Kanton St.Gallen
Generalsekretariat

Protokoll

Sitzung	Vorberatende Kommission des Kantonsrates zum Planungs- und Baugesetz – 22.15.08
Termin	**Montag, 25. April 2016, 08.15 Uhr – 09.30 Uhr**
Ort	**Raum 311, Regierungsgebäude**

Aline Tobler
Juristische Projektleiterin

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

St.Gallen, 3. Mai 2015

Vorsitz
Huser Herbert, Präsident, Altstätten

Teilnehmende
Kommissionsmitglieder
– Dietsche Marcel, Kriessern
– Götte Michael, Tübach
– Güntzel Karl, St.Gallen
– Dobler Ernst, Oberuzwil
– Frei Jörg, Eschenbach
– Bollhalder Markus, St.Gallen
– 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

Protokoll
– Tobler Aline, Generalsekretariat, Baudepartement

Unterlagen
– Planungs- und Baugesetz 22.15.08, Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015
– Bericht des Baudepartements vom 20. April 2015

– Bericht der vorberatenden Kommission (Bereuter-Rororschach), redigiert von der Staatskanzlei, in der Sitzung verteilt
– Protokoll der vorberatenden Kommission vom 8. April 2016

Inhalt

1 Begrüssung und Information 2

2 Bericht der vorberatenden Kommission zur Baulandmobilisierung mit dem gesetzlichen Kaufsrecht 2

1 Begrüssung und Information

Huser-Altstätten, Präsident der vorberatenden Kommission, begrüsst die Mitglieder der vorberatenden Kommission und die Teilnehmenden des Baudepartementes.
Er führt zur letzten Sitzung vom 8. April 2016 aus, die Kommission habe nicht ganz klar formuliert und die Konsequenzen – eine nächste Sitzung der vorberatenden Kommission zur Verabschiedung des Berichts an den Kantonsrat – festgelegt. Es gab kein Quorum dazu, es gab keine Opposition dagegen. Die nicht ganz klare Ausgangslage führte dazu, dass der Bericht des Baudepartements auf nicht sehr viel Gegenliebe gestossen sei und vom Verfahren her nicht demjenigen des Geschäftsreglements des Kantonsrates entsprochen habe. In einer speziellen Aktion während der Ferienzeit wurde der Bericht überarbeitet und liegt nun in der Fassung vom 20. April 2016 vor. Er entschuldigt sich dafür, dass der Auftrag nicht klar definiert worden sei. Zudem liegt der Bericht der vorberatenden Kommission, Version von Bereuter-Rorschach, vor. Diese zwei Dokumente würden nun diskutiert. Das Ziel sei, einen Bericht zuhanden des Parlamentes für die zweite Lesung zu verabschieden. Das Ziel des Berichts sei klar; er soll den Kantonsrätinnen und Kantonsräten, die sich nicht materiell vertieft haben mit dem Planungs- und Baugesetz auseinandergesetzt haben wie die Kommissionmitglieder, aufklären und informieren, welche Diskussionen stattgefunden haben und welche Optionen und Varianten diskutiert worden sind und warum man sich letztlich für die beschlossen Artikel entschieden habe. Auch im Vorfeld der ersten Lesung habe es öffentliche Diskussionen gegeben, vor diesem Hintergrund sei es sinnvoll, wenn man zur Klärung in der Öffentlichkeit beitrage. Die beiden Berichte liegen vor, zudem werde das Protokoll der Sitzung vom 8. April 2016 verteilt. Im einen der drei versandten Mails habe er einen Ausschnitt des Protokolls (die letzten drei Seiten bzgl. Auftrag Bericht) mitverschickt.

2 Bericht der vorberatenden Kommission zur Baulandmobilisierung mit dem gesetzlichen Kaufsrecht

Der Kommissionspräsident eröffnet die Diskussion über die Berichte. Er stellt nochmals klar, es werden zwei Berichte diskutiert:

- Version des Baudepartements vom 20. April 2016
- Version der voKo (Bericht Bereuter-Rorschach) vom 25. April 2016, formal angepasst von der Staatskanzlei, in der Sitzung ausgeteilt

Bereuter-Rorschach führt zu seinem Bericht, der von der Staatskanzlei formal geprüft wurde, aus, dass im Kapitel 1 redaktionelle Verbesserung angebracht wurden. Inhaltlich seien keine Änderungen ersichtlich.
Er begründet, warum er eine zweite Fassung des Berichts gemacht habe. Es seien in erster Linie formale Überlegungen gewesen; der Bericht der vorberatenden Kommission müsse auch als solcher daherkommen. Inhaltlich habe er die Flughöhe am Anfang weiter hochgeschraubt, indem die Berichterstattung aus der Kommission angereichert wurde mit dem Hinweis, dass der Grundbuchinspektor daran teilgenommen habe und er die entsprechenden Überlegungen der voKo nachvollziehen könne und die Artikel vollziehbar seien. Der Gesamtzusammenhang sollte im Bericht eingehender dargestellt werden, insbesondere die Auflistung aller Massnahmen in Art. 9 als Grundsatz und das gesetzliche Kaufsrecht in Art. 10 und das gesetzliche Rückkaufsrecht in Art. 10a, wie die voKo das beschlossen habe. In der Konsequenz müsste die Visualisierung des Baudepartements in ihrem Bericht um das Rückkaufsrecht ergänzt werden. Zudem müsste die zweite Grafik auf das Kaufsrecht angepasst werden, denn so ist die Darstellung richtig für das Enteignungsbegehren. Ein Gemeindepräsident, der das gesetzliche Kaufsrecht ausüben will, könne sich in einem konkreten Fall nicht an dieser Grafik orientieren. Es sei nun Sache der Kommission zu entscheiden, ob die Darstellungen zu einen Mehrwert bringen oder ob sie angepasst werden müssten.

Güntzel-St.Gallen bemerkt zum Bericht der voKo, er habe per Mail zwei Bemerkungen eingegeben. Diese konnten aus zeitlichen Gründen nicht berücksichtigt werden. Er beantragt im Kapitel 2.3.1., letzter Satz folgende Streichung, damit es besser verständlich sei: „sollte der Vertragspartner ~~der politischen Gemeinde~~ das Grundstück veräussern“. Allenfalls könnte „der politischen Gemeinde“ durch „an einen Dritten“ ersetzt werden. Zudem beantragt er, dass am Bericht Bereuter-Rorschach weitergearbeitet werden soll.

Regierungsrat Haag entschuldigt sich, sollte das Baudepartement den Auftrag für den Bericht falsch verstanden haben. Zu einem neuen Gesetz gebe es immer Vollzugshilfen, Grundlagen und Ausbildungen, dies sei ein Teil von vielen, die Erläuterungen bedürfen. Im konkreten idealsten Fall werde sich eine Gemeinde, wenn überhaupt, frühestens in 7 Jahre erstmals mit den Fragen zum Kaufsrecht beschäftigen.
Er hält fest, das Baudepartement habe mit gutem Willen den Auftrag nicht so verstanden, denn man habe keinen Auftrag mit Endtermin erhalten und es sei keine weitere Kommissionsitzung festgesetzt worden. Nun habe das Baudepartement während 2 Wochen Ferien bei vielen Abwesenheiten den Bericht nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die beschlossenen Artikel und der dazugehörige Ablauf wurden erläutert.
Er weist darauf hin, die ursprüngliche Fassung sei die Botschaft, daraufhin habe man mit den Anträgen der voKo für die erste Lesung eine grosse Übung gemacht. Diese vorgesehen aufgebaute Kaskade war eine Aufblähung des Gesetzes und ein toter Buchstabe, da keine Chance bestanden hätte, diese Artikel umzusetzen. Er war der Meinung, dann könne man gleich auf das Kaufsrecht verzichten.

Das Parlament habe in der ersten Lesung klar und deutlich entschieden, dass man das Kaufsrecht wolle. Die Artikel seien zurückgewiesen worden. Nun stelle sich die Frage, ob das gelbe Blatt an das Parlament und die Erläuterungen ergänzt werden sollen, oder ob die Geschichte und die ganzen Kaskaden nochmals aufgezeigt werden sollen.
Mit dem Bericht Bereuter-Rorschach seien wieder Eskalationsstufen im Text eingebaut worden. Welche Massnahmen die Gemeinde treffen wolle, hänge von den örtlichen Begebenheiten ab und solle sie selber entscheiden. Diese Massnahmen können nicht hintereinander getroffen werden, sondern verfolgen andere Ziele. Der Bericht solle sich am Beschluss der voKo vom 8. April 2016 orientieren und nicht weiter ausholen. Im Bericht des Baudepartementes seien konzentriert die beschlossenen Gesetzesartikel erläutert worden.

Der Kommissionspräsident merkt an, im ersten Bericht des Baudepartementes sei Art. 9 nicht enthalten gewesen. Gewisse Korrekturen waren nötig.

Ritter-Hinterforst führt aus, Tinner-Azmoos äusserte in der voKo vom 8. April 2016 den Wunsch eines Berichts im Sinne einer Anleitung für die Anwendung von Art. 9 und 10 für die Gemeindepräsidenten. Es sollte aufgezeigt werden, was einzubeziehen sei, wenn Art. 9 und 10 angewendet werden. Das Kommissionsprotokoll werde weniger ausgewertet. Die Grundlagen für die wissenschaftliche Bearbeitung seien Berichte. Es solle geklärt werden, was genau gemeint sei. Der Bericht müsse diese Anforderung erfüllen.

Locher-St.Gallen macht eine formelle Bemerkung zum Einleitungsvotum des Kommissionspräsidenten. Der Bericht sei eine Grundlage für die erste Lesung. Die zweite Lesung erfolge am darauffolgenden Tag.

Bucher-St.Margrethen führt aus, man habe bereits Materialien; die Botschaft und das Protokoll. Sie versteht nicht, was die Absicht des Berichts sei. Sie findet es wichtig, dass der Abgleich zur Botschaft hergestellt werde. Der Bericht müsse nur Erläuterungen enthalten, was der Unterschied zur Botschaft sei. Im Bericht Bereuter-Rorschach habe es viele Stellen die überflüssig seien z.B. Hinweise auf bundesrechtliche Materialien.
Zum ursprünglichsten Bericht des Baudepartements seien die einzigen Differenzen, der Einbau der Erläuterung zu Art. 9, die Übersicht zur Systematik und dass die erste Fristansetzung verfügt werde. Sie fragt, ob es dazu einen formellen Beschluss der Kommission gebe.

Signer-GS bestätigt, dass der erste Bericht des Baudepartements zur Fristenansetzung einen Fehler aufwies und dieser korrigiert wurde. Am Anfang waren Art. 9 und 10 komplett getrennt, und da man im Rahmen der Kommissionssitzung den Konnex eingebaut hat, musst eine Korrektur gemacht werden.

Güntzel-St.Gallen nimmt zu Kenntnis, dass das Baudepartement den Auftrag für den Bericht anders verstanden habe als er. Es sei massgebend, dass keine falschen Aussagen im Bericht enthalten seien, allenfalls müssten Korrekturen oder Ergänzungen gemacht werden. Der Bericht sei auch für die Kommissionmitglieder eine Hilfe, denn das Thema sei sehr komplex. Der Bericht soll einen Gesamtüberblick geben.

Frei-Eschenbach meint, es sei möglichst einfach und anwenderfreundlich zu erklären. Er findet es gut, dass der Bericht auf Art. 9 und 10 Bezug nimmt. Es sei persönliches Gutdünken, welchen Bericht man nehme. Ihm sage der Bericht von Bereuter-Rorschach mehr zu. Der Mechanismus sei klar dargelegt, inhaltlich sehe er keine Differenzen.

Walser-Sargans fragt, ob die zwei Berichte inhaltlich unterschiedlich seien. Er findet den Bericht des Baudepartements verständlicher.

Der Kommissionspräsident stellt den Bericht des Baudepartements dem Bericht Bereuter-Rorschach gegenüber:

Die voKo spricht sich mit 13:2 Stimmen für den Bericht Bereuter-Rorschach aus.

Der Kommissionspräsident eröffnet die Durchsprache des Berichts Bereuter-Rorschach.

1. Ausgangslage

Keine Wortmeldungen

2. Berichterstattung zu den Beratungen betreffend „Verfügbarkeit von Bauland“
2.1 Allgemeines

Bucher-St.Margrethen meint zum ersten Abschnitt, wo Kurer-Grundbuchinspektorat erwähnt wird, der letzte Satz sei überflüssig. Die Bestätigung durch Kurer-Grundbuchinspektorat, dass die Bestimmungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, sei irrelevant, denn Gesetzesartikel werden von Gerichten überprüft.

Ritter-Hinterforst meint, wenn sonst etwas von einem Gutachter bestätigt wird, werde dies auch thematisiert und erwähnt, dass es abgeklärt und bestätigt wurde. Im Bericht stehe genau, dass der Grundbuchinspektor dies sage, somit hat man eine gewisse Gewähr, dass es im Grundbuch eingetragen werde. Wenn dieser nicht begrüsst worden wäre, wäre man das Risiko eingegangen, dass der Eintrag nicht ins Grundbuch erfolgt. Wenn die Grundbuchverwalter nicht weiterkommen, rufen sie nicht das Gericht, sondern den Grundbuchinspektor an.

Der Kommissionpräsident stellt klar, man war sich bewusst, dass grundbuchrechtliche Fragen auftreten, deshalb habe man Kurer-Grundbuchinspektorat zur voKo vom 8. April 2016 eingeladen. Er habe in seiner Funktion sehr gute Beiträge geleistet, es ging vor allem darum, Wiedersprüche auszuschliessen.

Dietsche-Kriessern meint, wichtig sei doch die Aussage, dass es „im Einklang stehe“ mit der gesetzlichen Regelung.

Ritter-Hinterforst meint, auch wenn das Bundesgericht einen Entscheid gefällt habe, können Grundbuchverwalter anderer Meinung sein. Wesentlich sei, dass der Grundbuchinspektor einmal sagte, das Verfahren könne so geregelt werden. Bei einer Verweigerung einer Eintragung durch einen Grundbuchverwalter, könnte das Papier dienen.

Bucher-St.Margrethen stellt den Antrag auf Streichung des letzten Satzes in Kapitel 2.1, erster Abschnitt.

Clavadetscher-RA meint, man könnte es auch umformulieren, dass Kurer-Grundbuchinspektorat es als im Einklang stehend beurteilt habe.

Bucher-St.Margrethen stellt den Antrag auf Änderung in Kapitel 2.1, erster Abschnitt, letzter Satz: „Letztlich vertritt Ernst Kurer die Ansicht, dass … im Einklang steht."

Der Kommissionspräsident lässt über den Antrag Bucher-St.Margrethen abstimmen:

Der Antrag wird mit 15:0 Stimmen angenommen.

Der letzte Satz im 1. Abschnitt im Kapitel 2.1 lautete neu wie folgt:
Letztlich vertritt Ernst Kurer die Ansicht, dass der Vorschlag der vorberatenden Kommission zum gesetzlichen Kaufsrecht und zum gesetzlichen Rückkaufsrecht mit den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (SR 210) und der eidgenössischen Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1), in Einklang steht.

2.2 Verfahren nach Art. 9, 10 und 10a im Überblick

Götte-Tübach verweist auf die Ergänzung der Grafik. Es solle die letzte Fassung der Grafik des Berichts des Baudepartements eingefügt werden.

Bereuter-Rorschach meint, wenn es bis jetzt nicht gemacht worden sei, könne aus Zeitgründen auf eine Spalte mit dem Rückkaufsrecht verzichtet werden. Die Grafik aus dem Bericht des Baudepartements sei hier einzufügen.

Locher-St.Gallen beantragt, es sei in einer Fussnote zur Grafik der Hinweis zu machen, dass die Grafik das Rückkaufsrecht nicht enthalte.

Die Protokollführerin bestätigt, einen solchen Hinweis bei der Grafik anzubringen.

2.3 Grundsatz

Regierungsrat Haag führt aus, die Aufzählung in Art. 9 Bst. a-c suggeriert, dass die Absätze nacheinander erfolgen müssen. Es sei keine Kaskade sondern verschiedene Massnahmen. Der zweite Teil des Abschnitts sei irreführend.

Bereuter-Rorschach erinnert daran, Ritter-Hinterforst habe den Antrag zu Art. 9 E-PBG gestellt. Er habe ihn so verstanden, dass die Reihenfolge bewusst so gewählt worden sei,

dass zuerst die für den Grundeigentümer mildesten Massnahmen erwähnt werden. Es werde nicht zum Ausdruck gebracht, dass die Gemeinde diese zuerst ergreifen müsse.

Frei-Eschenbach meint, inhaltlich habe man keine Differenz. Die drei Massnahmen seien unabhängig anzuwenden. Er verstehe den Bericht Bereuter-Rorschach so, dass wenn die ersten zwei Massnahmen keinen Sinn machen, dann komme Bst. c zur Anwendung.

Signer-GS verweist auf Kapitel 2.3.2, ersten Satz. Das Baudepartement sei der Meinung, dass keine Kaskadierung vorgesehen sei.

Ritter-Hinterforst verweist auf die Systematik. Die Massnahmen seien nach Eingriffsschwere geordnet worden. Es müsse eine gewisse Logik in der Aufzählung sein.

Bereuter-Rorschach meint, im Ergebnis würde sich nichts ändern, wenn in 2.3.2 der erster Satz umformuliert würde: „Nach Art. 9 Abs. 2 Bst. c E-PBG kann die politische Gemeinde der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer mittels …".

2.3.1 Vertragliches Kaufsrecht

Güntzel-St.Gallen stellt den Antrag auf Änderung des letztes Satzes: „… sollte der Vertragspartner das Grundstück an einen Dritten veräussern." Es sei eine Verständnisfrage.

Bereuter-Rorschach ergänzt, „Vertragspartner" mache auch nicht viel Sinne, es müsste eher heissen, „sollte der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin das Grundstück an einen Dritten veräussern".

Güntzel-St.Gallen stellt den Antrag für eine noch einfachere Formulierung: „Damit wirkt es bei einer Veräusserung auch gegenüber neuen Eigentümerinnen und Eigentümern."

Der Kommissionspräsident hält fest, dass die vorberatende Kommission mit dieser Änderung einverstanden sei.

2.3.2 Frist zur Überbauung und Änderung Zonierung oder gesetzliches Kaufsrecht

Bereuter-Rorschach macht wie erwähnt beliebt, den ersten Satz im ersten Abschnitt wie folgt anzupassen: „Nach Art. 9 Abs. 2 Bst. c E-PBG kann die politische Gemeinde der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer mittels anfechtbarer Verfügung eine Frist von wenigstens fünf Jahren für die Überbauung ansetzen und bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung ändern oder das gesetzliche Kaufsrecht nach Art. 10 E-PBG ausüben". Im Ergebnis würde sich nichts ändern.

Güntzel-St.Gallen schlägt vor, das Verhältnismässigkeitsprinzip besser hervorzuheben und beantragt die Ergänzung: „Greifen die milderen Instrumente zur Mobilisierung von Bauland nicht, oder stehen sie nicht zur Verfügung, soll die Gemeinde …."

Bucher-St.Margrethen meint, in diesem Fall müsste die Gemeinde ein milderes ein milderes Instrument sofern es zur Verfügung steht, zwingend anwenden. Sie meint, es solle

der Gemeinde offen stehen, ob sie direkt schärfere Massnahmen ergreifen wolle. Das Gericht habe zu entscheiden, ob die Verhältnismässigkeit dabei gewahrt wurde. Die Gemeinde trage das Risiko, ob sie verhältnismässig handle.

Frei-Eschenbach macht auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz aufmerksam. Die Ausgangslagen seien unterschiedlich; bei neu eingezontem Land und bei Baulücken.

Regierungsrat Haag meint, es geht um die Baulücken, bei denen man bereits verhandelt habe etc. und kein Vertrag möglich sei. Er begrüsst die Anpassung des ersten Satzes durch Bereuter-Rorschach.

Güntzel-St.Gallen zieht seinen Antrag zurück, da sich der Abschnitt nur auf Bst. c beziehe.

Der Kommissionspräsident lässt über den Antrag Bereuter-Rorschach abstimmen

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

Der erste Satz in Abschnitt 2.3.2 lautet neu wie folgt.
Nach Art. 9 Abs. 2 Bst. c E-PBG kann die politische Gemeinde der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer mittels anfechtbarer Verfügung eine Frist von wenigstens fünf Jahren für die Überbauung ansetzen und bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung ändern oder das gesetzliche Kaufsrecht nach Art. 10 E-PBG ausüben.

Güntzel-St.Gallen verweist auf seine Bemerkung im E-Mail vom 21. April 2016. Der zweite Absatz im Abschnitt 2.3.2 sei im Wesentlichen ein Hinweis auf die Botschaft der ersten RPG-Revision. Es sei sicher richtig und wichtig, er sei aber nicht vertieft in diese Unterlagen. Er fragt ob in den Beratungen der Kommission die Interpretationen der Botschaft durch den Bundesrat gewürdigt worden seien. Mit dem Verweis auf die Botschaft des Bundes folge man den Interpretationen des Bundesrates.

Bucher-St.Margrethen stellt den Antrag den Abschnitt zu streichen, denn es brauche ihn nicht. In einer Erläuterung solle nicht die Botschaft des Bundesrates zitiert werden. Der Hinweis auf das RPG genüge. Dieser werde in der Botschaft der Regierung zum Kaufsrecht gemacht. Weitere Ausführungen seien nicht nötig. Im Abschnitt werden zudem noch weitere Voraussetzungen erwähnt. Es sei mehr verwirrend als klärend.

Frei-Eschenbach bittet, den Antrag abzulehnen. Es sei richtig, dass die Botschaft zum RPG im Internet nachgelesen werden könne und die Botschaft der Regierung Ausführungen enthalte. Das Papier solle aber möglichst umfassend das Kaufsrecht darlegen, die Informationen sollen nicht zusammengesucht werden müssen. Der Abschnitt enthalte zudem wertvolle Hinweise auf das öffentliche Interesse.

Der Kommissionspräsident lässt über den Streichungsantrag Bucher-St.Margrethen abstimmen.

Der Antrag wird mit 3:11 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt.

Signer-GS weist darauf hin, man habe diskutiert, ob man für die Ausübung des gesetzlichen Kaufsrecht den Nachweis des ungenügenden Baulandangebots erbringen müsse. Das Baudepartement sei der Ansicht, dieser Nachweis sei nicht justiziabel und praktikabel. Im Abschnitt 2.3.2 im zweiten Abschnitt im unteren Teil suggeriert der Satz „Insbesondere muss die Baulandverpflichtung als subsidiäre Massnahme konzipiert sein, die nur dort greifen kann, wo das Angebot an verfügbarem Land ungenügend ist ...“ dass der Nachweis erforderlich sei.

Ritter-Hinterforst ist erstaunt, warum das öffentliches Interesse und die Verhältnismässigkeit nicht justiziabel sein sollen. Er macht beliebt, den Absatz so sein zu lassen, da es anschauliche Beispiele seien. Ein Gemeinderat könne nicht ohne Grund das Enteignungsrecht ausüben, ein öffentliches Interesse müsse vorliegen und die Verhältnismässigkeit geprüft werden.

Regierungsrat Haag weist darauf hin, ein Interessent werde davonlaufen, weil nichts gemacht werden kann, wenn man nicht weiss, wie lange das Verfahren gehe. Die Nachfrage nach Bauland komme wellenweise. Das Problem sei, wenn man jahrelang warten müsse, und dann gerade kein Interessent mehr da sei. Auf jeden Fall müsse das Verfahren korrekt durchgeführt werden.

Clavadetscher-RA fragt, ob mit dem von Signer-GS erwähnten Text gemeint sei, ob der Nachweis erbracht werden müsse, ob Bauland vorhanden sei. Er fragt, ob Erhebungen gemacht werden müssen und welche Anforderungen dafür gelten. Es könnte entschärft werden, wenn der Satz wie folgt angepasst würde: „Insbesondere muss die Baulandverpflichtung als subsidiäre Massnahme konzipiert sein, die nur dort greift ~~en kann~~, wo das Angebot an verfügbarem Land ungenügend ist ...“

Ritter-Hinterforst meint, man diskutiere nicht am Gesetz sondern an den Materialien. Der Eingriff in ein Freiheitsrecht verlangt gemäss der Bundesverfassung ein gesetzliche Grundlage, ein öffentliches Interesse und es muss verhältnismässig sein. Dies müsse bei jedem einzelnen Fall geprüft werden. Dieses fundamentale Prinzip wurde im Bericht Bereuter-Rorschach in einem konkreten und einleuchtenden Beispiel formuliert. Mit der Streichung werde nichts an der Rechtslage geändert.

Locher-St.Gallen hat Mühe mit der Interpretation des Gesetzes. Es gehe um ein Instrument zur Baulandverflüssigung und nicht um eine Umverteilung von einem Privaten auf den Staat. Signer-GS habe seine Meinung geteilt, es liegt aber kein Antrag vor. Der Text soll zwingend so belassen werden.

Güntzel-St.Gallen meint, auch ohne das erste Vorverfahren, seien viele Schritte dazwischen nötig. Bis das Grundstück wirklich verfügbar sei, gehe es Jahre.

Frei-Eschenbach versteht die Diskussion nicht, das öffentliche Interesse müsse zwingend gegeben sei. Der Hauptanwendungsfall für das öffentliche Interesse sei, wo das Angebot für Bauland ungenügend sei. Die Überbauung können aber auch „aus anderen Gründen einem überwiegenden öffentlichen Interessen entsprechen“.

Signer-GS meint, die Frage sei, ob eine Gemeinde einen Nachweis von ungenügendem Baulandangebot erbringen müsse.

Frei-Eschenbach führt aus, wenn eine Gemeinde beweisen könne, dass ungenügendes Baulandangebot besteht, habe sie wahrscheinlich das öffentliche Interesse bewiesen. Es können aber auch andere öffentliche Interessen bewiesen werden. Ein überwiegendes öffentliches Interesse müsse auf jeden Fall bewiesen werden.

Wild-Wald-Schönengrund meint, wenn es sich um bereits eingezontes Bauland handle, wisse die Gemeinde, welche Grundstücke und Grundeigentümer betroffen seien. Das bestehende Bauland werde angerechnet.

Bucher-St.Margrethen fragt zum letzten Abschnitt im Kapitel 2.3.2 zum Satz „insbesondere …dem subsidiären Charakter des gesetzlichen Kaufsrechts Rechnung getragen“, ob damit wieder ein Hinweis auf die vermeintliche Kaskade gemacht werde.

Bereuter-Rorschach verneint die Kaskade. Der Satz könne gestrichen werden, es würde nicht zu einer Änderung führen.

Frei-Eschenbach spricht sich für die Beibelassung des Satzes aus. Der subsidiäre Charakter einer Eigentumsbeschränkung bzw. von einem gänzlichen Entzug vom Eigentum müsse gegeben sein. Wenn es eine mildere Massnahme gebe, um diese zu umgehen, müsse die mildere Massnahme ergriffen werden.

2.4 Gesetzliches Kaufsrecht
2.4.1 Wartefrist und Nachfrist

Keine Wortmeldungen

2.4.2 Finanzkredit und Bauland von Betrieben

Keine Wortmeldungen

2.4.3 Ausübung des gesetzlichen Kaufsrecht

Götte-Tübach weist darauf hin, die Grafik des Berichtes des Baudepartementes einzufügen.

Ritter-Hinterforst meint, die Beilagen in der ersten Säule sollen gestrichen werden. Diese könne es unmöglich geben.

Der Kommissionspräsident hält fest, dagegen gebe es keine Opposition der vorberatenden Kommission.

2.5 Gesetzliches Rückkaufsrecht

Keine Wortmeldungen

3. Antrag

Götte-Tübach fragt, ob der Bericht durch das Parlament formell abgesegnet werden müsse.

Der Kommissionpräsident weist darauf hin, er werde in der Einführung zur Fortsetzung der ersten Lesung den Antrag stellen, dass der Rat den Bericht zur Kenntnis nimmt und den gelben Blätter der vorberatenden Kommission zustimmt.

Locher-St.Gallen weist darauf hin, Bestandteil der Gesetzesberatung seien die einzelnen Artikel. Die Grundlage der Artikel sei entweder die Botschaft oder einen ergänzenden Bericht der Kommission.

Güntzel-St.Gallen meint, der Bericht müsse als neue Grundlage zu Kenntnis genommen werden.

Der Kommissionspräsident lässt abschliessend über den Bericht abstimmen:

Der Schlussbericht wird mit 12:0 Stimmen bei 3 Enthaltungen angenommen.

Der Bericht wird finalisiert und der Staatskanzlei zur Ausfertigung übergeben.

St.Gallen, 3. Mai 2016

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)