



Sitzung vom: 20. Februar 2018
Beschluss Nr.: 311

Interpellation betreffend Heimetli-Monopoly in Alpnach: Beantwortung.

Der Regierungsrat beantwortet

die Interpellation „Heimetli-Monopoly in Alpnach?“, welche von den Kantonsräten Peter Seiler, Sarnen und Marcel Durrer, Alpnach und 17 Mitunterzeichnenden am 7. Dezember 2017 (Nr. 54.17.07) eingereicht worden ist, wie folgt:

1. Gegenstand der Interpellation

Die Kantonsräte Peter Seiler, Sarnen und Marcel Durrer, Alpnach, ersuchen den Regierungsrat Fragen zum Thema „Heimetli-Monopoly in Alpnach“ zu beantworten. Sie begründen ihren Vorstoss mit Vorkommnissen im Zusammenhang mit der Liegenschaft Bachmattli, die am 4. Februar 2010 vom Kanton erworben worden ist und gemäss Medienmitteilung des Regierungsrats vom 10. November 2017 im Zusammenhang mit der Schaffung einer Spezialzone für eine Reitanlage veräussert werden soll.

2. Fragebeantwortung

2.1 *Das Teil-Grundstück für die Reitsportnutzung verbleibt gemäss Medienmitteilung in der Landwirtschaftszone und ist somit dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht BGBB unterstellt.*

Verfügt die vorgesehene Käuferschaft über eine landwirtschaftliche Ausbildung, um das Land als Selbstbewirtschafter gemäss BGBB rechtmässig zu erwerben?

Ein Grundstück ausserhalb der Bauzone, das landwirtschaftlich genutzt und über 2 500 m² gross ist, untersteht dem bäuerlichen Bodenrecht (Art. 2 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 [BGBB; SR 211.412.11]). Die Umzonung in eine überlagerte Spezialzone nach Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) i.V.m. Art. 12 des Baugesetzes vom 12. Juni 1994 (BauG, GDB 710.1) hat im vorliegenden Fall keinen Einfluss auf die Anwendung des BGBB, da die Nutzung weiterhin landwirtschaftsnahe sein wird. Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks, das unter das BGBB fällt, muss bewilligt werden (Art. 61 BGBB). Die Bewilligung wird erteilt, wenn der Erwerber Selbstbewirtschafter ist und der Preis nicht übersetzt ist (Art. 63 BGBB). Die Selbstbewirtschaftung ist durch den Käufer mittels Bewirtschaftungskonzept zu beweisen.

Bei einem landwirtschaftlichen Grundstück in einer überlagerten Spezialzone nach Art. 18 RPG i.V.m. Art. 12 BauG muss der Käufer, der als Selbstbewirtschafter auftritt, die durch die Spezialzone festgelegte Bewirtschaftung erfüllen. Bei einer überlagerten Spezialzone für den Reitsport muss der Selbstbewirtschafter demnach die Fähigkeiten mitbringen, die für die Haltung von Pferden notwendig sind, d.h. er muss darlegen können, dass er die notwendigen Spezialkenntnisse in der Pferdehaltung besitzt. Die Voraussetzung ist in der Regel erfüllt, wenn der Käufer

bereits Pferdehaltung betreibt. Zudem muss der Käufer auf der erworbenen Fläche die landwirtschaftsnahe Spezialnutzung, d.h. die Pferdehaltung betreiben.
Die Nutzung entsprechend dem Zonenzweck der Spezialzone ist somit gestützt auf die Vorgaben des Raumplanungsrechts (eine Umzonung wäre sonst nicht möglich) wie auch gestützt auf die Vorgaben des BGGB zu erfüllen.

2.2 *Wie ist es möglich, einen Reitbetrieb mit entsprechenden Neubauten in der Landwirtschaftszone zu realisieren, ohne dass es sich beim Objekt um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGGB handelt?*

Zur Realisierung des Reitbetriebs soll eine die Landwirtschaftszone überlagernde Spezialzone gemäss Art. 18 RPG i.V.m. Art. 12 BauG geschaffen werden. Den Vorgaben der Spezialzone und den weiteren gesetzlichen Vorgaben entsprechende Bauten und Anlagen für den Pferdesport, dürfen dann errichtet werden.

2.3 *Sind auch andere nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten in einer sogenannten "überlagerten Zone" bewilligungsfähig und bestehen diese Möglichkeiten für alle Eigentümer von landwirtschaftlichen Grundstücken im Kanton?*

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz unterscheidet grundsätzlich Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. Spezialzonen nach Art 18 RPG sind ein Instrument, das nur in Ausnahmefällen spezifischen Bedürfnissen Rechnung tragen kann. Es können somit nicht alle Eigentümer von landwirtschaftlichen Grundstücken eine Spezialzone in Anspruch nehmen. Eine Spezialzone für Reitsport z.B. muss den Zielen und Grundsätzen des RPG entsprechen, auf einer umfassenden, sachgerechten Interessensabwägung basieren und einer Reihe spezifischer Anforderungen genügen. So muss der Bedarf und der gewählte Standort sorgfältig evaluiert werden, u.a. der Nutzen für die Öffentlichkeit, der regionale und lokale Kontext, die Erschliessung oder mögliche Alternativstandorte. Fruchtfolgeflächen dürfen nur eingezont werden, wenn auch ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne deren Beanspruchung nicht sinnvoll erreicht werden kann. Zudem muss sichergestellt werden, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Nach Wegfall des Nutzungszwecks werden auch die Bestimmungen der Spezialzone hinfällig. Die hierfür erstellten Bauten und Anlagen sind in einem solchen Fall zurückzubauen.

2.4 *Ein Teil des Grundstücks ist aufgrund seiner Nachbarschaft zum Siedlungsgebiet Schoried in die Bauzone umgeteilt worden. Hat sich der Regierungsrat spekulativ verhalten?*

Es kann keineswegs von Spekulation gesprochen werden. Die Einzonung betrifft lediglich 1,8 % der Fläche des vom Kanton erworbenen Grundstücks. Sie dient als Arrondierung für die bessere Bebaubarkeit des benachbarten Grundstücks.

2.5 *Der Kanton hat mit dem Amt für Raumentwicklung entscheidenden Einfluss auf Umzonungen, die Erstellung von "überlagerten Zonen" oder auf Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone. Zugleich ist er Verkäufer von Baugrund und "überlagertem" Landwirtschaftsland. Wie beurteilt der Regierungsrat diesen Interessenskonflikt?*

Das Verfahren der kommunalen Nutzungsplanung richtet sich nach Art. 6ff. der kantonalen Bauverordnung vom 7. Juli 1994 (BauV; GDB 710.11). Bei der Nutzungsplanung spielt die Gemeinde als zuständige Behörde für den Entwurf von Zonenplananpassungen, Nutzungs- und Baubestimmungen eine entscheidende Rolle. Nach Art. 8 BauV werden Anpassungen des Zonenplans durch die Gemeindeversammlung beschlossen, sind also demokratisch legitimiert. Die Rolle des Kantons beschränkt sich auf die Vorprüfung und auf die Genehmigung der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenplananpassung.

Im Falle von Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzone vollzieht der Kanton Bundesrecht und stellt die Zonenkonformität fest, bewilligt Abweichungen vom Baugesetz oder prüft

technische Aspekte wie den Brandschutz usw. Die Baubewilligung wird durch die Gemeinde erteilt.

Auch bei Grundstücksgeschäften als Liegenschaftseigentümerin untersteht die öffentliche Hand den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts. Der Kanton Obwalden hat mit den sich im Staatseigentum befindlichen Liegenschaften verantwortungsvoll in seinem Interesse umzugehen.

2.6 *Was hält der Regierungsrat von der Idee, das Bachmattli als Realersatz an einen bzw. mehrere Landeigentümer abzugeben, welche wegen des Hochwasserschutzes Sarneraa-Alpnach Kulturland verlieren?*

Im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts sind Realersatzmassnahmen vorgesehen; grundsätzlich wäre dafür auch die Parzelle Bachmattli eine Variante gewesen. Allerdings musste der Regierungsrat eine Interessenabwägung vornehmen, die im Fall der Parzelle Bachmattli zu einer anderen Lösung als deren Verwendung als Realersatzfläche für das Hochwasserschutzprojekt geführt hat, zumal bereits erste Teilflächen einer anderen Liegenschaft in Alpnach als Realersatz erworben werden können.

2.7 *Rechnet der Regierungsrat insgesamt mit der Wiedereinbringung eines im Jahr 2010 bezahlten Preises?*

Welche Verkaufspreise will der Regierungsrat für die einzelnen Teilparzellen realisieren? Bitte Fläche und Preis angeben.

- i. *Wieslandverkauf an bisherigen Pächter*
- ii. *Landverkauf zum Zweck der Erstellung eines Reitgeländes*
- iii. *Baulandparzelle*

Erteilt der Regierungsrat dem Kantonsrat anschliessend an den Verkauf von sich aus Rechenschaft über die tatsächlich realisierten Erlöse?

Zurzeit ist weder ein Vor- noch ein Kaufvertrag abgeschlossen. Der Regierungsrat verfolgt jedoch das Ziel, den seinerzeit investierten Betrag wieder zu realisieren. In diesem Sinne ist er frei bei der Preisgestaltung, mit Ausnahme des Preises für das Landwirtschaftsland, welcher nach dem BGGB nicht übersetzt sein darf und gemäss einer noch zu erfolgenden landwirtschaftlichen Schätzung festgelegt wird. Eine Berichterstattung über die erzielten Preise erfolgt nach Abschluss des Handels im Rahmen der Rechnungslegung im Geschäftsbericht.

2.8 *Schlussfrage: War die Steigerung für 2,41 Mio. Franken im Jahr 2010 ein "Unfall"? Hat der damals vom Kanton akkreditierte Jurist den Zuschlag ungewollt erhalten, weil er die Aufgabe hatte, den Preis möglichst in die Höhe zu treiben?*

Der Regierungsrat hatte vor der Steigerung im Jahre 2010 ein Höchstbetrag festgesetzt, welcher die ausstehenden Steuerguthaben gedeckt hätte und bis zu welchem der Kantonsvertreter mitbieten durfte. Der Betrag von 2,41 Millionen Franken lag unter der gesetzten Limite, in diesem Sinne wurde der Preis durch den Kanton Obwalden nicht nach oben „getrieben“.

Protokollauszug an:

- Mitglieder des Kantonsrats sowie übrige Empfänger der Kantonsratsunterlagen (mit Interpretationstext)
- Finanzdepartement
- Volkswirtschaftsdepartement
- Bau- und Raumentwicklungsdepartement
- Amt für Raumentwicklung und Verkehr
- Staatskanzlei
- Ratssekretariat Kantonsrat

Im Namen des Regierungsrats


Nicole Frunz Wallimann
Landschreiberin



Versand: 28. Februar 2018