

Motion „Gleichbehandlung gleicher Planungsvorteile“

GRG Nr. 16/MO 17 / 222

Sehr geehrter Herr Präsident

Geschätzte Regierungsrätinnen und Regierungsräte

Liebe Kolleginnen und Kollegen

Die Befürchtung des Regierungsrates, eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen könnte die angestrebte Innenverdichtung hemmen, teile ich überhaupt nicht, ja ich finde diese Einschätzung sogar irreführend. Warum?

Der Paradigmenwechsel, der in der Raumplanung stattgefunden hat mit der Beschränkung der Bauzonenfläche, zwingt nun alle zum Umdenken. Bauland ist nicht mehr unbeschränkt verfügbar, meist stehen nur noch die Flächen zur Verfügung, die bereits eingezont sind. Also ist es völlig logisch, dass eine Innenverdichtung automatisch erfolgen wird - wenn der Siedlungsdruck genügend gross ist! Das beginnen zuerst die Städte und Agglomerationen zu spüren.

Unter Fachleuten (z. B. in der Raumplanungsgruppe des SIA Thurgau) sind wir uns einig, dass es die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen dringend braucht *und es freut mich, dass der Stadtbaumeister von Frauenfeld im Publikum ist und damit seinem Anliegen Nachdruck verleiht. (Falls Christof Helbling vor Ort ist).*

Da sich nicht alle Gebiete für eine Verdichtung eignen, kann auch nicht jeder Grundeigentümer von dieser Möglichkeit profitieren, mehr Geschossfläche auf seinem Grundstück realisieren zu können.

Diejenigen, die das Potential zugesprochen bekommen mit einer Um- oder Aufzoning, sollen diesen Planungsvorteil – sobald sie Gebrauch davon machen – mit einer Mehrwertabgabe entschädigen, die wiederum der **gesamten Bevölkerung** zugute kommt.

In der Schweiz gilt das Prinzip der Abgeltung von Planungsvorteilen. Entsteht aus einer Planung einem Eigentümer ein Vorteil oder eine Verbesserung, muss er sich an den Planungskosten beteiligen. Das ist bei Quartierserschliessungen und Strassenprojekten so und es ist nicht einzusehen, warum Planungsvorteile in der Überbaumöglichkeit hier einen Sonderzug fahren sollen.

Aus meiner Sicht – ich bin erst seit letztem August im Rat – ist es sehr bedauerlich, dass dieser Artikel nicht bereits mit der Revision ins PBG eingeflossen ist, es ist also höchste Zeit, dieses Manko nachzuholen! Dabei sollte gleich auch ein weiterer Schönheitsfehler behoben werden, nämlich der, dass im Gesetz steht, dass die Mehrwertabgabe bei Einzonungen 20% betrage. Es müsste «mindestens 20%» heissen, das ist das absolute Minimum, was auch im Gesetz deutlich zum Ausdruck kommen müsste. So wäre die Grundlage für Spielraum

nach oben geschaffen, was für Städte absolut zwingend ist und beispielsweise in Zürich und Basel üblich ist bis 60%, sei dies mittels privatrechtlichen Verträgen oder Verfügungen.

Zum Vergleich: Im Kanton Bern liegt ein Gesetzesentwurf vor, der die Mehrwertabschöpfung mit mindestens 20% bis maximal 50% bei Einzonungen und mindestens 20% und maximal 40% bei Um- und Aufzonungen vorsieht.

Es ist nicht so, dass die Einführung bei uns im Thurgau ein ungünstiger Zeitpunkt wäre, ganz im Gegenteil, es ist 5 vor 12, bis die Gesetzesänderung in Kraft treten wird eigentlich schon 5 nach 12!

Bei **Sondernutzungsplänen** ist die Begründung der Regierung noch seltsamer, da befürchtet wird, dass auf dieses Instrument verzichtet wird aufgrund der drohenden finanziellen Nachteile. Erlauben Sie mir die Bemerkung, dass ich mein Gefühl nicht loswerde, dass die Stellungnahme des Regierungsrates hauptsächlich von Juristen und nicht von Raumplanern verfasst wurde – eine Entwicklung, die uns Planern zunehmend grosse Sorgen bereitet, da das Verständnis für raumplanerische Zusammenhänge auf der Strecke bleibt.

Ich hoffe doch sehr, dass mit den Ortsplanungsrevisionen viele unüberbaute Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht belegt wurden, somit muss gar nicht über Freiwilligkeit der Umsetzung diskutiert werden.

Wird freiwillig ein Sondernutzungsplan erstellt, ist es ausschliesslich deshalb, weil die Massbeschränkungen im Baureglement überschritten werden sollen – und das ist auch gut so! Arealüberbauungen sind meist qualitativ hochstehender, wenn mehr Freiheit in der architektonischen Ausgestaltung besteht. Allerdings muss das öffentliche Interesse nachgewiesen werden, dass die Planung insgesamt besser wird, was nur mit einem qualitativ hochstehenden Projekt realistisch ist. Falls auch hier ein Mehrwert generiert wird, soll selbstverständlich die ganze Bevölkerung davon profitieren können, insbesondere die Anwohner, die sich mit der veränderten Situation anfreunden sollen und diese mit einem konkreten Mehrwert in der Nähe besser akzeptieren können, zum Beispiel einem öffentlichen Park auf dem Areal oder neuen Fusswegen, die aus der Mehrwertabgabe finanziert wurden.

Da Abweichungen vom Baureglement genau deklariert werden müssen, wäre es ein leichtes, einen Mehrwert generieren zu können, falls die Ausnützung das übliche Mass überschreitet respektive zusätzliche Geschossflächen realisierbar sind. Dies zu eruieren ist sehr einfach, da im Gestaltungsplan diese Berechnungen ohnehin verlangt werden. Von hohen Anforderungen an die Gesetzgebung und die Anwendung wie es der Regierungsrat in seiner Stellungnahme schreibt, kann also keine Rede sein. Es gibt zudem genügend Fachleute, die die Gemeinden unterstützen können in der Beurteilung des planerischen Mehrwerts.

Ich bin überzeugt, dass wir Thurgauer mindestens so schlau sind wie all die anderen Kantone, die eine solche Abgabe kennen. Wir werden diese Herausforderung meistern.

Wir müssen das Rad nicht neu erfinden. Viele andere Kantone haben bereits begriffen, dass eine qualitätsvolle Innenverdichtung zwingend mit einer Aufwertung der Umgebung und Infrastruktur eingehen muss. Dafür benötigen Gemeinden und insbesondere Städte Geld, das irgendwoher kommen muss. Ich empfehle der Regierung den Blick über die Kantonsgrenze hinaus, etwas mehr Mut und Vertrauen in die Fachleute.

Wir müssen jetzt an die Zukunft denken und dieses Instrument im Gesetz bereitstellen, sonst hinken wir der Entwicklung hinterher und müssen zuschauen, wie Innenentwicklung ohne Mehrwert für die Bevölkerung zu ständig sinkender Akzeptanz und grossem Widerstand führen wird. Die Mehrwertabgabe erlaubt der Standortgemeinde *zweckgebundene* Investitionen zugunsten der gesamten Bevölkerung, von denen auch diejenigen profitieren können, die nicht in den Genuss von Planungsvorteilen gekommen sind.

Bei Um- und Aufzonungen würde die Mehrwertabgabe erst fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert bei Überbauung realisiert wird. Diesen Zeitpunkt kann jeder Grundeigentümer selbst wählen. Es wird also niemand gezwungen, seine Liegenschaft zu verkaufen oder baulich zu verändern. Es steht jedem frei, das vorhandene Potential brach liegen zu lassen oder aber zu nutzen. Damit die Innenverdichtung mit qualitätsvollen Aussenräumen begleitet werden kann, die finanziert werden können, brauchen wir diese Mehrwertabschöpfung unbedingt.

Wir Grüne sind einstimmig (?) für Erheblicherklärung dieser Motion.

Ich hoffe, ich konnte auch Sie überzeugen und danke Ihnen für die Unterstützung.

Karin Bétrisey