

Argumente der Gegner einer Lockerung Art. 24c RPG samt Relativierung

1. Zersiedelung

Argument der Gegner: Rund 36% der Siedlungsflächen und 24% aller Gebäude der Schweiz befinden sich ausserhalb der Bauzonen. In den Jahren 2001-2010 hat die Zahl der neu erstellten Gebäude ausserhalb der Bauzonen jährlich um rund 500 und die Zahl der neuen Wohnungen um rund 700 zugenommen.

Relativierung: Diese unter Ausnahmegewilligungen erstellten Bauten ziehen konkrete räumliche Auswirkungen nach sich, **haben aber mit Art. 24c RPG nichts zu tun**. Der besagte Artikel behindert einzig und allein die sinnvolle und optimale Nutzung der altrechtlichen Bauten und Anlagen, welche schon dastanden, bevor es zur Aufspaltung von Bauzonen und Nichtbauzonen kam. Die Befürchtung, dass man nicht mehr sehen kann, wo ein Dorf aufhört und wo das Land beginnt, steht in keinem Zusammenhang mit einer allfälligen Lockerung des Art. 24c RPG für wohnliche Zwecke. Wir reden hier ausschliesslich von bereits bestehenden altrechtlichen Gebäuden, welche unter Art. 24c fallen. Der Gesetzgeber sieht klar verschiedene Ausnahmen vor. So unterscheidet er zum Beispiel altrechtliche Bauten von neurechtlichen Bauten. Eine fundamentale Erneuerung erfahren z.B. altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen. Diese fallen seit der Revision im Jahr 2000 unter Artikel 37a RPG. Diese können vollständig unter gewissen Voraussetzungen geändert werden.

2. Hohe Kosten für öffentliche Hand:

Argument der Gegner: Die Schaffung von vielen zusätzlichen Wohnungen ohne Bezug zur Landwirtschaft ausserhalb der Bauzone führt unweigerlich zu einer Zersiedelung und damit zu hohen Kosten für die öffentliche Hand, was für die Entwicklung der Gemeinden hinderlich ist.

Auszug aus der Antwort des Staatsrats Kanton Freiburg auf einen parlamentarischen Vorstoss—Motion Olivier Flechtner /Christine Jakob 2016-GC-127 (vormals Silvio Serena /Isabelle Portmann) Standesinitiative –Revision des Raumplanungs- und Baugesetzes (Landwirtschaftszone).

Relativierung: Siehe geltendes Recht: Das Gemeinwesen hat keine Pflicht zur Erschliessung. Die Erschliessungskosten müssen in der Regel ganz von den Privaten (Weggenossenschaften usw.) getragen werden. Beiträge der öffentlichen Hand sind möglich, sofern ein öffentliches Interesse besteht (z. B. im Rahmen von landwirtschaftlichen Strukturverbesserungen). Auch bei altrechtlichen, in ihrem Bestand geschützten Wohnbauten ausserhalb der Bauzone kann aus der Besitzstandsgarantie kein Anspruch auf eine zeitgemässe Erschliessung abgeleitet werden.

3. Zusätzlicher Verlust von Kulturland:

Argument der Gegner: Bei einer Aufweichung geht Kulturland verloren.

Relativierung: Jede Erweiterung und jede Umnutzung muss in der Nichtbauzone bewilligt werden und die Praxis ist gesetzlich restriktiv geregelt. Ein Anspruch auf zusätzliche Parkplätze usw. ist für ein zeitgemässes Wohnen verständlich, diese sind aber bewilligungspflichtig und werden zurückhaltend umgesetzt. Unser Antrag betrifft altrechtliche Bauten an geeigneten und bereits erschlossenen Lagen. Diese standen bereits da, bevor es zur Trennung von Bauland und nicht Nichtbauland kam. Die vorhandenen Zufahrtsstrassen dienen meist der Landwirtschaft zur Bewirtschaftung und als Zufahrt für ihre Höfe.

4. Auswirkungen auf das bäuerliche Bodenrecht bzw. auf die Landwirtschaft:

Argument der Gegner: Bei einer Aufweichung der bestehenden Normen werden spekulativen Immobiliengeschäften Tür und Tor geöffnet.

Relativierung: Die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet ist ein fundamentaler Grundsatz der Schweizerischen Raumplanung. Dieser fundamentale Grundsatz bewirkt unter anderem tiefe Bodenpreise für Kulturland und erleichtert es damit der Landwirtschaft, kostendeckend zu produzieren. Jeder Neubau oder eine Erweiterung muss in der Landwirtschaftszone bewilligt werden. Diese Konstellationen sind bereits klar und restriktiv gesetzlich geregelt und werden von uns nicht in Frage gestellt. Noch einmal, die Rede ist ausschliesslich von bereits bestehenden Bauten.

Für uns ist im Übrigen nicht nachvollziehbar, dass Landwirtschaftsbetriebe, welche beim Eintritt in das AHV-Alter aufgegeben werden und auf die nächste, nicht aus Landwirten/innen bestehende Generation übergehen, nicht zum Ertrags-, sondern zum Marktwert übergeben werden. Dadurch werden Voraussetzungen geschaffen für hoch spekulative Geschäfte. Gerade dies wollte man doch eigentlich verhindern!

5. Schutz von Landschaft und Kulturland ist nicht mehr gegeben:

Argument der Gegner: Der oben im Titel erwähnte Grundsatz wird verletzt!

Relativierung: Altrechtliche Bauten stehen bereits, meistens sind sie auch erschlossen oder müssten so schnell wie möglich angeschlossen werden. Vielerorts wären Möglichkeiten vorhanden. Da die Kosten privat übernommen werden müssen, wehren sich viele Besitzer dagegen. Dies hat wahrlich nicht viel mit Umweltschutz zu tun.

Durch eine sinnvolle, vollständige Wohnnutzung würden viele Objekte zudem besser isoliert, was dem Klimaschutz entgegenkommt. Viele Bewohner, welche in Bauten ausserhalb der Bauzonen wohnen, haben einen starken Bezug zur Natur und leisten einen grossen Beitrag zur Biodiversität. Eine Lockerung des Art. 24c RPG für ein zeitgemässes Wohnen, angewandt auf geeignete und bereits erschlossene oder mit einfachen Möglichkeiten erschliessbaren Bauten, bedeutet einen noch achtsameren Umgang mit dem uns verbleibenden Kulturland. Oder mit anderen Worten ausgedrückt:

Sinnvoller nutzen, was bereits gebaut wurde vor 1972.

6. Der Gesetzgeber habe bereits Möglichkeiten geschaffen, um eine vollständige Nutzung zu realisieren:

Argument der Gegner: Die bereits bestehenden Ausweichmöglichkeiten genügen.

Relativierung: Die Schaffung von Weilerzonen oder der Umweg über den Denkmalschutz sind zu zaghafte Versuche, um damit dem Strukturwandel in der heutigen Landwirtschaft entgegenwirken zu können. Auch bei einer grosszügigen Umsetzung dieser Behelfe verbleiben in der Tat unzählige potentielle Wohnflächen ungenutzt. Im Übrigen ist das in den nicht gebrauchten Ställen erlaubte Einlagern von Schiffen und Wohnwagen usw. kaum zonenkonform und dient nicht landwirtschaftlichen Zwecken. Dies wurde jedoch erstaunlicherweise als sinnvolle Nutzung leerstehender Gebäude zugelassen.

7. Nutzung für andere Zwecke als Wohnen, unter anderem eine Forderung der Eidgenössischen Volksinitiative «gegen die Verbauung unserer Landschaft»:

Argument der Gegner: Bei einer Aufweichung der geltenden Vorschriften können neu ausgebaute Volumen auch für gewerbliche Zwecke genutzt bzw. zweckentfremdet werden.

Forderung der Eidgenössische Volksinitiative „Gegen die Verbauung unserer Landschaft (Landschaftsinitiative)“ Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

Art. 75c Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet:

1 Bund und Kantone stellen die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet sicher.

2 Sie sorgen dafür, dass im Nichtbaugebiet die Zahl der Gebäude und die von ihnen beanspruchte Fläche nicht zunehmen.

Insbesondere gelten die folgenden Grundsätze:

a. Neue Bauten und Anlagen müssen nötig für die Landwirtschaft sein oder aus anderen gewichtigen Gründen standortgebunden sein.

b. Landwirtschaftliche Ökonomiebauten dürfen nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

c. Zweckänderungen von Bauten zu landwirtschaftsfremden gewerblichen Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Bestehende nicht landwirtschaftlich genutzte Bauten im Nichtbaugebiet dürfen nicht wesentlich vergrössert werden. Ihr Ersatz durch Neubauten ist nur zulässig, wenn sie durch höhere Gewalt zerstört worden sind.

4 Ausnahmen von Absatz 2 Buchstaben b und c sind zulässig, wenn dies der Erhaltung schutzwürdiger Bauten und deren Umgebung dient. Ausnahmen von Abs. 3 sind zulässig, wenn dies zu einer wesentlichen Verbesserung der örtlichen Gesamtsituation bezüglich Natur, Landschaft und Baukultur führt.

5 Das Gesetz regelt die Berichterstattung der Kantone über den Vollzug der Bestimmungen dieses Artikels.

Mehr unter: <https://biodiversitaet-landschaft.ch/initiative/landschaftsinitiative/>

Relativierung: Viele Forderungen der Landschaftsinitiative sind bereits gesetzlich geregelt, müssten aber besser von den Behörden umgesetzt werden.

Geregelt durch die Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen.

Eine übermässige und sachfremde Nutzung, wie beispielsweise für gewerbliche Zwecke, ist bereits durch Art. 24b RPG geregelt. In den jeweiligen kantonalen Richtplänen sind die entsprechenden Zonen festgelegt: Jede Beantragung eines Gewerbes oder eines Nebenerwerbes in der Landwirtschaftszone darf nur unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt werden, auch hier ist die Praxis restriktiv. Die Forderungen der oben genannten Initianten schliessen eine Lockerung für ein zeitgemässes Wohnen an geeigneten und erschlossenen Lagen oder leicht erschliessbaren Bauten von Art. 24c RPG nicht aus.

Die Ausnahmeregelungen unter Punkt 4 zu Buchstaben b und c im Absatz 3 sind sehr unpräzise formuliert und führen zu willkürlichen Beschlüssen.

8. Vermehrtes Verkehrsaufkommen:

Argument der Gegner: Durch den zusätzlich genutzten Wohnraum wird Mehrverkehr generiert.

Relativierung: Im Wandel der Zeit ist es unumgänglich, dass vermehrt Verkehr aufkommt. Das Erlauben von hobby-mässiger Pferdehaltung usw. in nicht mehr benötigten Landwirtschaftsgebäuden hat auch hier zur Folge, dass mehr Verkehrs- und Lärmbelastung aufkommt. Die nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Gebäude verfügen meist über eine Hofzufahrt, welche von landwirtschaftlichen Fahrzeugen mitbenutzt werden.

9. Wenn Ställe zu Wohnhäusern ausserhalb der Bauzone umgebaut werden, so unterläuft dies die Trennung Baugebiet und Nichtbaugebiet.

Argumente der Gegner: Wohnnutzungen gehören in die Wohnzone. Wenn wir die angesprochenen zahlreichen Ökonomiebauten (es sind ca. 400'000 und die leerstehenden im Berggebiet sind es geschätzte 150'000-200'000) mitrechnen, dann sieht man, was dies für Folgen haben könnte.

Relativierung: Wir beantragen nur eine Lockerung von Art. 24c RPG für ein zeitgemässes Wohnen, angewandt auf geeignete, bereits erschlossene oder mit einfachen Möglichkeiten erschliessbare altrechtliche Bauten. Laut geltendem Bundesrecht ist es nur dann zulässig, Ökonomiebauten ohne Wohnteil zu Wohnzwecken umzubauen, wenn sie sich in einem Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen befinden (Art. 33 RPV sowie kantonale Richtpläne, Ländlicher und natürlicher Raum, Weiler ausserhalb der Bauzone) oder wenn sie als schützenswert gelten (Art. 24d Abs. 2 RPG). Hier sieht das Gesetz schon einiges vor, damit nicht alle Ställe zu Wohnzwecken umgewandelt werden können. Unter Art. 41 Abs. 2 RPV ist zu lesen, dass Art. 24c RPG nicht anwendbar ist auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

10. Ein anderes Problemfeld ist die Ersatzneubauregelung:

Argumente der Gegner: Als Beispiel wurde der Kanton SG erwähnt. Rund 80 Baugesuche pro Jahr werden für Abrisse von alten, oft sehr regionaltypischen Bauernhäusern eingereicht. Um zu verhindern, dass nicht «Allerweltseinfamilienhäuser» ausserhalb der Bauzone errichtet werden, sind Einsprachen nötig. Diese Liberalisierung des Art. 24c RPG im Jahr 2012 hat sich als fatal für die Landschaft und Baukultur erwiesen und muss dringend abgeändert werden!

Relativierung: Betreff der Ersatzneubauregelung hat der Gesetzgeber die Rahmenbedingungen eigentlich schon gegeben. Mit Art. 24c RPG wird auch die **Wahrung der Identität der Bauten** einschliesslich der Umgebung geregelt. Ein Abbruch und volumengleicher Wiederaufbau ist möglich, setzt aber voraus, dass die Gebäude nicht unter Art. 24d RPG fallen, sprich schützenswerte Bauten oder landschaftsprägende Bauten. Hier sind die Behörden natürlich sehr gefordert, damit Kulturgut nicht unnötig verloren geht.

Unser Motto:

Klima- und Landschaftsschutz ausserhalb der Bauzone sind wichtig!

Raumplanungsirrtümer rückgängig machen!

Mehr Selbstbestimmung im ländlichen Raum!

Sinnvoller nutzen, was bereits gebaut wurde!

Unser Fazit:

Ein Scheitern vieler Motionen, welche das Bauen ausserhalb der Bauzonen betreffen, erachten wir als gegeben. Die meisten Gegner verstanden irrtümlicherweise, dass sämtlichen altrechtlichen Bauten ausserhalb der Wohnzonen genutzt werden könnten. Viele der bereits geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen, werden nicht in Betracht gezogen. Nicht alle altrechtlichen Bauten und Anlagen können in jeder Lage umgenutzt werden können. Die baulichen Massnahmen für die Erschliessungen wären enorm.

Dies würde selbstverständlich eine Unterhöhlung der bestehenden Gesetze bedeuten.

Deshalb setzt unser Vorschlag einer Gesetzesänderung von Art. 24c RPG

eine genauere Präzisierung voraus!

Unser Vorschlag:

Es ist Zeit für eine Änderung im RPG und eine Anpassung in der RPV.
(Änderung von Art. 24c Abs. 2 RPG und einer Anpassung von Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV)

Angewandt auf geeignete, bereits erschlossene Bauten und Anlagen oder auf solche, welche mit einfachen Möglichkeiten erschliessbar sind.

Dies bedeutet einen noch achtsameren Umgang mit dem uns verbleibenden Kulturland, oder mit anderen Worten ausgedrückt:

Auch altrechtliche Bauten und Anlagen sinnvoller nutzen und umbauen wo bereits gebaut wurde!

