Kanton St.Gallen
Generalsekretariat

Protokoll

Sitzung	Vorberatende Kommission des Kantonsrates Zum Planungs- und Baugesetz – 22.15.08
Termin	**Freitag, 8. April 2016** **08.30 Uhr – 15.20 Uhr inkl. Mittagessen**
Ort	**Hotel Einstein, Berneggstr. 2, 9000 St.Gallen** **Raum 4.5.2, 4. Stock**

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, 8. April 2016 / 27. April 2016

Vorsitz
Huser Herbert, Kommissionspräsident, Altstätten

Teilnehmende
Kommissionsmitglieder
– Spoerlé Christian, Ebnat-Kapperl
– 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
–
– Tinner Beat, Azmoos
– Lüthi Sonja, St.Gallen

Weitere Teilnehmende
– Haag Willi, Regierungsrat, Baudepartement
– Signer Kurt, Generalsekretär, Baudepartement
– Clavadetscher Reto, Leiter Rechtsabteilung, Baudepartement
– Ernst Kurer, Leiter Grundbuchinspektorat

Protokoll
– Tobler Aline, Generalsekretariat, Baudepartement (vormittag)
– Raphael Manser, Baudepartement (nachmittag)
– Christian Labrador, Baudepartement

Unterlagen

– Planungs- und Baugesetz 22.15.08, Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015
– Unterlagen für die Sitzung der vorberatenden Kommission vom 8. April 2016 – Vom Kantonsrat anlässlich der ersten Lesung zurückgewiesener Regelungen des E-PBG, 24. März 2016
– Verfahren zur Ausübung des Kaufsrechts nach Art. 10 E-PBG vom 1. April 2016
– Antrag von J. Bereuter vom 8. April 2016 zu Art. 8 Abs. 3 Bst. c
– Antrag von W. Ritter-Sonderegger vom 28. März 2016 zu Art. 9, 10 und 10a
– Umformulierungsentwurf des Baudepartementes zur Art. 10 Abs. 3
– Antrag von J. Bereuter vom 8. April 2016 zu Art. 10 Abs. 5 und 10a
– Antrag von K. Güntzel vom 7. April 2016 zu Art. 59 Abs. 3
– Antrag von K. Güntzel vom 7. April 2016 zu Art. 80 Abs. 2 (neu)

Inhalt

1	**Begrüssung und Information**	**2**
2	**Durchsprache der zurückgestellten Artikel**	**3**
3	**Varia**	**31**

1 Begrüssung und Information

Herbert Huser, Kommissionspräsident der vorberatenden Kommission, begrüsst die Mitglieder der vorberatenden Kommission und folgende Personen zur vermeintlich letzten Sitzung zum Planungs- und Baugesetz:

– Willi Haag, Regierungsrat
– Kurt Signer, Generalsekretär
– Reto Clavadetscher, Leiter Rechtsabteilung
– Ernst Kurer, Leiter Grundbuchinspektorat

Die sechs zurückgeschickten Artikel des Parlamentes würden einzeln beraten. Regierungsrat Willi Haag mache zu den jeweiligen Artikel eine kurze Einführung zu den Überlegungen der Regierung, dann werde direkt die Diskussion aufgenommen.

2 Durchsprache der zurückgestellten Artikel

Zu Artikel 8 Abs. 3 Bst. c

Bereuter-Rorschach verweist auf seinen angepassten Antrag, den er unterbreite. Der Zusatz „in besonderen Fällen“ und die Festlegung und Beschreibung des minimalen Inhaltes im Zonenplan falle im Unterschied zum gelben Blatt der VoKo weg. Der Antrag beschränke sich darauf, dass die Gemeinde den Zweck des Sondernutzungsplans auf Stufe Zonenplan festlege. Die nächsten Schritte erfolgen im Planungsbericht gemäss RPV. Gegenüber dem Grundeigentümer müsse Rechenschaft darüber abgegeben werden, ob eine Eigentumsbeschränkung vorliege, die er anfechten könne. Er weist auf den Ausnahmecharakter der Bestimmung hin, denn die geltende Praxis kenne keine Sondernutzungspflicht, weshalb er die Ergänzung „auf ein besonderes öffentliches Interesse“ beantrage.

Hartmann-Flawil stellt fest, die Gemeinden hätten mit der Ergänzung „im Zonenplan“ keine Möglichkeit ausserhalb des Zonenplans in bestimmten Gebieten bei Bedarf eine Sondernutzungsplanpflicht festzulegen.

Signer-GS meint, man sei sich einig, dass der Inhalt nicht im Zonenplan festgelegt werden solle. Bezüglich der Zweckumschreibung könne die Verwaltung mit dem verfassten Kompromiss leben. Aus Sicht der betroffenen Grundeigentümer sei das Anliegen verständlich.

Ritter-Hinerforst unterstützt den Antrag Bereuter-Rorschach. Die Verpflichtung müsse schliesslich irgendwo publiziert werden, dieser sei das korrekte Publikationsorgan für öffentlich-rechtliche Verpflichtungen. Das Grundbuch sei nur für privatrechtliche Belange. Hier gehe es um die präventive Sondernutzungsplanpflicht, die Gemeinde müsse wissen, warum sie gewisse Gebiete mit dieser Pflicht belegen wolle und dies müsse auch der Grundeigentümer wissen. Die nachträgliche Änderung des Zonenplans könne mit einem Teilzonenplan erfolgen, dafür sei ein entsprechendes begründetes öffentliches Interesse nötig. Das öffentliche Interesse gelte übrigens auch von Bundesverfassungsrecht wegen.

Clavadetscher-RA unterstützt den Antrag ebenfalls. Dieser sei unter demokratischen Gesichtspunkten sehr empfehlenswert. Wenn man den Zweck im Zonenplan festlege, sei nicht nur der Grundeigentümer geschützt, sondern auch die Nachbarn könnten das fakultative Referendum ergreifen.

Haag-Regierungsrat unterstützt den Antrag Bereuter-Rorschach.

Hartmann-Flawil meint, die Gemeinden müssten eine gewisse Handlungsfreiheit haben. Er fragt nach, ob mit dem PBG weiterhin Planungszonen erlassen werden dürften.

Clavadetscher-RA bestätigt, dass Planungszonen nach wie vor möglich seien.

Bollhalder-St.Gallen findet das Vorgehen richtig, weil es demokratisch sei.

Tinner-Azmoos meint, der Vorschlag Bereuter sei auch kompatibel mit der aktuellen Richtplanung, die derzeit in der Vernehmlassung sei. Er unterstützte den Antrag als Gemeindevertreter.

Der Kommissionspräsident lässt über den Antrag Bereuter-Rorschach abstimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Art. 8 Abs. 3 Bst. c lautet neu wie folgt:
das Bauen in konkret bezeichneten Gebieten vom vorangehenden Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen, wenn ein besonderes öffentliches Interesse dies erfordert. Die politische Gemeinde umschreibt den Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan. Sie legt den Sondernutzungsplan innert dreier Jahre seit der ersten schriftlichen Aufforderung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer öffentlich auf. Sie kann die Frist aus triftigen Gründen um zwei Jahre verlängern. Nach Ablauf der Frist entfällt die Pflicht zum Erlass des Sondernutzungsplans.

Zu Artikel 9 Abs. 2 Bst. a und Artikel 10

Regierungsrat Willi Haag führt aus, es liege in der Pflicht der Gemeinde situativ eine Frist anzusetzen. Die Frist liege in der Gemeindeautonomie.

Der Kommissionspräsident führt aus, man habe vom Baudepartement eine Gegenüberstellung und den Verfahrensablauf zum Kaufsrecht bekommen, welche er persönlich beantragt habe.

Bereuter-Rorschach fragt den Kommissionspräsident, ob man sich jetzt auf den Art. 9 beschränke oder nicht. Er weist darauf hin, er habe zur Erläuterung der Unterlagen dem Baudepartement verschiedene Fragen gestellt.

Der Kommissionspräsident meint, man solle alle Fragen besprechen, die mit Art. 9 zusammenhängen würden.

Tinner-Azmoos möchte zuerst zusätzliche Informationen von Kurer-Grundbuchinspektorat erhalten, damit alle auf dem gleichen Informationsstand seien.

Regierungsrat Haag zeigt Verständnis für die Verfahrensfragen zum Kaufsrecht. Er unterbreitet im Namen des Baudepartementes eine Ergänzung von Art. 10 E-PBG. Abs. 3 der Regierungsentwurfs wird zu Abs. 2. Abs.1 führt die Voraussetzungen auf. In der Frist von 8 bzw. 5 Jahren passiere schon einiges wie Offerten, Verhandlungen etc. Wenn möglich erfolge die Regelung mit einem Vertrag. Es gehe nur um die wenige Fälle, in denen jemand die Gespräche verweigere oder die Gemeinde mit einem völlig überrissenen Preis erpresse.
Die Gemeinde müsse gemäss Abs. 2 eine Frist von 2 Jahre mit einer Verfügung setzen und im Grundbuch eintragen. Neu könne die Gemeinde nach der Fristansetzung und An-

merkung gemäss Abs. 3 eine Schätzung beantragen. Dagegen kann das Rechtsmittel ergriffen werden. Damit erhalte die Gemeinde die Legitimation für die Kaufpreisfestlegung. Anschliessend könne die Gemeinde auf dem normalen Weg, je nach Gemeindekompetenz und Höhe des Betrages, via Gemeinderat, Bürgerversammlung, die finanziellen Mittel organisieren. Mindestens 2 Jahre dürfe die Gemeinde kein Kaufsrecht ausüben, sondern währenddessen müsse sie die Grundlagen schaffen. Erst wenn die Voraussetzungen erfüllt seien, könne die Gemeinde das Kaufsrecht ausüben. Das Eigentumsrecht werde übertragen und der Grundeigentümer erhalte den Kaufpreis.
Er meint, damit seien die Fragen beantwortet und er stellt klar, das Instrument sei praktikabel und durchführbar.

Locher-St.Gallen erkundigt sich, ob es einen Antrag der Regierung oder des Baudepartementes sei.

Bereuter-Rorschach fragt, warum man nicht dem gelben Blatt folge, sondern der Botschaft. Jetzt habe er noch einen Vorschlag. Er fragt nach, ob die Regierung diesen gesehen habe und dies ein Antrag der Regierung sei.

Regierungsrat Haag bestätigt, die Regierung sei informiert und vom Kantonsrat beauftragt, eine Lösung zu bringen. Deshalb schlage das Baudepartement eine praktikable Lösung mit dieser Präzisierung vor.

Locher-St.Gallen führt aus, das Parlament habe die Variante der Regierung zurückgewiesen, weil die Variante der VoKo nicht überzeuge. Das Parlament habe nicht abschliessend beschlossen, ob ein Kaufsrecht eingeführt werden solle oder nicht. Diese Frage solle in der VoKo behandelt werden.

Haag-Regierungsrat präzisiert, das Parlament habe eine Grundsatzabstimmung gutgeheissen, dass man grundsätzlich ein Kaufsrecht wolle und dies nochmals in der VoKo behandelt werden solle.

Hartmann-Flawil verweist darauf, im Kanton sei beschlossen worden, dass man das Kaufsrecht beibehalten wolle. Der Antrag bzw. der Streichungsantrag der VoKo sei mit 74:35 abgelehnt worden. Das Kaufsrecht bleibe also im PBG, nun gehe es um die Modalitäten und nicht mehr um den Grundsatz.

Güntzel-St.Gallen führt aus, er interpretiere den Kantonsbeschluss gleich wie Hartmann-Flawil. Er meine aber, die vorberatende Kommission sei frei dem Rat einen anderen Antrag zu stellen, wenn es Praktikabilitätsgründe oder neue Erkenntnisse gebe. Man habe die Kompetenz, trotz des Beschlusses, wieder darauf zurückzukommen.

Walser-Sargans folgt der Interpretation von Hartmann-Flawil. Der Grundsatzentscheid zur Streichung des Kaufsrecht sei abgelehnt worden. Man könne nicht mehr darauf zurückkommen.

Ritter-Hinterforst meint, die Beratung werde wohl auf ein modifiziertes Kaufsrecht hinauslaufen, weshalb er beliebt mache, die materielle Diskussion weiter zu führen.

Bereuter-Rorschach wiederholt die Fragen, die er dem Baudepartement zur Unterlage zum Verfahren zur Ausübung des Kaufsrecht gestellt hat.
In der Fassung der Kommission hätten Art. 9 und 10 einen Zusammenhang. Er fragt nach einer Klärung, auch zu Handen der Materialien, was in den einzelnen Verfahren zur Verflüssigung des Baulandes passiere.
Art. 9 enthalte mit der Frist zur Überbauung eine Eigentumsfreiheit. Diese gehe weniger weit als das Kaufsrecht und die Nachfrist.
Er fragt, ob Art. 9 und 10 nichts miteinander zu tun hätten. Art. 10 könne also greifen, auch wenn die Gemeinde einem Grundeigentümer nie eine Frist i.S.v. Art. 9 Abs. 2 Bst. a angesetzt habe.
Weiter fragt er, ob die Verfügung zur Bebauungsverpflichtung nach Art. 9 Abs. 2 Bst. a anfechtbar sei und wenn ja, auf welchem Rechtsmittelweg. Ob es sich um eine normale Verfügung handle, die über das Baudepartement – Verwaltungsgericht – Bundesgericht laufe.
Zu Art. 10, S. 3 der Unterlage vom 1. April 2016 erkundigt er sich zu den Blöcken, die gelb umrandet sind, ob und auf welchem Weg diese anfechtbar seien; insb. die „Nachfristverfügung“ und die „Ausübungsverfügung“. Er stellt die Frage auch im Zusammenhang mit dem Enteignungsgesetz, denn gemäss Art. 10 Abs. 3 richtet sich im Übrigen das Verfahren für die Ausübung des Kaufsrecht nach dem Enteignungsgesetz. Er fragt, ob es sich um das Verfahren der formellen Enteignung handle und wenn ja, möchte er wissen, welche Bestimmungen für das Verfahren anwendbar seien. Dieses Verfahren habe sehr klare Vorschriften. Er wolle nicht das Verfahren kritisieren, er stelle klar, viele Verfahrensfragen seien ihm nicht klar.
Weiter wirft er die Frage auf, was der Grundeigentümer bei welchem Verfahrensschritt geltend machen könne. Er fragt, ob eine Rechtsungleichbehandlung geltend gemacht werden könne.
Er meint, die Botschaft sei zum Verfahren unvollständig. Somit bestehe keine Klarheit. Die Kommission und anschliessend der Rat solle über die Konsequenzen Bescheid wissen.

Clavadetscher-RA führt aus, es gehe ja um die Frage, nach welchen Kriterien man das Kaufrecht ausübe. Hier kämen die allgemeinen Verfassungsgrundsätze zur Anwendung. Pflichtgemässe Ermessensüberschreitungen könnten angefochten werden.

Bereuter-Rorschach erwidert, man solle doch zu den Abläufen Transparenz schaffen.

Regierungsrat Haag sagt, im PBG gehe es nur um den Auslöser. Das Verfahren gehe nach Enteignungsgesetz, der Verweis sei vorher in Abs. 3 nun in Abs. 2. Abs. 1 gehe voraus, für die Ausübung müsse die Gemeinde mindestens 2 Jahre voraus mit einer Verfügung schriftlich ankündigen, dass sie das Land möchte. Innert dieser 2 Jahre könnten die Vorbereitungen getroffen werden. Er möchte differenzieren, das Enteignungsrecht sei bewährt. Jeder Fall sei ein Einzelfall, die Gemeinde müsse situativ aufgrund von Gesprächen, Verhandlungen und der Lage agieren.

Ritter-Hinterforst meint, der Rekurs gehe an die Verwaltungsrekurskommission und die Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Der Rekurs gehe nicht an das Baudepartement. Er fragt, ob man bei der Ausübung des Kaufrechts wirklich die Verwaltungsrekurskommission als Rekursinstanz haben wolle.

Güntzel-St.Gallen sagt, er interpretiere die Antwort des Baudepartements so, dass es schwierig sei hier theoretische Ausführungen für den Einzelfall darzustellen. Auch der Einzelfall müsse sehr klar und gut begründet werden können, warum genau für diese Parzelle ein Kaufsrecht ausgeübt werden solle.

Regierungsrat Haag bestätigt diese Aussage. Er hält fest, das Verfahren bleibe und ändere nicht.

Bereuter-Rorschach meint, er höre dies gerne. Bei der Ausübung vom Kaufsrecht, also bei der Überbauungsverpflichtungsverfügung wie auch bei der Nachfristverfügung seien die ordentlichen Rechtsmittel gegeben, es könnten alle Rechtsverletzungen geltend gemacht werden, insb. die Ungleichbehandlung.
Er nehme zu Kenntnis, bei der Ausübung des Kaufsrechts komme vollständig das Enteignungsgesetz zur Anwendung. Wenn zwischen Gemeinde und Grundeigentümer Uneinigkeit herrsche, ob im konkreten Fall das Enteignungsrecht gegeben sei, dann entscheide die Regierung. Es sei klar, nach Fassung der Regierung könne die Ausübung des Kaufsrechts Jahre gehen. Die Meinung, welche Gemeindepräsidenten hätte, dass man schnell enteignen könne, sei falsch.

Güntzel-St.Gallen präzisiert seinen Input. Für die Enteignung genüge es nicht, dass ein Grundstück nicht überbaut sei, sondern es müssten sehr gute Gründe vorliegen, warum ein Grundstück enteignet werden solle.

Tinner-Azmoos sagt, er habe in der Arbeitsgruppe der Gemeinden eine Prognose gewagt. Seiner Ansicht nach werde der Gemeindepräsident, welcher das Verfahren einleite, die Durchführung gar nicht mehr erleben. Man müsse sich bewusst sein, die Anwendungsfälle werden sehr bescheiden sei. In der Realität werden es höchstens 3-5 Fälle sein. Deshalb möchte er von Kurer-Grundbuchinspektorat hören, ob diese Fassung auch für das Grundbuchamt abzuwickeln sei. Er möchte im Gesetz keinen toten Buchstaben.

Regierungsrat Haag stellt fest, es werde nicht viele Fälle geben und diese würden nicht schnell erfolgen können. Der ganze Vorlauf eines Kaufsrechts regle Abs. 1, das Kaufsrecht sei ultima ratio. Das Enteignungsrecht, wie es bereits seit 30 Jahren gelte, sei wirklich sehr restriktiv. Die effektive Enteignung komme sehr selten vor. Aber, weil man das Instrument habe, sei die Verhältnismässigkeit möglich. Er nennt das Beispiel des Linth-Werkes, wobei bei 35 ha keine Enteignung stattgefunden hätte. Deshalb nochmals: Es gehe um den Auslöser. Das Verfahren gehe nach dem Enteignungsgesetz. Wenn die Gemeinde die Voraussetzungen nicht schaffe, komme es nicht zur Anwendung.

Walser-Sargans dankt für die Präzisierung. Er meine auch, dass es sich beim Instrument um eine ultima ratio handle.

Kurer-Grundbuchinspektorat führt aus, er sei angesprochen worden, ob es überhaupt durchführbar sei. Die Version, wie sie ihm vorgelegen habe, sei durchführbar gewesen. Die neue Version gemäss Entwurf vom 8. April des Baudepartements würde sogar das

Verfahren vor dem Grundbuchamt nochmals vereinfachen. Man könne auch die Anmerkung beim Grundbuch ohne weiteres Durchführen. Die Frist zur Anmerkung sei völlig unproblematisch.

Locher-St.Gallen fragt bei Kurer-Grundbuchinspektorat nach, ob die Anmerkung des Kaufrechts auch möglich sei, wenn der Kaufpreis nicht bestimmt sei, sondern nur der Verkaufsgegenstand. Der Kaufpreis werde ja erst im Rahmen des Enteignungsverfahrens festgesetzt. Er meint, ob es nicht ein Enteignungsbann sei.

Kurer-Grundbuchinspektorat antwortet, wenn der Kaufpreis nicht bestimmbar sei, könne man es nicht anmerken nach Art. 216a Obligationenrecht (OR). Mit dem PBG sehe man ein kantonal gesetzliches Kaufrecht vor, dabei handle es sich um ein anderes Rechtsinstitut. Es würden somit nicht die Voraussetzungen des OR gelten. Die gesetzliche Grundlage sei im PBG, das Gesetz sehe eine Anmerkung vor. Diese habe nur beschreibenden Charakter im Gegensatz zum vertragsrechtlichen Kaufrecht nach OR. Beim gesetzlichen Kaufsrecht handle es sich um eine kantonale Eigentumsbeschränkung, der Gesetzgeber gebe dieser den Namen „Kaufsrecht“.

Der Kommissionspräsident fragt, ob man es anders nennen könne. Man habe für zwei unterschiedliche Sachen den gleichen Namen.

Kurer-Grundbuchinspektorat sagt, es gebe schon bei anderen Gebieten öffentlich rechtliche Kaufrechte, z.B. das Wohneigentumsförderungsgesetz enthalte ein Kaufsrecht für den Bund und werde auch nur angemerkt. Da es im Gesetz als gesetzliches Kaufsrecht tituliert sei, unterscheide es sich klar vom vertraglichen Kaufsrecht.

Regierungsrat Haag führt aus, der Kaufspreis sei bestimmt oder bestimmbar, dieser werde im Grundbuch vorgemerkt. Wenn die Bedingungen erfüllt seien, könne es ausgelöst werden. Erst dann werde das Eigentum übertragen. Er meint, den Kaufpreis schon am Anfang festzulegen sei ein zu grosser Eingriff für Grundeigentümer. Die Schätzungskommission würde zu früh auf Platz treten. Mit Abs. 2 gebe es nur eine Anmerkung und die Gemeinde müsse noch eine Verfügung vornehmen. Man rede nicht vom Kaufsrecht bis die Voraussetzungen von Abs. 2 gegeben seien.

Bereuter-Rorschach sagt, es liege hier eine Vermischung zwischen dem Verfahren nach Enteignungsrecht und einem gesetzlichen Kaufsrecht vor. Er meint, wenn das Verfahren nach Enteignungsgesetz zur Anwendung komme, sei die vorliegende Darstellung im Papier vom 1. April S. 3/5 falsch. Das Kaufsrecht könne nicht durch Verfügung ausgeübt werden, sondern die Gemeinde stelle ein normales Begehren gemäss Art. 21 EnG bei der Schätzungskommission. Für ihn sei es jetzt geklärt.

Kurer-Grundbuchinspektorat sagt, das Grundbuch gehe davon aus, dass das Eigentum erst mit der Grundbuchübertragung übergehe, im Gegensatz zur Enteignung, dort gehe es früher über.

Tinner-Azmoos findet die Voten und Klärungen sollen für die Gemeinden für den Vollzug nachlesbar sein. Er ist der Meinung, es solle zu Handen des Parlamentes ein Bericht zugeleitet werden. Der vorliegende Bericht genüge nicht.

Regierungsrat Haag präzisiert zu Abs. 3, mit der Verfügung bzw. Mitteilung signalisiere die Gemeinde, es ernst zu meinen. Das PBG sehe die Voraussetzungen des Kaufsrechts vor, für das Verfahren stütze man sich auf das bestehende Enteignungsgesetz.

Bereuter-Rorschach sagt, wenn dies so klar gewesen sei, hätte die Darstellung nicht so abgeliefert werden dürfen.

Regierungsrat Haag bestätigt dies.

Tinner-Azmoos meint, man müsste Titel anpassen in Art. 10 „Gesetzliches Kaufsrecht". Er geht davon aus, dies werde in der Redaktionskommission angepasst.

Der Kommissionspräsident macht beliebt, auf Art. 9 Abs. 2 Bst. a zurückzukommen. Die Fassung des Baudepartements sei auf S. 4 im Arbeitspapier vom 24. März 2016.

Ritter-Hinterforst ist der Auffassung, die minimale Frist von 5 Jahren, welche die vorberatende Kommission beantragt habe, sei richtig. Es gehe um den massivsten Eigentumseingriff; den Entzug vom Eigentum. Er stellt den Antrag, den Vorschlag der vorberatenden Kommission gemäss gelbem Blatt zu unterstützen.

Walser-Sargans sagt, es sei unbestritten, ob es eine Frist gebe, es stelle sich nur die Frage, ob die Frist im Gesetz stehe oder die Gemeinde diese festsetze. Er beantragt, dass die Gemeinden diese bestimmen dürften.

Frei-Eschenbach präzisiert, dass die Gemeinden immer noch einen Spielraum hätten, dieser werde einfach mit einer Mindestfrist eingeschränkt. Er unterstütze den Antrag Ritter-Hinterforst. Die Frist solle mindestens 5 Jahre sein, gegen oben sei es offen.

Tinner-Azmoos meint, eine einheitliche Frist sorge dafür, dass die Praxis harmonisiert sei. Die Ungleichbehandlung in unterschiedlichen Gemeinden wäre stossend. Er spricht sich dafür aus, die Frist zu vereinheitlichen.

Hartmann-Flawil meint, eine Mindestfrist von 5 Jahren festzusetzen sei eine Abschwächung des Kaufsrechts. Der Planungshorizont sei dann schon lange erreicht. Das Instrument sei in den nächsten 15-20 Jahren obsolet. Auf die Frist von 5 Jahren solle man verzichten.

Bereuter-Rorschach ist der Meinung, dass man eine Frist vorgeben müsse. Vom Kaufsrecht gemäss Art. 10 des Botschaftsentwurfs könne Gebrauch gemacht werden, völlig unabhängig ob man eine Frist angesetzt habe. Er meint, es brauche eine Zeit, es müsse finanziert werden usw. Deshalb ist er für den Antrag Ritter-Hinterforst. Er fragt, ob in beiden Fassungen der Regierung eine Frist vorgesehen sei. Sie könne eine Frist ansetzen, sie könne dann, müsse aber nicht, die Zonenzuweisung vornehmen.

Signer-GS bestätigt, es seien zwei unabhängige Instrumente. Diese seien nicht miteinander verbunden.

Frei-Eschenbach teilt die Auffassung von Bereuter-Rorschach. Die Auffassung von Hartmann-Flawil verstehe er hingegen nicht. Die Frist von 5 Jahre sei geeignet um den Planungshorizont einzuhalten. Wenn nach 5 Jahre kein Bauprojekt komme, werde, dort wo es das taugliche Mittel sei, ausgezont. 5 Jahre sei eine geeignete Frist.

Ritter-Hinterforst führt aus, die Systematik des Gesetzes sei nicht zu unterschätzen. Art. 9 Abs. 1 enthalte den Grundsatz, in Abs. 2 seien die Instrumente für die Umsetzung des Grundsatzes genannt. Dieser Abs. 2 sei aber unvollständig; die beiden wichtigsten Instrumente zur Verflüssigung des Baulandes, die Vertragsraumordnung und das Kaufsrecht, würden darin nicht aufgeführt werden. Man müsse dies in Ordnung bringen. Eine gescheite Kommentierung sei wichtig. Er beantragt, die wichtigen Instrumente in Abs. 2 zu erwähnen. Er habe einen Formulierungsversuch vorgenommen, indem er den Antrag der VoKo mit dem Antrag von Bereuter-Rorschach kombiniert habe.

Spoerlé-Ebnat-Kappel fragt, falls die Enteignung nach 15 Jahren durch sei, wie lange dann die Gemeinde Zeit habe, um etwas zu machen. Er fragt, ob auch für die Gemeinde eine Frist zu laufen beginne.

Güntzel-St.Gallen weist darauf hin, im Entwurf stehe „unverzüglich der Überbauung zuzuführen“. Er möchte wissen, was das genau heisse, und ob es nach einer gewissen Frist einen Rückfall / zurück an den Eigentümer gehe.

Clavadetscher-RA sagt, man habe diese Rückabwicklung diskutiert, wenn nach einer gewissen Frist die Gemeinde die Überbauung nicht vornehme. Man sei der Meinung gewesen, man könne keine fixe Frist setzen, da dies für eine Gemeinde nicht praktikabel sei, da die Fälle zu verschieden seien. Es sei klar, die Gemeinde dürfe nicht Bauland horten, man habe gesagt, man vertraue der Gemeinde, dass sie das verflüssigen würden und dazu alle Massnahmen treffe.

Spoerlé-Ebnat-Kappel sagt, man müsse sich bewusst sein, dass nach 15 Jahren andere Personen am Ruder seien. Er fragt, ob nicht eine Verpflichtung bzw. eine Frist vorgesehen werden solle.

Locher-St.Gallen stellt klar, der Grundeigentümer habe keine Möglichkeit, die Verzögerung der Gemeinde zu rügen. Es sei nirgendwo festgehalten, was die Rechtsfolge sei, wenn „unverzüglich“ nicht umgesetzt werde. Vertrauen sei gut, aber Kontrolle sei besser. Es gebe Gemeinden, welche dies missbrauchen könnten. Es sei zu überlegen, ob ein Rückkaufsrecht zuführen sei.

Regierungsrat Haag entgegnet „unverzüglich“ enthalte einen klaren Auftrag. Es sei nicht möglich, für Einzelfälle eine fixe Frist anzusetzen. Man müsse fair und pragmatisch sein. Die Gemeinde müsse einen gewissen Handlungsspielraum haben.

Der Kommissionspräsident meint, fair und pragmatisch wäre es, wenn beide Seiten gleich behandelt würden.

Walser-Sargans folgt den Ausführungen von Regierungsrat Haag. Er findet das Verfahren sei dermassen aufwändig, er könne sich nicht vorstellen, dass eine Gemeinde ein solches Verfahren durchführen werde, nur um Bauland zu horten. Er sei dagegen eine Frist zu setzen.

Frei-Eschenbach meint, er möchte den Gemeinden nicht unterstellen Bauland böswillig horten zu wollen. Natürlich brauche die Gemeinde eine gewisse Zeit, aber eine Frist müsse hier dennoch angesetzt werden, z.B. die gleiche, die einem Privaten angesetzt werde. Dies sei angemessen.

Regierungsrat Haag meint, korrekt wäre die gleiche Frist; also 5 Jahre und 2 Jahre.

Spoerlé-Ebnat-Kappel meint, auf dem gelben Blatt zu Art. 10 Abs. 3 hatte man einen Vorschlag für eine Frist. Er beantragt diesen Vorschlag, allenfalls in angepasster Form, zu übernehmen.

Tinner-Azmoos unterstützt den Antrag von Spoerlé-Ebnat-Kappel. Er meint, die politische und rechtliche Lage könne sich ändern, es sei gegenüber dem Enteigneten nur fair, eine Frist zu setzen. Dies sei ein Kompromiss und ein gangbarer Weg.

Der Kommissionspräsident fragt, ob jemand grundsätzlich gegen den Antrag von Spoerlé-Ebnat-Kappel sei.

Clavadetscher-RA meint, man müsse sich bewusst sein, die Gemeinde überbaue ja nicht selber, vielleicht springe ein Investor inzwischen ab. Unverzüglich heisse, dass die Gemeinde alles machen müsse, um einen nächsten Investor zu finden. Innert 5 Jahre könne dies schwierig sein, dann müsste sie mit der Planung nochmals von vorne anfangen. Es stelle sich die Frage, ob das Kaufsrecht dann noch eine Wirkung habe.
Das Enteignungsgesetz sehe das Rückkaufsrecht in Art. 41 EntG vor, die Regierung könne die Frist aber bei entsprechenden Verhältnissen verlängern.

Locher-St.Gallen weist darauf hin, dass der Kommissionspräsident eine Grundsatzfrage gestellt habe. Er findet, für das Gemeinwesen müssen die Voraussetzungen bzw. die Frist kürzer sein als für den Privaten. Der Private werde enteignet, dafür müssten öffentlichen Interessen vorhanden sein. Falls die öffentlichen Interessen wegfallen würden, dann seien die Voraussetzungen nicht mehr gegeben und ein Rückkaufsrecht müsse zur Geltung kommen. So wie das Kaufsrecht angemerkt werden müsse, müsse auch das Rückkaufsrecht angemerkt werden. Diese Ergänzung sei noch nötig.

Bereuter-Rorschach sagt, auch wenn nichts im PBG stehe, müsse die Gemeinde das Land zurückgeben, denn dies sehe Art. 41 Enteignungsgesetz vor. Der Grundeigentümer bekomme nur eine Frist von 2 Jahren, die Gemeinde eine von 5 Jahren. Die Regierung könne diese Frist allenfalls sogar noch verlängern. Somit würden ungleiche Spiesse gelten.

Güntzel-St.Gallen meint, faktisch sei das Kaufsrecht eine Enteignung, der Eigentumsübergang sei aber anders. Er stelle fest, dass jede Festlegung von Jahren eine gewisse Willkür oder Zufälligkeit beinhalte. Auch bei der Rückabwicklung müsse in einem Rechtsverfahren überprüft werden, welche Massnahmen getätigt worden seien. Allenfalls brauche es über Art. 41 EntG hinaus eine Präzisierung zur Rückabwicklung im PBG.

Regierungsrat Haag meint zu Art. 10, er wisse, eine Gemeinde brauche eine gewisse Zeit zum Planen, da sehr viele involviert seien. Die Grundlage sei mit Art. 41 EntG gegeben. Wenn man gleiche Fristen ansetze, setze der Nachbar alle Hebel in Bewegung, um zu verzögern, damit er das Land zurückkaufen könne. Unverzüglich heisse nicht sofort, aber dass die Gemeinde in der Pflicht sei, möglichst schnell die Planung anzugehen.

Hartmann-Flawil meint, man könne es nicht vergleichen. Über einen Grundsatz „gleichlange Spiesse“ könne man nicht abstimmen. Er sei gegen eine Frist, es müsse bei jedem Einzelfall beurteilt werden, welche Frist Sinn mache.

Tinner-Azmoos meint, die Rückabwicklung nach Art. 41 EntG solle in einem Bericht zu Handen des Parlamentes beschrieben und erläutert werden. Dann wäre das Thema der Rückabwicklung für ihn geklärt. Er habe Vertrauen in die Regierung, dass sie im Notfall die Frist verlängern würde. Man solle nun über Art. 9 abstimmen.

Bereuter-Rorschach sagt, ihm sei nicht klar gewesen, dass der Art. 41 EntG zur Anwendung gelange. Im Papier vom 1. April 2016 werde dies nicht erwähnt und im Gesetz stehe „richtet sich das Verfahren für die Ausübung des Kaufsrechts nach dem Enteignungsgesetz“. Es sei offensichtlich nicht klar, dass Art. 41 EntG zur Anwendung komme. Er sei der Meinung, das Rückkaufsrecht solle im PBG geregelt werden.

Frei-Eschenbach sagt, die gleichen Spiesse seien schon von Natur nicht gegeben, da der Staat hoheitlich handle. Man müsse nicht den Staat vor dem Bürger schützen, sondern den Bürger vor dem Staat.

Güntzel-St.Gallen meint, Regierungsrat Haag habe zwischen sofort und unverzüglich differenziert. Es sei entscheidend, dass in jedem Fall gehandelt werde müsse. Wenn aber im Zeitpunkt der Enteignung kein klares Projekt vorliege, dürfe der Enteignung gar nicht zugestimmt werden.

Clavadetscher-RA stellt klar, es sei nicht der Fall, dass Art. 41 EntG eins zu eins zur Anwendung gelange. Nur für das Verfahren würden die Bestimmungen des Enteignungsgesetzes gelten und nicht materielles Enteignungsrecht gelange zur Anwendung.

Tinner-Azmoos sagt, er habe die Ausführungen von Clavadetscher-RA falsch interpretiert und sich dadurch fehlleiten lassen. Es sei für ihn nun klar, dass dies im Gesetz geregelt werden müsse.

Ritter-Hinterforst erläutert seinen Antrag zu Art. 9 E-PBG. Es gehe ihm darum, die Systematik zu vervollständigen. Das überwiegende öffentliche Interesse gelte schon gemäss

Bundesverfassung, es sei wichtig, deshalb ist es im Gesetz zu widerholen (Ingress). Bst. a entspreche der Fassung der Regierung. Die Instrumente seien vollständig aufzuzählen; die Vertragsraumordnung sei das wichtigste Instrument, um individuelle Lösungen auszuhandeln und zu vereinbaren (Bst. b). Eine Frist von 5 Jahren (Bst. c) sei vernünftig, damit man inklusive Rechtsmittelverfahren eine Überbauung realisieren könne. Er unterstütze das Votum von Regierungsrat Haag, das die Planung sehr langwierig sein könne.
Wenn die Zonenzuweisung nicht geändert werden könne, solle das Kaufsrecht ausgeübt werden können. Bei Grundstücken an Randgebieten, die nicht erschlossen seien, stehe die Auszonung im Vordergrund, Grundstücke im Zentrum und erschlossen, dann stehe das Kaufsrecht im Vordergrund. Das Kaufrecht sei ein Mittel der Vergangenheitsbewältigung, nämlich für bereits eingezontes Land. Bei Neueinzonungen sollen die Gemeinden mit den Grundeigentümern entsprechende Vereinbarungen treffen.

Regierungsrat Haag meint, in der Sache würden keine Widersprüche bestehen. Er ist unsicher, ob mit diesem Vorschlag Wiedersprüche entstehen könnten.

Bereuter-Rorschach meint, die Vertragsraumordnung sei tatsächlich zukunftsgerichtet und zentral. Es sei richtig, dass man im Gesetz die Instrumente vollständig aufführe. Es sei wichtig dass man dies in Art. 9 E-PBG als Hauptfall darstelle.

Clavadetscher-RA sagt, in Art. 65 E-PBG sei die Vertragsraumordnung bereits geregelt. Es sei unwahrscheinlich, dass jemand das Baugesetz von vorne bis nach hinten lese. Man schaue in der Regel, was bei der Vertragsraumordnung geregelt sei. Wenn man es bei Art. 9 E-PBG aufführe sei dies nur eine Wiederholung. Es sei klar wie es jetzt im Entwurf stehe.

Signer-GS führt aus, materiell habe man dasselbe Grundverständnis.

Hartmann-Flawil sagt, es gebe keinen grundlegenden Unterschied zwischen „überwiegenden öffentliches Interesse“ und „öffentliches Interesse“. Er spricht sich gegen eine Frist in Bst. c aus, da wenn man den Grundsatz habe, könne man nicht eine Frist setzen. Ansonsten spreche nichts gegen den Antrag Ritter-Hinterforst.

Tinner-Azmoos führt aus, es stelle sich die Frage, ob in Bst. c der Begriff „gesetzliches Kaufsrecht“ aufgenommen werden solle.

Güntzel-St.Gallen sagt, in Art. 10 sei das gesetzliche Kaufsrecht als Begriff erwähnt. Es mache Sinn dies in Art. 9 ebenfalls zu erwähnen.
Er meint, für die Lesbarkeit sei die Ausführung der Kaskaden hilfreich und trage zum besseren Verständnis des Ablaufs bei.

Kurer-Grundbuchinspektorat sagt in Bst. b Antrag Ritter-Hinterforst werde ein neues Kaufsrecht begründet. Es handelt sich nicht um jenes nach OR noch dies nach Art. 10 E-PBG. Mit diesem Kaufsrecht habe das Grundbuch bei der Umsetzung mehr Schwierigkeiten. Es unterscheide sich vom Kaufsrecht in Art. 10 E-PBG; jenes sei gesetzlich begründet und definiert bzgl. Entschädigung und das Verfahren für die Durchsetzung. Dies sei in Art. 9 Abs. 2 Bst. b nicht der Fall.

Ritter-Hinterforst sagt, bei Bst. b handle es sich um ein vertragliches Kaufsrecht. Im Einzelfall werde der Inhalt des Kaufsrechts vereinbart werden. Die klugen Vertragspartner würden den Kaufsrechtsvertrag aufsetzen, diesen dem Grundbuchverwalter zu Vorprüfung einreichen, der Grundbuchverwalter werde danach den Grundbuchinspektor anfragen.

Hartmann-Flawil fragt, ob der Vertrag gemäss Bst. b im Grundbuch angemerkt werden müsse, und ob eine einheitliche kantonale Anwendung möglich sei.

Kurer-Grundbuchinspektorat sagt, es würde versucht eine einheitliche Anwendung zu erreichen. Das Grundbuchinspektorat warte meist die Handlung des Baudepartements ab, das Baudepartement mit der Federführung zu diesem Gesetz würde in diesem Fall die Gemeinden anschreiben. Das Grundbuchinspektorat könne ergänzend auch eine Information machen um eine einheitliche Anwendung zu erreichen. Art. 9 Abs. 2 Bst. b sehe keine Anmerkung vor, deshalb könne keine Anmerkung gemacht werden. Das Problem sehe er, bei der Einschränkung „zum Verkehrswert“; die Gemeinden könnten nicht mehr oder weniger bezahlen als der Verkehrswert. Die vertragliche Freiheit werde eingeschränkt.

Regierungsrat Haag sagt, Art. 9 E-PBG sei nicht nur in die Zukunft gerichtet. Beim Kaufsrecht sei die Anmerkung im Grundbuch eine Voraussetzung, dafür müsse der Kaufpreis vorliegen oder bestimmbar sein. Bei einer Nichteinigung sei die Anmerkung nicht möglich, da keine Kaufpreiseinigung vorliege. Dann käme das Verfahren nach Art. 10 E-PBG zur Anwendung. Der Artikel müsse offener formuliert werden, die 5 Jahres-Frist könne drin bleiben.

Ritter-Hinterforst meint, beim vertraglich vereinbarten Kaufsrecht gemäss Art. 9 Abs. 2 Bst. b seien sich die Vertragsparteien über alle Modalitäten einig. Nur wenn sich Gemeinde und Private nicht einigen würden, komme das strittige Verfahren zur Anwendung (Bst. c). Die Diskussion über das vertragliche Kaufsrecht zeige, dass man sich offenbar beim wichtigsten Instrument der Vertragsraumordnung nicht ganz klar sei, wie dies ausgeübt werden solle. Wenn ein Vertrag für eine Überbauung gemacht werde, werde in der Regel auch eine Sanktion daran geknüpft. Die Sanktion könne nicht in jedem Fall die Auszonung sein.

Locher-St.Gallen erwidert, man habe eine gesetzliche Grundlage in Art. 65 E-PBG und in der Botschaft auf S. 2466 werde die Vertragsraumordnung thematisiert. Es sei nicht nichts vorhanden.

Hartmann-Flawil wehrt sich nicht gegen den Antrag Ritter-Hinterforst im Grundsatz, sondern gegen die 5-Jahresfrist in Art. 9 Abs. 2 Bst. c.

Der Kommissionspräsident lässt über die beiden Varianten abstimmen: Die Variante der Regierung auf dem Arbeitspapier vom 24. März 2016 steht dem Antrag Ritter-Hinterforst, mit der Ergänzung Kaufrecht als gesetzliches Kaufrecht zu bezeichnen, gegenüber:

Der Antrag Ritter-Hinterforst wird mit 11:3 Stimmen bei 1 Abwesenheit angenommen.

Der Kommissionspräsident lässt über den Antrag Hartmann-Flawil, die 5 Jahresfrist aus dem Antrag Ritter-Hinterforst herauszunehmen, abstimmen.

Der Antrag Hartmann-Flawil wird mit 3:11 Stimmen bei 1 Abwesenheit abgelehnt.

Art. 9 lautet neu wie folgt:
Verfügbarkeit von Bauland a) Grundsatz
Die politische Gemeinde trifft die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland.

Sie kann, wenn es ein überwiegendes öffentliches Interesse rechtfertigt, insbesondere:
a) Ein- oder Umzonungen an Bedingungen und Auflagen knüpfen;
b) mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich vereinbaren, das Grundstück innert einer vereinbarten Frist zu überbauen und der Gemeinde für den Fall, dass die Frist nicht eingehalten wird, ein übertragbares Kaufsrecht zum Verkehrswert einzuräumen;
c) den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Frist von wenigstens 5 Jahren für die Überbauung ihres Grundstückes ansetzen und bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung ändern oder das gesetzliche Kaufsrecht gemäss Art. 10 ausüben

Der Kommissionspräsident hält fest, es lägen zu Art. 10 der Antrag von Ritter-Hinterforst und der Entwurf der Regierung, mit einer Anpassung von Abs. 2 und 3 vor.

Regierungsrat Haag äussert sich nochmals zum Vorschlag der Regierung. Abs. 1 beinhalte, was alles voraus gehe; Verhandlungen, Offerten etc. Nach 8 respektive 5 Jahren könne die Gemeinde, wenn sie wolle, definitiv den Willen äussern mit der Verfügung und Anmerkung. Die Gemeinde habe dann mindestens 2 Jahre, um die Grundlagen bereit zu haben (Schätzung etc.), dann gehe das ganze Verfahren durch nach Enteignungsgesetz. Abs. 3 halte fest, die Anmerkung und der klare Wille sei Voraussetzung, dass die Schätzungskommission den Preis festlegen könne, damit die Gemeinde vor die Bürgerversammlung könne. Abs. 4 und 5 seien anschliessend zu besprechen.

Ritter-Hinteforst erläutert seinen Antrag zu Art. 10 E-PBG. Er habe die Fassung von Bereuter-Rorschach verbunden mit der Fassung der vorberatenen Kommission. Art. 10 und 10a würden in einen Grundsatzartikel und die Ausübungsbestimmungen aufgeteilt. Die Vertragsraumplanung habe für ihn Priorität. Die Auflagen und Bedingungen hätten im Zonenplan Priorität. Die Ausübung des Kaufrechts sei ultima ratio, wenn die anderen Massnahmen nicht greifen würden oder wenn sie möglich wären.

Der Kommissionspräsident fragt nach der Bedeutung von „einzig“, und ob es gestrichen werden könne.

Ritter-Hinterforst stellt klar, er habe „einzig“ übernommen, damit sei „ausschliesslich“ gemeint, es könne gestrichen werden.

Bereuter-Rorschach ist der Ansicht, darauf könne verzichtet werden. Es diene der Präzisierung.

Ritter-Hinterforst meint, es gehe um das Land, das im Rahmen des Planungshorizonts vernünftigerweise für eine Betriebserweiterung benötigt werde. Die Formulierung der vorberatenden Kommission sei rigider formuliert gewesen als die Fassung der Regierung. Die Regierung habe etwas aufgenommen, das selbstverständlich sei (Berücksichtigung bei Interessenabwägung). Mit seinem Antrag werde die Betriebsreserve von der Konfiskation ausgenommen.
Ihm sei erst heute aufgefallen, dass es in Art. 10a Abs. 1 „Groberschliessung“ heissen müsse. Es sei nicht die Meinung, dass die Hauszuleitung erstellt sein müsse, sondern es gehe um die Groberschliessung. Zu Abs. 3 verweist er auf Art. 36 der Bundesverfassung. Abs. 4 unterscheide sich zur Fassung der Regierung, wonach grundsätzlich das normale Rechtsmittelverfahren gelte und das Enteignungsgesetz nur bei der Festsetzung vom Wert zur Anwendung komme. Der Rechtsmittelzug gegen Verfügungen in diesem Zusammenhang gingen an das Baudepartement - Verwaltungsgericht - Bundesgericht, und nicht an die Verwaltungsrekurskommission – Verwaltungsgericht – Bundesgericht. Ziel sei nicht, dass das Enteignungsrecht für die Festsetzung des Wertes zur Anwendung gelange, sondern dass man sich auf einen Fachgutachter/in einige und nur subsidiär komme das Enteignungsgesetz zur Anwendung.
Abs. 5 sei aus dem Entwurf Bereuter-Rorschach, der Unterschied liege im Wort „unverzüglich“ und wenn die Gemeinde Baulandhortung betreibe stünden Rechtsbehelfe (Aufsichtsbeschwerde gegen Gemeinde) zur Verfügung. Aber es sei kein Rückkaufsrecht vorgesehen.

Locher-St.Gallen äussert sich zu Art. 10 Abs. 2 aus industrieller Sicht. Er meint, es sei sehr eng formuliert. Es müsste zumindest geschrieben werden, „für Bauland, dass der Erweiterung und / Oder Sicherung dient“. Oftmals habe man eine Reserve, da konkrete Projekt bestehe aber noch nicht. Somit sei es eher eine Sicherung, man horte es, z.B. eine Brache mit Familiengärten darauf. Wenn es die Situation ergebe, könne man darauf etwas machen. Im Moment könne der Nachweis nicht erbracht werden, dass erweitert werden wolle. Die Idee sei, dass man einer Firma nicht das Land entziehen wolle. Es sei zu sehr auf die Erweiterung fokussiert. Die Zielrichtung stimme, aber es solle ein wenig weiter gefasst werden.

Clavadetscher-RA sagt, für das Baudepartement sei klar, dass die Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten auch gewährleistet sein müsste. Er macht das Beispiel der Migros in Bern, die ein Grundstück hortet, um einen Konkurrenten fernzuhalten. Dies wolle man ausschliessen. Er meine auch, ein Betrieb müsse sich langfristig entwickeln können, dies müsse abgedeckt werden.

Locher-St.Gallen ergänzt, es gebe auch überbetriebliche Zwecke. Z.B. habe eine Firma Wohnbauland, um dem Kader oder Mitarbeiter günstiges Wohnen zu ermöglichen. Dies sei ein Bestandteil der ganzen betrieblichen Überlegungen und sei eine Standortfrage.

Der Kommissionspräsident schlägt die Ergänzung vor: „Erweiterung und der Sicherung von Betrieben".

Güntzel-St.Gallen sagt, das „einzig" brauche es nicht. Die Begriffe „Sicherung und Erweiterung" müssen ins Gesetz.

Ritter-Hinterforst ändert seinen Antrag folgendermassen: „Für Bauland, dass der Sicherung und der Erweiterung von Betrieben dient, steht das Kaufrecht nicht zur Verfügung."

Walser-Sargans fragt, was materiell der Unterschied sei zum demjenigen der Regierung.

Ritter-Hinterforst führt aus, der Antrag der Regierung heisse „Sie berücksichtigt …". Bei allen eigentumsbeschränkenden Massnahmen habe man die Pflicht im Rahmen der Verhältnismässigkeit eine Interessenabwägung zwischen öffentlichen und privaten vorzunehmen. Das überwiegende Interesse sage aus, ob etwas verhältnismässig sei oder nicht. Bei der Variante Ritter-Hinterforst müsste aufgezeigt werden, inwiefern 2 ha unüberbautes Land einer Firma für die Sicherung und Erweiterung des Betriebs gebraucht würden. Wenn sie dies plausibel aufzeigen, sei das Kaufsrecht ausgeschlossen.
Wenn gemäss Regierungsvorschlag nur die Interessenabwägung vorgenommen werde, könne gesagt werden, dass ein öffentliches Interesse für einen Durchgangsplatz für Fahrende bestehe. Das öffentliche Interesse würde höher Gewichtet als das Interesse des Unternehmens, dann könnte das Kaufsrecht ausgeübt werden, obwohl das Unternehmen das Land für die Entwicklung brauche.

Kurt Signer sagt, es sei immer klar gewesen, dass man durch das Kaufsrecht die Entwicklungsmöglichkeiten nicht habe hemmen wollen.

Regierungsrat Haag sagt, es sei jetzt einfach präziser formuliert.

Walser-Sargans möchte die Verbesserung bzw. die materiellen Unterschiede des gesamten Art. 10 E-PBG vom Vorschlag Ritter-Hinterforst gegenüber dem Vorschlag der Regierung wissen.

Regierungsrat Haag fragt nach, ob man nicht davon ausgehen könne, dass sich gewisse Sachen jetzt erübrigt hätten. Es solle nur ein Verfahrensweg gelten.

Ritter-Hinterforst sagt, für ihn sei es zentral, dass man Abs. 4 präzisiere und die Landreserven nicht einziehe. Die Frist 8 oder 10 Jahre sei politische Geschmackssache.

Regierungsrat Haag ist mit Abs. 4 gemäss Ritter-Hinterforst einverstanden.

Tinner-Azmoos stellt klar, die Regierung könne keine Anträge stellen. Er übernehme deshalb den ausgeteilten Antrag des Baudepartements zu Abs. 2 und 3.

Ritter-Hinterforst führt aus, er stimme dem Antrag Tinner-Azmoos zu, wenn alle damit einverstanden seien.

Der Kommissionspräsident lässt über Art. 10 Abs. 1-3 gemäss Antrag Tinner-Azmoos und Abs. 4 gemäss Antrag Ritter-Hinterforst abstimmen:

Die Fassung wird mit 12:0 bei 2 Enthaltungen und 1 Abwesenheiten angenommen.

Art. 10 Abs. 2 – 4 lauten neu wie folgt:
[1] Wird Bauland nach erstellter Groberschliessung nicht innert acht Jahren überbaut, steht der politischen Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu. Die Frist beträgt fünf Jahre, wenn das Grundstück seit wenigstens zehn Jahren einer Bauzone zugewiesen ist.
[2] Beabsichtigt die politische Gemeinde, das Kaufsrecht auszuüben, setzt sie den Eigentümerinnen oder Eigentümern oder den Bauberechtigten 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 des Kaufsrechts setzt den Nachweis voraus, dass ein freihändiger Erwerb des Grundstücks zum Verkehrswert gescheitert ist.
[3] Die Schätzungskommission für Enteignungen setzt auf Begehren der politischen Gemeinde die Höhe des Verkehrswerts vor Ausübung des Kaufsrechts fest. Im Übrigen richtet sich das Verfahren für die Ausübung des Kaufsrechts nach dem Enteignungsgesetz vom 31. Mai 1984.
[4] Für Bauland, das der Sicherung und der Erweiterung von Betrieben dient, steht das Kaufsrecht nicht zur Verfügung.

Güntzel-Hinterforst merkt an, in Art. 9 Abs. 2 Bst. c müsse „f." gestrichen werden.

Der Kommissionspräsident sagt, jetzt müsse man Art. 10 Abs. 5 behandeln.

Tinner-Azmoos sagt, für ihn sei klar, zu Handen des Parlaments sei ein Bericht zu erstellen. Es seien Präzisierung gemacht worden. Er stelle den Antrag, den Artikel so zu lassen, aber mit einem Bericht zu Handen des Parlaments eine Ergänzung vorzunehmen.

Bereuter-Rorschach bevorzugt die ausdrückliche Erwähnung eines Rückkaufsrechtes. Wenn man dies nicht mache, müsste Abs. 3 ergänzt werden, dass das Enteignungsgesetz nicht nur für die Ausübung des Kaufsrechts gelte, sondern auch für die Rückübertragung. Wenn keine Anpassung gemacht werde, genüge ein Bericht zu Handen der Materialien nicht. Wenn man eine Rückkaufsmöglichkeit wolle, müsse man dies in dieser Bestimmung ausdrücklich regeln. Er habe noch keinen Antrag bereit.

Güntzel-St.Gallen stellt den Antrag, das Rückkaufsrecht in Abs. 5 zu regeln.

Spoerlé-Ebnat-Kappel stellt den Antrag Art. 10a (neu) Abs. 3 auf dem gelben Blatt (S. 4) zu übernehmen. Allenfalls seien die 2 Jahre auf 5 Jahre zu verlängern.

Ritter-Hinterforst sagt, er sei auch der Ansicht, dass Rückkaufsrecht hier zu regeln, aber mit Verweis auf Art. 41 EntG. Das EntG sehe ein Verfahren vor, das eingespielt und bekannt sei. Das Kaufsrecht komme eher selten zur Anwendung, der Rückkaufsfall komme deshalb noch seltener vor. Man solle sich an den geringsten Weg halten. Zudem werde weiter oben auch auf das Enteignungsgesetz verwiesen.

Hartmann-Flawil ist auch dieser Ansicht. Ein Verweis auf Art. 41 ff. EntG reiche.

Bereuter-Rorschach teilt ebenfalls die Ansicht von Ritter-Hinterforst. Über die Frist könne allenfalls noch diskutiert werden. Es gebe ein klares Verfahren und gelten die gleich langen Spiesse.

Walser-Sargans fragt, was „zu gleichen Konditionen" konkret bedeute. Der Preis könne sich über Jahre hinweg verändern.

Regierungsrat Haag führt aus, entweder habe man denselben Preis oder einen Faktor mit Teuerung etc. Dies könne man regeln.

Frei-Eschenbach meint, es müsse betragsmässig zum gleichen Preis sein.

Bereuter-Rorschach führt aus, Art. 45 EntG gebe die Antwort.

Der Kommissionspräsident hält fest, der Antrag Spoerlé sei hinfällig.

Clavadetscher-RA fragt nach, ob die Rückübertragung nach Enteignungsgesetz gehe. Er fragt, ob das Eigentum direkt übergehe oder ob es eine Rückabwicklung gebe, bei dem es von der Gemeinde angemeldet werden müsse.

Hartmann-Flawil hat es so verstanden, dass innerhalb von 3 Monaten angemeldet werden müsse.

Güntzel-St.Gallen fragt, ob eine Rückabwicklung schon einmal vorgekommen sei.

Kurer-Grundbuchinspektorat sagt, ihm sei kein Fall bekannt.

Locher-St.Gallen sagt, das Rückübertragungsrecht müsse im Grundbuch angemerkt werden, in jenem Moment, wenn das Eigentum an das Gemeinwesen übergehe. Als Sicherung für den Erwerber.
Er schlägt vor, das Verfahren richte sich nach Art. 41 E-PBG und das Rückkaufsrecht werde im Grundbuch angemerkt, gesetzt den Fall, dass es irgendwo geregelt sei, könnte es wieder gestrichen werden.

Ritter-Hinterforst macht einen Formulierungsvorschlag „Erfolgt keine Überbauung des Grundstückes, richtet sich die Rückübertragung nach Art. 41 ff. EntG."

Locher-St.Gallen wirft ein, das EntG spreche von der Rückforderung, es solle dieselbe Terminologie verwendet werden.

Der Kommissionspräsident halte fest, die Frage sei über den Mittag zu klären und die definitive Formulierung werde am Nachmittag diskutiert. Bereuter-Rorschach bringe am Nachmittag einen Vorschlag mit.

Mittagspause

Der Kommissionspräsident hält fest, Art. 10 werde zurückgestellt und nun werde Art. 59 Abs. 3 behandelt.

Kurt Signer verweist darauf, es gebe in unterschiedlichen Kantonen unterschiedliche Regelungen. Die Regierung habe einen Vorschlag gemacht. Man sei hier offen für Vorschläge.

Güntzel-St.Gallen erläutert seinen Antrag. Es solle sich um eine Freigrenze handeln, der Bodenmehrwert solle erst ab dieser Grenze erhoben werden. Bei einem Mehrwert von 35‘000 Franken müsse der volle Betrag bezahlt werden, bei einem Bodenwert von 29‘000 Franken, sei keine Zahlung nötig. Die Höhe von 30‘000 Franken wurde auch in der Diskussion im Ständerat als mögliche Grenze diskutiert. Diese Grössenordnung sei gemäss einem Gemeindepräsidenten sachgerecht.

Locher-St.Gallen sagt, in der Sache sei er einverstanden, aber die Formulierung enthalte einen Pleonasmus. Er fragt Güntzel-St.Gallen, warum „geringe“ geschrieben worden sei.

Güntzel-St.Gallen meint, man könne dieses Wort streichen, er passe seinen Antrag an.

Hartmann-Flawil meint, 10‘000 Franken würden hier reichen. Man habe keinen Bedarf die Freigrenze auf 30‘000 Franke zu erhöhen. Es würde dazu führen, dass weniger finanzielle Mittel zur Verfügung stünden um Rückzonungen zu finanzieren. Bei den anderen Kantonen gebe es einen Ausreisser, die anderen hätten deutlich tiefere Grenzen.

Walser-Sargans ergänzt das Votum Hartmann-Flawil, man sei bei der Mehrwertabgabe bereits beim Minimum. Er sei dagegen überall an die Grenze zu gehen.

Ritter-Hinterforst gibt zu bedenken, 30‘000 Franken entsprächen nur 100 m^2 à 300 Franken Bodenwert, der eingezont werde. Ein einziger Bauplatz sei ca. 500 m^2, dieser sei weit über der Freigrenze. Der Betrag sei durchaus gerechtfertigt. Höchstens eine Arrondierung komme nicht über diese 30‘000 Franken hinaus.

Güntzel-St.Gallen meint, 30‘000 Franken würden generell nicht besteuert.

Hartmann-Flawil sagt, bis 29‘999 Franken bezahle man nichts und darüber bezahle man dann den vollen Betrag. Dies sei ein sehr grosser Sprung. Er meine, ob dies steuerrechtlich in einem Rechtsverfahren zu Problemen führen könne.

Frei-Eschenbach meint, wenn man sich einig sei, dass Bodenmehrwerte bis 30‘000 Franken nicht besteuert bzw. belastet würden und bei einem Betrag über 30‘000 Franken

ab dem ersten Franken belastet werde, schlage er folgende Formulierung vor: „Planungsbedingte Bodenmehrwerte bis 30‘000 Franken werden von der Mehrwertabgabe nicht erfasst“.

Tinner-Azmoos meint, man müsse aufpassen, nicht in eine Buchhaltermentalität zu verfallen. Er möchte, dass 30‘000 Franken generell abgezogen werden könnten. Er plädiere dafür, den Antrag so zu unterstützen.

Güntzel-St.Gallen hat seinen Antrag so gemeint, dass alle 30‘000 Franken abziehen könnten.

Ritter-Hinterforst sagt, es müsse hier präzisiert werden, ob man 30‘000 Franken generell abziehen könne oder erst ab 30‘000 Franken die Mehrwertabgabe geleistet werden müsse. Der Begriff Freigrenze werde unterschiedlich verstanden.

Regierungsrat Haag meint, es sei die Idee des Gesetzgebers gewesen, dass keine Mehrwerte unter 30‘000 Franken bezahlt werden müssten.

Walser-Sargans findet, der Antrag Güntzel-St.Gallen sei nicht im Sinne des Gesetzgebers.

Frei-Eschenbach verweist auf Art. 5 Abs. 1bis und quinquies. Er interpretiert diese Absätze so, dass es bundesrechtswidrig wäre eine fixe Freigrenze von 30‘000 Franken vorzusehen.

Güntzel-St.Gallen sagt, er habe die Formulierung der Regierung übernommen. Er habe kein Problem damit, wenn man es aus Bundesrecht anders formuliere.

Der Kommissionspräsident lässt über den Antrag Frei abstimmen.

Der Antrag wird mit 14:0 bei 1 Abwesenheit angenommen.

Der Kommissionspräsident lässt über den Antrag Hartmann-Flawil Grenze 10‘000 Franken abstimmen:

Der Antrag Hartmann-Flawil mit wird 4:10 bei 1 Abwesenheit abgelehnt.

Art. 59 Abs. 3 lautet neu wie folgt:
Planungsbedingte Bodenmehrwerte bis 30‘000 Franken werden von der Mehrwertabgabe nicht erfasst.

Der Kommissionpräsident eröffnet die Diskussion zu Art. 10 Abs. 5.

Bereuter-Rorschach führt aus, er habe in der Mittagspause eine Recherche gemacht. Der Kommentar zum St.Gallischen Enteignungsgesetz enthalte etwas zur Rückforderung, aber nicht zum vorliegend strittigen Sachverhalt. Er sei im Sinne der gleichlangen Spiesse der Auffassung, man müsse den Privaten ein Rückkaufsrecht im Gesetz einräumen. Man

müsse einen Art. 10a machen und dies separat regeln und verweist auf seinen Antrag. Die Fristen gelten nach Art. 41 ff. EntG.

Der Kommissionspräsident fragt, ob es bezüglich der Anmerkung des Rückkaufsrechts einen besseren Vorschlag vom Grundbuchinspektor gebe.

Kurer- Grundbuchinspektorat sagt zu Art. 10a Abs. 1 1. Satz, das gesetzliche Rückkaufsrecht entstehe dann, wenn die Gemeinde die Überbauung nicht unverzüglich angehe. Beim Unterbruch entstehe von Gesetzes wegen ein Rückkaufsrecht. Man könne ein Rückkaufsrecht aber nicht zu einem Zeitpunkt anmerken, zu dem es noch nicht entstanden sei. Es entstehe erst, wenn nicht unverzüglich gehandelt werde.

Locher-St.Gallen sagt, man trage ein bedingtes Rückkaufsrecht ein. Der Eintrag erfolge, wenn das Grundeigentum abgegeben werde. Die Bedingung trete erst ein, wenn die Gemeinde untätig sei. Dieser Tatbestand sei noch nicht eingetroffen. Es müsse eine Sicherung eingetragen werden, damit ein Dritterwerber dies sehen könne.

Hartmann-Flawil fragt, ob man „den Bauberechtigten“ überhaupt anmerken könne im Grundbuch.

Bereuter-Rorschach meint, auch ein selbständig dauerndes Baurecht solle enteignet werden können.

Kurer-Grundbuchinspektorat meint zum Votum Locher-St.Gallen, die Ausübung eines vertraglichen Rückkaufsrecht könne unter Bedingungen stehen. Hier solle die Entstehung unter einer Bedingung stehen. Zu diesem Zeitpunkt könne es nicht angemerkt werden. Beim Kaufsrecht habe man die Verfügung der Gemeinde, die rechtskräftig sein müsse, damit das Kaufsrecht angemerkt werden könne.

Ritter-Hinterforst verweist auf Art. 41 ff., das Rückkaufsrecht könne dann ausgeübt werden, wenn die Gemeinde ihrer Verpflichtung der Überbauung nicht nachkomme. Das Rückkaufsrecht entstehe mit der Ausübung des Kaufsrechts. Wenn Gemeinde ihrer Verpflichtung nachkomme könne das Rückkaufsrecht nicht ausgeübt werden.

Hartmann-Flawil stolpert über das Wort „unverzüglich“. Er schlägt vor, dieses herauszustreichen.

Bereuter-Rorschach sagt, er sei mit der Streichung von „unverzüglich“ einverstanden. Er schlägt eine neue Formulierung von Abs. 1 „Den Eigentümerinnen oder Eigentümern oder den Bauberechtigten steht ein gesetzliches Rückkaufsrecht zu. Dieses wird im Zeitpunkt der Eigentumsübertrag an die politische Gemeinde im Grundbuch angemerkt.
Abs. 2 „Das Rückkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn das Bauland nicht der Überbauung zugewiesen führt. Die Vorschriften des Enteignungsgesetzes vom 31. Mai 1984 über die Rückforderung (Art. 41ff.) gelten sachgemäss.“

Kurer-Grundbuchinspektorat sagt, seiner Ansicht nach sei die Formulierung von Bereuter-Rorschach eine Lösung, die funktioniere.

Der Kommissionspräsident lässt über den Antrag Bereuter-Rorschach zu Art. 10a und Art. 10 Abs. 5 Streichung von „unverzüglich“ abstimmen.

Der Antrag zu Art. 10 Abs. 5 wird mit 14:0 mit 1 Abwesenheit angenommen.

Der Antrag zu Art. 10a wird mit 14:0 mit 1 Abwesenheit angenommen.

Art. 10 Abs. 5 lautet neu wie folgt:
Sie führt die durch Ausübung des Kaufsrechts erworbenen Grundstücke der Überbauung zu.

Art. 10a lautet neu wie folgt:
Gesetzliches Rückkaufsrecht

[1] Den Eigentümerinnen oder Eigentümern oder den Bauberechtigten steht ein gesetzliches Rückkaufsrecht zu. Dieses wird im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an die politische Gemeinde im Grundbuch angemerkt.

[2] Das Rückkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn das Bauland nicht der Überbauung zugeführt wird. Die Vorschriften des Enteignungsgesetz vom 31. Mai 1984 über die Rückforderung (Art. 41 ff.) gelten sachgemäss.

Zu Artikel 75

Güntzel-St.Gallen führt aus, der Art. 75 E-PBG sei zurückgestellt worden. Bei den Anbauten gehe es um die Frage, wie diese definiert würden. Haupt-/Nebennutzungen seien sehr schwer zu kontrollieren und durchzusetzen. Das Problem stelle sich vor allem bei Einfamilienhäuser. Er verweist auf seinen Antrag zu Art. 80 Abs. 2 (neu). Der Antrag sei unter den Fraktionen nicht vollständig bereinigt worden.

Der Kommissionspräsident fragt das Baudepartement, da es die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebennutzflächen nicht mehr gebe, ob die Haupt- und Nebennutzflächen nur noch bei den Anbauten vorkommen würden oder an einem anderen Ort auch.

Clavadetscher-RA sagt, es gebe keine Ausnützungsziffer, deshalb habe man keine anrechenbaren und nicht anrechenbaren Flächen mehr. Dies heisse nicht, dass es keine Hauptnutzung und Nebennutzung mehr gebe. Es gebe aber keine Legaldefinition von diesen Begriffen. Es seien bekannte Begriffe (IVHB), die aber nicht im Gesetz definiert seien. Nicht jeder Begriff werde im PBG definiert. Hier gehe es nur um Abstandsvorschriften und Höhen.

Der Kommissionspräsident fragt nach, ob ein beheizter Raum kleiner als 8m^2 mit einer Waschmaschine Nebennutz- oder Hauptnutzfläche sei.

Clavadetscher-RA meint, es sei eine berechtigte Frage. Man habe gesagt, man stelle auf die frühere Praxis bei der Ausnützungsziffer ab.

Signer-GS sagt, bei den Erläuterungen sei es klar, man beziehe sich auf die IVHB und die SIA 416.

Ritter-Hinterforst meint, die Anbauten begrenze man ja. Man müsse sich nicht mit Haupt- und Nebennutzflächen beschäftigen. Der Antrag Güntzel-St.Gallen sei stimmig und passe zusammen zu den bestehenden Artikel.

Güntzel-St.Gallen sagt, der Nachbar sei mehr betroffen als wenn man es begrenze, wie in seinem Vorschlag. Art. 75 Fassung der vorberatenden Kommission solle unterstützt werden und Art. 80 Abs. 2 (neu) sehe eine Relativierung der Ausnützungsmöglichkeiten vor.

Bollhalder-St.Gallen meint, es sei keine Verbesserung. Er sei HEV-Vorstandsmitglied der Stadt St.Gallen, aus HEV- und Anstössersicht hätte es massive einschneidende Nachteile. Die Streichung der Ausnützungsziffer habe eine Verdichtung zu Folge. Auch der Wegfall vom grossen Grenzabstand gebe eine massive Möglichkeit zu verdichten. Es werde auch bei der bestehenden Baustruktur eine Verdichtung geben.
Früher waren Anbauten Nebennutzflächen, dann sei versucht worden, möglichst wenig Fassadenfläche des Hauptbaus zu berühren, weil man sich selber die Fassade verbaut hätte. Eine Garage auf eine ganze Breite hätte dazu geführt, dass man keine Fenster dort habe, somit hätte man sich selber einen Nachteil gemacht. Darum seien die Anbauten nur beschränkt gemacht worden. Hauptsächlich in Einfamilienhausquartieren für Garagen. Wenn nun Hauptnutzungen ermöglich würden, würde dies heissen, jeder hätte die Möglichkeit dort drin ein Wohnzimmer oder eine Küche zu machen.
Hauptnutzung in Anbauten zu ermöglichen führe dazu, dass der Fussabdruck des Hauses vergrössert werde. Bei bestehenden Bauten habe dies keine grossen Auswirkungen. Bei Neubauten hingegen schon. Wenn Hauptnutzungsflächen bei Anbauten möglich seien, würden Investoren dies von Anfang an so planen.
Die Anbauten würden dann überall in den 3 Meter Abstand hineinragen, dies hätte zur Folge, dass die Anstösser massiv mehr betroffen würden. Dies sei ein grosses Problem, wenn dies auf beiden Seiten passieren würde, insbesondere für die Freiflächen.
Mit dem Verzicht auf die Ausnützungsziffer und Streichung des grossen Grenzabstandes habe man schon ein super Verdichtungspotential.

Aus Sicht des Architekten sehe er verehrende Nachteile auf die Bautradition. Sie sei aufgebaut auf kompakte Baukörper, bei denen die Grundfläche klar definiert und nicht mit Anbauten versehen sei. Diese Bautradition sei entstanden, weil man wenig Energie verlieren und nicht viel Fassade bauen wollte. Wenn man dies nun ändere im Gesetz, habe jeder Neubau zwei Warzen hinaus, dies werde die Bauweise massiv verändern. Die Architekten seien beunruhigt, dass mit einem Gesetz eine gesamte Bautradition geändert werde. Man solle mehr in die Höhe und weniger in die Horizontale bauen, mit dem Antrag mache man genau das Gegenteil. Er möchte in Anbauten die Nebennutzflächen festlegen, er hätte nichts gegen einen Ausnahmeartikel, um Härtefällen entgegenzuwirken.

Der Kommissionspräsident sagt, diese Situation habe man schon heute. Man sei bereits heute nicht eingeschränkt, man könne so viele Anbauten machen wie man wolle. Derzeit seien vor allem die Nachbarn auf der Nordseite betroffen, diese sei wiederum die

Südseite des Nachbarn. Dem Nachbarn sei es egal, ob hinter einer Mauer ein Auto parkiert sei oder ein Mensch schlafe, koche etc. Die Ergänzung durch Güntzel-St.Gallen würde dazu führen, dass nicht auf allen Seiten eine Anbaute gebaut werden könne.

Clavadetscher-RA sagt, es gelte kommunales Recht. Die Einschränkungen vom kantonalen Recht seien gering. In den Gemeinden gebe es eine grosse Bandbreite. Er gebe dem Kommissionspräsidenten Recht, die meisten Gemeinden würden wenige Einschränkungen vorsehen.

Bollhalder-St.Gallen sagt, er gebe dem Kommissionspräsident Recht, dass es egal sei als Nachbar, ob die Fläche als Haupt- oder Nebennutzfläche genutzt werde. Wenn man dies aber erlaube, gebe es automatisch viel mehr Anbauten. Früher seien nicht viele Anbauten gemacht worden, weil nur Nebennutzflächen möglich gewesen seien und die Fassadenanteile weggenommen worden seien. Anbauten dürften nur Nebennutzflächen enthalten. Es sei wiederrum nicht störend, wenn ein Nebenbau Hauptnutzflächen enthalte, da sich der Bauherr selber vor der Fassade eine Nebenbaute hinbaue. Die Auswüchse der Nebenbauten würden die Architekten stören, insbesondere auch die Anstösser.

Clavadetscher-RA sagt, es sei nicht so, dass die Nutzung niemanden interessiere. Es gebe viele Streitigkeiten, weil sich jemand beschwere, dass der Nachbar vom geplanten Sitzplatz ins Haus sehe. Die Immissionen würden von der Nutzung abhängen. Man habe viele Streitigkeiten gerade wegen diesen Immissionen.

Der Kommissionspräsident macht das Beispiel eines Sitzplatzes, konzipiert als Anbau, der gegen das Nachbargrundstück offen sei. Dieser enthalte weder anrechenbare noch nicht anrechenbare Nutzfläche.

Hartmann-Flawil führt aus, seine Fraktion würde bei der Formulierung der Regierung bleiben. Die Hauptnutzung in Anbauten würde die Nachbarn stören. Er beurteilt kritisch, wie die Anbauten, die einen verminderten Grenzabstand geniessen zur Baumassenziffer gerechnet würden.

Frei-Eschenbach teilt die Auffassung der Vorredner. Mit der Aufhebung des grossen Grenzabstandes habe man viel dafür getan, zusammen mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer, eine Verdichtung zu erreichen. Er beantrage am Entwurf der Regierung festzuhalten und dafür in einem zweiten Absatz einzufügen: „Die Bewilligungsbehörde kann in Anbauen ausnahmsweise eine Wohnnutzung zulassen, falls keine öffentliche und private Interessen dagegen sprechen."

Walser-Sargans meint, die Diskussion erinnere an die Debatte bei der Drogenlegalisierung. Man könne den Art. 75 E-PBG nicht abschaffen, weil sich viele nicht daran halten würden. Die Nachteile, welche von Bollhalder-St.Gallen genannt worden seien, würden gegen den Antrag Güntzel-St.Gallen sprechen.

Güntzel-St.Gallen führt aus, er habe bereits in der ersten Lesung gesagt, ihm sei bewusst, dass hier öffentliche und private Interessen aufeinanderstossen würden. Es solle nicht freigegeben werden, weil es nicht kontrollierbar sei. Der Antrag zu Art 80 Abs. 2 E-

PBG sei ein Versuch eine gewisse Interessenabwägung vorzunehmen. Ein gewisser Konfliktbereich bleibe. Es müsse positive Gründe geben, warum man diese Ausnahmebewilligung gebe.

Der Kommissionspräsident fasst zusammen, man habe zu Art. 75 E-PB den Vorschlag der Regierung und die Formulierung der vorberatenden Kommission gemäss dem gelben Blatt.

Güntzel-St.Gallen führt aus, er verstehe nicht, warum eine Kleinbaute eine Wohnnutzung beinhalten sollte. Bei der Kleinbaute sei dies aufgehoben worden und bei der Anbaute wolle man dies hineinnehmen. Zwischen Art. 74 und 75 E-PBG bestehe ein Widerspruch. In ersteren habe man die Nutzung zugelassen, in Art. 75 wollen man diese nun nicht mehr.

Bollhalder-St.Gallen ergänzt, ihm gehe es nur darum, dass die Anbauten als Warzen nicht zur Baukultur würden. Die Anbaute sei ein Teil der Baumassenziffer, die Gebäudemasse Länge und Breite würde überschritten. Bei den Kleinbauten stelle der Bauherr diese vor seine Fassade, dafür habe er einen guten Grund. Er spreche sich für den Botschaftstext der Regierung aus.

Clavadetscher-RA meint, man habe den Vorschlag der vorberatenden Kommission, keine Trennung und alles gelte als Anbaute. Es sei nicht praktikabel in der Praxis. Mit dem Antrag Güntzel-St.Gallen könne er leben, aber man müsse definieren auf welche Seiten.

Bereuter-Rorschach fragt, wovon sich die Ausnahmen von Antrag Frei-Eschenbach von den allgemeinen Ausnahmen (Art. 109 E-PBG) unterscheide. Er frage sich, was es für einen Sinn mache, einen separaten Katalog zu machen.

Frei-Eschenbach sagt, es gehe ihm darum, die Hürden für eine Ausnahmebewilligung tiefer anzusetzen als in der generellen Bestimmung. Es müssten keine besonderen Verhältnisse nachgewiesen werden, sondern es müsse nachgewiesen werden, dass keine entgegengesetzten Interessen verletzt würden. Er sei offen für Formulierungsänderungen.

Der Kommissionspräsident lässt über die Anträge zu Art. 75 abstimmen.

Der Fassung der Regierung wird mit 12:0 Stimmen bei 3 Enthaltungen angenommen.

Antrag Frei-Eschenbach Abs. 2 (neu) wird mit 14:0 mit 1 Enthaltung angenommen.

Art. 75 lautet neu wie folgt:
Anbauten
[1] Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
[2] Die Baubehörde kann ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Güntzel-St.Gallen zieht seinen Antrag zu Art. 80 Abs. 2 (neu) zurück.

Zu Artikel 91 Abs. 2

Regierungsrat Haag meint, es liege mehr ein Missverständnis denn ein Problem vor. Die Gewässerraumausscheidung sei von Bundesrecht her vorgegeben. Es gebe zwei Möglichkeiten um schneller voranzukommen. Variante 1 sehe die situative Festlegung vor. Variante 2 sehe eine schematische Festlegung vor. Die Bauabstände könne man schematisch auf 5 Meter festlegen. Darin habe man keine Einschränkungen. Bei der Beurteilung im Einzelfall bestehe der Anspruch auf Reduktion, wenn Unterhalt, Hochwasserschutz und ökologische Anliegen sichergestellt seien. Die Gesuche könnten situativ beurteilt werden, im Extremfall könne der Abstand auf 0 Meter reduziert werden. Damit wäre man schneller und einfacher am Ziel, als wenn man dies situativ festlegen würde. Diese sei die strenge bundesrechtliche Regelung, bis alles festgelegt sei, würden die strengen übergangsrechtlichen Bestimmungen gelten. Diese individuelle Festlegung werde zu vielen Rechtsmittelverfahren führen. Man müsse nun über diese beiden Varianten diskutieren.

Ritter-Hinterforst führt aus, er als Anwalt der den Nachbar vertrete, der nicht wolle, dass gebaut werde, würde bei einem bewilligten reduzierten Abstand geltend machen, dass der bundesrechtliche übergangsrechtliche Abstand einzuhalten sei, weil der Kanton St.Gallen den Gewässerraum nicht individuell konkret festgelegt habe. Er sei der Fassung, das Bundesrecht müsse bezogen auf die konkrete Situation festgelegt werden. Der Vorschlag der Regierung sei gut gemeint, es hält aber vermutlich nicht stand. Man solle sich nicht auf Experimente hinauslassen. Auch Umwelt- und andere Verbände könnten auf seine Idee kommen, er sei sich sicher mit seinem Argument bis vor Bundesgericht zu gewinnen.

Regierungsrat Haag veranschaulicht ein konkretes Problem anhand der Folien. Es werde kein Bundesrecht verletzt und es gebe keine negativen Auswirkungen auf den Nachbarn.

Ritter-Hinterforst sagt, es stelle sich die Frage, ob es der Kanton so machen könne wie es das Bundesrecht vorgebe oder ob man dies individuell festlegen müsse. Es könne sein, dass man im überbauten Gebiet Ausnahmebewilligung erteile. Nach Auffassung des Kantons könne man zwar eine Leitung flicken, aber keine neue Leitung hinein tun.

Clavadetscher-RA meint, die Überlegung von Ritter-Hinterforst, ob die Regelung bundesgesetzkonform sei, sei durchaus berechtigt. Materiell sei klar, dass Bundesrecht eingehalten werde. Das Bundesrecht gebe vor, dass der Gewässerraum die Zugänglichkeit und den Unterhalt sicherstelle, dieser sei eventuell beim Minimum des bundesrechtlichen Gewässerraums nicht gegeben. Jedoch sicher genügend mit dem kantonalen Abstand. Möglicherweise werde mit dem kantonalen der bundesgesetzliche Gewässerraum ergänzt. Gleichzeitig gebe man den gesetzlichen Anspruch auf Reduktion, dort wo der Bauabstand für den Unterhalt nicht nötig sei. Dies sei Bauherren- und Grundeigentümerfreundlich, den man gehe auf das absolute Minimum. Nur dort wo der Zugang nicht gegeben sei, ergänze der kantonalrechtliche Bauabstand den minimalen bundesrechtlichen Gewässerraum. Er habe keine Bedenken, dass dies vor Bundesgericht nicht standhalten würde. Materiell halte man den bundesrechtlichen Abstand ein. Der Bauabstand sei eine kantonalrechtliche Ergänzung. Der Regierungsvorschlag sei die elegantere und weniger einschneidende Variante als wenn man den Gewässerraum individuell festlege. Bei der individuellen Festlegung werde es bei jedem Einzelfall zu Rechtsstreitigkeit kommen, wo genau der Gewässerraum liege. Bis diese abgeschlossen seien, gelte das strenge Übergangsrecht.

Der Kommissionspräsident fragt nach, ob die Bestimmung nur für offene Gewässer oder auch für eingedolte Gewässer gelten würde.

Clavadetscher-RA sagt, dies sei ein weiterer Vorteil. Bei den Kleingewässern wolle der Bund dem Kanton überlassen, wie dieser den Gewässerraum ausscheide. Der Kanton müsse sowieso eine Regelung treffen, wie er gegenüber diesen Kleingewässern den Gewässerabstand festlege. Mit der Regelung der Regierung hätte man bereits eine Regelung. Ansonsten müsse man aufgrund des revidierten Gewässerschutzgesetzes einen Gewässerabstand für Kleingewässer einführen und somit eine Gesetzesänderung machen. Gelte nur für freistehende Gewässer, nicht für eingedolte Gewässer.

Der Kommissionspräsident erkundigt sich, ob auch gegenüber eingedolten Gewässern der Bauabstand gelte.

Clavadetscher-RA klärt, für eingedolte Gewässer gelte der kantonale Bauabstand nicht.

Regierungsrat Haag verweist auf die letzte BPUK-Versammlung, für Kleinstgewässer werde die Regelung dem Kanton überlassen. Mit der vorgeschlagenen Regelung habe man automatisch eine kantonale Regelung, die situativ eine Vergrösserung- bzw. Verkleinerung zulasse.

Bereuter-Rorschach ist auch der Auffassung, dass am Entscheid der vorberatenden Kommission festzuhalten sei. Es solle kein zusätzlicher kantonaler Bauabstand eingeführt werden. Die Regelung wäre bundesrechtswidrig. Die eingedolten Gewässer seien geregelt, dort gelte der Bauabstand. Das Gewässerschutzgesetz regle die Ausnahmen. Die

schematische Lösung weise auf den ersten Blick Vorteile auf, man vergebe sich aber die Chance, dass bei dicht überbautem Gebieten der Gewässerraum angepasst werden könne, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet sei. In vielen Bereichen könne man unter den bundesrechtlichen minimalen Gewässerraum gehen. Die 10-Meter Gewässer seien im Kanton St.Gallen im überbauten Gebiet die Ausnahme.

Der Kommissionspräsident fasst zusammen, man habe die Fassung von der vorberatenden Kommission und den Vorschlag der Regierung.

Die Formulierung der vorberatenden Kommission wird mit 11:0 bei 4 Enthaltungen angenommen.

Art. 92 Abs. 2 lautet neu wie folgt:
Gegenüber Gewässern, bei denen auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet wurde, gilt für Bauten und Anlagen in der Bauzone ein beidseitiger Abstand von fünf Metern.

Tinner-Azmoos möchte auf den Bericht zu Handen des Parlaments zurückkommen. Dieser solle beschlossen werden. Zum Kaufrecht solle in einem Papier zu Handen des Parlaments aufzeigt werden, in welchem Verhältnis es zum Enteignungsgesetz stehe.

Regierungsrat Haag führt aus, man habe breit diskutiert, das Rückkaufsrecht neu formuliert. Er sei der Meinung, auf gesetzesebene seien die Fragen geklärt. Es müsse nicht über die Materialien etwas erklärt werden, das nicht in das Gesetz komme. Wenn er richtig verstanden habe, sei es erledigt. Zum neuen PBG werde es ohnehin Hilfestellungen für die Gemeinden zur Ortsplanung und weiteren Aufgaben geben. Zum jetzigen Zeitpunkt habe er Mühe etwas festzulegen.

Güntzel-St.Gallen wäre auch um einen kurzen Bericht oder eine Zusammenfassung zu Art. 9, 10 und 10 E-PBG dankbar. Auch die Aussagen des Grundbuchinspektors seien festzuhalten. Zum Kaufsrecht, wobei auch gewisse Ableitungen zum Enteignungsrecht gemacht werden, wäre einen verständlichen Bericht wirklich wünschbar.

Regierungsrat Haag verweist auf das aufgezeichnete Protokoll.

Güntzel-St.Gallen meint, es wäre eine Hilfe für die anderen Mitglieder des Kantonsrats im Hinblick auf die Abstimmung. Es sei nicht nur Gesetzesmaterial, sondern eine Hilfe zum Verstehen.

Bereuter-Rorschach ist der Auffassung von Tinner-Azmoos, dass es gut anstehe, wenn die vorberatende Kommission einen Bericht zum Beratungsergebnis dem Kantonsrat zuleiten lasse mit Schwergewicht Thema „Verfügbarmachen von Bauland insbesondere Kaufsrecht“. Die Darstellungen, in den vom Baudepartement abgegeben Dokument seien zu einem gewissen Teil falsch gewesen. Er habe aus der Vorbereitung der 1. Lesung in der Fraktion im Kopf, dass viele Mitglieder des Kantonrates, insbesondere bei Gemeindepräsidenten, falsche Vorstellungen über die Abwicklung zur Verfügbarkeit von Land be-

stünden. Er fragt, Hand aufs Herz, wer sich in der Vorbereitung auf die 1. Lesung das Enteignungsgesetz 1:1 zu Gemüte geführt und sich Rechenschaft über den Ablauf gegeben habe. Er gebe zu, nicht einmal er habe dies gemacht. Hier müsse man zusätzliche Transparenz schaffen. Dies könne eine der Schlüsselbestimmungen sein, darum sei es dieser Zusatzaufwand wert, dem Gesamtrat für die Fraktionssitzungen und Entscheidfindung im Rat einen Bericht zuzuleiten.

Hartmann-Flawil sagt, er meine es sei nun klar, insbesondere auch wegen den Formulierungen zum Rückkaufsrecht. Er nehme zur Kenntnis, dass Klärungsbedarf herrsche bei einzelnen Fraktionen intern. Wenn dies in aller Kürze passieren könne, mit einer schematischen Darstellung bzw. der Erweiterung der vorliegenden Darstellung, damit nachvollzogen werden könne, wie es mit dem Rückkaufsrecht funktioniere. Wenn es helfen würde, habe er kein Problem damit.

Der Kommissionspräsident meint, es gehe vor allem darum, den Bezug zum Enteignungsgesetz herzustellen. Es sei bis anhin nicht Gegenstand gewesen, was darin definiert sei.

Tinner-Azmoos meint die Grafik sei für die heutige Diskussion der Auslöser gewesen. Nun habe man einen guten, vernünftigen Kompromiss schmieden können. Er lege offen, man sei in der Richtplanrevision. Dabei werde mehrmals Bezug genommen auf die Baulandverflüssigung bzw. Aktivitäten, welche die Gemeinden erfüllen müssten. Er habe die Gemeindepräsidenten nochmals zusammengerufen und überzeugt. Man könne nicht meinen, man könne den Schalter umdrehen und auf Enteignungstour gehen. Diese Vorstellung gelte es zu relativieren. Auch im Bezug auf weitergehende Arbeiten finde er es wichtig, dass ein Bericht erstellt werde. Das Baudepartement müsse ehrlich sein, wenn das Gesetz durchgebracht werden wolle, brauche es den Aufwand, um diese Fragen zu klären. Die Diskussion heute sei sehr wertvoll gewesen. Auch die Anwesenheit von Kurer-Grundbuchinspektorat als Vertreter des Departementes des Innern sei sehr wertvoll gewesen. Wenn man die Überlegungen irgendwie verordnen könne, habe man schon sehr viel gewonnen.

Kurt Signer nimmt die Ausführung von Hartmann-Flawil bezüglich Kürze auf. Er könne es sich vorstellen, dass man auf Basis des Papiers vom 1. April 2016 den beschlossenen Vorschlag verfahrensmässig darzulegen werde und entsprechend vorab verteile.

Der Kommissionpräsident ergänzt, der Bericht solle dokumentiert und durch die einschlägigen Bestimmungen des Enteignungsgesetzes ergänzt werden.

Locher-St.Gallen wirft ein, der Bericht solle „ergänzt und korrigiert“ werden.

Güntzel-St.Gallen wirf ein „auch zum Grundbuchrecht“, dies habe heute erschafft und erhört werden müssen. Es könne doch kein Problem sein, den Bericht zu machen.

Signer-GS stellt klar, Kurer-Grundbuchinspektorat sei im Anschluss an diese Sitzung in die Ferien.

Hartmann-Flawil meint, es brauche keine Ausführungen mehr von Kurer-Grundbuchinspektorat. Die anderen Sachen könnten ergänzt werden.

Der Kommissionspräsident hält fest, es seien Aussagen zum gesetzlichen Kaufsrecht, zum Kaufsrecht nach Art. 216 OR und zur dritten Version gemacht worden. Es solle in drei Sätzen erläutert werden, dass dies diskutiert worden sei.

Götte-Tübach meint, gewünscht sei wohl das Protokoll, einfach in einer anderen Form dargestellt. Nicht mit den einzelnen Voten, sondern Text der etwas hergibt und mit gesetzlichen Artikel ergänzt sei. Einen Teil habe man erhalten, dieser sei zu korrigieren. Dann hätte man das, was für alle hilfreich sei. Vor allem für diejenigen, die nicht an dieser Diskussion dabei gewesen seien.

Der Kommissionspräsident hält fest, dies sei für alle Fraktionen unbestritten.

3 Varia

Keine Wortmeldungen

Der Kommissionspräsident bedankt sich bei den Mitgliedern und verabschiedet sich und Regierungsrat Haag in ihrer letzten vorberatenden Kommission. Er hoffe, das Planungs- und Baugesetz werde noch durchgebracht innerhalb dieser Legislatur.

St.Gallen, 15. April 2016

Der Kommissionspräsident der vorberatenden Kommission:	Die Protokollführerin:
Herbert Huser	Aline Tobler

Geht an
- Mitglieder der vorberatenden Kommission (KRVersandadresse)
- weitere Teilnehmende
- Baudepartement
- Staatskanzlei (2)
- FraktionsKommissionspräsidentinnen und -Kommissionspräsidenten (5)