

**Parlamentarischer Vorstoss**

- Motion
- Postulat
- Interpellation mündlich
- Interpellation schriftlich

Eingereicht von

**Fraktionen: SP/JUSO/PFG, Grüne/Junge Grüne, GLP/Junge GLP**

---

**Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen:  
Für mehr Lebensqualität und Grünräume in einer dichter gebauten Stadt**

---

**Begründung**

Um eine hochwertige Innentwicklung zu ermöglichen, ist ein Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen unumgänglich.

Hauptanliegen der Raumplanungsrevision, welche vom Schweizer Volk 2013 angenommen wurde, ist die Eindämmung der während Jahrzehnten fortgeschrittenen Zersiedelung. Das Raumplanungsrecht verlangt, dass die Potenziale zur Siedlungsentwicklung nach innen (= Innenentwicklung) «mobilisiert» werden, indem Baulücken gefüllt, Siedlungen verdichtet, und Industriebrachen umgenutzt werden. Der Kanton St.Gallen hat im Planungs- und Baugesetz (PBG, sGS 731.1) den vom Bundesrecht verlangten Mehrwertausgleich umgesetzt. Er hat sich auf eine Minimallösung beschränkt und lediglich Einzonungen der Mehrwertabgabe unterstellt (Art. 58 ff. PBG). Der Abgabesatz orientiert sich ebenfalls am gesetzlich vorgesehenen Minimum von 20 Prozent. Mit der sogenannten Vertragsraumordnung (Art. 65 PBG) lässt der Kanton aber den Gemeinden Spielraum, auch bei Um- oder Aufzonungen anfallenden Mehrwert für bestimmte Aufgaben im öffentlichen Interesse abzuschöpfen. Das Bundesgericht hat im Urteil 1C\_245/2019 vom 19. November 2020 überdies festgehalten, dass der Kanton den Gemeinden nicht verbieten darf, erhebliche Vorteile bei Um- und Aufzonungen auszugleichen. Das Lausanner Gericht hielt fest, dass neben der Minimalregelung der allgemeine Gesetzgebungsauftrag von Artikel 5 Absatz 1 RPG weiterhin umzusetzen sei – entweder durch den Kanton selbst oder durch die Gemeinden: Führen also Um- und Aufzonungen zu erheblichen Planungsvorteilen, so müssen diese abgeschöpft werden.

Die Stadt St.Gallen ist daran, die Bauordnung zu revidieren. Diese soll bis spätestens 2027 in Kraft treten. Diese Revision beinhaltet u.a., wo sich die Stadt nach innen entwickeln kann und mit welchen Instrumenten das gelingen soll.

Die Innenentwicklung gelingt nur dann, wenn sie auch sozial ausgestaltet, sowie ortsbaulich und ökologisch hochwertig ist. In St. Gallen sind keine grösseren Einzonungen geplant. Dafür wurden und werden grössere und kleinere Gebiete aufgezonnt. Es fehlen aber gleichzeitig finanzielle Mittel zur Aufwertung von Grün- und Freiräumen bei dieser geplanten Verdichtung/Innenentwicklung. Es ist deshalb sachlich angezeigt, die Mehrwerte bei Um- und Aufzonungen abzuschöpfen, wie es Art. 5 Abs. 1 RPG grundsätzlich verlangt. Der vertragliche Mehrwertausgleich für Um- und Aufzonungen ist ein

zentrales Instrument, um die bestehenden Freiraum-, Biodiversitäts- und Verdichtungsstrategien miteinander in Einklang zu bringen. Damit der vertragliche Mehrwert rechtsgleich ausgeübt und die Zweckverwendung der finanziellen Mittel klar definiert ist, müssen die Eckpunkte in der Bauordnung und/oder in einem separaten Reglement festgehalten werden. Die Verwaltung erhält so klare Leitplanken und die Grundeigentümer haben mehr Rechtssicherheit, zudem stehen finanzielle Mittel für den Erhalt und die Schaffung von öffentlichen Freiräumen zur Verfügung. Die Stadt St.Gallen soll deshalb die gesetzlichen Grundlagen zum vertraglichen Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen erarbeiten.

In Basel-Stadt besteht eine Mehrwertabgabe bereits seit 1977: Die Stadt weist die finanziellen Mittel aus Um- und Aufzonungen einem städtischen Grünfonds zu. Dieser wird für zur Erhöhung der Lebensqualität im verdichteten Umfeld eingesetzt: Es entstehen neue öffentliche Grünräume oder bestehende können aufgewertet werden. Dies sind zum Beispiel: Parkanlagen; öffentlich zugängliche Grünanlagen auf Freiflächen und auf Dachterrassen; Wälder auf Stadtgebiet; Alleen und andere mit Bäumen bestockte Flächen.

Ein Reglement in der Stadt St.Gallen könnte folgende Eckpunkte ähnlich dem Basler Modell vorsehen: Ein Abgabesatz von mindestens 50% sowie eine Freigrenze von maximal CHF 20'000. Im Reglement soll geregelt werden, welche Tatbestände dem Mehrwertausgleich unterstehen, die Berechnungsweise, die Anrechnung an die Grundstückgewinnsteuer und die Fälligkeit. Es soll weiter festgehalten werden, dass die Mehrwertabgabe zweckgebunden für öffentliche Grünräume verwendet wird, wie bspw. für die Nutzung des öffentlichen Grunds, der sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien (inkl. Fuss- und Wanderwege ausserhalb der Bauzonen) eignet oder das Wohnumfeld im verdichteten Raum verbessert.

Zusammenfassend

- sollen die Planungsmehrwerte Einzelner in Zukunft allen Wohn- und Arbeitsgebieten zugutekommen,
- soll mit der Teilhabe der Bevölkerung an realisierten Mehrwerten eine höhere Akzeptanz für die Stadtentwicklung, insbesondere für die städtische Verdichtung mittels Ein- und Aufzonungen geschaffen und
- ein ökologischer Ausgleich für naturschützerische Defizite im Stadtgebiet bewirkt werden.

**Auftrag:**

Der Stadtrat wird deshalb gebeten, die gesetzlichen Grundlagen zum vertraglichen Mehrwertausgleich für Um- und Aufzonungen zu erarbeiten, um diesen spätestens mit der Revision der Bauordnung einzuführen.

---

Fraktionspräsident SP / JUSO / PFG

Daniel Kehl

---

Unterschrift



---

Fraktionspräsident Grüne / Junge Grüne

Andreas Hobi

---

Unterschrift



---

Fraktionspräsidentin

Grünliberale / Junge Grünliberale

Jacqueline Gasser-Beck

---

---

Unterschrift



## Unterschriften Parlamentarischer Vorstoss

Name	Vorname	Unterschrift	Name	Vorname	Unterschrift
Akeret	Alexandra	✓	Kehl	Daniel	✓
Angehern	Evelyne	✓	Keller	Felix	
Angehern	Patrik		Keller	Stefan	
Balok	Chompel	✓	Keller-Stadler	Gisela	
Baur	Marcel	✓	Königer	Doris	✓
Bechtiger	Roger M.		Kühne	Werner	
Bertoldo	Daniel		Kuratli	Donat	
Betschart	Yves	✓	Lemmenmeier	Eva	✓
Bitschnau-Kappeler	Cristina	✓	Liechti	Ivo	
Bodenmann	Marlene	✓	Meyer	Veronika R.	✓
Bosshard	Daniel	✓	Mitrovic	Vica	✓
Brunner	Jürg		Müller	Clemens	✓
Crottogini	Eva	✓	Neff	Christian	
Daguati	Remo		Neuweiler	René	
Diem	Melanie	✓	Niederhauser	Nadine	✓
Dörig	Maja	✓	Olibet	Peter	✓
Dudli	Andreas		Ronzani	Manuela	
Eberhard Anliker	Gabriela	✓	Rotach	Marcel	
Fässler	Magdalena	✓	Rütsche	Beat	
Federer	Cornelia		Scheck	Andrea Eva	✓
Frei-Grimm	Barbara		Schimke	Karl	
Gasser-Beck	Jacqueline	✓	Schmid	Rebekka	✓
Granitzer	Esther		Schönbächler	Philipp	✓
Grob	Stefan		Schürch	Marlène	✓
Hächler	Barbara		Seger	Oskar	
Hälg	Konstantin		Thoma	Helen	
Hasler	Etrit		Thurairajah	Jeyakumar	✓
Heeb	Jenny	✓	Wäspe	Remo	
Hobi	Andreas	✓	Wettach	Christoph	✓
Hornstein	Andrea	✓	Winter-Dubs	Karin	
Huber	Christian	✓	Zwicky Mosimann	Elisabeth	
Hufenus	Gallus	✓			

Aufgrund des Corona-Virus musste die Unterstützung eines Vorstosses in einer Doodle-Umfrage bekannt gegeben werden.

✓ = Unterstützung des Vorstosses