

BUD / Interpellation Schorer-St.Gallen / Kuratli-St.Gallen / Gemperli-Goldach vom 8. Juni 2026

Wirtschafts- und Lebensstandort St.Gallen stärken – Investitionen und Entwicklungen erleichtern

Antwort der Regierung vom 1. September 2026

Isabel Schorer-St.Gallen, Donat Kuratli-St.Gallen und Dominik Gemperli-Goldach erkundigen sich in ihrer Interpellation vom 8. Juni 2026 insbesondere nach Möglichkeiten zur Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung, um eine investitionsfreundliche Bau- und Planungspraxis zu fördern.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Die Investitionsbereitschaft im Bau- und Immobilienbereich ist ein wichtiger Standortfaktor für den Kanton St.Gallen. Bei entsprechenden Planungs- und Bauprojekten sind insbesondere raumplanerische, umwelt- und nachbarrechtliche Interessen angemessen zu berücksichtigen. Die bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen bezwecken insbesondere eine geordnete und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Gleichzeitig gewährleisten sie Rechtssicherheit sowie die Einhaltung grundlegender rechtsstaatlicher Prinzipien.

Das geltende Recht stellt bereits heute zahlreiche Instrumente für die innere Verdichtung sowie für die Nutzung und Umnutzung bestehender Bauten und brachliegender Flächen zur Verfügung. Die Erneuerung des Gebäudebestands, die wirtschaftliche Entwicklung und die angestrebte innere Verdichtung erhöhen zugleich den Bedarf an verlässlichen und effizienten Verfahren. Mit der inneren Verdichtung nimmt zudem das Konfliktpotenzial zwischen Bauträgerschaften und Anwohnenden zu. In diesem Zusammenhang wird der Ruf nach weniger Vorschriften und einfacheren Verfahren zunehmend lauter. Dies beschäftigt die Politik auf kommunaler, kantonaler und bundesstaatlicher Ebene. Auf Bundesebene wurden und werden zahlreiche Vorstösse in diesem Zusammenhang behandelt.¹

Die in anderen Kantonen diskutierten Ansätze wie «Weisse Zonen»² und Erleichterungsbestimmungen für das Bauen im Bestand³ erachtet die Regierung insbesondere aus wohnungspolitischer und raumplanerischer Sicht als interessant und bei guten Erfahrungen auch für den Kanton St.Gallen als prüfenswert. Im Kanton St.Gallen sind zunächst die mit dem Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) eingeführten Instrumente sowie die laufenden Gesamtrevisionen der Ortsplanung konsequent umzusetzen. Der seit 1. Juni 2026 in Vollzug stehende IV. Nachtrag zum PBG schafft dabei zusätzliche Planungssicherheit und ermöglicht es, Sondernutzungsplanungen unter bestimmten Voraussetzungen auch während laufender Ortsplanungsrevisionen voranzutreiben. Zusätzliche, rechtlich nicht abgestützte Zonenmodelle sollen erst geprüft werden, wenn ausreichende Erfahrungen mit den bestehenden Instrumen-

¹ Postulat Caroni 24.3637 «Einsprachen sind wieder auf schutzwürdige Interessen zu beschränken», Postulat Gmür-Schönenberger 23.3640 «Kostenaufgabe bei Einsprachen in Baubewilligungs- und Nutzungsplanverfahren», Postulat Müller 23.3918 «Keine Gratisverzögerungen von rechtskonformen Bau- und Planungsprojekten», Postulat Wicki 24.4411 «In zwei Jahren von der Baueingabe bis zum Spatenstich: Beschleunigung der Bauverfahren in Abstimmung mit dem Aktionsplan gegen Wohnungsknappheit», Postulat Jauslin 25.4857 «Schluss mit der Bewilligungsbremse!».

² Kanton Zug; dabei handelt es sich um temporär die Grundordnung überlagernde Zonen, in denen vereinfacht gebaut werden kann, bis eine zuvor festgelegte Anzahl von Wohneinheiten erstellt sind.

³ § 220a E-PBG des Kantons Zürich.

ten vorliegen. Die Unterstützung innovativer Vorschläge wird im Rahmen der vorhandenen Grundlagen im Einzelfall geprüft.

Die Regierung misst einer investitionsfreundlichen Bau- und Planungspolitik auch unabhängig von der aktuellen Wohnungslage grundsätzlich grosse Bedeutung bei. Neben der gezielten und qualitätvollen Innenentwicklung gilt es, der Wirtschaft die erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen und den teils veralteten Gebäudepark an die heutigen Wohnbedürfnisse und die energetischen Vorschriften anzupassen. Dazu braucht es – neben der Investitionsbereitschaft sowie sorgfältig erarbeiteten Unterlagen durch Private/Investoren – Anstrengungen sowohl auf nationaler, kantonaler als auch kommunaler Ebene, vorab in den Bereichen der Digitalisierung sowie der Optimierung und Vereinfachung von Verfahren und materiellen Vorschriften.

Zu den einzelnen Fragen:

1. *Wo sieht die Regierung heute die grössten Hindernisse, die Investitionen in Bauvorhaben, insbesondere für Erneuerung, Verdichtung und Umnutzung bestehender Liegenschaften, erschweren, verzögern oder verhindern?*

Bei grösseren Verdichtungs-, Umnutzungs- und Arealentwicklungen erweist sich sowohl die Erarbeitung der Unterlagen durch Investoren als auch deren Prüfung durch die Behörden als anspruchsvoll. Der teilweise schwer kalkulierbare Zeitbedarf von der Projektidee bis zur Realisierung sowie die während dieser Phasen möglichen Stolpersteine erschweren die Planungssicherheit und wirken investitionshemmend. Namentlich aufgrund einer ständig wachsenden Zahl von gesetzlichen Vorgaben – insbesondere auf Bundesebene – sowie komplexen Übergangs- und Koordinationsfragen im Zusammenhang mit unterschiedlichen kommunalen Planungsständen und der Abstimmung verschiedener Verfahren steigt gerade bei grösseren Projekten die Komplexität, was für sämtliche Beteiligten eine Herausforderung darstellt. Mit zunehmender Verdichtung steigt zudem das Konfliktpotenzial in der Nachbarschaft; Einsprachen und anschliessende Rechtsmittelverfahren können Projekte erheblich verzögern. Dazu kommen externe Faktoren wie Entwicklungen auf dem Finanz- und Immobilienmarkt, die nicht im Einflussbereich der Regierung liegen.

2. *Mit welchen konkreten Massnahmen will die Regierung Bewilligungs- und Planungsverfahren beschleunigen und vereinfachen, damit Bauvorhaben rascher realisiert werden können?*

Auf kantonaler Ebene schafft der seit 1. Juni 2026 in Vollzug stehende IV. Nachtrag zum PBG zusätzliche Planungssicherheit. Er ermöglicht es insbesondere, Sondernutzungsplanungen unter bestimmten Voraussetzungen auch während laufender Ortsplanungsrevisionen voranzutreiben. Auf Bundesebene hat der Bundesrat am 22. April 2026 weitere Massnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus angekündigt. Diesbezüglich kann zudem auf die Antwort der Regierung zur Interpellation 51.25.100 «Für einen vernünftigen Umgang mit Einsprachen und Rekursen im Bauwesen» verwiesen werden.

Die Vorlagen 22.26.03 und 22.26.04 «Rechtsgrundlagen für das elektronische Verwaltungsverfahren» sollen die Basis für ein durchgängiges elektronisches Verwaltungsverfahren im Kanton, in den politischen Gemeinden und in weiteren öffentlich-rechtlichen Körperschaften schaffen. Sie ermöglichen den digitalen Geschäfts- und Rechtsverkehr zwischen der Bevölkerung und den Behörden sowie zwischen den Behörden. Damit sollen die Verfahren schneller, einfacher und transparenter und die Prozesse auf Stufe Kanton

und Gemeinden effizienter werden. Der Kantonsrat hat die Vorlagen in der Sommersession 2026 in erster Lesung beraten.⁴

Mit der Koordinationsstelle Bau bündelt das Bau- und Umweltdepartement die administrative Koordination der beteiligten kantonalen Fachstellen und überwacht die Verfahrensfristen. Die materielle Beurteilung verbleibt bei den zuständigen Fachstellen. Dies soll die Abläufe vereinheitlichen und die Fachstellen entlasten. Mit dem Projekt eBaubewilligungSG (eBauSG) sollen die Plan- und Baubewilligungsverfahren von Kanton und politischen Gemeinden schrittweise digitalisiert und zentrale Prozessschritte, soweit zweckmässig, teilautomatisiert werden. Dadurch sollen Transparenz, Koordination und Verfahrenseffizienz verbessert werden.

Im Übrigen unterstützen die kantonalen Fachstellen Planerinnen sowie Planer und bieten in Zusammenarbeit mit den politischen Gemeinden seit Jahren Weiterbildungen für Baubehörden an. Die Regierung fördert einen lösungs- und dienstleistungsorientierten Umgang bei der Bearbeitung von Gesuchen und unterstützt die sachgerechte Ausschöpfung des Ermessens im Rahmen der rechtsstaatlichen Vorgaben.

3. *Welche Möglichkeiten sieht die Regierung, missbräuchliche oder rein verzögernde Einsprachen einzudämmen, ohne den berechtigten Rechtsschutz der Betroffenen einzuschränken?*

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfen Einsprechenden die Kosten des Einspracheverfahrens grundsätzlich nicht auferlegt werden. Bei offensichtlich rechtsmissbräuchlicher Einspracheerhebung ist eine Kostenaufgabe hingegen zulässig. Das kantonale Recht ermöglicht zudem die Überbindung amtlicher Kosten, die durch Trölerei oder anderes ungehöriges Verhalten verursacht werden (Art. 95 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [sGS 951.1]). Die praktische Schwierigkeit liegt regelmässig im Nachweis eines solchen Verhaltens.⁵

Der Bundesrat hat am 22. April 2026 einen Postulatsbericht zur Beschleunigung des Wohnungsbaus verabschiedet. Er lässt u.a. prüfen, ob die Beschwerdelegitimation für Privatpersonen und die zulässigen Rügen in Verfahren vor Bundesgericht eingeschränkt werden können und ob die Kantone verpflichtet werden sollen, die Kosten bei nachweislich rechtsmissbräuchlichen Einsprachen den Einsprechenden aufzuerlegen. Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation soll bis Ende 2026 eine Vernehmlassungsvorlage ausarbeiten. Die Regierung verfolgt diese Arbeiten und prüft zugleich, wie die bestehenden kantonalen Handlungsspielräume konsequent genutzt werden können. Nach Vorliegen der bundesrechtlichen Vorlage wird sie allfällige kantonalrechtliche Anpassungen prüfen.⁶

4. *Wie beurteilt die Regierung Spielräume für flexiblere Bauvorschriften (etwa bei Gebäudehöhen, Ausnützung, Aufstockungen oder Grenzabständen), um eine wirtschaftlich tragfähige innere Verdichtung zu erleichtern?*

Die bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen verfolgen den Zweck, eine geordnete Siedlungsentwicklung nach innen sicherzustellen und gleichzeitig Rechtssicherheit sowie den Schutz öffentlicher Interessen zu gewährleisten. Das PBG stellt bereits heute Instrumente für die innere Verdichtung, die Umnutzung bestehender Bauten und eine qualitäts-

⁴ X. Nachtrag zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege und V. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz.

⁵ BGE 143 II 467.

⁶ Siehe dazu auch die Antwort der Regierung auf die Interpellation 51.25.100.

volle Innenentwicklung zur Verfügung. Für bestehende Bauten sind insbesondere die Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG und die Möglichkeit von Ausnahmegewilligungen nach Art. 108 PBG relevant. Sondernutzungspläne können zudem eine besondere Bauweise oder eine höhere bauliche Nutzung ermöglichen (Art. 25 PBG). Neben verschiedenen fakultativen Massangaben wie Länge, Breite, Gebäudeabstand oder Baumassenziffer schreibt das PBG demnach zwingend nur noch Massangaben bezüglich Gesamthöhe und Grenzabstand vor (Art. 79). Auf Ausnützungsziffer und Bestimmungen zur Geschossigkeit wurde bewusst verzichtet. Sodann wurde z.B. die Schwerpunktzone (Art. 19) oder eine Sondernutzungsplanpflicht (Art. 7 Abs. 3 Bst. c) geschaffen.

Bei guten Erfahrungen wäre künftig eine Bestimmung nach dem Vorbild des Kantons Zürich für das erleichterte Bauen im Bestand⁷ auch für den Kanton St.Gallen prüfenswert.

5. *Wie beurteilt die Regierung Ansätze wie die diskutierten «Weissen Zonen» oder vergleichbare Modelle? Und sieht sie Potenzial, im Kanton St.Gallen ähnliche Instrumente zu prüfen?*

Das Konzept der «Weissen Zone» ist auf eine durch die Baudirektion des Kantons Zug in Auftrag gegebene Studie zurückzuführen.⁸ Der Kanton Zug prüft neue Ansätze, um der dort herrschenden Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. Weisse Zonen überlagern die Grundordnung temporär. Im Unterschied zu Bebauungsplänen oder Vereinbarungen wie Arealzuschlägen usw. für spezifische Projekte geht es bei weissen Zonen um Regeln, die temporär von allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der weissen Zone in Anspruch genommen werden können. Diese Regeln ersetzen die Grundordnung, bis eine zuvor festgelegte Zahl von Wohneinheiten erstellt worden ist. Die erforderlichen Anpassungen des Zuger PBG werden derzeit geprüft und sollen gemäss Angaben des Kantons Zug in die laufende Gesetzesrevision einfließen.

Die Regierung sieht für den Kanton St.Gallen derzeit keinen Bedarf für ein zusätzliches Zonenmodell. Die Wohnungslage ist weniger angespannt, und das St.Galler PBG stellt bereits flexible Instrumente für die Innenentwicklung zur Verfügung. Mit dem seit 1. Juni 2026 in Vollzug stehenden IV. Nachtrag zum PBG wurde zudem die Planungssicherheit während laufender Ortsplanungsrevisionen verbessert. Zunächst sollen Erfahrungen mit diesen Instrumenten gesammelt und ausgewertet werden.

Die St.Galler Schwerpunktzone verfolgt teilweise ähnliche Entwicklungsziele wie das Konzept der «Weissen Zone», unterscheidet sich aber in ihrer rechtlichen Ausgestaltung und im Verfahren. Für Schwerpunktzonen besteht eine Pflicht zum Erlass eines Sondernutzungsplans (Art. 19 Abs. 3 PBG). Im Rahmennutzungsplan müssen zunächst lediglich die Nutzungsart und die Grenzabstände an den Zonengrenzen festgelegt werden. Im qualitätsbildenden Sondernutzungsplanverfahren können die Gebäudedimensionen und weitere besondere Vorschriften konkretisiert werden. Das geltende Recht eröffnet damit bereits erhebliche Spielräume für angepasste und hoch verdichtete Entwicklungen.

6. *Wäre die Regierung bereit, Pilotprojekte oder Modellvorhaben zur Vereinfachung der Bautätigkeit, sei es bei der Verfahrensbeschleunigung, der Verdichtung oder bei neuartigen Zonenmodellen, gemeinsam mit interessierten Gemeinden zu unterstützen oder zu begleiten? In welchen Regionen könnte sich dies die Regierung vorstellen?*

⁷ § 220a E-PBG.

⁸ T. Held et al., Standortfaktor Wohnen Zug – ein planungsrechtliches und immobilienökonomisches Gedankenexperiment, Im Auftrag von: Amt für Raum und Verkehr, Baudirektion Zug, September 2024.

Die Regierung ist bereit, gemeinsam mit interessierten politischen Gemeinden geeignete Vorhaben zur Verbesserung von Planungs- und Bewilligungsverfahren sowie zur qualitätsvollen Innenentwicklung im Rahmen des geltenden Rechts zu begleiten. Dies gilt insbesondere für die Anwendung von Schwerpunktzonen, Sondernutzungsplanungen und koordinierten Verfahren. Für neuartige Zonenmodelle, die zusätzliche gesetzliche Grundlagen voraussetzen, sieht die Regierung derzeit keinen konkreten Handlungsbedarf. Eine Beschränkung auf bestimmte Regionen ist nicht angezeigt; massgebend sind geeignete Vorhaben und das Interesse der betroffenen politischen Gemeinden.

7. *Welchen Stellenwert misst die Regierung einer investitionsfreundlichen Bau- und Planungspolitik im Rahmen ihrer Strategie zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts und zur Erhöhung der kantonalen Ressourcenkraft bei? Und welche Massnahmen erachtet sie als notwendig, um diesen Standortfaktor gezielt zu verbessern?*

Die Regierung beurteilt eine investitionsfreundliche Bau- und Planungspolitik, losgelöst von der aktuellen Wohnungsknappheit, als von grosser Bedeutung. Neben dem Auffangen des Bevölkerungswachstums vorab durch Innenentwicklung gilt es, die erforderlichen Flächen für die Wirtschaft zur Verfügung zu stellen und den teils veralteten Gebäudepark an die heutigen Wohnbedürfnisse und an die energetischen Vorschriften anzupassen. Dazu braucht es Anstrengungen auf allen Ebenen. Als Massnahmen auf Stufe Bund und Kantone sind insbesondere die verfahrensrechtlichen Regelungen zu optimieren, die Einsprachemöglichkeiten unter Beachtung der verfassungsmässigen Rechte auf das Notwendige zu beschränken und die rechtlichen Rahmenbedingungen möglichst zu vereinfachen. Auf Ebene Kanton und Gemeinden gilt es, die Digitalisierung zwecks Unterstützung und Beschleunigung der Prüf- und Bewilligungsprozesse konsequent voranzutreiben. Bezüglich der Arbeitszonen werden überkommunale und überbetriebliche Entwicklungen gefördert. Zudem erarbeitet der Kanton unter Federführung des Volkswirtschaftsdepartementes rechtliche und organisatorische Grundlagen für eine aktive Bodenpolitik. Von grosser Bedeutung werden auch in Zukunft motivierte, fachkompetente und lösungsorientierte Mitarbeitende bleiben, was attraktive Arbeitsbedingungen voraussetzt.