

Gleichstellung von Wohnbauten auf Landwirtschaftsbetrieben

BRUGG ■ Am 1. November 2012 ist eine Teilrevision des Raumplanungsrechtes in Kraft gesetzt worden (die «BauernZeitung» berichtete), die auf eine Standesinitiative des Kantons St. Gallen zurückgeht. Bemängelt wurde die Ungleichbehandlung von so genannt altrechtlichen Wohnbauten. «Altrechtlich» bedeutet im raumplanungsrechtlichen Sinn, dass die Baute bereits vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig bestanden hat. Ebenfalls vorgebracht wurde, dass die Unterscheidung, ob im Jahr 1972 noch eine erwerbsmässige Landwirtschaft betrieben wurde oder nicht, einen unverhältnismässigen Aufwand für Gesuchsteller und Baupolizeibehörden bedeute.

Bei altrechtlichen Bauten wird nicht mehr unterschieden

Kurz nach Inkraftsetzung dieser Revision war die Unsicherheit gross. Zu diesem Thema wurden verschiedene Zeitungsartikel mit unterschiedlicher Auslegung des neuen Rechts veröffentlicht. Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (Mitglieder sind vorab Kantone und Gemeinden, das Bundesamt für Raumentwicklung [ARE] sowie unter anderem auch der SBV) hat mit der Broschüre Raum und Umwelt vom Januar 2013 eine Vollzugshilfe zu «Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzone» veröffentlicht und dabei die neue Rechtslage beschrieben. Neu ist, dass bei altrechtlichen Bauten nicht mehr unterschieden wird, ob es sich um einen aktiven Landwirtschaftsbetrieb handelt oder nicht. Bei altrechtlichen Bauten, die noch landwirtschaftlich genutzt werden, stellt sich die Frage, ob die Wohnbauten unter dem Titel der Zonenkonformität (Art. 16a RPG) oder auf dem Ausnahmeweg (Art. 24c RPG, Besitzstand) teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden sollen.

Die Anwendung des Besitzstandes hat den Vorteil, dass der gemäss Art. 16a RPG erforderliche Bedarfsnachweis wegfällt (Überwachungsfunktion, Distanz zu Bauzone, Betriebsnachfolge, Nachweis längerfristige Existenzfähigkeit, Grundbuchanmerkungen).

Aktive Landwirte nicht schlechter stellen

Aufgrund des Wortlauts bzw. Randtitels von Artikel 24c RPG (Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen) wäre davon auszugehen, dass dieser Ausnahmetatbestand für zonenkonforme Bauten nicht anwendbar ist. Dem steht jedoch die Entstehungsgeschichte des revidierten Artikels entgegen. Es entspricht (. . .) dem Willen des Gesetzgebers, künftig aktive Landwirte nicht mehr schlechter zu stellen als solche, die ihren Betrieb aufgegeben haben und damit bisher von den Erweiterungsmöglichkeiten von «Wohnen bleibt Wohnen» (Art. 24d RPG) Gebrauch machen konnten. Hingegen soll bei einer allfälligen späteren Betriebsaufgabe aufgrund des Umstands, dass bereits aktive Landwirte von den Möglichkeiten von Artikel 24c RPG Gebrauch machen können, nicht mehr Gebäudevolumen bestehen, als dies sonst der Fall gewesen wäre. Dies entspricht dem Grundsatz beim Bauen ausserhalb der Bauzonen, dass Bewilligungen nach verschiedenen Bewilligungstatbeständen nicht kumuliert werden können. Das heisst: Wer nach Artikel 24c RPG mehr Wohnfläche erstellt hat, als dem landwirtschaftlichen Bedarf nach Artikel 16a RPG entspricht, darf später nicht zusätzlich noch Wohnraum nach Art. 16a RPG erstellen oder erweitern.

*Hansueli Schaub,
SBV Treuhand und Schätzungen*