



Sitzung vom: 29. August 2016

Beschluss Nr.: 55

**Motion betreffend „Übergangsfrist für die Inkraftsetzung der neuen Praxisregeln zu Art. 24c RPG“:  
Beantwortung.**

**Der Regierungsrat beantwortet**

die Motion „Übergangsfrist für die Inkraftsetzung der neuen Praxisregeln zu Art. 24c RPG“, welche von Kantonsrat Martin Mahler, Engelberg, sowie 35 Mitunterzeichneten am 1. Juli 2016 (Nr. 52.16.03) eingereicht worden ist (Beilage 1), wie folgt:

**1. Gegenstand und Begründung der Motion**

Gegenstand der vorliegenden Motion ist die neue kantonale Praxis betreffend Baugesuche nach Art. 24c RPG, soweit sie einen Abbruch und Wiederaufbau oder eine Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens nach aussen zum Gegenstand haben. Sie musste wegen der Intervention des Bundesamts für Raumentwicklung und Verkehr (ARE) im April 2016 eingeführt werden. Die Motionäre verlangen vom Regierungsrat beim ARE eine Übergangsfrist zu erwirken: Pendente Baugesuche und Bauvorhaben mit positiven Vorabklärungen sollen noch nach der alten Praxis beurteilt und bewilligt werden.

Die Motionäre begründen die Motion wie folgt:

*„Einzelne betroffene Bauherren haben vor dem Hintergrund eines möglichen Umbaus und Ausbaus basierend auf der bisherigen (bis 26. April 2016) Praxis Liegenschaften erworben und erhebliches Privatvermögen investiert. Aufgrund dieser fristlosen Praxisänderung hat dieses Vermögen im Einzelfall eine schmerzhaft Reduktion erfahren. Mittels einer angemessenen Übergangsfrist auf den laufenden Verfahren, könnte dieser erhebliche Missstand in Obwalden verhindert respektive aufgehoben werden.*

*Nebst den Investitionen in den Erwerb der Liegenschaften haben Bauherren wie üblich sehr viel Zeit und Geld in die Projektierung investiert, was mit der Praxisänderung verloren ist.*

*Es handelt sich konkret nur um ein paar wenige Bauherren, welche aber als Härtefälle bezeichnet werden können. Solche Härtefälle gilt es zu vermeiden.*

*Die Baubewilligungen wurden im Rahmen der üblichen Vorabklärungen seitens Behörden – teilweise sogar schriftlich – in Aussicht gestellt. Somit haben die Bauherren Anspruch auf eine angemessene Rechtssicherheit. In Einzelfällen wurde die Praxisänderung nach Ablauf der Einsprachefrist in Kraft gesetzt. In diesen Fällen wäre die Erteilung der Baubewilligung nur noch ein formeller Akt gewesen, was aufgrund der Praxisänderung verhindert wird.*

*Damit die wenigen betroffenen Bauherren im laufenden Verfahren im Sinne von Treu und Glauben geschützt sind, ist eine angemessene Übergangsfrist zwingend.*

*Die restriktive Praxisregelung hat eine Abwertung der erworbenen Liegenschaften zur Folge.*

*Diese ist teilweise existenziell. Es kann nicht im Sinne des Regierungsrates oder Bundesamts*

*für Raumentwicklung (ARE) sein, dass Existenzen zerstört werden. Mit der Gewährung einer Übergangsfrist kann dies korrigiert werden.“*

## **Beantwortung**

### **1.1 Gewährung einer Übergangsfrist wird durch Bund verneint**

Gestützt auf die eingereichte Motion wurde beim ARE nach der Möglichkeit einer Übergangsfrist für die betroffenen Fälle angefragt (Beilage 2). Die Antwort des ARE ging mit Schreiben vom 28. Juli 2016 ein (Beilage 3). Trotz Verständnis für das Anliegen kann das ARE aus rechtlichen, präjudiziellen und rechtsstaatlichen Gründen dem Ersuchen nicht entsprechen. Das ARE begründet seine Antwort insbesondere wie folgt:

*„... Der revidierte Artikel 24c RPG ist am 1. November 2012 in Kraft getreten. Die Übergangsrechtlichen Fragen werden durch Artikel 52 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) und die vom Bundesgericht entwickelten allgemeinen Grundsätze geregelt. Spielraum in dem Sinn, dass sich ein Kanton gewissermassen von der Anwendung einer neu in Kraft getretenen Bestimmung (Art. 24c Abs. 4 RPG) dispensieren könnte, besteht nicht.*

*Es mag Ausnahmefälle geben, in denen Praxisänderungen anzukündigen sind. Beim Bauen ausserhalb der Bauzone ist dies regelmässig nicht der Fall. Kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass eine Bestimmung zum Bauen ausserhalb der Bauzonen sei strenger auszulegen, als dies die kantonalen Instanzen getan haben, wendet es diese strengere Auslegung sofort und direkt auf den konkreten Streitfall an, [...] Eine als bundesrechtswidrig erkannte Praxis zum Bauen ausserhalb der Bauzonen ist demnach mit sofortiger Wirkung zu korrigieren. ...“*

Eine Übergangsfrist würde zudem zu einer Ungleichbehandlung in Bezug auf jene Gesuchstellenden führen, die ihre Projekte bereits nach der neuen Praxis beurteilen liessen.

### **1.2 Umgang mit der Intervention des ARE**

Mit seiner Intervention im April 2016 ordnete das ARE rechtsverbindlich an, dass der Kanton ihm per sofort sämtliche betroffenen Bewilligungen zu eröffnen hat.

Zu diesem Zeitpunkt waren bei der kantonalen Baukoordination und den Gemeinden zehn Baugesuche nach Art. 24c RPG pendent, wovon bei fünf im Rahmen einer offiziellen Vorabklärung bereits ein positiver Entscheid in Aussicht gestellt worden war. Zudem waren zehn positive Stellungnahmen im Rahmen von Vorabklärungen nach der alten Praxis ergangen.

Nach der Intervention des Bundes hat das zuständige Amt für Raumentwicklung und Verkehr sehr zeitnah eine neue, pragmatische Praxis ausgearbeitet und diese zur Anwendung gebracht. Die ersten kantonalen Gesamtentscheide konnten bereits im Juni 2016 gestützt darauf erlassen werden. Das ARE hat bislang gegen eine nach neuer Praxis erlassene Baubewilligung Beschwerde erhoben.

Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement hat im Nachgang zur Praxisanpassung im April 2016 zudem eine Arbeitsgruppe betreffend der Berechnungspraxis ins Leben gerufen, um die neue kantonale Praxis unter Miteinbezug von Kantonsräten und regional aktiven Planenden zu verfeinern. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass diese Arbeitsweise effizient und gewinnbringend ist. Der Regierungsrat ist überzeugt, dass auch in der aktuellen Thematik ein guter Weg eingeschlagen ist, um allgemein zufriedenstellende Lösungen zu finden. Es zeigt sich bereits jetzt, dass die Richtlinien über das Bauen ausserhalb der Bauzone vom 22. April 2013 mindestens anzupassen sind.

## 2. Fazit und Antrag

Der Regierungsrat zeigt Verständnis für das Anliegen der Motionäre. Gestützt auf die dargelegte Sachlage, insbesondere die Antwort des ARE, besteht jedoch keine Möglichkeit, die von der Motion geforderte Übergangsfrist zu erwirken.

Entsprechend beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, die Motion „Übergangsfrist für die Inkraftsetzung der neuen Praxisregeln zu Art. 24c RPG“ abzulehnen.

Beilagen:

- 1: Motion vom 1. Juli 2016, betr. Übergangsfrist neue Praxisregeln zu Art. 24c RPG
- 2: Brief vom 8. Juli 2016, BRD an ARE
- 3: Brief vom 28. Juli 2016, ARE an BRD

Protokollauszug samt Beilagen an:

- Kantonsratsmitglieder sowie übrige Empfänger der Kantonsratsunterlagen
- Bau- und Raumentwicklungsdepartement
- Amt für Raumentwicklung und Verkehr
- Rechtsdienst

Im Namen des Regierungsrats

Dr. Notker Dillier  
Landschreiber-Stellvertreter



Versand: 8. September 2016