

Regierungsratsbeschluss

vom 17. September 2019

Nr. 2019/1437
KR.Nr. A 0120/2019 (BJD)

Auftrag Hardy Jäggi (SP, Rechterswil): Verhinderung von Baulandhortung Stellungnahme des Regierungsrates

1. Auftragstext

Der Regierungsrat wird beauftragt, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PAG) dergestalt anzupassen, dass der Gemeinderat als oberste Planungsbehörde einer Gemeinde wirkungsvolle Mittel erhält, um die Hortung von Bauland zu beenden.

Der Kauf eines blockierten Grundstückes durch die Gemeinde zum Marktpreis soll aber nur in bestimmten Fällen als letztes Mittel möglich sein. Als Kriterien könnten die Lage (Zentrum), die Grösse (> x m²) oder wichtige öffentliche Interessen festgelegt werden. Zudem soll die Gemeinde über keine verfügbaren Grundstücke in der Wohnzone mehr verfügen, damit dieses letzte Mittel angewendet werden kann.

2. Begründung

Fast alle Gemeinden im Kanton haben innerhalb des Siedlungsgebietes unbebaute Grundstücke, die in der Bauzone liegen. Oft sind die Grundbesitzer nicht gewillt, diese Parzellen zu bebauen oder zu verkaufen. Dadurch kann eine Gemeinde an der weiteren Entwicklung gehindert werden. Die Verdichtung und Entwicklung nach innen wird dadurch erschwert oder verunmöglicht. Die heute zur Verfügung stehenden Mittel (Gespräche, freiwillige Vereinbarung) führen oft nicht zum gewünschten Erfolg. Ein Gemeinderat sollte deshalb mit einer Änderung des PAG Mittel erhalten, um im äussersten Fall die Grundeigentümer zum Bebauen oder Verkaufen zu zwingen. Damit würden Begehrlichkeiten seitens der Gemeinden verhindert, neues Land einzuzonen.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

Wir haben an unserer Sitzung vom 26. März 2019 (Regierungsratsbeschluss Nr. 2019/521) beschlossen, die Änderung des Planungs- und Baugesetzes im Hinblick auf die Förderung der Verfügbarkeit von Bauland vorerst zu sistieren, die Auswirkungen des revidierten kantonalen Richtplans abzuwarten und die besagte Gesetzesrevision erst dann wieder aufzunehmen, wenn sich deren Notwendigkeit erweise. Diesen Beschluss trafen wir nach Auswertung der Vernehmlassungen im Zusammenhang mit der vorbereiteten Gesetzesrevision, in welcher sich der grösste Teil der Vernehmlassenden kritisch bzw. ablehnend zur vorgelegten Revision äusserte.

Die Ausgangslage präsentiert sich heute unverändert, wieso im jetzigen Zeitpunkt kein Grund zur Wiederaufnahme der Gesetzesrevision besteht.

Dabei ist zu beachten, dass die einander häufig gegenübergestellten Begriffe «Baulandhortung» einerseits und «Verdichtung nach innen» andererseits negativ bzw. positiv konnotiert sind, die einer nüchternen Betrachtung nicht standhalten. Es bleibt also zunächst abzuwarten,

ob und wie sich die Verfügbarkeit von Bauland innerhalb des Siedlungsgebiets im Lichte des revidierten Richtplans und der vielerorts in Arbeit befindlichen Ortsplanungsrevisionen tatsächlich präsentiert und ob im Lichte dieser Analyse allenfalls erforderliche (gesetzgeberische) Aktivitäten in die Wege zu leiten sind. Dies heute aufgrund einer blossen Prognose, quasi vorab, zu tun, wäre nicht zielführend.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass zur vom Gesetzgeber geforderten Mobilisierung von inneren Nutzungsreserven eine Vielzahl von Massnahmen auf Gemeindeebene beitragen können. Hilfreich kann das Erkennen und Benennen der konkreten Potenziale zur Innenentwicklung sein, die Diskussion mit der Bevölkerung über die erwünschte Entwicklung, das Vermitteln zwischen Interessenten durch die Gemeinden, die Vereinbarung von Verträgen, das Erwerben oder Verkaufen von Liegenschaften durch die Gemeinden sowie das Auf-, Um- oder Auszonen von Grundstücken. Es kann festgestellt werden, dass diese Möglichkeiten bisher in den wenigsten Fällen tatsächlich ausgeschöpft wurden. Weiterführende Möglichkeiten im Sinne der «Baulandverflüssigung» stehen deshalb derzeit nicht im Vordergrund.

4. Antrag des Regierungsrates

Nichterheblicherklärung.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Vorberatende Kommission

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement/Rechtsdienst (rk)
Bau- und Justizdepartement (br)
Amt für Raumplanung
Volkswirtschaftsdepartement
Aktuarin UMBAWIKO (ste)
Parlamentsdienste
Traktandenliste Kantonsrat