



Eidgenössisches Departement für  
Umwelt, Verkehr, Energie, Kommunikation  
Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Brugg, 20. Juni 2011

Zuständig: Martin Würsch  
Sekretariat: Susanna Kretzdorn-Lauener  
Dokument: Stellungnahme SI SG Wohnen-b.doc

## **08.314s Kantonale Initiative. SG. Bauen ausserhalb der Bauzone. Vernehmlassungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrem Schreiben vom 14. April 2011 laden Sie uns ein, zur oben genannten Vorlage Stellung zu nehmen. Für die uns gegebene Möglichkeit danken wir Ihnen bestens und sind gerne bereit, uns in dieser Angelegenheit vernehmen zu lassen.

Der Schweizerische Bauernverband vertritt als Dachverband der Schweizer Landwirtschaft über 60'000 Bauernfamilien. Der vorliegende Entwurf behandelt explizit die Wohnhäuser in der Landwirtschaftszone, womit die von uns vertretenen Landwirte direkt (als Eigentümer und Bewohner) und indirekt (als Anstösser an solche Gebäude) betroffen sind.

Der Schweizerische Bauernverband nimmt in zustimmendem Sinne Kenntnis vom Gesetzesentwurf zur Umsetzung der Standesinitiative des Kantons St. Gallen. Der SBV unterstützt die Anliegen der Standesinitiative und erwartet dadurch eine weniger komplizierte Umsetzung als mit der bisherigen Regelung. Für die Landwirte fordert der Bauernverband, dass die erweiterten Möglichkeiten auch für die bestehenden zonenkonformen Bauten ausserhalb Baugebiet angewendet werden.

### **Grundsätzliche Erwägungen**

Die Problematik der Wohngebäude ausserhalb des Baugebietes ist uns bekannt und wir begrüssen die Standesinitiative grundsätzlich. In der Landwirtschaft kommen die Landwirte und Grundeigentümer in Berührung mit den geltenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes:

- Landwirtschaftsbetriebe, die seit 1972 aufgegeben wurden und die Gebäude bereits vor 1972 bestanden.
- Aktive Landwirtschaftsbetriebe, die über Wohnraum verfügen, der nicht landwirtschaftlich vom Betrieb beansprucht oder genutzt wird.
- Aktive Landwirtschaftsbetriebe, die im vor 1972 rechtmässig erstellten Wohnhaus über Ausbaupkapazitäten verfügen.

Die unterschiedliche rechtliche Beurteilung von Wohnhäusern ausserhalb Baugebiet wird von der Praxis kaum mehr verstanden und verkompliziert die Umsetzung wesentlich.

Die Nähe zu nichtlandwirtschaftlich genutzten Wohngebäuden birgt für den Landwirten aber auch zunehmend ein ernstzunehmendes Risiko. Durch Einsprachen wegen Immissionen (Geruch, Lärm, Staub, Verschmutzung der Strassen) kann die landwirtschaftliche Bewirtschaftung beeinträchtigt und die Nutzung der Ökonomiegebäude gar verboten werden. Das Konfliktpotential nimmt durch die Wohnsitznahme nichtlandwirtschaftlicher Bevölkerungskreise auch in ländlichen Gebieten zu.

Demgegenüber hilft die nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung zunehmend auch die dezentrale Besiedelung aufrecht zu erhalten. Sie hilft damit den ländlichen Raum zu stärken (Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG).

## **Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen**

Weiter erlauben wir uns, folgende Überlegungen zur Auslegung und Umsetzung anzubringen:

### **1. Energietechnische Sanierungen**

Die im erläuternden Bericht erwähnte Belassung der nach 1972 erstellten Wohnbauten unter den Geltungsbereich von Art. 24d Abs. 1 RPG kann nachvollzogen werden. Allerdings sollten hier zumindest bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit energietechnischen Sanierungen möglich sein. Die aktuellen Debatten zum Umgang mit unserer Energie beruht neben der Sicherstellung der Versorgung im Wesentlichen auch auf dem sorgsamem Umgang beim Verbrauch. Bauliche Massnahmen zur Einsparung von Energie dürfen deshalb nicht durch andere Bestimmungen behindert werden.

### **2. Gleichbehandlung der bisherigen Fälle nach Art. 24c und 24d RPG**

Die Standesinitiative zielt auf eine Gleichbehandlung der bisherigen Fälle nach Art. 24c- und 24d-RPG ab, bei denen das fragliche Gebäude bereits vor 1972 bestanden hat und nicht unter Schutz gestellt wurde. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die "Detektivarbeit" zur Eruierung der landwirtschaftlichen Tätigkeit des damaligen Bewohners mit jedem Jahr schwieriger, wenn nicht gar unmöglich, wurde. Die vorliegende Anpassung ist überfällig und dürfte kaum bestritten sein. Dies dürfte mitunter auch der Grund sein, weshalb die Initiative von kantonaler Seite her ergriffen wurde.

### **3. Wiederaufbau ohne Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes**

Der Vorschlag der UREK-N enthält gegenüber der Standesinitiative und dem bisherigen Recht ein neues Element, wonach beim Wiederaufbau das äussere Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert werden darf. Diese Bestimmung darf nicht dazu führen, dass alte, unattraktive, in das Landschaftsbild nicht eingepasste Bauten (u.a. aus den 60er und 70er Jahren) wieder gleich aufgebaut werden müssen. Das entscheidende Kriterium für den Wiederaufbau ist denn auch nicht das bestehende Erscheinungsbild, sondern die für die Region und für die betreffende Landschaft angepasste Baute.

In jedem Fall darf eine Modernisierung der Wohnsituation in Bezug auf Raumeinteilung oder Raumhöhe nicht verhindert wird. Beim Wiederaufbau muss deshalb das Erscheinungsbild insoweit verändert werden dürfen, dass Fenster, Türen und Raumhöhe den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden können. Die Erläuterungen (Seite 6) gehen aus unserer Sicht zu wenig weit, da nur die Anpassung der Raumhöhen beispielhaft erwähnt wird.

Wir können das Ansinnen zur Wahrung des für das ländliche Gebiet wichtigen Erscheinungsbildes der Gebäude unter den gemachten Einschränkungen aber durchaus verstehen und unterstützen.

#### **4. Klärungsbedarf bei der Umsetzung der Initiative im Einzelfall**

Für den Schweizerischen Bauernverband stellt sich nach eingehendem Studium des Gesetzestextes und der dazugehörigen Erläuterungen die Frage nach der praktischen Umsetzung im Einzelfall.

##### **Aktiver Landwirt mit entfernt gelegener Zweitliegenschaft**

Verfügt ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb zusätzlich zum eigentlichen Bauernhaus über eine Zweitliegenschaft, die nicht vom Landwirtschaftsbetrieb zur Deckung seines Wohnraumbedarfes benötigt wird und sich nicht in unmittelbarer Stall-/Betriebsnähe befindet, so soll diese Zweitliegenschaft ebenfalls unter die erweiterten Möglichkeiten dieser Revision fallen.

Gleiches soll gelten, wenn das Bauernhaus über vor 1972 bestehenden Wohnraum über dem landwirtschaftlich betriebsnotwendigen Bedarf verfügt. Wollte ein Landwirt mit einem Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung, Altenteil und ein oder zwei vermieteten Wohnungen ein Ersatzbau realisieren, wurde ihm das bisher verwehrt. Dies mit der Begründung, dass die beiden Mietwohnungen unter Art. 24d RPG fallen würden und unter diesem Rechtstitel kein Ersatzbau zulässig sei. Auch eine Erweiterung des seit 1972 vermieteten Wohnraumes wurde in den meisten Kantonen nicht als bewilligungsfähig erachtet.

Diese Ungleichbehandlung ist im Rahmen dieser Gesetzesrevision zu beseitigen.

Bei Bauvorhaben im eigentlichen Bauernhaus respektive bei Wohnhausneubauten in unmittelbarer Stall-/ Betriebsnähe müsste konsequenterweise mit der Baubewilligung die Auflage verfügt werden, dass bei künftigen Wohnraumbedarf des Landwirtschaftsbetriebes auf die vorhandenen, vermieteten Wohnräume zurückgegriffen werden muss. Auch der Schweizerische Bauernverband möchte verhindern, dass durch die vorgeschlagene Handhabung über die Hintertüre zusätzliche Landwirtschaftsfläche überbaut wird.

##### **Ausbau bestehendes Gebäudevolumen bei altrechtlichen, landwirtschaftlichen Wohnbauten**

Die vorgeschlagene Formulierung im dritten Satz von Absatz zwei Artikel 24c RPG würde für sich allein gelesen bedeuten, dass diese Regelung auch für landwirtschaftliche Bauten auf aktiven Landwirtschaftsbetrieben Geltung hat. Im Zusammenspiel mit Absatz eins von Art. 24c RPG wird in den Erläuterungen dann aber - für uns nicht verständlich - ausgeführt, dass Absatz zwei nur bei Bauten und Anlagen Anwendung findet, die nicht mehr zonenkonform sind<sup>1</sup>. Dies bedeutet, dass ein vor 1972 rechtmässig erstelltes Bauernhaus mit Betriebsleiterwohnung und Altenteil und ausbaubarem Estrich im Gegensatz zu einem zwischenzeitlich aufgegebenen Landwirtschaftsbetrieb den Estrich nicht ausbauen darf.

Diese Ungleichbehandlung ist im Rahmen dieser Revision zu beseitigen. Für aktive Landwirte ist es unverständlich, wenn bei Um- und Ausbauten rechtmässig erstellter, zonenkonform genutzter Wohngebäude weniger Möglichkeiten zugestanden werden, als bei nicht zonenkonformen Wohngebäuden. Selbstverständlich ist auch hier der Schweizerische Bauernverband bereit, über allfällige Auflagen im Zusammenhang mit künftig beantragtem, landwirtschaftlich begründeten Wohnraum zu diskutieren.

#### **5. Konfliktpotential mit nichtlandwirtschaftlicher Bevölkerung**

Wir sind uns durchaus bewusst, dass die Unterstützung dieser Vorlage und unsere vorgenannten Vorschläge eine Zunahme der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung im ländlichen Raum, in der Landwirtschaftszone und auf Landwirtschaftsbetrieben ermöglicht. Dadurch kann das Konfliktpo-

---

<sup>1</sup> Erläuterungen Seite 4 unten

tenzial im Zusammenhang mit Immissionen (Geruch, Lärm, Ungeziefer, Staub) steigen. Diese Konfliktsituationen erleben unsere Mitglieder bereits heute. Da der Raum in der Schweiz ohnehin schon sehr eng ist, das Bedürfnis nach Erholung und Freizeitaktivitäten in der Bevölkerung zunimmt und die Landwirtschaft-Zone als Erholungsgebiet dient, ist mit einer Zunahme dieser Konflikte zu rechnen, welche im schlimmsten Fall mit der Schliessung eines Ökonomiegebäudes enden können.

## **6. Positive Auswirkung auf den Erhalt der Infrastrukturen im ländlichen Gebiet**

Das Raumkonzept Schweiz richtet den Fokus der künftigen Entwicklung auf die Metropolen-Räume und deren Agglomerationen unter Berücksichtigung der verkehrsmässigen Verbindungen dieser Zentren und in die Zentren. Gleichzeitig soll der ländliche Raum als naturnahes, ökologisches Ballenberg "erhalten" bleiben. Der dargestellte finanzielle Ausgleich unter den Räumen wird vorausgesetzt. Die derzeitigen politischen Diskussionen zeigen jedoch tendenziell in eine andere Richtung. Die finanzstarken Städte und Agglomerationen sind nicht mehr vorbehaltlos bereit, die finanzschwächeren Kantone und Gemeinden (meist im ländlicheren Raum) wirtschaftlich zu unterstützen und den erforderlichen finanziellen Ausgleich abzugeben.

Wir erachten deshalb die vorgeschlagenen Möglichkeiten auch als Vorteil für die landwirtschaftliche Bevölkerung, denn die nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung wird mithelfen, die vorhandene Infrastruktur und den Service public aufrecht zu erhalten.

## **7. 02.453 - Parlamentarische Initiative, Dupraz John, "Umbauten in der Landwirtschaft. Kantonale Kompetenz."**

Die Parlamentarische Initiative von Nationalrat John Dupraz fordert die Änderung von Art. 24c RPG und die Streichung der Absätze zwei und drei von Art. 24d RPG. Bestehende zonenwiderige Bauten sollten damit einfacher umgenutzt werden. Es soll eine komplette Erneuerung im Zusammenhang mit der neuen Nutzung ermöglicht werden. Es wird vorgeschlagen, dass die Anliegen der Raumplanung, des Landschaftsschutzes und des Heimatschutzes im Rahmen der kantonalen Regelung berücksichtigt werden.

Bei solchen Umnutzungen steht neben einer Umnutzung zu gewerblichen Zwecken die Umnutzung für Wohnbauten im Vordergrund, weshalb die Anliegen dieser parlamentarischen Initiative unserer Ansicht nach in den Zusammenhang mit der vorliegenden Initiative gebracht werden sollte. Die Berücksichtigung der kantonalen Unterschiede unterstützen wir, denn nur so können die landschaftlichen und architektonischen Eigenheiten einer Region berücksichtigt werden. Die geforderte Flexibilisierung der Umnutzung muss dabei insbesondere auch den von uns vertretenen Landwirten neue Möglichkeiten eröffnen.

## **Anregung zur Beschreitung neuer Möglichkeiten**

Wie auch im Rahmen der derzeit laufenden Revisionen erste und zweite Etappe eingebracht, beantragt der Schweizerische Bauernverband eine zukunftsgerichtete Gesetzgebung, die sich nicht nur an der bisherigen Bewilligungspraxis und Rechtsprechung orientiert.

Die Ungleichbehandlung aktiver Landwirte gegenüber Eigentümern, die keinen Landwirtschaftsbetrieb betreiben ist restlos zu beseitigen. Wir regen deshalb an, dass bestehende Wohnhäuser auf Landwirtschaftsbetrieben für Wohnungen ausgebaut werden können, auch wenn diese nicht für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werden. Der Ausbau von bestehenden Wohngebäuden würde Raum- und Umwelt schonen, da ohne Veränderung des Landschaftsbildes und ohne Überbauung neuer Flächen neuer Wohnraum erstellt werden kann.

Die vorliegende Revision aufgrund der Standesinitiative stellt bei entsprechender Umsetzung und Auslegung ein Schritt in diese Richtung dar, greift aber dem aktuellen Revisionsprozess vor. Der Schweizerische Bauernverband hätte es deshalb begrüsst, wenn die Problematik der Wohngebäude im Rahmen der aktuellen Diskussionen in der Arbeitsgruppe des ARE in einem breiteren Zusammenhang behandelt worden wäre.

Der Schweizerische Bauernverband fordert deshalb, dass im Rahmen der laufenden Revisionen erste und zweite Etappe weiterhin nach einer noch zweckmässigeren Lösung gesucht wird.

### **Schlussbemerkungen**

Aus Sicht der Landwirtschaft zielt der Entwurf in die richtige Richtung und wird vom Schweizerischen Bauernverband unterstützt. Wir halten aber auch fest, dass die weiterhin bestehenden Unterschiede zwischen landwirtschaftlich genutztem Wohnraum und nicht mehr zonenkonformen Wohnbauten ebenfalls beseitigt werden müssen.

Eine nochmalige Änderung von Art. 24c RPG muss vorbehalten bleiben, sollte sich im Rahmen der Diskussionen und Arbeiten zur Revision des Raumplanungsgesetzes eine bessere Lösung abzeichnen.

Wir hoffen, dass Sie unsere Anliegen berücksichtigen werden und danken Ihnen nochmals für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Bauernverband

Hansjörg Walter  
Präsident

Jacques Bourgeois  
Direktor