



Bundesamt für
Raumentwicklung (ARE)
3003 Bern

Bern, 17. Juni 2011

Vernehmlassung: Bauen ausserhalb der Bauzone

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie führen zur Revision von Artikel 24c des Raumplanungsgesetzes im Rahmen der Standesinitiative Kt. Iv. SG. „Bauen ausserhalb Bauzone“ eine Vernehmlassung durch. Obwohl unser Verband dazu nicht angeschrieben wurde, nehmen wir zur Vorlage gerne Stellung, zumal unsere Mitglieder von dieser Revision unmittelbar betroffen sind und danken Ihnen für die Aufnahme ins Adressverzeichnis.

Der Verein zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums (VSLG) wurde 1982 gegründet und vertritt auf nationaler Ebene die Interessen und Rechte der Eigentümer von landwirtschaftlichem Grundbesitz. Er ist die einzige nationale Organisation, welche die Interessen der Besitzer landwirtschaftlichen Güter und namentlich auch Verpächter vertritt, also die von der längst fälligen Revision unmittelbar betroffene Anspruchsgruppe.

Stellungnahme des Vereins zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums (VSLG)

**Der VSLG unterstützt die Vorlage vollumfänglich.
Es ist höchste Zeit, dass die überholte und ungerechtfertigte Unterscheidung der Grundstücke per 1972 aufgehoben wird und die vorgeschlagene Gesetzesrevision einen sinnvollen Ausbau und Abbruch mit Wiederaufbau ermöglicht.**

Wohnbauten ausserhalb der Bauzone können bis heute nur sehr eingeschränkt umgebaut werden, wenn sie im Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzt wurden. Die damalige Einführung dieser Bestimmung mit einer klaren Trennung der Bauzonen von Nichtbauzonen sollte der Urbanisierung des ländlichen Raumes Einhalt gebieten.

In den letzten Jahren wurde aber parallel dazu ein Strukturwandel in der Landwirtschaft politisch gefördert. Die resultierenden Vergrößerungen oder Aufgaben von Bauernbetrieben führten dazu, dass viele bäuerliche Gebäude nicht mehr dem ursprünglichen Zweck dienen. Weil wegen der Vorgaben in Artikel 24c des Raumplanungsgesetzes (RPG) eine Umnutzung schwierig ist, verfielen viele Bauernhöfe zu unschönen Ruinen, welche keineswegs ins Bild einer idyllischen Landwirtschaftszone passen.

Bereits in mehreren Anläufen wollten Bundespolitiker die baulichen Einschränkungen anpassen, um die bestehenden Wohnbauten besser zu nutzen. Nachdem der Vorschlag eines Raumentwicklungsgesetzes gescheitert ist, konnte sich der Ständerat nicht damit anfreunden, diese Vorschrift im Zusammenhang mit der Frage des Grundstückerwerbs durch Ausländer zu verbessern. Deshalb sind wir erfreut, dass die Kommission (UREK) auf Initiative des Kantons SG einen guten Entwurf erstellt und in Vernehmlassung geschickt hat.

Es ist höchste Zeit, dass nach 30 Jahren keine Unterscheidung mehr getroffen wird, ob ein Gebäude im Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzt wurde oder nicht mehr. Neu sollen alle die gleichen Umbaumöglichkeiten erhalten, namentlich die Erlaubnis zur Vergrösserung des Gebäudevolumens und zum Abbruch und Wiederaufbau. Damit wird eine Diskriminierung aufgehoben, welche Gebäude in der gleichen Zone benachteiligt, einzig weil sie zu einem willkürlichen Zeitpunkt noch landwirtschaftlichen Zwecken dienten.

Indem diese Lockerung des Umbauverbots im Bundesgesetz erfolgt, muss nicht mehr mit Gesetzesumgehungen versucht werden, die verfallenden Gebäude zu retten: Bis heute gibt es viele – mehr oder weniger erfolgreiche – Versuche, mit „umfassenden Sanierungen“ faktisch den Abbruch und Wiederaufbau durchzuführen. Dabei sind sich Bewilligungsbehörden, Eigentümer und Nachbarn zumeist einig, dass nur ein kompletter Ersatz die Gebäude vor dem weiteren Verfall bewahren kann. In ländlichen Gebieten gibt es viele Wohnbauten, die nicht mehr genutzt werden, weil die erlaubten Sanierungen genauso viel kosten würden wie ein Neubau, aber kaum Mehrwert bringen. Gerade die tiefen Raumhöhen älterer Bauten machen eine Nutzung ohne Abbruch nahezu unmöglich.

Schon im Blick auf die aktuellen Debatten zu fehlendem preiswerten Wohnraum und zur Zersiedelung ist eine sinnvolle und günstige Nutzung dieser Wohngebäude nötig. Anstatt immer mehr Kulturland in Bauland zu verwandeln, dient die Transformation der ohnehin bestehenden Bauten einem haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Auch in energetischer Hinsicht finden sich Vorteile: Beim Wiederaufbau erfolgt zwingend die Anpassung an heutige Gesetze, welche den bedeutenden technologischen Fortschritt der letzten Jahrzehnte berücksichtigen und ökologischer sind.

Einzig die drohende Gefahr einer Veränderung des Landschaftsbilds kann noch gegen die Gleichstellung mit Gebäuden in Bauzonen sprechen. Wegen der grossen Anzahl betroffener Gebäude sehen wir tatsächlich ein Risiko. Deshalb sieht der Entwurf zu Recht eine Einschränkung vor: Die äussere Erscheinung darf nicht wesentlich geändert werden. Damit ist gewährleistet, dass das Landschaftsbild nicht nur durch den Ersatz von Bauruinen mit Neubauten schöner wird, sondern auch der ländliche Charakter erhalten bleibt.


Als Nebenbemerkung sei erwähnt, dass bei der Ausgestaltung zwingend der erläuternde Bericht in Deutsch beizuziehen ist, weil die französische Übersetzung namentlich in den Absätzen 3 und 6 zu einschränkend formuliert ist und damit insbesondere dem Bundesrat zu weitgehende Kompetenzen für die Verordnung einräumen würde.

Der VSLG unterstützt deshalb die vorgeschlagenen Änderung von Art. 24 c Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes vollumfänglich: Das überholte Verbot, welches sinnvolle Umnutzungen und Ausbauten bestehender Wohnbauten in Nichtbauzonen verhindert, ist so schnell wie möglich aufzuheben.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme sowie Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen;

**VEREIN ZUM SCHUTZ DES
LANDWIRTSCHAFTLICHEN
GRUNDEIGENTUMS**


Josef Häfliger, Präsident


Christian Streit, Sekretär