



Bundesamt für Raumplanung ARE  
3003 Bern

Bern, 19. Juni 2011

## **Standesinitiative Bauen ausserhalb der Bauzone: Stellungnahme SP Schweiz**

Sehr geehrter Herr Burgeois  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns gerne wie folgt:

### **1. Grundsätzliche Bemerkungen**

- **Die räumliche Entwicklung der Schweiz verläuft nicht nachhaltig, wie dies bereits der „Raumentwicklungsbericht 2005“ feststellte: Bis heute nehmen Flächenverbrauch und Zersiedelung in den meisten Regionen zu. 100 Millionen Quadratmeter Land wurden in den letzten vier Jahren verbaut. Das ist knapp die doppelte Fläche der Stadt Bern.**
- **Zersiedelung und Zerstückelung der Landschaft müssen gestoppt werden. Die SP Schweiz unterstützt deshalb die Landschaftsinitiative. Diese fordert, dass Kantone und Bund gemeinsam für die haushälterische Nutzung des Bodens sorgen. Der Schutz des Kulturlands und die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet stehen im Zentrum. Der Bund soll eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen fördern und Bestimmungen für das Bauen im Nichtbaugebiet erlassen. Regelungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen dürfen nur mit grösster Zurückhaltung und Vorsicht erlassen werden.**
- **Mit dieser Vorlage wird nun aber ein Teilaspekt des Bauens ausserhalb der Bauzonen separat und unkoordiniert revidiert. Das erschwert die laufenden Arbeiten zu einer in der zweiten Etappe der RPG-Revision vorgesehenen notwendigen Gesamtüberprüfung zum Bauen ausserhalb der Bauzonen.**
- **Wir erachten dieses Vorgehen als nicht zielführend und fordern die Behandlung der in dieser Vorlage aufgeworfenen Fragestellungen im Rahmen der zweiten Phase der Revision des Raumplanungsgesetzes. Dies ist auch aus Gründen der Rechtssicherheit notwendig.**

### **2. Bemerkungen zur Standesinitiative**

Trotz unserer grundlegenden Kritik am Vorgehen äussern wir uns im Folgenden zu einzelnen Bestimmungen gemäss Vernehmlassungsbericht.

### Grundsätzliches

- Der Kanton St. Gallen hat am 26. Mai 2008 die Standesinitiative „Bauen ausserhalb der Bauzone“ eingereicht. Über eine Änderung der Artikel 24 ff. RPG möchte diese Initiative sicherstellen, „dass die zur Gewährleistung von zeitgemässen Wohnverhältnissen sinnvollen baulichen Massnahmen“, einschliesslich Wiederaufbau, möglich sind und zwar unabhängig vom Stichtag 1. Juli 1972, an dem die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet im Bundesrecht in Kraft trat.
- Mit der nun vorgelegten Revision soll bewirkt werden, dass für altrechtliche Wohnbauten die gleichen Veränderungsmöglichkeiten bestehen, unabhängig davon, ob sie 1972 landwirtschaftlich oder nichtlandwirtschaftlich bewohnt wurden.
- Als die UREK-N feststellte, dass die Standesinitiative in der UREK-S blockiert war, beschloss sie, Artikel 24c Absatz 2 RPG im Rahmen des Geschäfts 07.062 anzupassen. **Die SP hat sich damals gegen diese Anpassung im Rahmen dieses Geschäfts ausgesprochen.**

### Strikte Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet und Gesamtsicht

- **Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet gemäss Bundesrecht ist u.E. eine wichtige Vorgabe gegen die Zersiedelung des Landes. Daran soll festgehalten werden.**
- Seit diese Regelung besteht, werden Bauten privilegiert, die rechtmässig bestanden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde. An dieser Privilegierung soll gemäss Vorlage festgehalten werden. Dies wird damit begründet, dass die betreffenden EigentümerInnen die mit dem Bau verbundenen Investitionen im Vertrauen darauf tätigten, dass sie ihre Bauten bei Bedarf ändern oder erweitern könnten. Diese Erwartung ist aus Sicht der EigentümerInnen nachvollziehbar.
- **Es braucht aber klare und verbindliche Regelungen, die im Rahmen einer Gesamtsicht erarbeitet werden müssen, wie wir das unter Punkt 1 ausgeführt haben.**

### Altrechtliche Bauten dürfen nicht immer intensiver genutzt werden

- Damit altrechtliche Bauten nicht immer grösser werden und ihre Nutzung nicht immer intensiver wird, darf von dem genannten Privileg – insbesondere was die Erweiterungsmöglichkeiten betrifft – gemäss Vernehmlassungsbericht nicht immer wieder neu Gebrauch gemacht werden. **Wir begrüssen diese Einschränkung.**
- Es sollen gemäss Bericht zwar mehrere Bewilligungen für Veränderungen und Erweiterungen zulässig sein, diese müssen aber insgesamt das Mass der zulässigen Änderungen einhalten. **Dies entspricht konstanter Praxis und darf nicht abgeschwächt werden.**
- Wir verweisen in diesem Kontext auf ein Urteil des Bundesgerichts vom 13. April 2011 (1C\_382/2010) betreffend Bauen ausserhalb der Bauzone. Der Heimatschutz machte in seiner Klage geltend, dass der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau einer Wohnbaute in Widerspruch zum Natur- und Heimatschutz- sowie zum Raumplanungsgesetz stehe und dass vor der Behandlung der natur- und heimatschutzgesetzlichen Belange zu prüfen sei, ob eine Baubewilligung aus raumplanerischer Sicht möglich sei.

### Altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten vs. nichtlandwirtschaftliche

- Altrechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbauten stehen die gleichen Erweiterungsmöglichkeiten zu wie nichtlandwirtschaftlichen mit zwei Einschränkungen: Erstens wurden wegen der in der Regel bei aufgegebenen Landwirtschaftsbetrieben vorhandenen Reserven an ungenutztem Gebäudevolumen Erweiterungen nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zugelassen. Zweitens wurde auf das Recht verzichtet, solche Wohnbauten abbauen und wieder aufbauen zu können.
- Die Zahl der aktiven Landwirtschaftsbetriebe reduziert sich pro Jahr um etwa tausend Stück. Als Folge davon werden Wohngebäude ausserhalb der Bauzone frei. Diese werden

oft weiterhin nichtlandwirtschaftlich bewohnt und in zahlreichen Fällen dürfte der Wunsch nach baulicher Veränderung aufkommen. **Es wurde deshalb bisher sicher zu Recht befürchtet, wegen der grossen Anzahl solcher Bauten könnte eine allzu grosszügige Regelung bezüglich Abbruch und Wiederaufbau dazu führen, dass das Landschaftsbild im ländlichen Raum seinen Charakter verliert. Dieser Gefahr ist auch künftig mit entsprechenden Massnahmen entgegenzuhalten.**

- Je mehr Leute zudem in Landwirtschaftszonen wohnen, die keinen engen Bezug zur Landwirtschaft haben, desto grösseren Einschränkungen kann die Landwirtschaft ausgesetzt sein aufgrund von Einsprache- und Beschwerdemöglichkeiten (Lärmschutz oder Geruchsmissionen aus der Tierhaltung oder der Nutzung von Biomasse).

#### Energetische Sanierungen sind bei freiwilligem Abbruch und Wiederaufbau zwingend vorzunehmen

- Für das Ausmass der zulässigen Änderungen an altrechtlichen Wohnbauten sollen die Grenzen weiter gelten, die bisher nach Artikel 24c anwendbar waren. Insbesondere soll der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau möglich bleiben. Dafür gibt es gemäss Bericht drei Gründe: Erstens wäre ein Verbot leicht zu umgehen, da die Grenzen zwischen umfassender Sanierung und Abbruch und Wiederaufbau oft fließend sind. Zweitens gibt es in Fällen, in denen die Raumhöhen in bestehenden Wohnbauten zu gering sind, oft keine vernünftige Alternative zu Abbruch und Wiederaufbau. Drittens hat Abbruch und Wiederaufbau den Vorteil, dass eine Baute energetisch saniert werden kann, wenn sie von Grund auf neu wieder aufgebaut wird. Wir können uns diesen Überlegungen im Grundsatz anschliessen.
- **Insbesondere bezüglich energetischer Sanierung soll das technisch maximal Mögliche zwingend realisiert werden müssen. Im Minimum ist ein Standard gemäss Minergie anzustreben. Es gibt aber auch Beispiele, wo bei Sanierungen der Standard gemäss Minergie P realisiert werden konnte.**

#### Nutzung der Bauten

- **Mit Wohnbauten sind Bauten gemeint, in denen ganzjährig gewohnt wird. Die ganzjährige Bewohnung erachten wir als wichtiges Kriterium im Hinblick auf die nachhaltige Erschliessung mit Infrastrukturen.** Der Anwendungsbereich der Revision soll sich auf ganzjährig bewohnte Gebäude beschränken.
- Als problematisch erachten wir, dass auch die **touristische Nutzung** darunter fällt. Damit werden Entwicklungen von Abbruch und Neubau gefördert, welche sicher oft nicht nachhaltig sind. Wir beantragen deshalb auf Gesetzesstufe verbindliche Regelungen, die die Grundsätze und Ziele der Raumplanung absichern.
- Auch Bauten, die **ursprünglich zu Zwecken der Landwirtschaft temporär bewohnt** wurden, sollen unseres Erachtens nicht a priori unter Wohnbauten fallen, um der weiteren Zersiedelung und der Aufhebung der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet entgegen zu wirken.

#### Klare Regeln bei Veränderungen bei Abbruch und Wiederaufbau

- Die Mehrzahl der altrechtlichen Wohnbauten dürfte 1972 noch landwirtschaftlich genutzt worden sein und damit nach geltendem Recht unter Artikel 24d Absatz 1 fallen. **Der Anteil Wohnbauten, der von der Lockerung profitiert, ist somit gross.** Im Gesetz soll deshalb gemäss Vernehmlassungsbericht verankert werden, dass bei einem Wiederaufbau die äussere Erscheinung nicht wesentlich geändert werden darf.
- Veränderungen bei Abbruch und Wiederaufbau müssen sich auf den Rahmen dessen beschränken, was bei Sanierungen üblich ist. **Wir unterstützen diese Vorgabe, wünschen uns aber eine verbindlichere Formulierung, insbesondere was kulturhistorisch wertvolle und denkmalgeschützte Gebäude sowie Inventarobjekte angeht.** Kulturhistorische Werte müssen abgesichert sein.

- **Charakter, Gestaltung, Umriss, regionaltypischer Baustil und Proportionen der Baute müssen erhalten bleiben.** Ungenügende Raumhöhen alter Wohnbauten sollen hingegen korrigiert werden können. Ebenfalls zulässig sein soll, das Gebäudevolumen zu reduzieren.
- Dass diese Vorgaben nur im Zusammenhang mit Abbruch und Wiederaufbau erwähnt werden, darf kein Freipass für äussere Veränderungen im Rahmen von Erneuerungen und Umbauten sein, die ohne Abbruch erfolgen. Auch Änderungen, die weniger weit als Abbruch und Wiederaufbau gehen, müssen an diesen Vorgaben gemessen werden.

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen  
SP Schweiz



Christian Levrat  
Parteipräsident



Chantal Gahlinger  
Politische Fachsekretärin SP Schweiz