

BUD / Einfache Anfrage Broger-Altstätten vom 3. Juni 2025

Baugesuchsverfahren dauert in einem Brandfall zu lange

Antwort der Regierung vom 26. August 2025

Andreas Broger-Altstätten erkundigt sich in seiner Einfachen Anfrage vom 3. Juni 2025 danach, ob es richtig sei, dass Eigentümerinnen und Eigentümer nach einem Brandfall ein langes Baugesuchsverfahren durchlaufen müssen, um den Vorzustand wiederherstellen zu dürfen.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Die Regierung nimmt die Anliegen der von einem Brandfall oder einem anderen Unglück betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sehr ernst und versteht, dass eine rasche Klärung und Unterstützung in solchen Situationen von grosser Bedeutung sind. Insbesondere nach dem Verlust des Heimes ist es nachvollziehbar, dass die Betroffenen möglichst schnell wieder Normalität herbeiführen möchten. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) ist sich dieser besonderen Situation bewusst und behandelt entsprechende Gesuche mit der gebotenen Priorität.

Das Bauen ausserhalb der Bauzone ist jedoch besonders streng geregelt, um Kulturland und Landschaft zu schützen und die Trennung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet (Trennungsgrundsatz) sicherzustellen. Auch nach einem Brandfall ist eine Baubewilligung zwingend erforderlich, da das Raumplanungsrecht des Bundes und das kantonale Baurecht keine Ausnahmen von der Bewilligungspflicht vorsehen. Die Regierung setzt sich dafür ein, in solchen Fällen die Verfahren so rasch wie möglich abzuschliessen, soweit dies im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich ist.

Das Bundesrecht – insbesondere das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz [SR 700; abgekürzt RPG]) – schreibt vor, dass Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone von der kantonal zuständigen Fachstelle geprüft werden müssen. Auch in Ausnahmesituationen muss die Gesetzeskonformität des Bauvorhabens sichergestellt werden. Ein vereinfachtes Verfahren ist rechtlich nicht vorgesehen. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der Schutz der Nachbarschaft müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

Zu den einzelnen Fragen:

1. *Ist die Regierung ebenfalls der Meinung, dass ein solches Baugesuchsverfahren beschleunigt behandelt werden sollte?*

Die Regierung ist der klaren Auffassung, dass Baugesuche infolge eines Brandfalls prioritär behandelt werden sollen. Sie setzt sich dafür ein, solche Verfahren so zügig wie möglich abzuschliessen und unterstützt Massnahmen zur Beschleunigung, beispielsweise durch frühzeitige Beratungen mit den kantonalen Fachstellen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen setzen dabei gewisse Grenzen, insbesondere aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben, um auch in komplexen Verfahren die nötige Rechtssicherheit zu gewährleisten. Innerhalb dieses Rahmens sorgt die Regierung jedoch dafür, dass betroffene Verwaltungseinheiten solche Gesuche mit hoher Priorität bearbeiten.

Im konkreten Fall erschütterte am 31. Januar 2025 ein Brand die Stadt Altstätten. Bereits Anfang Februar wandte sich der Planer der Eigentümer an die Stadtverwaltung, um historische Planunterlagen für den Wiederaufbau zu erhalten.

Um die Anliegen der Betroffenen bestmöglich zu unterstützen, erkundigte sich die Stadt Altstätten am 6. Februar 2025 beim AREG, ob für den Wiederaufbau beschleunigte Verfahrenswege bestünden. Das AREG informierte darüber, dass der Wiederaufbau zwar prioritär behandelt würde, jedoch im Rahmen des regulären Baugesuchsverfahrens erfolgen müsse.

Die Bauherrschaft reichte ihr Baugesuch Anfang März 2025 bei der Stadt Altstätten ein. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 7. bis 22. April 2025, ohne dass Einsprachen erhoben wurden. Die Unterlagen wurden dem AREG am 24. April 2025 zur eingehenden Prüfung übermittelt.

Das AREG prüfte den Wiederaufbau unter Berücksichtigung der besonderen Situation und der rechtlichen Ausgangslage auf dem Baugrundstück. Die Prüfung wurde eng mit den beteiligten Fachstellen koordiniert. Rückmeldungen aus den Fachbereichen sowie die Einschätzung der Ortsbildkommission der Stadt Altstätten lagen bis zum 27. Mai 2025 vor. Dabei zeigte sich, dass zur vollständigen Gesetzeskonformität noch kleinere Plananpassungen notwendig waren. Nach deren Umsetzung konnte das AREG der Stadt Altstätten am 25. Juni 2025 die zustimmende raumplanungsrechtliche Teilverfügung zukommen lassen – eine wichtige Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung durch die Stadt Altstätten.

Die kantonale Verwaltung bearbeitete das Baugesuch nach Eingang der vollständigen Unterlagen innerhalb von 17 Arbeitstagen. Insgesamt betrug die Bearbeitungszeit ab Eingang des Gesuchs bis zur Zustellung des Entscheids 56 Tage, wobei lediglich 43 Arbeitstage auf die eigentliche Bearbeitung entfielen. Die gesetzlich vorgegebene Frist liegt bei 70 Tagen.

2. Was spricht aktuell gegen eine schnellere Bearbeitung?

Baugesuche ausserhalb der Bauzone unterliegen komplexen bundesrechtlichen Vorgaben. Diese müssen in jedem Fall eingehalten werden und erfordern eine sorgfältige Prüfung durch mehrere Fachstellen. Hinzu kommen mögliche Einsprachen Dritter oder entgegenstehende öffentliche Interessen, die ebenfalls berücksichtigt werden müssen.

Die Regierung ist sich dieser Herausforderungen bewusst und setzt deshalb gezielt auf Prozessoptimierungen, um auch unter diesen Rahmenbedingungen Verfahren möglichst zügig abzuschliessen. Bei Schadensereignissen wie Brandfällen werden entsprechende Gesuche prioritär behandelt. Künftig wird die Koordination der Baugesuche im Bereich Bauen ausserhalb der Bauzone zentral durch die Koordinationsstelle Bau im Bau- und Umweltsdepartement erfolgen. Ziel ist es, die Abläufe zwischen Gemeinden und kantonalen Fachstellen zu vereinheitlichen und Rückmeldungen gebündelt bereitzustellen.

3. Ist für eine mögliche Beschleunigung eine gesetzliche Anpassung notwendig?

Für eine substanzielle Beschleunigung wären gesetzliche Anpassungen auf Bundesebene notwendig, insbesondere um das Verfahren zu vereinfachen oder bestimmte Prüfschritte zu verkürzen. Das Potenzial für Vereinfachungen und Beschleunigungen im Rahmen des geltenden Rechts ist begrenzt, nicht zuletzt wegen bundesrechtlicher Vorgaben.

Eine grosse Chance sieht die Regierung in der Digitalisierung des Baugesuchsverfahrens, die im Rahmen des Projekts eBauSG bis Ende 2027 umgesetzt werden soll. Der neue digitale Prozess wird die Effizienz erhöhen, indem Unterlagen elektronisch an alle beteiligten Stellen übermittelt, Bearbeitungsschritte parallelisiert und der Verfahrensstand für alle Beteiligten transparent gemacht werden. Dies wird dazu beitragen, Rücklaufzeiten zu verkürzen und Verfahren insgesamt schlanker zu gestalten.