

Einfache Anfrage Broger-Altstätten:**«Orthofoto anstelle Augenschein – die neue Strategie der Kontrolle durch das AREG?»**

In den vergangenen Monaten häufen sich Hinweise, dass das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) im Zusammenhang mit Baugesuchen vermehrt Grundstücke anhand von Orthofotos überprüft. Dabei werden offenbar nicht nur die Grundstücke der Gesuchsteller, sondern teilweise auch angrenzende Nachbargrundstücke auf mögliche bauliche Veränderungen oder bestehende Anlagen kontrolliert.

Grundlage dieser Abklärungen scheinen insbesondere Luft- und Orthofotos zu sein. Auffälligkeiten, die auf den Aufnahmen erkennbar sind, können anschliessend zu weiteren bau- oder raumplanungsrechtlichen Abklärungen führen. Auffällig ist dabei, dass solche Feststellungen offenbar teilweise erfolgen, ohne dass vorgängig eine Besichtigung vor Ort stattfindet oder mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Kontakt aufgenommen wird.

Ein Orthofoto kann zweifellos ein sinnvolles und effizientes Hilfsmittel für die Verwaltung sein. Es zeigt jedoch lediglich eine Momentaufnahme aus der Luft. Daraus lässt sich nicht ohne Weiteres ableiten, wann eine bauliche Anlage erstellt wurde, welchem Zweck sie dient, ob sie überhaupt bewilligungspflichtig ist oder ob eine entsprechende Bewilligung bereits vorliegt. Auch können auf einem Luftbild beispielsweise provisorische Anlagen, landwirtschaftliche Einrichtungen oder andere bewilligte Nutzungen nicht zuverlässig beurteilt werden.

Besonders Fragen wirft die Ausweitung solcher Kontrollen auf Nachbargrundstücke auf. Wird ein Baugesuch für ein bestimmtes Grundstück eingereicht, stellt sich die Frage, weshalb und nach welchen Kriterien gleichzeitig weitere private Grundstücke überprüft werden. Für die betroffenen Grundeigentümer kann eine solche Kontrolle zudem überraschend sein, insbesondere wenn aufgrund einer reinen Luftbilddauswertung weitere Abklärungen oder Verfahren ausgelöst werden.

Die Digitalisierung soll der Verwaltung ermöglichen, effizienter zu arbeiten. Gleichzeitig müssen bei der Kontrolle privater Grundstücke die Verhältnismässigkeit, die Rechtssicherheit und die klare Zuständigkeitsabgrenzung zwischen Kanton und Gemeinden gewährleistet bleiben.

Ich bitte die Regierung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Hat das AREG seine Praxis bei der Kontrolle von Grundstücken anhand von Orthofotos im Zusammenhang mit Baugesuchen in den vergangenen Monaten geändert oder ausgeweitet?
2. Auf welcher rechtlichen Grundlage und nach welchen Kriterien werden dabei auch Nachbargrundstücke überprüft, die nicht Gegenstand des Baugesuchs sind?
3. Wie wird sichergestellt, dass eine aufgrund eines Orthofotos festgestellte Auffälligkeit vor weiteren rechtlichen Schritten sachlich überprüft wird? Erfolgt insbesondere eine Vor-Ort-Kontrolle und/oder eine Kontaktaufnahme mit den betroffenen Grundeigentümern?
4. Wie beurteilt die Regierung die rechtliche Zulässigkeit einer solchen Kontrolle privater Grundstücke – insbesondere von Nachbargrundstücken – allein aufgrund von Orthofotos und ohne vorgängige Vor-Ort-Kontrolle oder Kontaktaufnahme mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern? Auf welche konkrete gesetzliche Grundlage stützt sich dieses Vorgehen?

5. Wie beurteilt die Regierung die Verhältnismässigkeit dieser Praxis und die Abgrenzung der Zuständigkeiten zwischen dem AREG und den kommunalen Baubehörden?»

23. September 2026

Broger-Altstätten