

MEDIENMITTEILUNG

St.Gallen, 16. Februar 2016

## **MVO enttäuscht über die Anträge zur Revision des Planungs- und Baugesetzes**

**Die Anträge der vorberatenden Kommission tragen die Handschrift von Bauherren und Architekten auf dem Land. Das Gesetz überlässt fast alles den Bauwilligen oder den Kommunen. Klauseln zum Schutz vor Verkehrsimmissionen, zur Förderung des ÖV oder zu Minimalstandards von Wohnungen wurden gestrichen oder dermassen verwässert, dass sie keine Wirkung haben. Der MVO hofft, dass der Kantonsrat substantielle Verbesserungen an der jetzigen Vorlage vornimmt.**

Der Gesetzesentwurf, den die Regierung nach der zweiten Vernehmlassung letzten Herbst vorlegte, sah vor, dass schon früh ein Augenmerk auf die Abstimmung zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung gelegt werden soll. Der MVO freute sich noch, dass bei Einzonungen kurze Wege, Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der Schutz vor Lärm- und Geruchsimmissionen im Fokus stehen. Die vorberatende Kommission schlägt in seinen Anträgen nun aber vor, alle griffigen Massnahmen aus dem Gesetz zu streichen. Vorschläge, welche der Mieterverband in der Vernehmlassungsantwort einbrachte, sind nicht berücksichtigt. So ermöglicht das Kantonale Gesetz den Gemeinden nicht, Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau einzuführen. Auch die Landsicherung für den gemeinnützigen Wohnungsbau sucht man im Gesetz vergeblich.

### **Qualität wird dem Bauherrn überlassen**

Es ist unbestritten, dass die innere Verdichtung eine hohe Anforderung an die Qualität erfordert. Fehlt diese, kann die Akzeptanz in der Bevölkerung nicht erreicht werden. Innere Verdichtung heisst faktisch näher, höher und allenfalls auch etwas weniger gross zu bauen (m<sup>2</sup>-Konsum pro Person reduzieren). Sie wird deshalb vor allem im Mietwohnungsbau erfolgen. Genügende Besonnung, natürliche Belichtung und Belüftung, minimale Wohnraumflächen und -höhen, sowie genügend Stauraum sind gerade in einer verdichteten Bauweise existentiell. Insbesondere wenn der grosse Grenzabstand abgeschafft werden soll.

Durch das Rausstreichen dieser Minimalanforderungen an die Bauhygiene wird die Qualität von verdichteten Bauten dem Bauherrn überlassen. Das dürfte beim Bau von Eigentumswohnungen funktionieren. Beim Bau von Mietwohnungen – insbesondere bei einem Nachfrageüberhang – besteht aber die Gefahr, dass Investoren einseitig auf den Profit und erst nachher auf die Qualität achten. Der MV fordert, die Artikel zur Bauhygiene zum Schutz der Mietenden im Gesetz zu belassen.

### **Papiertiger Baulandverflüssigung**

Das Raumplanungsgesetz sollte den Schutz der Kulturlandschaft und die innere Verdichtung zum Ziel haben. Ein wichtiges Instrument dazu ist, dass die Gemeinden ein Kaufrecht für eingezonte Grundstücke erhält, wenn es nicht innert acht Jahren nach Erschliessung überbaut wird. Die vorberatende Kommission hat nun die Hürden für das Kaufrecht so hoch angesetzt (verschiedene Voraussetzungen müssen kumuliert erfüllt sein), dass der Anreiz zur

Überbauung verpufft. Hat die öffentliche Hand aber kein griffiges Instrument zur Baulandverflüssigung, wird der Druck, Kulturland einzuzonen, steigen.

**Schutz vor Immissionen verwässert**

Der vorliegende Gesetzesentwurf sieht zwar die Möglichkeit vor, Parkplätze in bestimmten Siedlungen einzuschränken oder zu untersagen. Das ermöglicht autoarme oder autofreie Siedlungen und ist zu begrüßen. Völlig quer steht aber der Antrag der vorberatenden Kommission, dass die Ersatzabgabe für die Abstellplätze ausdrücklich nicht mehr für die Anbindung des öV und Langsamverkehrs eingesetzt werden darf.

In eine ähnlich inakzeptable Richtung zielt, dass die Grenzen für Bauten mit besonders hohen Auswirkungen auf die Siedlungs-, Verkehrs- oder Versorgungsinfrastruktur massiv erhöht wurden. Daraus ergeben sich entsprechend höhere Lärm- und Geruchsmissionen – eine Verschlechterung der Wohnqualität ist die Folge.