

BD / Motion Wild-Wald / Hobi-Neu St.Johann / Brändle-Bütschwil vom 25. September 2007

Standesinitiative Bauen ausserhalb Bauzone

Antrag der Regierung vom 30. Oktober 2007

Guttheissung.

Begründung:

Die Standesinitiative bezweckt eine einheitliche Behandlung und eine Lockerung der Nutzungsvorschriften bezüglich altrechtlicher Wohnbauten ausserhalb Bauzonen. Ausgangspunkt ist die unterschiedliche bundesrechtliche Regelung für vor und nach dem 1. Juli 1972 umgenutzte zonenfremde Wohnbauten im Sinn von Art. 24c und 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG). Mit Art. 42 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) zu Art. 24c RPG bzw. Art. 42a RPV zu Art. 24d RPG rechtfertigt der Bund die unterschiedliche Handhabung. Art. 24c RPG lasse im Sinn einer bloss teilweisen Änderung von Bauten und Anlagen im Rahmen bereits bestehender zonenfremder Wohnnutzung mehr Spielraum zu als Fälle, in denen bereits die Umnutzung von zonenkonformem zu zonenwidrigem Wohnraum eine vollständige Änderung von Bauten und Anlagen bedeute.

Der Kantonsrat erliess im Jahr 2001 gestützt auf Art. 24d RPG den revidierten Art. 77quinquies des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG), der landwirtschaftliches und nichtlandwirtschaftliches Wohnen hinsichtlich Erweiterung und Wiederaufbau ausdrücklich gleichgestellt. Entsprechend blieben bei Baugesuchen für altrechtliche Wohnbauten in der Praxis die per Stichtag 1. Juli 1972 vorherrschenden Verhältnisse ohne Konsequenzen. Der Bund stellte sich gegen diese Praxis und erliess auf 1. Juli 2003 Nutzungsbeschränkungen (Art. 42a RPV), die verdeutlichen, dass die vom Kanton St.Gallen postulierte Gleichstellung hinsichtlich Erweiterung und Wiederaufbau dem Bundesrecht widerspricht. Daher ist Art. 77quinquies BauG nicht mehr anwendbar.

Die Regierung hat sich letztmals im Rahmen der Vernehmlassung zur Teilrevision des Raumplanungsrechts hinsichtlich Erweiterung der Möglichkeiten für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe und für die Energiegewinnung im Jahr 2005 für eine Lockerung der Bestimmungen über die landwirtschaftsfremde Wohnnutzung eingesetzt. Der Kanton bestehe darauf, dass den wiederholt vorgetragenen Anliegen der Ostschweizer Kantone hinsichtlich Umnutzung, Erweiterung und Wiederaufbau von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Wohnbauten endlich Rechnung getragen werde. Dementsprechend sei Art. 24d RPG so zu formulieren, dass künftig landwirtschaftliche Wohnbauten erneuert, teilweise geändert, erweitert und wiederaufgebaut werden könnten, wobei die Umnutzung von landwirtschaftlichem zu nichtlandwirtschaftlichem Wohnen bloss als teilweise Änderung gelten dürfe.

In der Praxis führte die vom Bund mit Erlass von Art. 42a RPV per 1. Juli 2003 korrigierte St.Galler Lösung dazu, dass die betroffenen Grundeigentümer schlagartig ihrer Erweiterungs- und Wiederaufbaumöglichkeiten beraubt wurden. Gelingt der Nachweis nicht, dass eine Baute schon vor dem 1. Juli 1972 landwirtschaftsfremd genutzt wurde, was oft mit erheblichem Aufwand verbunden ist, bestehen nur noch bescheidene Möglichkeiten für die Erweiterung; Abbruch und Wiederaufbau sind praktisch ausgeschlossen. Gerade im Kanton St.Gallen mit eher kleinräumigen Wohnbauten und Scheunen – vor allem in Streusiedlungsgebieten – stossen Bemühungen um Anpassungen an zeitgemässes Wohnen rasch an Grenzen. Angesichts der

begrenzten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten und des häufig vernachlässigten Zustands der Wohnhäuser lohnen sich Investitionen kaum mehr. Dennoch wird kaum je eine «24d-Baute» ersatzlos abgerissen. Vielmehr versuchen die Eigentümer oder allfällige Interessenten, den vorhandenen «Restwert» eines landwirtschaftsfremd gewordenen Wohnhauses (Bauplatz und Substanz) in Form einer möglichst weitgehenden Erneuerung und Erweiterung zu «retten». Nicht selten geschieht dies auch aus Gründen der Familientradition. Die unterschiedliche bundesrechtliche Behandlung mit den baulichen Einschränkungen, den Erweiterungs- und Wiederaufbaumöglichkeiten ist um so stossender, als die landwirtschaftsfremden Bauten aufgrund der Strukturbereinigung der Landwirtschaft ohnehin nicht mehr ihrem ursprünglichen Zweck zugeführt werden.

Unter den genannten Umständen begrüsst die Regierung das Anliegen der Motionäre um eine Standesinitiative mit dem Ziel der Korrektur der streitigen Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung. Nachdem entsprechende Bemühungen der Ostschweizer Kantone und insbesondere des Kantons St.Gallen bisher erfolglos waren, ist die Standesinitiative das geeignete Mittel, die spezifischen Interessen beim Bund zielgerecht und wirksam einzubringen.