

MEDIENMITTEILUNG

St.Gallen, 16. April 2015

## **Vernehmlassung RPG: Gemeinnützigen Wohnungsbau berücksichtigen**

**Der Mieterinnen- und Mieterverbandes Ostschweiz (MVO) hat sich im Rahmen der 2. Vernehmlassung zum Planungs- und Baugesetz (PBG) geäussert. Er vermisst im Gesetzesentwurf die Sicht der Mietenden und fordert, Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau zu ermöglichen, die Mehrwertabgabe nicht auf das vom Bund vorgeschriebene Minimum zu reduzieren und die Erträge aus der Mehrwertabschöpfung auch für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus einzusetzen.**

Noch vor den Frühlingsferien reichte der MV Ostschweiz seine Stellungnahme zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ein. Nach der ersten Vernehmlassung wurde der Gesetzesentwurf überarbeitet und von der Regierung in eine zweite Vernehmlassung geschickt.

Der MVO begrüsst, dass schon früh ein Augenmerk auf die Abstimmung zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung gelegt wird. Bereits bei Einzonungen müssen kurze Wege, Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der Schutz vor Lärm- und Geruchsimmissionen im Fokus stehen. Ebenso ist der MVO erfreut, dass möglich gemacht wird, die Anzahl Parkplätze einzuschränken. Damit werden autofreie oder –arme Überbauungen ermöglicht. Das wird in Zukunft vermehrt einem Bedürfnis entsprechen, gerade in den Städten, wo viele Haushalte kein Auto mehr haben, aber für die Kosten der Abstellplätze trotzdem mitbezahlen.

Im Gesetzesentwurf vermisst der Mieterverband die Sicht der Mietenden. Er beantragt deshalb, dass das kantonale Gesetz den Gemeinden ermöglicht, Zonen zu bestimmen, in welchen ein Mindestanteil von Mietwohnungen erstellt werden muss, die nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden. In anderen Kantonen gibt die Gesetzgebung den Gemeinden diese Möglichkeit bereits. Da die Gemeinden nur Zonen festlegen können, welche die Kantonale Gesetzgebung zulässt, ist es sehr wichtig, dass das PBG diesbezüglich die Grundlage bietet. Und es ist ein Instrument, das die öffentliche Hand nichts kostet, aber trotzdem eine Möglichkeit bietet, den Wohnungsmarkt ein wenig zu steuern.

Enttäuscht ist der MVO darüber, dass der Gesetzesentwurf die Mehrwertabgabe auf 20% des Mehrwertes reduziert. Das ist das Minimum, welches gemäss Bundesrecht noch toleriert wird. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb einige wenige Privilegierte, welche das Glück hatten, Boden kaufen oder erben zu können, per Planungsentscheid zu Millionären gemacht werden. Die Mehrheit der Bevölkerung hat die hohen Mieten zu bezahlen, die daraus folgen. Ein Teil dieser Gewinne – so die Forderung des MVO – soll deshalb wieder der Allgemeinheit zugutekommen. Der MVO fordert in seiner Stellungnahme, dass die Mehrwertabgabe mindestens 50% beträgt. Mit einem Teil dieser Erträge sollen die negativen Auswirkungen des freien Marktes abgedeckt werden und der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden.

Kanton St.Gallen, Baudepartement  
Generalsekretariat  
Lämmli brunnenstrasse 54  
9001 St. Gallen

St.Gallen, 1. April 2015

## **Planungs- und Baugesetz (PBG) – 2. Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir nachfolgend zum Entwurf des neuen Planungs- und Baugesetzes Stellung. Einleitend möchten wir festhalten, dass die Mehrheit der Bevölkerung die Anspruchgruppe der Mieterinnen und Mieter bildet. Sie hat ein legitimes Interesse, bei der Gestaltung ihres Lebensraumes mitzubestimmen. Der Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz (MVO) versteht sich als Interessensvertreter der Mietenden. Wir bitten Sie deshalb, den MVO auf die Liste der Vernehmlassungsadressaten aufzunehmen.

### **Allgemeine Bemerkungen**

Im vorliegenden Gesetzestext, bzw. in den Erläuterungen vermissen wir die Sicht der Mietenden. Einseitig wird es den Anbietern überlassen, «verantwortungsvoll» zu handeln und die Nachfrage zu befriedigen. Das mag im mittleren bis oberen Preissegment vielleicht funktionieren. Die Erfahrung lehrt uns aber, dass Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Wohnbau nur ungenügend übereinstimmen. Das liegt in der Natur der Sache, weil in diesem Bereich keine Maximalrenditen zu erzielen sind – insbesondere nicht kurzfristig. Vor dem Hintergrund, dass der Kantonsrat ein Wachstum der Bevölkerung von deutlich über 10% in den nächsten 15 Jahren erwartet (Raumplanerisches Wachstumsszenario «hoch»), dürfte sich die Nachfrage nach Wohnraum zu vernünftigen Preisen noch stark erhöhen.

Gerade deshalb erachten wir es für zwingend, auf der planerischen Ebene Möglichkeiten zu schaffen, welche Anbietern von preisgünstigen Wohnungen ermöglichen, aktiv zu werden. Anbieter, welche sich

nicht dem Markt, sondern den Kosten verpflichten, sind vornehmlich die gemeinnützigen Genossenschaften und Stiftungen.

Der zur Verfügung stehende Boden wird beschränkt bleiben, die Preise deshalb weiter steigen. Wir halten die Reduktion der Mehrwertabschöpfung auf das vom Bund vorgeschriebene Minimum deshalb für ungenügend. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb einige wenige Privilegierte, welche das Glück hatten, Boden kaufen oder erben zu können, per Planungsentscheid zu Millionären gemacht werden. Die Mehrheit der Bevölkerung aber die hohen Mieten bezahlt, die daraus folgen. Eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 50% würde dem Staat Mittel in die Hand geben, mit welchen der gemeinnützige Wohnbau gefördert werden könnte. Der MVO ist deshalb der Meinung, dass die Mehrwertabgabe nicht nur für die Entschädigung von Rückzonungen eingesetzt werden soll, sondern eben auch, um die negativen Auswirkungen des freien Marktes abzufedern, sprich den gemeinnützigen Wohnbau zu fördern.

## Anträge

---

### A. Raumplanung

#### Art. 3: **Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehrsinfrastruktur wird begrüsst**

**Begründung:** Lärm- und Geruchsimmissionen haben grosse Auswirkungen auf die Wohnqualität. Der MVO begrüsst deshalb, dass schon früh ein Augenmerk darauf gelegt wird. Bereits bei Einzonungen müssen kurze Wege, Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der Schutz vor Lärm- und Geruchsimmissionen im Fokus stehen.

#### Art. 7 Abs. 3: **Antrag: Mindestanteil für Mietwohnungen nach den Grundsätzen der Kostenmiete ermöglichen**

zusätzliche Litera:

*c) Für ganze Zonen, Gebiete oder einzelne Geschosse, deren Nutzung ganz oder teilweise zu Wohnzwecken vorgeschrieben ist, kann ein Mindestanteil festgelegt werden, der nach den Grundsätzen der Kostenmiete zu vermieten ist.*

bestehende Litera c) wird zu d)

**Begründung:** Marktteilnehmer, welche sich der Kostenmiete verpflichten, können langfristig bis zu 20% günstigere Mieten anbieten. Mit dieser Ergänzung wird die Möglichkeit geschaffen, gemeinnützigen Wohnbauträgern den Marktzutritt zu ermöglichen. Das kostet weder den Kanton noch die Gemeinde etwas, kann aber zu einer guten Durchmischung der Quartiere beitragen. Die Gemeinden erhalten ein Instrument, welches ihnen etwas Gestaltungsspielraum erlaubt. Es bleibt in der Kompetenz der Gemeinde, eine entsprechende Auflage zu beschliessen.

**Art. 9 Abs. 1: Antrag: Kaufrecht auch bei Ein- und Aufzoning**

*Werden Grundstücke nach erstellter Groberschliessung nicht innert acht Jahren angemessen überbaut, oder bei Ein- oder Aufzonungen, steht der politischen Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu. Die Frist...*

**Begründung:** Um eine zeitnahe Entwicklung einzelner Gebiete in die von der Gemeinde gewünschte Richtung zu ermöglichen, soll ein Kaufsrecht auch bei Ein- und Aufzonungen möglich sein. Ziel dieses Instrumentes ist, im Rahmen der Wohnbauförderung Boden an gemeinnützige Wohnbauträger zu vernünftigen Konditionen abgeben zu können. Die Erfahrung zeigt, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger auf dem freien Markt nur selten zum Zuge kommen, weil sie in zeitlicher wie auch finanzieller Hinsicht weniger potent auftreten können als private Investoren.

**Art. 11 Abs. 2, sowie Art. 12 Abs. 2: Mindestwohnanteil wird begrüsst**

Der MVO begrüsst, dass Wohnzonen wie auch Wohn-/Gewerbezone mit Mindestwohnanteilen belegt werden können.

**Art. 22: Antrag: Sondernutzungspläne für den gemeinnützigen Wohnungsbau**

zusätzliche Litera:

*e) Landsicherung für Wohnbauten, welche nach den Grundsätzen der Kostenmiete vermietet werden.* bestehende Litera e) wird zu f)

**Begründung:** Ein wirksames Mittel zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ist die Gewährung von Ausnutzungsboni, in speziellen Fällen auch die Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen, oder bei hoher architektonischer Qualität, die Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände. Ein Sondernutzungsplan soll deshalb ausdrücklich auch für den preisgünstigen Wohnbau ermöglicht werden.

**Art. 56 Abs. 1: Antrag: Mehrwertabgabe auch bei Aufzonungen**

*Die Mehrwertabgabe gleicht den Bodenmehrwert aus, der durch erstmalige und dauerhafte Zuweisung eines Grundstückes zu einer Bauzone (Neueinzoning) oder durch Zuweisung eines Grundstückes in eine Bauzone mit höherer Nutzungsmöglichkeit (Aufzoning) nach den Bestimmungen des Bundesrechtes entsteht.*

**Art. 57 Abs. 1: Antrag: Mehrwertabgabe beträgt 50% bei Neueinzonungen, 30% bei Aufzonungen**

*Die Mehrwertabgabe beträgt bei Neueinzonungen 50 Prozent, bei Aufzonungen 30 Prozent des Bodenmehrwertes.*

**Begründung:** Wie eingangs erwähnt, ist der MVO der Meinung, dass Planungsgewinne nicht wie vorgeschlagen privatisiert werden dürfen. Das heisst die Bodenspekulation an. Die hohen Mieten, welche daraus resultieren, haben diejenigen zu tragen, welche sowieso nicht das Privileg haben, Boden erben oder kaufen zu können. Wünschenswert wäre, die Mittel zum Teil für den

preisgünstigen Wohnungsbau einzusetzen, so dass die negativen Auswirkungen der Allgemeinheit zugutekommen.

Werden Zonen, Gebiete oder Geschosse mit einem Mindestanteil belegt, der nach den Grundsätzen der Kostenmiete vermietet werden muss (s. unser Antrag zu Art. 7 Abs.3), regt der MVO eine Reduktion der Mehrwertabgabe um 5 – 10% an. Das würde einen zusätzlichen Anreiz schaffen, solche Mindestanteile zu bestimmen.

#### Art. 57 Abs. 2 und 3: **Eventualantrag: Absatz 2 und 3 ersatzlos streichen**

**Begründung:** Werden unsere Anträge für Art. 56 Abs. 1 und 57 Abs. 1 nicht ins Gesetz aufgenommen und die Mehrwertabgabe auf dem vom Bund vorgegebenen Minimum von 20% belassen, dürfen davon nicht auch noch Abzüge gemacht werden. Auch eine Freigrenze hält der MVO nicht für richtig. Beim Mehrwert handelt es sich ja um einen Spekulationsgewinn. Auch kleine Gewinne sollen eine Abgabe leisten.

#### Art. 62 Abs. 2: **Antrag: Ertrag der Mehrwertabgabe für den gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzen**

*Er wird zur Deckung der Kosten von raumplanerischen Massnahmen von Kanton und politischen Gemeinden, insbesondere für Entschädigungszahlungen als Folge von Auszonungen sowie für die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus, verwendet.*

**Begründung:** Planungsgewinne werden ohne Verdienste der Eigentümer erzielt. Der MVO hält es deshalb für legitim, dass ein Teil dieser Gewinne für die Abfederung der Folgen der Bodenknappheit eingesetzt wird.

## **B. Nutzungs- und Bauvorschriften**

#### Art. 67 Abs. 3: **Einschränkung der Parkplätze wird begrüsst**

**Begründung:** Der MVO begrüsst, dass die Möglichkeit geschaffen wird, die Anzahl der Autoabstellplätze einzuschränken oder die Erstellung zu untersagen. Damit werden autoarme und autofreie Überbauungen möglich gemacht, ein Siedlungskonzept, das gerade in Städten einem steigenden Bedürfnis entspricht. Für solche Überbauungen sollte auch die Ersatzabgabe wegfallen, weil andernorts gar keine Abstellplätze beansprucht werden.

#### Art. 101: **Hindernisfreier Zugang wird begrüsst**

**Begründung:** Der MVO begrüsst, dass Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohnungen mit einem hindernisfreien Zugang erstellt werden müssen. Davon profitieren Behinderte wie auch Betagte. Im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Demographie werden flexible Grundrisse und hindernisfreie Zugänge einem steigenden Bedürfnis entsprechen.

Art. 105: **Sondernutzungsplan für Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen wird begrüsst**

**Begründung:** Publikumsmagnete generieren neben hohen Renditeaussichten auch hohe Emissionen. Der MVO hält es deshalb für richtig, dass an solche Bauten erhöhte Anforderungen gestellt werden, zum Schutze der betroffenen Wohngebiete.

### C. Natur- und Heimatschutz

Keine Bemerkungen

### D. Verfahren und Vollzug

Art. 137 Abs. 1: **Bekanntmachung an die betroffenen Mieterinnen und Mieter**

zusätzliche Litera:

*c) Mieterinnen und Mietern, welche im betroffenen Gebäude wohnen, mit eingeschriebenem Brief zur Kenntnis.*

**Begründung:** Oft sind die Mieterinnen und Mieter deutlich stärker von einem geplanten Bauvorhaben betroffen als Grundeigentümer in 30 Metern Entfernung. Sie haben deshalb ein legitimes Interesse, frühzeitig von einem Bauvorhaben zu erfahren. Ein fortschrittliches Gesetz, welches alle Anspruchsgruppen berücksichtigt, enthält eine Informationspflicht an die direkt Betroffenen.

Art. 139 Abs. 1: **Einspracheberechtigt sind auch Mieterinnen und Mieter**

**Begründung:** Der MVO geht davon aus, dass Mieterinnen und Mieter im Sinne von Art. 153 Abs. 2 einspracheberechtigt sind und ihnen deshalb auch im vereinfachten Verfahren ein Baugesuch bekannt gegeben wird. Der MVO regt an, in der Verordnung ausdrücklich darauf hinzuweisen.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anträge.

Freundliche Grüsse

Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz

Ruedi Blumer  
Präsident

Hugo Wehrli  
Geschäftsleiter