

Departement für
Bau und Umwelt
Generalsekretariat
8510 Frauenfeld

15. Januar 2016

Stellungnahme

Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Regierungsrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2015 laden Sie uns ein, zur erneuten Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) Stellung zu nehmen.

Gerne äussern sich der Thurgauer Gewerbeverband (TGV) und die Industrie- und Handelskammer Thurgau (IHK) als Vertreter von Industrie und Gewerbe im Kanton Thurgau gemeinsam zu den vorgeschlagenen Änderungen:

Massnahmen gegen „Baulandhortung“

1. Anlass und Gegenstand

Im Rahmen der RPG-Revision, erste Etappe, hat der Bundesgesetzgeber Vorschriften zur Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland und zur Verhinderung von „Baulandhortung“ erlassen. Demnach bildet die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland künftig eine von mehreren Voraussetzungen für die Neueinzonung von Land (Art. 15 Abs 4 Bst. d RPG). Zudem verpflichtet das Bundesrecht die Kantone, zusammen mit den Gemeinden die nötigen Massnahmen gegen Baulandhortung zu ergreifen und eine Frist für die Überbauung sowie Sanktionen vorzusehen (Art. 15a RPG).

Mit der Mehrwertabgabe gemäss PBG § 63ff und der Möglichkeit, verwaltungsrechtliche Verträge abzuschliessen, §71 PBG, sowie der Verkehrswertbesteuerung von unüberbautem Bauland kennt der Kanton Thurgau bereits heute mehrere, zum Teil einschneidende Massnahmen der Baulandverflüssigung zulasten des Grundeigentümers und zugunsten des Staates.

Nun wird, gestützt auf RPG Art. 15 RPG, eine weitere Anpassung vorgeschlagen, wonach die Gemeindebehörde ein gesetzliches Kaufrecht, bei neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücken nach acht Jahren und sich bereits in der Bauzone befindenden Grundstücke nach sechs Jahren, auslösen kann.

2. Bemerkungen zu den einzelnen Punkten:

2.1 Massiver Eingriff in das Eigentum

Die vorgeschlagenen Bestimmungen stellen einen ausserordentlich massiven Eingriff in die verfassungsmässig garantierte Eigentumsfreiheit dar. Dies wird nach Art. 15a RPG weder in dieser Schärfe verlangt, noch herrscht im Kanton Thurgau ein Notstand an verfügbarem Bauland, der einen solchen dramatischen staatlichen Eingriff in Form eines Kaufrechts nach acht, respektive sechs Jahren rechtfertigen würde.

Wir erinnern daran, dass es die Thurgauer Regierung war, welche im Abstimmungskampf um das RPG stets betonte, dass die Annahme des RPG im Thurgau keine oder nur ganz geringfügige Eingriffe des Staates nötig machen würde.

Bei der vorgesehenen Gesetzesänderung handelt es sich um einen ausserordentlichen Eingriff des Staates in die Eigentumsgarantie. Die vorgeschlagenen Bestimmungen werden in der vorliegenden Fassung von den beiden Verbänden vollständig zurückgewiesen. Mit Blick auf die Verfassungs- und Verhältnismässigkeit sind im kantonalen Ausführungsrecht auch mildere Sanktionen denkbar, wobei unter Umständen auch fiskalische Massnahmen genügen.

2.2 Keine gesetzgeberische Hektik

Auch wenn das RPG Fristen setzt und bei Einzonungen die Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit verlangt, hätte man sich etwas weniger gesetzgeberische Hektik gewünscht und etwas mehr Ausgewogenheit. Gemäss den Vorbemerkungen im erläuternden Bericht sind es „zahlreiche Gemeinden, die im Zuge der laufenden Revision des kantonalen Richtplanes eine solche Bestimmung verlangen“. Dem Wunsch der Gemeinden will man offenbar rasch entgegenkommen, Grundeigentümer und Wirtschaft müssen sich in der Vernehmlassung Gehör verschaffen.

Der TGV und die IHK hätten sich eine eigentumsverträglichere Lösung gewünscht. Im Rahmen der Vernehmlassungen in anderen Kantonen stehen zahlreiche bessere Lösungen zur Diskussion.

2.3 Die Gewichtung von Industrie, Handel und Dienstleistung

Im neuen § 71 a Abs. 4 werden die Interessen der Unternehmen erwähnt, gleichwertig wie die Interessen des Denkmalschutzes („die Gemeinde berücksichtigt dabei die Erweiterungsmöglichkeiten von Betrieben sowie denkmalpflegerische Bauten und Ensembles in der Umgebung“).

Die IHK und der TGV erwarten, dass die Interessen der Wirtschaft und ihrer Arbeitsplätze eigenständig und umfassender geschützt werden. Landreserven von Unternehmen dienen nicht nur kurzfristig der Erweiterung ihres Standortes, sondern sind oft auch strategische Reserven für wirtschaftliche schwierige Zeiten.

Zusammenfassend halten wir fest, dass wir den neuen §71a in der vorliegenden Fassung vollständig ablehnen. Wir verzichten deshalb auf die Kommentierung der einzelnen Absätze.

Artikel §88a (neu): Aussenparkfelder

Der neue Artikel 88a sieht vor, dass Tiefgaragen oder Innenparkplätze für verkehrsintensive Bauten sowie für Einkaufszentren, Freizeitanlagen, Fachmärkte und Verwaltungen erstellt werden müssen, sofern diese die Anzahl von 30 Parkplätzen überschreitet. Die Formulierung „verkehrsintensive Bauten“ wird als sehr schwammig erachtet und schliesst die Industrie und das Gewerbe nicht explizit aus. *Der TGV und die IHK fordern, dass hier Rücksicht auf die Industrie und das Gewerbe genommen wird. Die Betriebe sollen explizit von der Regelung ausgenommen werden, da die finanziellen Folgen enorm sind und den Wirtschaftsstandort Thurgau schwächen. Eine genauere Definition der Begrifflichkeiten ist unerlässlich.*

Wir danken für die Kenntnisnahme und Prüfung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Thurgauer Gewerbeverband



Hansjörg Brunner
Präsident



Brigitte Kaufmann
Bereichsleiterin Politik

Industrie- und Handelskammer Thurgau



Christian Neuweiler
Präsident



Peter Maag
Direktor