



Regierungsrat

Luzern, 30. Juni 2020

ANTWORT AUF ANFRAGE

A 200

Nummer: A 200
Protokoll-Nr.: 808
Eröffnet: 27.01.2020 / Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Anfrage Bossart Rolf und Mit. über den Umgang mit unterschiedlichen Handhabungen im Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzone

Zu Frage 1: Trifft es zu, dass Architektenlisten abgegeben werden?

Nein, unsere zuständige Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) führt keine Liste. Eine solche Liste wäre jedoch für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer oftmals hilfreich. Für Bauten ausserhalb Bauzonen bestehen hohe raumplanerische und architektonische Anforderungen, die von den Planungs- und Architekturbüros die nötige Sensibilität für die Eingliederung in die Landschaft verlangen. Die Dienststelle rawi macht die Erfahrung, dass es diesbezüglich grosse Unterschiede gibt.

Zu Frage 2: Wenn ja, nach welchen Kriterien werden die Architekten auf diese Liste genommen, und hat die Regierung Kenntnis von diesen Kriterien?

Wie in unserer Antwort auf die Frage 1 ausgeführt, gibt es keine solche Liste.

Zu Fragen 3 und 4: Wird bei der Bewilligungspraxis genügend Rücksicht auf die Besitzstandswahrung und die Ressourcenschonung genommen?
Ist der Regierung der Grundsatz gemäss Standesinitiative «Einmal Wohnraum, immer Wohnraum» bekannt, und wird dieser Grundsatz entsprechend umgesetzt?

Die Besitzstandswahrung (Besitzstandsgarantie) von altrechtlichen Bauten ist in Artikel 24c des Raumplanungsgesetzes (RPG) geregelt: bei neurechtlichen Bauten (nach 1972 erstellt) gilt Artikel 24d Absatz 1 RPG und bei erhaltens- und schützenswerten Bauten ist Artikel 24d Absatz 2 RPG massgebend. Daraus ergeben sich, je nachdem welcher Artikel angewendet werden muss, unterschiedliche bauliche Möglichkeiten.

Der Bund hat die angenommene Standesinitiative «*Einmal Wohnraum, immer Wohnraum*» in den Artikeln 24c Absätze 2 bis 5 RPG und in den Artikeln 41 und 42 der Raumplanungsverordnung (RPV) umgesetzt. Diese Änderung trat am 1. November 2012 in Kraft. Die Dienststelle rawi wendet diese Regelungen seither selbstverständlich an. Mit dieser Änderung dürfen alle altrechtlichen, also vor 1972 erstellten Wohnbauten (auch einst landwirtschaftliche Wohnbauten) ersetzt werden (Art. 24c Abs. 3 RPG).

Der Grundsatz «*Einmal Wohnraum, immer Wohnraum*» setzt aber voraus, dass die Baute noch bestimmungsgemäss nutzbar sein muss (Art. 24c Abs. 1 RPG). Wenn eine Baute zum Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet (1. Juli 1972) bewohnt war, die Wohnnutzung aber inzwischen aufgegeben und das Gebäude nicht mehr unterhalten wurde, mithin nicht mehr bewohnbar ist, kann Artikel 24c RPG nicht mehr angewendet werden. Der Gesetzgeber wollte so verhindern, dass Bauruinen wiederaufgebaut werden. Artikel 24c RPG fällt ebenso ausser Betracht, wenn infolge eines Ersatzneubaus für das alte Wohnhaus ein Abbruch oder eine Umnutzung in Lager- oder Ökonomieraum festgelegt wurde.

Verschiedene, zeitlich auseinanderliegende Umbauten sind zulässig, jedoch sind Änderungen, die nach dem 1. Juli 1972 vorgenommen worden sind und das gleiche Objekt betreffen, als Einheit zu beurteilen. Mit der erwähnten Revision wurde auch Artikel 24c Absatz 4 in das Raumplanungsgesetz aufgenommen, wonach Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nur dann bewilligt werden dürfen, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Bei erhaltens- oder schützenswerten Gebäuden ist im Rahmen einer vertieften Prüfung der Bausubstanz notwendig, ob einem Ersatzneubau zugestimmt werden kann (vgl. Frage 8). Infolge mangelhafter Unterlagen beanspruchen die grundlegenden Abklärungen der Prüfung der «bestimmungsgemässen Nutzbarkeit» und die Prüfung der «baulichen Veränderungen seit dem 1. Juli 1972» oftmals einiges an zeitlichen Ressourcen.

Bei Bauten, die nach 1972 erstellt wurden, gilt der Grundsatz «*Einmal Wohnraum, immer Wohnraum*» bereits seit einer früheren RPG-Änderung (Art. 24d Abs. 1 RPG). Demnach dürfen auch neurechtliche, einst zonenkonform bewilligte Wohnbauten, die heute infolge Betriebsaufgabe zonenfremd genutzt werden, weiterhin bewohnt werden. Im Geltungsbereich von Artikel 24d RPG ist ein Ersatz solcher Gebäude jedoch nicht zulässig.

Seit dem 1. November 2012 können die betroffenen Landwirte wählen, ob sie ihr altrechtliches Wohnhaus zonenkonform (Art. 16a RPG) oder nach den Ausnahmestimmungen von Artikel 24c RPG beurteilen lassen wollen. In der Folge wurden viele Baugesuche für den Ersatzneubau von alten Bauernhäusern eingereicht und bewilligt.

Zu Frage 5: Wann gedenkt die Regierung das Bauen nach Artikel 24c RPG den Bundesvorgaben anzupassen und somit die Bestandegarantie von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen wiederherzustellen, beispielsweise beim Wohnrecht?

Die Dienststelle rawi passt ihre Bewilligungspraxis laufend den neuen bundesrechtlichen Vorgaben an; dies gilt auch bezüglich der erwähnten Änderung von Artikel 24c RPG aus dem Jahr 2012. Deshalb besteht kein zusätzlicher Anpassungsbedarf. Insbesondere trifft es in keiner Weise zu, dass der Kanton Luzern das RPG strenger als bundesrechtlich gefordert auslege.

Beim Wohnrecht handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung, die für die raumplanungsrechtliche Beurteilung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (u.a. für Art. 24c RPG) keine Relevanz hat und das auch nicht sein darf. Für die Beurteilung von altrechtlichen Wohnbauten gelangt Artikel 24c RPG in Verbindung mit den Artikeln 41, 42 und 43a RPV zur Anwendung. Die baulichen Möglichkeiten werden vom Bundesrecht abschliessend geregelt.

Zu Frage 6: Wie werden die Handhabungen, Zusammenarbeit (Umsetzungshilfen) zwischen den angrenzenden Kantonen, vor allem mit dem Kanton Aargau, bei dieser Thematik koordiniert?

Zweimal pro Jahr findet ein Erfahrungsaustausch mit den Zentralschweizer Kantonen und dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) statt. Der Kanton Aargau nimmt als Gastkanton an diesem Austausch ebenfalls teil. Dabei werden aktuelle Anwendungsfälle erörtert und diskutiert.

Zu Frage 7: Sind der Regierung Beschwerden bezüglich bereits erstellten *nicht bewilligungsfähigen* Bauten und Anlagen (inkl. Um- und Ergänzungsbauten) ausserhalb der Bauzonen bekannt? Wenn ja, um wie viele Beschwerden geht es und wie wird hier weiter vorgegangen?

Die Dienststelle rawi hat in letzter Zeit vermehrt nachträgliche Baugesuche entgegennehmen müssen. Solche Gesuche werden nach dem heute und dem damals geltenden Recht beurteilt; massgebend ist jeweils das «mildere» Gesetz. Wenn das Baugesuch zum Zeitpunkt der Erstellung bewilligungsfähig war, kann heute der Abbruch nicht mehr verlangt werden. Gleiches gilt im umgekehrten Fall, wenn eine Baute im Zeitpunkt der Erstellung rechtswidrig war, heute jedoch rechtmässig erstellt werden dürfte.

Kann ein solch nachträgliches Baugesuch nicht bewilligt werden, so hat die Gemeinde nach den Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu prüfen und darüber zu entscheiden (§ 209 Abs. 2 PBG). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann ein Rückbau nach 30 Jahren in der Regel nicht mehr gefordert werden.

Es gibt einzelne Fälle, bei denen eine Bewilligung nachträglich nicht erteilt werden kann und die Gemeinde in der Folge die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt. Der Gesuchsteller hat die Möglichkeit, dagegen beim Kantonsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzureichen. In diesen Verfahren können sich die Parteien und die Vorinstanzen (Gemeinde und Dienststelle rawi) äussern. Unser Rat ist in diese Verfahren nicht involviert.

Zu Frage 8: Gibt es im Zusammenhang mit als erhaltens- oder schützenswert eingestuften Bauten und Anlagen *nicht lösbare Herausforderungen*, welche es dem Grundeigentümer verunmöglichen, *zahlbare* Sanierungen beziehungsweise Vergrösserungen vorzunehmen? Wie gedenkt hier die Regierung vorzugehen und allfällig zu unterstützen?

Der Eintrag eines Gebäudes als schützens- oder erhaltenswert im kantonalen Bauinventar steht einer Sanierung und allenfalls auch einer Vergrösserung nach Artikel 24c RPG nicht entgegen, sofern die Veränderungen unter Beachtung des denkmalpflegerischen Werts der Baute umgesetzt werden. Stellt sich im Rahmen einer Vorabklärung heraus, dass aufgrund der bestehenden Bausubstanz die Kosten (auch unter Berücksichtigung allfälliger Beiträge der öffentlichen Hand) für eine Sanierung unverhältnismässig sind, ist auch ein Abbruch des Gebäudes und die Erstellung eines Ersatzneubaus nach Massgabe der Kriterien von Artikel 24c RPG möglich.