

Grossratsgeschäfts-Nummer: 20/GE 26/522
Rechtsbuch-Nummer:
Departement: DBU

Bericht der Kommission zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Präsident: Eugster Franz, Sekundarlehrer, Bischofszell

Mitglieder: Bachmann Eveline, Bäuerin, Frauenfeld
Braun Bernhard, Gemeindepräsident, Eschlikon
Hänni Severine, Manager Accounting & Consolidation, Frauenfeld
Martin Oliver, Unternehmer, Leimbach
Mühlemann Stefan, dipl. Hotelmanager NDS HF, Guntershausen b. Aadorf
Opprecht Andreas, Gemeindepräsident, Sulgen
Sigg Alexander, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder/Unternehmer, Wallenwil
Stieger Roger, Geschäftsführer/Sozialmanagement, Weinfelden
Stähelin Beda, Dr. iur., Rechtsanwalt, Frauenfeld
Wenger Andreas, Betriebsleiter, Diessenhofen
Wiesmann Schätzle Sonja, Gemeindepräsidentin, Wigoltingen
Zimmermann David, Schreiner, Braunau

Beobachter/in: Mader Christian, Verkaufsleiter Schreinerei, Frauenfeld

Vertreter des Departements

Regierungsrat Dominik Diezi, Chef DBU
Andreas Schlatter, Stv. Leiter Rechtsdienst DBU
Christoph Bieri, Generalsekretär DIV
Miriam Waldvogel, Protokollführerin

Die Kommission zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) behandelte die Vorlage in zwei Sitzungen und dankt den Vertretern des Departementes für Bau und Umwelt sowie des Departements für Inneres und Volkswirtschaft für die Begleitung der Verhandlungen.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Kommission ist einstimmig auf die Vorlage eingetreten. In der Detailberatung wurden die Paragraphen 36a und 36b diskutiert. Um die Gesetzesvorlage zu präzisieren, wurden zwei Änderungen angenommen. Inhaltlich wurden keine Veränderungen vorgenommen. Die Kommission stimmte dem Gesetz in der Fassung nach 2. Lesung einstimmig zu.

Allgemeines

Auslöser für die vorliegende Gesetzesänderung war die Motion «Kein Ausverkauf von Versorgungsinfrastrukturen», welche im Grossen Rat mit 70 zu 38 Stimmen für erheblich erklärt wurde. Das Anliegen der Motion war, dass Versorgungsinfrastrukturen nach einem Verkauf nicht in falsche Hände geraten. Mit der vorliegenden Gesetzesänderung wird dieses Anliegen erfüllt.

Da es für die Versorgung mit Gas und Wärme weder im kantonalen noch im Bundesrecht eine gesetzliche Regelung gibt, ist es zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich die Motion im Bereich Gas und Wärmeversorgung umzusetzen. Somit bezieht sich vorliegende Gesetzesänderung auf die Bereiche Wasser, Abwasser und Strom.

Eintreten

Das Hauptanliegen der Motion «Kein Ausverkauf von Versorgungsinfrastrukturen» wurde in der Vorlage umgesetzt. Auch wenn die Meinungen zu dieser Motion unterschiedlich sind, wurde dieser Umstand erfreut zu Kenntnis genommen und Eintreten einstimmig beschlossen.

Detailberatung

Die Kommission hat das Gesetz paragraphenweise durchberaten. In der Synopse sind die beschlossenen Änderungen zuhanden des Parlaments festgehalten.

§ 36a Gesetzliches Vorkaufsrecht

Unter Absatz 1 wurde diskutiert, welche Gemeinden ein Vorkaufsrecht erhalten sollen. Dabei wurden drei Varianten diskutiert:

- die versorgten Gemeinden
- die versorgten Gemeinden und die umliegenden Gemeinden
- alle Thurgauer Gemeinden

Die Kommission war sich einig, dass die versorgten Gemeinden als erstes ein Vorkaufsrecht erhalten sollen und dass die Strukturen schlank gehalten werden sollen. Bei einer Ausweitung auf umliegende oder gar alle Gemeinden würde der administrative Aufwand um ein Vielfaches grösser. Ausschlaggebend war aber das Argument, dass der Motionsauftrag auch mit der ersten Variante erfüllt ist. Nehmen die versorgten Gemeinden ihr Vorkaufsrecht nämlich nicht wahr, wird der Kanton eine Übernahme des Werks durch ei-

3/3

ne andere Gemeinde nicht verhindern. Der Kanton ist bestrebt eine gute Lösung für das Werk zu finden. Das Gesetz schränkt die Zusammenarbeit und Gespräche, welche im Zusammenhang mit einem Verkauf geführt werden, nicht ein. Mit dem Vorkaufsrecht für den Kanton soll sichergestellt werden, dass das Werk nicht an einen unerwünschten Käufer übergeht.

Es wurden keine Anträge zu §36a gestellt.

§ 36b Verfahrensbestimmungen für das gesetzliche Vorkaufsrecht

Unter Absatz 1 wurde diskutiert, wann die dreimonatige Frist beginnt. Um dies zu präzisieren wurde folgender Antrag gestellt: §36b Abs. 1 wird ergänzt durch «Für die vom Kanton und den Gemeinden kontrollierten vorkaufsberechtigten Institutionen beginnt die Frist mit dem Zugang der Mitteilung nach Abs. 3 beim Kanton oder der betreffenden Gemeinde.»

Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

Unter Absatz 2 wurde diskutiert, nach welchen Massstäben das Departement entscheidet. Um den Gesetzestext zu konkretisieren wurde der Antrag gestellt §36b Abs. 2 mit «nach Massgabe der objektiven Eignung» zu ergänzen.

Auch dieser Antrag wurde einstimmig angenommen.

Zu den weiteren Paragraphen gab es keine Wortmeldungen.

Schlussabstimmung

Die Kommission stimmt der Änderung des Planungs- und Baugesetzes in der Fassung nach 2. Lesung einstimmig zu.

Bischofszell, 22.10.2023

Der Kommissionspräsident

Franz Eugster

Beilagen:

Fassung der vorberatenden Kommission

Synopse

Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

vom ...

I.

Der Erlass RB 700 (Planungs- und Baugesetz [PBG] vom 21. Dezember 2011) (Stand 1. April 2022) wird wie folgt geändert:

§ 36a (neu)

Gesetzliches Vorkaufsrecht

¹ Bei einem Verkauf von Erschliessungsanlagen, von Anteilen eines Versorgungsbetriebs mit Erschliessungsanlagen oder bei der Übernahme eines Betriebs mit Erschliessungsanlagen haben die durch diese Anlagen versorgten Gemeinden, der Kanton sowie die von ihnen kontrollierten Institutionen, in dieser Reihenfolge, ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

² Das Vorkaufsrecht kann auch bei jedem andern Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Vorkaufsfall), geltend gemacht werden. Es kann auch bei der Zwangsversteigerung ausgeübt werden, aber nur an der Steigerung selbst und zu den Bedingungen, zu welchen der Betrieb oder der Anteil dem Ersteigerer zugeschlagen wird.

³ Bei elektrischen Erschliessungsanlagen der Netzebenen 4 und 5A geht das Vorkaufsrecht des Kantons und der von ihm kontrollierten Institutionen den anderen Vorkaufsrechten vor.

⁴ Das Vorkaufsrecht kommt nicht zur Anwendung bei Rechtsgeschäften zwischen öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten sowie durch vom Staat kontrollierte Institutionen und bei bestehenden Heimfallsrechten.

§ 36b (neu)

Verfahrensbestimmungen für das gesetzliche Vorkaufsrecht

¹ Wer das Vorkaufsrecht ausüben will, muss es innert dreier Monate seit Kenntnis vom Abschluss und vom Inhalt des Veräusserungsgeschäftes geltend machen. Für die vom Kanton und den Gemeinden kontrollierten vorkaufsberechtigten Institutionen beginnt die Frist mit dem Zugang der Mitteilung nach Abs. 3 beim Kanton oder der betreffenden Gemeinde.

² Stehen Vorkaufsberechtigte in direkter Konkurrenz und kommt unter ihnen keine Einigung zustande, entscheidet das in der Sache zuständige Departement nach Massgabe der objektiven Eignung, wem das Vorkaufsrecht zusteht.

³ Bei einem Verkauf gemäss § 36a Abs. 1 setzt der Veräusserer den Kanton und die betroffenen Gemeinden über den Abschluss und den Inhalt des Veräusserungsgeschäfts in Kenntnis. Der Kanton und die betroffenen Gemeinden informieren die von ihnen kontrollierten Institutionen über den Abschluss und den Inhalt des Veräusserungsgeschäfts.

⁴ Untersteht die Ausübung des Vorkaufsrechts dem fakultativen oder obligatorischen Referendum, muss die Abstimmung innerhalb eines Jahres nach Geltendmachung des Anspruchs durchgeführt werden. Läuft diese Frist ungenützt ab oder lehnen die Stimmberechtigten die Ausübung des Vorkaufsrechts ab, gilt das Vorkaufsrecht als nicht ausgeübt.

⁵ Im Übrigen sind Art. 680 bis Art. 681b des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)¹⁾ sinngemäss anwendbar.

Titel nach § 124

8.2. (aufgehoben)

§ 125

Aufgehoben.

§ 126

Aufgehoben.

Titel nach § 126

8.3. (aufgehoben)

§ 127

Aufgehoben.

II.

1.

Der Erlass RB 721.8 (Wassernutzungsgesetz [WNG] vom 25. August 1999) (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

§ 20 Abs. 6 (neu)

⁶ Es gilt das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss § 36a und § 36b PBG.

¹⁾ SR 210

2.

Der Erlass RB 734.1 (Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Stromversorgung vom 27. Januar 2010) (Stand 1. Juli 2010) wird wie folgt geändert:

§ 6 Abs. 3 (neu)

³ Es gilt das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss § 36a und § 36b des Planungs- und Baugesetzes (PBG)¹⁾.

3.

Der Erlass RB 814.20 (Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [EG GSchG] vom 5. März 1997) (Stand 1. August 2013) wird wie folgt geändert:

§ 6 Abs. 3 (neu)

³ Es gilt das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss § 36a und § 36b des Planungs- und Baugesetzes (PBG)²⁾.

III.

(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)

IV.

Diese Änderung tritt auf einen durch den Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

¹⁾ RB 700

²⁾ RB 700

Synopse

Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG): Motion "Kein Ausverkauf von Versorgungsinfrastrukturen"

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (RB Nummern)

Neu: –
Geändert: **700** | 721.8 | 734.1 | 814.20
Aufgehoben: –

Geltendes Recht	Fassung der vorberatenden Kommission (20/GE 26/522)
	Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG)
	I.
	Der Erlass RB 700 (Planungs- und Baugesetz [PBG] vom 21. Dezember 2011) (Stand 1. April 2022) wird wie folgt geändert:
	<p>§ 36a Gesetzliches Vorkaufsrecht</p> <p>¹ Bei einem Verkauf von Erschliessungsanlagen, von Anteilen eines Versorgungsbetriebs mit Erschliessungsanlagen oder bei der Übernahme eines Betriebs mit Erschliessungsanlagen haben die durch diese Anlagen versorgten Gemeinden, der Kanton sowie die von ihnen kontrollierten Institutionen, in dieser Reihenfolge, ein gesetzliches Vorkaufsrecht.</p> <p>² Das Vorkaufsrecht kann auch bei jedem andern Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Vorkaufsfall), geltend gemacht werden. Es kann auch bei der Zwangsversteigerung ausgeübt werden, aber nur an der Steigerung selbst und zu den Bedingungen, zu welchen der Betrieb oder der Anteil dem Ersteigerer zugeschlagen wird.</p> <p>³ Bei elektrischen Erschliessungsanlagen der Netzebenen 4 und 5A geht das Vorkaufsrecht des Kantons und der von ihm kontrollierten Institutionen den anderen Vorkaufsrechten vor.</p> <p>⁴ Das Vorkaufsrecht kommt nicht zur Anwendung bei Rechtsgeschäften zwischen öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten sowie durch vom Staat kontrollierte Institutionen und bei bestehenden Heimfallsrechten.</p>

Geltendes Recht	Fassung der vorberatenden Kommission (20/GE 26/522)
	<p>§ 36b Verfahrensbestimmungen für das gesetzliche Vorkaufsrecht</p> <p>¹ Wer das Vorkaufsrecht ausüben will, muss es innert dreier Monate seit Kenntnis vom Abschluss und vom Inhalt des Veräusserungsgeschäftes geltend machen. Für die vom Kanton und den Gemeinden kontrollierten vorkaufsberechtigten Institutionen beginnt die Frist mit dem Zugang der Mitteilung nach Abs. 3 beim Kanton oder der betreffenden Gemeinde.</p> <p>² Stehen Vorkaufsberechtigte in direkter Konkurrenz und kommt unter ihnen keine Einigung zustande, entscheidet das in der Sache zuständige Departement nach Massgabe der objektiven Eignung, wem das Vorkaufsrecht zusteht.</p> <p>³ Bei einem Verkauf gemäss § 36a Abs. 1 setzt der Veräusserer den Kanton und die betroffenen Gemeinden über den Abschluss und den Inhalt des Veräusserungsgeschäfts in Kenntnis. Der Kanton und die betroffenen Gemeinden informieren die von ihnen kontrollierten Institutionen über den Abschluss und den Inhalt des Veräusserungsgeschäfts.</p> <p>⁴ Untersteht die Ausübung des Vorkaufsrechts dem fakultativen oder obligatorischen Referendum, muss die Abstimmung innerhalb eines Jahres nach Geltendmachung des Anspruchs durchgeführt werden. Läuft diese Frist ungenützt ab oder lehnen die Stimmberechtigten die Ausübung des Vorkaufsrechts ab, gilt das Vorkaufsrecht als nicht ausgeübt.</p> <p>⁵ Im Übrigen sind Art. 680 bis Art. 681b des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)¹⁾ sinngemäss anwendbar.</p>
8.2. Änderung und Aufhebung bisherigen Rechtes	8.2. Aufgehoben.
§ 125 ... ¹⁾	§ 125 Aufgehoben.
§ 126 Aufhebung bisherigen Rechtes ¹ Das Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995 wird aufgehoben.	§ 126 Aufgehoben.

¹⁾ SR [210](#)

¹⁾ Änderung bisherigen Rechtes, ABI. 2012, Seite 30 ff.

Geltendes Recht	Fassung der vorberatenden Kommission (20/GE 26/522)
8.3. Inkrafttreten	8.3. Aufgehoben.
<p>§ 127 Inkrafttreten</p> <p>¹ Dieses Gesetz tritt auf einen durch den Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft²⁾.</p>	<p>§ 127 Aufgehoben.</p>
	II.
	<p>1. Der Erlass RB 721.8 (Wassernutzungsgesetz [WNG] vom 25. August 1999) (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:</p>
<p>§ 20 Aufgaben der Gemeinden</p> <p>¹ Die öffentliche Wasserversorgung ist Sache der Gemeinden, soweit dieses Gesetz bestimmte Aufgaben nicht anderen Stellen überträgt.</p> <p>² Die Gemeinden erstellen ein generelles Wasserversorgungsprojekt als Grundlage für den Ausbau der Wasserversorgung. Sie berücksichtigen dabei die Vorgaben des kantonalen Richtplans und der Regionalstudien des Kantons. Das Projekt bedarf der Genehmigung des zuständigen Departementes des Regierungsrates.</p> <p>³ Die Gemeinden treffen die notwendigen Massnahmen für die Trinkwasserversorgung in Notlagen.</p> <p>⁴ Sie erlassen ein Reglement über die Wasserversorgung.</p> <p>⁵ Sie führen die direkte Aufsicht über die weiteren Trägerschaften nach § 21, soweit die Verordnung diese Aufgabe nicht anderen Stellen überträgt.</p>	<p>⁶ Es gilt das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss § 36a und § 36b PBG.</p>
	2.

²⁾ In Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2013.

Geltendes Recht	Fassung der vorberatenden Kommission (20/GE 26/522)
<p>§ 6 Anpassungen</p> <p>¹ Bei veränderten Verhältnissen im Netzbetrieb oder im Netzeigentum ist die Zuteilung des betreffenden Netzgebietes entsprechend anzupassen.</p> <p>² Netzbetreiber und Netzeigentümer sind verpflichtet, dem Kanton Änderungen im Betrieb oder Eigentum zu melden.</p>	<p>Der Erlass RB 734.1 (Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Stromversorgung vom 27. Januar 2010) (Stand 1. Juli 2010) wird wie folgt geändert:</p> <p>³ Es gilt das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss § 36a und § 36b des Planungs- und Baugesetzes (PBG)¹⁾.</p>
<p>§ 6 Öffentliche Kanalisationen und zentrale Abwasserreinigungsanlagen</p> <p>¹ Bau und Betrieb von öffentlichen Kanalisationen und zentralen Abwasserreinigungsanlagen sind Sache der Gemeinden. Diese können sich zu Zweckverbänden zusammenschliessen oder die Aufgaben an Dritte übertragen. Die Übertragung bedarf der Zustimmung des Departements.</p> <p>² Die Reinigung in gemeinsamen Anlagen ist anzustreben, soweit dies ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist.</p>	<p>3. Der Erlass RB 814.20 (Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [EG GSchG] vom 5. März 1997) (Stand 1. August 2013) wird wie folgt geändert:</p> <p>³ Es gilt das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss § 36a und § 36b des Planungs- und Baugesetzes (PBG)²⁾.</p>
	<p>III.</p>

¹⁾ RB [700](#)

²⁾ RB [700](#)

Geltendes Recht	Fassung der vorberatenden Kommission (20/GE 26/522)
	<i>(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)</i>
	IV.
	Diese Änderung tritt auf einen durch den Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.