

SCHWEIZERISCHE KANTONSPLANERKONFERENZ
CONFERENCE SUISSE DES AMENAGISTES CANTONNAUX
CONFERENZA SVIZZERA DEI PIANIFICATORI CANTONALI

c/o Amt für Raumplanung
Werkhofstrasse 59, 4509 Solothurn
bernard.staub@bd.so.ch
Telefon 032 627 25 60

Bau-, Planungs- und Umweltdirek-
toren-Konferenz BPUK
Haus der Kantone
Speichergasse 6
3000 Bern 7

Solothurn, 20. Mai 2011

Mitbericht zur Standesinitiative des Kantons St. Gallen „Bauen ausserhalb Bauzone“

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrter Herr Direktor

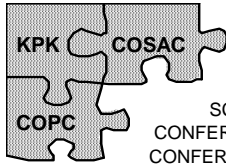
Die Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) hat die Kantonsplanerkonferenz (KPK) mit Schreiben vom 21. April 2011 dazu eingeladen, einen Mitbericht zur Standesinitiative des Kantons St. Gallen „Bauen ausserhalb Bauzone“ zu verfassen. Die (KPK) bedankt sich für diese Gelegenheit.

Die KPK hat sich mit der Standesinitiative auseinandergesetzt und ihren Mitbericht an der Vorstandssitzung vom 20. Mai 2011 verabschiedet. Er stellt die fachliche Beurteilung in den Mittelpunkt.

Ausgangslage

Nach bisherigem Recht konnten nur jene Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone von den Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG Gebrauch machen, welche zwar rechtmässig bewilligt und erstellt worden, jedoch mit der Einführung des Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 oder durch eine spätere Entlassung aus der Bauzone zonenwidrig geworden sind. Die Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 24c RPG sind nicht anwendbar auf landwirtschaftliche Wohnbauten, die zuvor errichtet und weiterhin als solche genutzt wurden. Für diese Bauten gilt Art. 24d RPG, welche die Änderungsmöglichkeiten auf die Umnutzung des Bestehenden in nichtlandwirtschaftliches Wohnen beschränkt.

Im Jahr 2008 wurde durch den Kanton St. Gallen eine Standesinitiative eingereicht, deren Ziel es ist, diese Unterscheidung aufzuheben. Mit der vorgesehenen Änderung von Art. 24c Abs. 2 RPG wird die Beschränkung für Wohnbauten, die vor 1972 als landwirtschaftliche Bauten errichtet worden sind, fallen gelassen. Bis anhin konnten diese gestützt auf Art. 24d RPG lediglich zu landwirtschaftsfremdem Wohnen umgenutzt, nicht aber erweitert werden.



SCHWEIZERISCHE KANTONSPLANERKONFERENZ
CONFERENCE SUISSE DES AMENAGISTES CANTONNAUX
CONFERENZA SVIZZERA DEI PIANIFICATORI CANTONALI

Konsultationsergebnis

Die Unterstellung von altrechtlichen Landwirtschaftsbauten unter Art. 24c RPG hat zur Folge, dass diese Bauten nicht mehr unter Art. 24d Abs. 3 RPG fallen werden. Diese Revision wird von den einzelnen Kantonsplanerinnen und Kantonsplanern mehrheitlich als grundsätzlich positiv gewertet. Die Änderung ist kurzfristig umsetzbar und erleichtert den Vollzug. Die heute geltende Unterscheidung und unterschiedliche Beurteilung bestehender Bauten hat sich im Vollzug als schwierig erwiesen. Zum einen ist mit erheblichem Aufwand verbunden, abzuklären, wann die landwirtschaftliche Nutzung tatsächlich aufgegeben wurde. Zum anderen war die bisherige Unterscheidung zwischen altrechtlich nichtlandwirtschaftlichen und ehemals landwirtschaftlichen Wohnbauten in der Praxis ohnehin schwer zu vermitteln. Eine Mehrzahl der Betroffenen hat diese Unterscheidung als ungerecht empfunden. Ferner ist die Renovation altrechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten gerade bei bloss ärmlicher Bau-substanz mit ungünstigen Raumeinteilungen und –höhen sowie kleineren Masseinheiten unter Berücksichtigung der heutigen wohnhygienischen und energetischen Anforderungen nach geltendem Recht oftmals nicht möglich. Mit dem Kriterium der Orientierung einer Ersatzbaute am bisherigen Bestand wird sichergestellt, dass nicht plötzlich moderne Wohnformen in bäuerlich geprägten (zumeist Streusiedlungs-) Gebieten überhand nehmen.

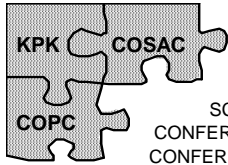
Begrüsst wird der Vorschlag, Änderungen von nicht ganzjährig bewohnten bzw. bewohnbaren Wohnbauten wie Maiensässe einer besonderen Regelung, eventuell im Rahmen der bundesrätlichen Verordnung, zu unterstellen.

Die Standesinitiative des Kantons St. Gallen verlangt die Gleichbehandlung sämtlicher formell rechtmässig erstellter Wohnbauten ausserhalb Bauzonen unabhängig des Zeitpunkts ihrer Erstellung. Die Beschränkung der von der UREK-N vorgeschlagenen Regelung auf altrechtliche (in der Regel vor dem 1. Juli 1972 erstellte) Wohnhäuser erscheint jedoch angesichts des Standards und der Bauweise von neurechtlichen Wohnhäusern vertretbar. Die Frage der Gleichbehandlung sämtlicher (inklusive neurechtlicher) Wohnhäuser könnte im Übrigen im Rahmen der 2. RPG-Teilrevision losgelöst von der Umsetzung der Standesinitiative des Kantons St. Gallen diskutiert werden.

Bedenken und Vorbehalte

Trotz des Überwiegens der positiven Aspekte, sieht die KPK auch einzelne Bedenken. Bei der Bewilligung von Bauten ausserhalb der Bauzonen muss es grundsätzlich darum gehen, die Landschaft so weit als möglich von baulichen Nutzungen freizuhalten. Ausnahmen stellen Bauten dar, die der Bewirtschaftung der Landschaft dienen, also primär landwirtschaftliche Bauten. Andere Nutzungen sind auf das Siedlungsgebiet zu konzentrieren. Dieser Grundsatz wird mit der Standesinitiative des Kantons St. Gallen ausgedehnt. Aus diesem Grund bedarf es der Klärung verschiedener Punkte, welche unter dem nachfolgenden Titel „Fazit und Anträge“ aufgelistet sind.

Schliesslich sollte die von der vorliegenden Initiative geforderte Anpassung in Zusammenhang mit den Arbeiten der RPG-Revision, 2. Etappe, der verantwortlichen Arbeitsgruppe „Bauen ausserhalb Bauzone“, bearbeitet werden. Nur so kann eine Beurteilung der Proble-



SCHWEIZERISCHE KANTONSPLANERKONFERENZ
CONFERENCE SUISSE DES AMENAGISTES CANTONNAUX
CONFERENZA SVIZZERA DEI PIANIFICATORI CANTONALI

matik im Gesamtkontext und die Abstimmung der beabsichtigten Auswirkungen sichergestellt werden.

Fazit und Anträge

Die KPK steht der Standesinitiative des Kantons St. Gallen grundsätzlich positiv gegenüber.

Zur Sicherstellung raumplanerischer Grundsätze stellt die KPK folgende Anträge, welche in die Erläuterungen einfließen sollen:

- es ist zu verdeutlichen, dass für die neueren (nach 1972 erstellten), aufgegebenen landwirtschaftlichen Wohnbauten weiterhin Art. 24d RPG gilt;
- es ist das Ausmass der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten in Abhängigkeit vom Bestehenden zu definieren (z.B. bezüglich Anzahl Wohneinheiten, Erweiterung der Geschossflächen bereits grosser Wohnbauten);
- es sind die aus den Erweiterungen entstehenden Ansprüche (z.B. an die Erschliessung, Infrastruktur) vollumfänglich der Bauherrschaft zu überbinden;
- es ist sicherzustellen, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch allfällige Ansprüche (z.B. aufgrund von Lärm- oder Geruchsemissionen) der Bewohner nicht beeinträchtigt wird;
- es ist der Begriff der Identität näher zu bestimmen, mindestens aber in den Erläuterungen zu umreissen, wobei ein Mittelweg zwischen „Ballenberg-Architektur“ und freier Interpretation der Identität zu wählen ist.

Die KPK hofft, mit ihrem Mitbericht einen wichtigen Beitrag für die Stellungnahme der BPUK zur Standesinitiative leisten zu können.

Freundliche Grüsse

Bernard Staub

Präsident der KPK