

Grossratsgeschäfts-Nummer: 20/GE 14/262
Rechtsbuch-Nummer:
Departement: DBU

Bericht der Raumplanungskommission zum Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS; neuer Erlass)

Präsident: Tobler Stephan, Gemeindepräsident, Egnach

Mitglieder: Bär Rudolf, dipl. Badmeister, Kreuzlingen
Baumann Kurt, Gemeindepräsident, Sirnach
Bétrisey Karin, dipl. Ing. ETH, Raumplanerin, Kesswil
Eugster Daniel, Haustechnikunternehmer, Freidorf
Feuz Hans, Gemeindepräsident, Altnau
Gemperle Josef, Meisterlandwirt, Fischingen
Koch Paul, Revierförster, Oberneunforn
Pagnoncini Christina, Gemeindepräsidentin, Alterswilen
Steiger Egli Christine, Juristin, Steckborn
Tschanen Mathias, Bauunternehmer, Müllheim
Vetterli Daniel, Meisterlandwirt, Rheinklingen
Walther René, Gemeindepräsident, Landschlacht
Mader Christian, Schreiner, Frauenfeld (Beobachter)

Vertreter des Departements

Regierungsrätin Haag Carmen, Chefin DBU
Dr. Näf Andrea, Amtsleiterin ARE TG
Rösch Patrick, Abteilungsleiter Kantonale Planung ARE
Sacchetti Marco, Generalsekretär DBU
Michel Veronika - *Protokollführung*

Die Raumplanungskommission behandelte die Vorlage in zwei Sitzungen und dankt den Vertreterinnen und Vertretern des Departements für Bau und Umwelt für die Begleitung der Verhandlungen.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Kommission genehmigt das Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS) in der vorliegenden schriftlichen Fassung einstimmig.

Allgemeines

Mit diesem Gesetz machen wir eigentlich nichts anderes, als dem Staat die Möglichkeit zu geben, bei einem persönlichen Härtefall finanziell helfen zu können. Das kann er nur, wenn er dafür eine Rechtsgrundlage hat. Es geht eben nicht um die Abgeltung eines möglichen Schadens, sondern eben um die Milderung eines persönlichen Härtefalls durch staatliche Hilfe. Wer solche Hilfe beanspruchen will, muss aber – auch wenn er den Härtefall nur "glaubhaft" machen will - viel über seine persönlichen Verhältnisse preisgeben.

Das Gesetz (GVKS) nennt objektive (§ 2) und subjektive (§ 3) Voraussetzungen, die für den Abschluss einer Vereinbarung kumulativ erfüllt sein müssen.

Ausgangslage der Berechnungen über die gesamte Beitragshöhe bilden die 211 unbebauten WMZ-Flächen, die im Rahmen des Teilprojektes 2 eruiert wurden. In einem ersten Schritt wurden diese Flächen mit den Liegenschaften verschnitten. Daraus resultierten 365 Flächen. Die 365 Flächen verteilen sich auf 305 potentielle Antragsteller, weil ein Betroffener mehrere Flächen besitzen kann. Die 305 potentiellen Härtefälle bilden die Ausgangslage zur Überprüfung der unter Ziffer 3 des Gesetzes aufgeführten Voraussetzungen. Dadurch reduzieren sich die Anzahl potentieller Härtefälle, die in den Anwendungsbereich des GVKS fallen können, massgeblich auf 25.

Eintreten

Das Eintreten war bestritten. Einige Kommissionsmitglieder waren der Meinung, dass das Gesetz unnötig sei. Das Gesetz sei unnötig, es sei zu schwammig und es regle nicht genug. Nach ausführlicher Diskussion kommt die Kommission zu einem anderen Schluss und beschliesst mit 11 : 1 Stimmen bei 1 Abwesenheit das Eintreten.

Detailberatung

§2 Objektive Voraussetzungen

Es seien auch Baulandhorte unter den Grundstückseigentümern. Deshalb sei die Frist zu kürzen. Die Kommission lehnt den Antrag, das Datum in Absatz 1 Ziffer 2 von 1. Januar 2013 auf 1. Januar 2016 zu ändern, mit 12 : 1 Stimmen ab.

Weiter lehnt die Kommission den Antrag, das Wort «marktnahe» mit «marktgerecht» in Absatz 1 Ziffer 2 zu ersetzen, mit 12 : 1 Stimmen ab.

§4 Rahmenbedingungen für die Vereinbarungen

Der eigentliche Kernpunkt dieses Gesetzes führte zu einer ausführlichen und kontroversen Diskussion mit verschiedenen Varianten bezüglich Höhe der Beiträge wie auch die

3/4

Ansätze. Weiter wurde diskutiert, ob eine Pauschale oder effektive Ansätze pro Quadratmeter angewendet werden sollen und wie hoch diese dann sein sollen.

Ein Antrag, keine Obergrenze festzulegen, wurde durch die Kommission mit 7 : 4 abgelehnt. Demnach wird eine Obergrenze fixiert.

Anschliessend wurde ein Antrag mit einer Obergrenze von 500'000 Franken als Härtefallentschädigung in Aussicht gestellt. Nach breiter Diskussion und mit dem Vorschlag «In begründeten Ausnahmefällen erhält der Regierungsrat die Kompetenz, diese Summe (Vorschlag der Regierung 150'000 Franken) zu überschreiten», zurückgezogen.

Die Kommission weist den ersten regierungsrätlichen Vorschlag zurück und beauftragt die Regierung, einen neuen Vorschlag für § 4 Abs. 1 Ziffer 1 vorzulegen. Insbesondere die Höhe der Beiträge sowie die Flexibilität seien zu beachten.

In der zweiten Lesung bringt die Regierung einen neuen Vorschlag zu § 4 Abs 1 Ziffer 1 ein und sagt folgendes:

Statt zwei Beitragskategorien, soll der zuständigen "Verhandlungsbehörde" die Kompetenz gegeben werden, in den Vereinbarungen Hilfestellungen von bis zu 150'000 Franken zu gewähren. Wir setzen also einen neuen Rahmen. Im konkreten Einzelfall können es dann je nach Situation 30'000 Franken, 40'000 Franken oder eben bis zu 150'000 Franken sein. Das regelt unser Vorschlag für die Anpassung von § 4 Abs. 1. Wer die Verhandlungsbehörde sein wird, regelt der Regierungsrat in der Verordnung.

§ 4 Rahmenbedingungen für die Vereinbarungen

¹ Beim Abschluss der Vereinbarung nach § 1 Abs. 1 sind folgende Vorgaben zu beachten:

- 1. Die finanziellen Verpflichtungen des Kantons durch die Gewährung von Beiträgen, Darlehen oder Bürgschaften dürfen pro Vereinbarung gesamthaft Fr. 150'000 nicht übersteigen.*

Es handelt sich nicht um ein komplett neues Konzept. Es wird die Obergrenze gegenüber dem ersten Vorschlag der Regierung etwas erhöht und eine Lösung gefunden, um die Beiträge flexibler, dem Härtefall entsprechend, anzupassen.

Schliesslich setzt sich der Vorschlag durch, § 4 Abs. 1 Ziffer 1 zu ergänzen mit «In begründeten Ausnahmefällen kann der Regierungsrat diesen Betrag erhöhen», zu ergänzen. Das bedeutet: Der Regierungsrat wird die Verhandlungskompetenz in der Verordnung einem Amt delegieren. Dieses Amt kann dann bis 150'000 Franken pro Fall entscheiden. Geht es im Einzelfall über dieses Limit, muss die Vereinbarung von der Regierung abgesehen werden.

Die Kommission stimmt dem Antrag mit 10 : 1 Stimmen zu, wonach Abs. 3 mit «In begründeten Ausnahmefällen kann der Regierungsrat diesen Betrag erhöhen» ergänzt wird.

4/4

Die Kommission genehmigt das Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS) in der besprochenen Fassung einstimmig zu.

Egnach, 23. Juni 2022

Der Kommissionspräsident

Stephan Tobler

Beilagen:

GVKS, Fassung der vorberatenden Kommission

Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS)

vom ...

I.

§ 1 Grundsatz

¹ Der Kanton kann zur Milderung finanzieller Härtefälle als Folge von raumplanerischen Massnahmen in Thurgauer Kleinsiedlungen nach Massgabe dieses Gesetzes Vereinbarungen über die Gewährung von Beiträgen, Darlehen oder Bürgschaften abschliessen.

² Auf Beiträge, Darlehen oder Bürgschaften nach Abs. 1 besteht kein Rechtsanspruch.

§ 2 Objektive Voraussetzungen

¹ Vereinbarungen im Sinne von § 1 Abs. 1 können geschlossen werden, wenn

1. der geltend gemachte Härtefall in engem Zusammenhang mit einem Grundstück innerhalb einer in Anhang 1 oder Anhang 2 der Kleinsiedlungsverordnung (KSV)¹⁾ aufgelisteten Kleinsiedlung steht,
2. das Grundstück nach Ziff. 1 in der Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2019 durch Kauf zu einem damals marktnahen Preis erworben wurde,
3. dem Grundstück nach Ziff. 1 durch rechtskräftige raumplanerische Massnahmen eine baulich nutzbare, zusammenhängende Fläche von mindestens 400 m² entzogen wurde.

§ 3 Subjektive Voraussetzungen

¹ Vereinbarungen im Sinne von § 1 Abs 1 können mit natürlichen Personen abgeschlossen werden, wenn diese

1. nachweisen, dass sie Eigentümer des betroffenen Grundstücks sind,
2. unter Vorlage der massgeblichen Dokumente glaubhaft machen, dass der Entzug der Bebaubarkeit zu einem persönlichen finanziellen Härtefall führt.

§ 4 Rahmenbedingungen für die Vereinbarungen

¹ Beim Abschluss der Vereinbarungen nach § 1 Abs. 1 sind folgende Vorgaben zu beachten:

¹⁾ RB 700.3

1. Die finanziellen Verpflichtungen des Kantons durch die Gewährung von Beiträgen, Darlehen oder Bürgschaften dürfen pro Vereinbarung gesamthaft Fr. 150'000 nicht übersteigen. In begründeten Ausnahmefällen kann der Regierungsrat diesen Betrag erhöhen.
2. Die Vereinbarung hat einen Verzicht der Vertragspartnerin oder des Vertragspartners auf die Geltendmachung von Enteignungsansprüchen zu enthalten sowie ein Rückforderungsrecht für den Fall der missbräuchlichen Verwendung der Beiträge.
3. Vereinbarungen dürfen erst nach Rechtskraft der die Beschränkung der bebaubaren Fläche verursachenden Umzonung des betroffenen Grundstücks abgeschlossen werden.
4. Die Verpflichtungen aus den Vereinbarungen dürfen die kreditrechtlich freigegebenen Mittel nicht übersteigen.

§ 5 Ausnahme

¹ Vereinbarungen nach diesem Gesetz können vor der Rechtskraft der Umzonung im Sinne von § 4 Abs. 1 Ziff. 3 abgeschlossen werden, wenn als Folge der Anwendbarkeit der Kleinsiedlungsverordnung Grundpfandforderungen zu begleichen sind.

² In den Fällen von Abs. 1 können Pfandgläubigerinnen oder Pfandgläubiger als Vertragspartnerin oder Vertragspartner einbezogen werden.

§ 6 Vorgehen

¹ Wer mit dem Kanton eine Vereinbarung im Sinne dieses Gesetzes abschliessen will, reicht vorbehaltlich von § 5 spätestens ein Jahr nach Rechtskraft der massgeblichen Umzonung ein begründetes Gesuch beim Kanton ein.

² Der Kanton teilt der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller innerhalb eines Monats nach Eingang des Gesuchs mit, ob er die objektiven und subjektiven Voraussetzungen nach § 2 und § 3 als vorläufig erfüllt betrachtet.

³ Erachtet er die Voraussetzungen als vorläufig erfüllt, lädt er zu Verhandlungsgesprächen ein, über die Beschlussprotokolle zu führen sind.

⁴ Wird keine Einigung gefunden, schliesst der Kanton die Gespräche durch schriftliche Mitteilung ab.

§ 7 Finanzierung

¹ Für die Finanzierung der Leistungen aus den Vereinbarungen nach diesem Gesetz wird ein Rahmenkredit von zweieinhalb Millionen Franken bewilligt.

§ 8 Berichterstattung

¹ Der Regierungsrat erstattet mit dem Geschäftsbericht jährlich Bericht über den Vollzug dieses Gesetzes.

II.

(keine Änderungen bisherigen Rechts)

III.

(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)

IV.

Dieses Gesetz tritt auf einen vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Synopse

Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS)

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (RB Nummern)

Neu: **700.4**

Geändert: –

Aufgehoben: –

Entwurf des Regierungsrates	Fassung der vorberatenden Kommission (20/GE 14/262)
<p>§ 2 Objektive Voraussetzungen</p> <p>¹ Vereinbarungen im Sinne von § 1 Abs. 1 können geschlossen werden, wenn</p> <p>1. der geltend gemachte Härtefall in engem Zusammenhang mit einem Grundstück innerhalb einer in den Anhängen 1 oder 2 der Kleinsiedlungsverordnung (KSV)¹⁾ aufgelisteten Kleinsiedlung steht,</p> <p>2. das Grundstück nach Ziff. 1 in der Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2019 durch Kauf zu einem damals marktnahen Preis erworben wurde,</p> <p>3. dem Grundstück nach Ziff. 1 durch rechtskräftige raumplanerische Massnahmen eine baulich nutzbare, zusammenhängende Fläche von mindestens 400 m² entzogen wurde.</p>	<p>Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS)</p> <p>I.</p> <p>1. der geltend gemachte Härtefall in engem Zusammenhang mit einem Grundstück innerhalb einer in den Anhängen <u>Anhang</u> 1 oder <u>Anhang</u> 2 der Kleinsiedlungsverordnung (KSV)²⁾ aufgelisteten Kleinsiedlung steht,</p>
<p>§ 4 Rahmenbedingungen für die Vereinbarungen</p> <p>¹ Beim Abschluss der Vereinbarungen nach § 1 Abs. 1 sind folgende Vorgaben zu beachten:</p>	

¹⁾ RB [700.3](#)

²⁾ RB [700.3](#)

Entwurf des Regierungsrates	Fassung der vorberatenden Kommission (20/GE 14/262)
<p>1. Werden Beiträge vereinbart, betragen sie pauschal Fr. 100'000 bei einer der Bebaubarkeit entzogenen Fläche von 400 m² bis 600 m² und Fr. 130'000 bei einer der Bebaubarkeit entzogenen Fläche von mehr als 600 m².</p> <p>2. Die Vereinbarung hat einen Verzicht der Vertragspartnerin oder des Vertragspartners auf die Geltendmachung von Enteignungsansprüchen zu enthalten sowie ein Rückforderungsrecht für den Fall der missbräuchlichen Verwendung der Beiträge.</p> <p>3. Vereinbarungen dürfen erst nach Rechtskraft der die Beschränkung der bebaubaren Fläche verursachenden Umzonung des betroffenen Grundstücks abgeschlossen werden.</p> <p>4. Die Verpflichtungen aus den Vereinbarungen dürfen die kreditrechtlich freigegebenen Mittel nicht übersteigen.</p>	<p>1. Werden Beiträge vereinbart, betragen sie pauschal <u>Die finanziellen Verpflichtungen des Kantons durch die Fr. 100'000 bei einer der Bebaubarkeit entzogenen Fläche</u> <u>Gewährung von 400 m² bis 600 m² und Beiträgen, Darlehen oder Bürgschaften dürfen pro Fr. 130'000 bei einer Vereinbarung gesamthaft Fr. 150'000 nicht übersteigen.</u> <u>In begründeten Ausnahmefällen kann der Bebaubarkeit entzogenen Fläche von mehr als 600 m² Regierungsrat diesen Beitrag erhöhen.</u></p>
	<p>II.</p>
	<p><i>(keine Änderungen bisherigen Rechts)</i></p>
	<p>III.</p>
	<p><i>(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)</i></p>
	<p>IV.</p>
	<p>Dieses Gesetz tritt auf einen vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.</p>