

**Pressemitteilung aus der FDP-Fraktion
zur parlamentarischen Initiative «Gesetzliche Verankerung der bedingten
Einzonung»**

Ungenügende Anpassung des Planungs- und Baugesetzes

Mit einer parlamentarischen Initiative soll das kantonale Planungs- und Baugesetz erneut angepasst werden. Der Vorschlag vermag die FDP-Fraktion nicht vollends zu überzeugen, schafft er doch ungleiches Recht.

Mit der parlamentarischen Initiative «bedingte Einzonungen» soll das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) nachgebessert werden, nachdem das Parlament im August 2018 die Vorlage zur Verflüssigung von Bauland nicht genehmigte. Grundsätzlich begrüsst die FDP-Fraktion die Möglichkeit, für projektbezogene, kleinräumige und private Vorhaben auf Begehren des Grundeigentümers Land einzonen zu können, welches nach einer ungenutzten Frist von acht Jahren automatisch in die Landwirtschaftszone zurückfällt. Damit ist eine liberale Grundanforderung erfüllt, wonach Grundstücke nicht via Kaufrecht in die öffentliche Hand gelangen sollten. Der Vorschlag der parlamentarischen Initiative hat jedoch den Mangel, dass sie nur die privat initiierten Einzonungen betrifft. Das Instrument der bedingten Einzonung sollte für Gemeinde und Grundstückbesitzer gelten, da es ein einfaches, zweckmässiges Mittel ist und im Gegensatz zur geltenden Regelung im PBG mit teilweise umständlichen vertraglichen Lösungen das Verfahren vereinfacht und Prozessrisiken minimiert.

**Detaillierte Stellungnahme/Votum von Kantonsrätin Brigitte Kaufmann
(es gilt das gesprochene Wort)**

Die parlamentarische Initiative «Gesetzliche Verankerung der bedingten Einzonung» ist unsorgfältig gemacht, wie die Ausführungen der Regierung belegen und sie ist ein weiterer Mosaikstein eines nicht gerade konsistenten Gesetzgebungsprozesses der jüngeren Vergangenheit im Zusammenhang mit dem § 71 des PBG.

Mit der Initiative wird verlangt, den neuen § 71a ins PBG einzufügen. Der Wortlaut basiert auf der Vorlage zur PBG-Revision, welcher im August 2018 scheiterte und weitergehende Inhalte umfasste.

Mit dem neuen § 71a PBG kann auf Begehren des Grundeigentümers Land einer Bauzone zugewiesen werden unter der Voraussetzung, dass dieses Land innert einer Frist von maximal acht Jahren überbaut wird.

Die Regierung hält in ihrer Stellungnahme verschiedene, bedenkenswerte Punkte fest. Sie befasst sich mit dem Thema Entschädigungspflicht, verweist auf vergleichbare Regelungen in anderen Kantonen und macht auf Schwierigkeiten bei der Umsetzung aufmerksam.

Die von den Initianten verlangte Aufnahme von § 71a in PBG erscheint uns, trotz der begrüßenswerten Absicht, heikel – und zwar aus folgenden Gründen:

- Die neue Bestimmung beschränkt sich auf Einzonungen auf Begehren des Grundeigentümers. Damit gilt für Land, welches von der Gemeinde aus eigener Initiative einer Bauzone zugewiesen wird (resp. werden kann), **anderes Recht**. Diese Ungleichbehandlung ist nicht nachvollziehbar.
- Es sind keine Gründe erkennbar, weshalb die bedingte Einzonung nicht **in jedem Fall** gelten soll. Der Hinweis, dass die gemäss gültigem § 71 PBG möglichen Verträge in einem solchen Fall bereits greifen, geht zu kurz. Würde nämlich in einem Streitfall um eine Einzonung prozessiert, welche mittels vertraglicher Regelung (nicht zwingend mittels Kaufsrecht!) die Überbauung vorschreibt, diese aber vom Eigentümer (z.B. als Folge fehlender Nachfrage) nicht realisiert wird, erscheint der Ausgang eines solchen Prozesses höchst ungewiss. Kommt dazu, dass die Gemeinde dann wohl klagen müsste. Würde die bedingte Einzonung aber auf alle, nicht nur privat initiierte Einzonungen ausgeweitet, hätte man für alle Beteiligten, also Gemeinde und Grundstückbesitzer, ein klares, zweckmässiges Instrument. Die Regierung weist in ihrer Stellungnahme interessanterweise darauf hin, dass unsicher ist, ob in einem Vertrag gemäss § 71 PBG überhaupt eine bedingte Einzonung (und damit die Rückzonung) festgeschrieben werden kann. Damit ist eigentlich schon mehr als deutlich gesagt, dass es Klarheit braucht.
- Beizupflichten ist der Regierung, dass eine Verlängerungsmöglichkeit der Frist ins Gesetz gehört.

Obwohl wir also für die Initiative durchaus Sympathien hegen, ist sie in der vorliegenden Form ungenügend. Die Regierung selbst verlangt ja bereits Nachbesserungen. Hält man sich dann noch vor Augen, dass eine vergleichbare Vorlage im August 2018 scheiterte, ist es mit reiner Kosmetik nicht getan. Falls die parlamentarische Initiative die vorläufige Unterstützung erhält, wird sich die FDP dafür einsetzen, dass die Gesetzgebung

- Einzonungen stets gleich behandelt, unabhängig davon, wer sie angestossen hat;
- vernünftige (aber nicht übermässige) Fristverlängerungsmöglichkeiten beinhaltet;
- Prozesswahrscheinlichkeiten um Verträge i.S. von § 71 PBG reduziert und damit grundsätzlich eine hohe Rechtssicherheit für Grundeigentümer und Öffentlichkeit schafft.

19. November 2018

FDP.Die Liberalen Thurgau, Kantonsrätin Brigitte Kaufmann

Für Rückfragen: Telefon 071 672 17 20, Mail: info@fdp-tg.ch