

Erfreulich hohe Rücklaufquote bei Baulandumfrage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind der Verbleib und die Erhältlichkeit aller unbebauten Baugrundstücke zu prüfen. Um dies herauszufinden wurde eine Umfrage lanciert. Die Ergebnisse der Umfrage sowie das weitere Vorgehen wurde den Grundeigentümern anlässlich einer Informationsveranstaltung am 10. September 2019 präsentiert.

Für die Grundlagenerarbeitung im Bereich Zonenplan ist es unumgänglich, dass der Bestand an nicht überbautem Bauland sowie die Zukunftsabsichten der Eigentümer bekannt sind. Aus diesem Grund wurde im letzten Winter eine Baulandumfrage durchgeführt. Bezüglich den insgesamt 364 betroffenen Liegenschaften kamen 302 ausgefüllte Fragebogen zurück. Aufgrund dieser hohen Rücklaufquote von knapp 83 % kommt der Umfrage die gewünschte Aussagekraft zu. Der Gemeinderat bedankt sich herzlich bei all jenen Grundeigentümern, welche den Fragebogen ausgefüllt und retourniert haben.

Ergebnis der Umfrage

Zwischenzeitlich wurde die Baulandumfrage ausgewertet und kann nun der Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Dabei war es den Projektverantwortlichen ein Anliegen, die betroffenen Grundeigentümer von freien Baulandflächen zuerst über das Ergebnis zu informieren. Zu diesem Zweck wurden all jene zu einer Informationsveranstaltung am 10. September 2019 eingeladen. Die Gemeinde freute sich sehr darüber, dass über 200 interessierte Personen der Einladung gefolgt sind.

Die Umfrage zeigt, dass ein Grossteil der freien Baulandflächen aktuell nicht erhältlich ist. Allerdings erklärten diverse Grundeigentümer, dass ihre Grundstücke zwar erhältlich aber entweder nicht bebaubar seien oder hierfür keine Nachfrage bestehe. Einzelne Eigentümer haben einfach keine Zeit um sich um einen Verkauf zu kümmern. An der Informationsveranstaltung erklärte der Gemeindepräsident, dass die Gemeinde natürlich gerne bereit sei, in solchen Fällen Unterstützung zu bieten.

Hinsichtlich der geplanten Überbauung enthielten viele der retournierten Fragebogen keine Aussage (rund 60%). In den übrigen Fällen zeigt sich die Tendenz, dass erst in 10 Jahren oder später eine Überbauung angedacht ist. Somit sind eher Anstrengungen erforderlich dahingehend, Bauland zu mobilisieren, als dass das Risiko besteht, dass die Bauzonenreserven frühzeitig erschöpft wären.



Was hat sich verändert?

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Volk die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung gutgeheissen. Das Ergebnis hat deutlich gezeigt, dass die Bevölkerung eine Änderung in der Raumplanung will. Die Zersiedlung soll gestoppt werden. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz macht der Bund konkrete Vorgaben. Damit hat er einen eigentlichen Paradigmenwechsel in der Raumplanung eingeleitet. Unter anderem ist der Bedarf an Siedlungsgebiet für die nächsten 25 Jahre im kantonalen Richtplan nach sehr restriktiven Rahmenbedingungen festzulegen. Entsprechend hoch sind die Anforderungen für Neueinzonungen. So ist unter anderem der Bedarf konkret nachzuweisen. Das Kulturland ist zu schützen, die inneren Nutzungsreserven sind zu nutzen, die Erschliessung soll rationell und kostensparend erfolgen und die Verfügbarkeit ist rechtlich abzusichern. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es künftig schwierig und aufwändig wird, neues Bauland einzuzonen.

Der revidierte kantonale Richtplan sowie das neuen Planungs- und Baugesetz verlangen von den Gemeinden einen konsequenten Fokus auf die Entwicklung nach innen. Das bedeutet, dass neue Bauzonen erst dann ausgeschieden werden dürfen, wenn die inneren Reserven konsequent mobilisiert wurden. Aufgrund der neuen, strengeren Berechnungsvorgaben reichen die Baulandreserven der Gemeinde Oberriet neu für die nächsten 25 Jahre und nicht wie bisher errechnet für 15 Jahre.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Erhältlichkeit des Baulands abzuklären und wo nötig rechtlich zu sichern. Dazu sieht das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen sogar ein gesetzliches Kaufrecht an bereits einzonierten Grundstücken vor. Der Gemeinderat und die Planungskommission streben jedoch an, dass einvernehmliche Lösungen mit den Grundeigentümern individuell erarbeitet werden. Damit kann besser auf die einzelnen Bedürfnisse eingegangen werden – konkret wird ein zeitlicher Rahmen zugesprochen innert welchem ein Grundstück überbaut werden soll. Allerdings ist niemand verpflichtet, dieses Angebot zu nutzen und einen solchen Vertrag einzugehen.

Weiteres Vorgehen

An der Informationsveranstaltung wurde den Grundeigentümern der Entwurf eines möglichen Vertrags vorgestellt. Diesbezüglich wird in der nächsten Zeit eine Vernehmlassung bei den Grundeigentümern durchgeführt.

Die Grundeigentümer können gerne auf die Gemeinde zugehen, sofern ein persönlicher Austausch bezüglich ihren Baulandflächen gewünscht wird. Ziel ist es, möglichst für beide Seiten geeignete Lösungen zu finden. Die für die Ortsplanung Zuständigen sind sich sicher, zusammen mit der Bevölkerung eine zukunftsgerichtete und zufriedenstellende Gemeindeentwicklung erarbeiten zu können.