabhängige Prüfung durch die Genehmigungsbehörde formal nicht ersetzen. Dennoch sollen Doppelspurigkeit und Widersprüchlichkeiten vermieden werden. Liegt eine fundierte Beurteilung des Sachverständigenrates oder das Ergebnis eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens wie eines Wettbewerbs oder Studienauftrags vor, verzichtet das AREG auf eine nochmalige Überprüfung des Vorhabens. Beurteilt wird höchstens noch die merkliche Weiterentwicklung eines Projekts, sofern es durch das bisherige Beurteilungsgremium nicht sichergestellt ist.

5. *Die von der Regierung im Rahmen des EP 2026 vorgeschlagene und schliesslich beschlossene Entlastungsmassnahme M68 sieht eine Reduktion der Mittel der Fachkommission Städtebau um 35'000 Franken vor. Ist die Regierung bereit (wie im Jahr 2019 versprochen), bereits im Vorfeld der anstehenden Budgetberatungen, spätestens aber im Rahmen des erwähnten parlamentarischen Auftrags (Ziff. 1 Bst. c) die Fachkommission Städtebau sehr kritisch zu hinterfragen und gegebenenfalls abzuschaffen?*

   In Rechtsmittelverfahren zu Sondernutzungsplänen mit Abweichungen zu den Regelbauvorschriften wird fast immer auch die städtebauliche und architektonische Qualität in Frage gestellt. Eine fachlich fundierte und unabhängige Beurteilung des Projekts ist nicht zuletzt

wichtig, um diesbezügliche Prozessrisiken einzugrenzen. Die Regierung hat die Kommission nach Ablauf der ersten Amtsdauer überprüft und als zweckmässig beurteilt (vgl. einleitende Bemerkungen). Mit der Entlastungsmassnahme M68 des Entlastungspakets 2026 werden die Mittel der Kommission um Fr. 35'000.– reduziert. Dies entspricht einer Fokussierung auf das absolut Wesentliche. «Einfache» Geschäfte werden vom AREG selbst beurteilt oder nur kurz mit der oder dem Vorsitzenden der Kommission gespiegelt. Die Kommission bleibt damit in ihrer heutigen Form und mit ihren heutigen Aufgaben bestehen. Im Rahmen des erwähnten parlamentarischen Auftrags wird die Regierung auch die Fachkommission Städtebau überprüfen. Eine Abschaffung lehnt sie jedoch ab. Ohne Kommission müsste die Qualitätsbeurteilung nach Art. 25 Bst. b PBG wieder durch eine einzelne Person innerhalb der Verwaltung oder durch externe Gutachten im Einzelfall erfolgen. Damit würden die im Jahr 2018 behobenen Schwächen, namentlich die fehlende breite Abstützung und die fehlende unabhängige Zweitbeurteilung im Rechtsmittelverfahren, wieder aufleben. Einzelgutachten wären zudem kaum kostengünstiger und würden die Verfahren nicht verkürzen.