

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau an den Grossen Rat

GRG Nr.	20	EA 15	49
---------	----	-------	----

Frauenfeld, 20. Oktober 2020

601

Einfache Anfrage von Andreas Opprecht und Heinz Keller vom 26. August 2020 „Parkierungsanlagen unter Boden – kein Tiefgaragenbonus mehr?“

Beantwortung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

§ 34 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1) regelt die in Bezug auf die Ausnützung privilegierten Parkierungsanlagen. Dabei operieren sowohl Absatz 1 als auch Absatz 2 mit dem Begriff „unterirdisch“. Gemäss Ziff. 2.4 des Anhangs 1 zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; RB 700.2) gelten als unterirdische Bauten jene Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. Die mit der Einfachen Anfrage angeregte Änderung in der Verordnung würde das Nutzungsprivileg auf Unterniveaubauten ausdehnen. Unterniveaubauten ragen bis zu 1.00 m über das Terrain hinaus (vgl. Ziff. 2.5 IVHB i.V.m. § 23 Abs. 1 PBV).

Aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar und damit begrüssenswert ist die Forderung nach einer Siedlungsentwicklung nach innen sowie nach Bestimmungen zugunsten des Ortsbildschutzes. Entsprechend positiv zu werten sind gesetzlich statuierte Anreize, um die erforderlichen Parkfelder ganz oder teilweise unter Terrain zu bringen. Zu Recht wird argumentiert, dass bei einer Beschränkung des Bonus auf rein unterirdische Bauten ein entsprechender Anreiz verloren ginge für Bauvorhaben, in denen die Tiefgarage lediglich in Form einer Unterniveaubaute ausgestaltet wird. Die von der Einfachen Anfrage angeregte Liberalisierung der Bonusregelung würde dazu beitragen, den oberirdischen Raum von offenen Parkfeldern freizuhalten. Durch die Gewährung eines entsprechenden Bonus stünde im gegebenen Fall zudem mehr Ausnützung zur Verfügung, was die angestrebte Verdichtung unterstützen würde.

Allerdings ist festzuhalten, dass ein Bonus im Sinne der Einfachen Anfrage den Anreiz zur Erstellung von komplett unterirdischen Tiefgaragen deutlich reduzieren dürfte. Das Versenken der Gebäude oder von Gebäudeteilen unter das Terrain ist mit erheblichen Kosten verbunden. Die einem Bauvorhaben zugrundeliegenden Wirtschaftlichkeits- und

Rentabilitätsüberlegungen rufen aber in aller Regel nach Optimierung. Wo zwischen einer kostengünstigeren und einer kostspieligeren Ausgestaltung der Tiefgarage gewählt werden kann, dürfte der Entscheid daher meist zugunsten der kostengünstigeren Variante ausfallen. Werden Tiefgaragen wieder vermehrt als Unterniveaubauten und nicht als unterirdische Bauten erstellt, wird ein Teil der künftigen Gebäude wahrnehmbar an Höhe zunehmen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass als Folge einer erweiterten Bonusregelung vermehrt grosse zusammenhängende Sockelgeschosse oberirdisch in Erscheinung treten dürften. In Bezug auf das Ortsbild besteht die Gefahr, dass je nach Standort und Art der Bebauung einem ganzen Quartier eine völlig neue Prägung gegeben würde, die beim Erlass der vom Volk legitimierten Bauvorschriften so nicht absehbar war.

Das Anliegen der Einfachen Anfrage ist auch unter einem zeitlichen Aspekt zu betrachten. Bekanntlich befinden sich sämtliche Politischen Gemeinden des Kantons Thurgau seit Januar 2013 als Folge der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) in einer noch immer andauernden Übergangsphase, was die kommunalen Bauvorschriften anbelangt. Während gewisse Gemeinden das kommunale Baurecht bereits an die neuen kantonalen Rahmenbedingungen angepasst haben, stehen andere noch inmitten dieses Prozesses. Zumindest hat aber jede Gemeinde bis zum heutigen Zeitpunkt bereits intensive Überlegungen zu Höhen- oder Gestaltungsvorschriften angestellt, insbesondere aber auch dazu, wie sich die einzelnen Gebiete und Quartiere in architektonischer Hinsicht entwickeln sollen. Während eines solch komplexen Prozesses die „Spielregeln“ zu ändern, führt aus Sicht des Regierungsrates zu unnötigen Komplikationen und zu Verschiebungen im vorbereiteten Gefüge.

Zur gestellten Frage:

Ein Bonusprivileg für Unterniveaubauten kann Vorteile für die bauliche Verdichtung und die Siedlungsentwicklung nach innen bringen, würde aber auch erhebliche Risiken in Bezug auf die Siedlungsgestaltung und die künftige bauliche Entwicklung bergen. Die Vor- und Nachteile halten sich in etwa die Waage. Aus Sicht des Regierungsrates ist eine Änderung der Bonuspraxis – mindestens zum jetzigen Zeitpunkt – nicht angezeigt. Die laufenden Revisionen der kommunalen Bauordnungen sollen nicht zusätzlich erschwert werden.

Der Präsident des Regierungsrates

Der Staatsschreiber

Andreas Opprecht
FDP.Die Liberalen
Fliederweg 7
8583 Sulgen

Heinz Keller
SVP
Weidackerstrasse 3
9214 Kradolf

EINGANG GR		
26. Aug. 2020		
20	EA 15	49

Einfache Anfrage

Parkierungsanlagen unter Boden – kein Tiefgaragenbonus mehr?

Vor rund acht Jahren haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über das neue Raumplanungsgesetz wie auch über das neue Planungs- und Baugesetz abgestimmt und die Änderungen deutlich angenommen. Schlagwörter wie verdichtetes Bauen, Innenverdichtung der Siedlungsflächen, dem Landverschleiss und der Zersiedelung Einhalt gebieten, Verlagerung von Parkflächen unter Boden usw. haben die Abstimmungen begleitet und zu klaren Zustimmungen geführt.

Nach altem Recht konnte bei der Berechnung der Ausnützungsziffer bei Unterniveau-Tiefgaragen die halbe Fläche angerechnet werden, wenn die Tiefgarage im Schnitt nicht mehr als 1m aus dem Boden herausragte. D.h. die Ausnützung konnte erhöht werden, wenn man in Parkplätze in Tiefgaragen investierte.

Viele Gemeinden sind daran, ihre Baureglemente gemäss Musterbaureglementen dem neuen Recht anzupassen. Einige Baureglemente sind durch das Departement für Bau und Umwelt auch schon genehmigt und durch die Gemeindebehörden in Kraft gesetzt. Die meisten Gemeinden haben als zukünftige Nutzungsziffer die Geschossflächenziffer gewählt. Und damit sind Tiefgaragen nur noch anrechenbar, wenn sie vollständig unterirdisch sind, wenn man die regierungsrätliche Verordnung zum PBG, §34 genau auslegt.

Im Thurgau gibt es in vielen Gemeinden Hanglagen. Die Baupraxis zeigt, dass es an Hanglagen häufig nur mit einem grossen finanziellen Aufwand oder einer suboptimal steilen Tiefgarageneinfahrt möglich ist, vollständig unterirdische Tiefgaragen zu erstellen. In der Praxis sind die Tiefgaragen bereits an leichten Hanglagen häufig Unterniveaubauten.

Im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens und einer Innenverdichtung wäre es ganz wichtig, dass auch bei Tiefgaragen, welche als Unterniveaubaute taxiert sind, ein Bonus gilt, ansonsten häufig aufgrund fehlender Nutzungsziffer ein ganzes Stockwerk weggelassen werden muss.

Bereits Anfang 2016 wurde das DBU von Kantonsräten und Raumplanern auf diese unnötige Einschränkung aufmerksam gemacht. Leider wurde in den drei folgenden Anpassungen der Verordnung zum PBG besagter Issue nicht angepasst.

Vor diesem Hintergrund bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Frage:

Ist der Regierungsrat bereit, bei Parkierungsanlagen, welche nicht vollständig unterirdisch liegen, jedoch als Unterniveaubaute gelten, in Zukunft im Sinne einer

vom Volk geforderten haushälterischen Nutzung des Baulandes ebenfalls einen Bonus für die Nutzungsziffern anzurechnen?

Wir danken dem Regierungsrat für die Beantwortung der obigen Frage.

Sulgen / Kradolf, 26. August 2020

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a dot and a long, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the end.

Andreas Opprecht

A handwritten signature in black ink, featuring a dense, vertical scribble of lines that forms a stylized 'H' or 'K' shape.

Heinz Keller