



Kantonsrat

Sitzung vom: 14. März 2016, nachmittags

Protokoll-Nr. 90

Nr. 90

Anfrage Bucheli Hanspeter und Mit. über die Neubauten ausserhalb der Bauzone in der Gemeinde Sempach (A 65). Schriftliche Beantwortung

Die schriftliche Antwort des Regierungsrates auf die am 3. November 2015 eröffnete Anfrage von Hanspeter Bucheli über die Neubauten ausserhalb der Bauzone in der Gemeinde Sempach lautet wie folgt:

„Zu Frage 1: Entsprechen die beiden Bauvorhaben den aktuellen Anforderungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone für zonenkonforme Wohnbauten (Art. 16a Abs. 1) und Neubauten von bestehenden altrechtlichen Bauten (nach Art. 24c RPG)?

Die Bewilligungsvoraussetzungen sind bei beiden Bauvorhaben erfüllt. Es handelt sich sowohl beim Betrieb «Horlachen» wie auch beim Betrieb «Fluck» um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) mit jeweils mehr als einer Standardarbeitskraft (SAK). Die zu ersetzenden Gebäude des Betriebs «Fluck» wurden 1923 oder früher rechtmässig erstellt.

Gestützt auf diesen Sachverhalt wurde der Neubau «Horlachen» in Anwendung von Artikel 16a Absatz 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) als zonenkonformer Ersatzneubau anstelle des abzubrechenden Wohnhauses Nr. 268 bewilligt. Die Neubauten «Fluck» werden in Anwendung von Artikel 24c RPG als Ersatzneubauten für die bereits abgebrochenen Gebäude Nrn. 266 (Wohnhaus) und 266b (Einstellgebäude mit Wohnteil) zu beurteilen sein.

Zu Frage 2: Für die Erstellung von Ersatzwohnbauten ausserhalb der Bauzone nach Artikel 24c RPG gelten zusätzliche Anforderungen an die Wesensgleichheit und die Eingliederung in das Landschaftsbild. Wird das projektierte Gebäude auf dem Betrieb «Fluck» nach den gängigen Kriterien beurteilt?

Gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben dürfen alle vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden (Art. 24c Abs. 2 RPG, Art. 41 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung [RPV]). Diese Bestimmungen sind nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV).

Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 1 und 2 RPV). Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht (Art. 42 Abs. 4 RPV).

Wie in der Antwort zu Frage 1 erwähnt, werden die Vorhaben auf dem Betrieb «Fluck» in Anwendung von Artikel 24c RPG als Ersatzneubauten für bestehende, altrechtliche Gebäude zu beurteilen sein. Die in solchen Fällen zu klärenden Fragen betreffend Wesensgleichheit, Gestaltung und Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild wurden im Rahmen eines Projektwettbewerbs detailliert abgeklärt und beurteilt. Das zur Bewilligung vorliegende Projekt ist eine Weiterentwicklung des Siegerprojekts gestützt auf die Empfehlungen des Preisgerichts. Aus Sicht der kommunalen und kantonalen Bewilligungsbehörden wurde mit dem oben beschriebenen Vorgehen den erhöhten Anforderungen bezüglich Gestaltung und Eingliederung umfassend Rechnung getragen. Die baurechtlichen Vorgaben sind ebenfalls eingehalten (siehe Antwort zu Frage 3).

Zu Frage 3: In der Wegleitung für das «Bauen ausserhalb der Bauzone» des Kantons Luzern vom Mai 2014 wird auf Seite 22 aufgeführt, dass ein Wiederaufbau nur zulässig ist, wenn ein ununterbrochenes Nutzinteresse bestand und sich der Wiederaufbau an den Gebäudeabmessungen der bestehenden Baute zu orientieren hat. Weiter dürfen unbewohnbare oder zerfallene Gebäude nicht wieder aufgebaut werden. Vollständige Zweckänderungen sind nicht zulässig. Werden diese Kriterien alle eingehalten, und wie werden die 530 m² anrechenbare Wohnfläche begründet?

Wie zuvor schon ausgeführt, werden die Vorhaben auf dem Betrieb «Fluck» in Anwendung von Artikel 24c RPG als Ersatzneubauten für bestehende, altrechtliche Gebäude zu beurteilen sein. Die nutzbare Wohnfläche der zu ersetzenden Gebäude Nrn. 266 und 266b wurde im Rahmen einer Vorabklärung 2013 erhoben und für die weitere Planung wie folgt nachgewiesen und festgelegt:

<u>Gebäude</u>	<u>Wohnfläche bisher</u>
Wohnhaus Nr. 266	437.40 m ²
Einstellgebäude Nr. 266b	122.90 m ²

Innerhalb des bestehenden Volumens ist eine Erweiterung dieser Flächen um 30 Prozent zulässig. Bei beiden projektierten Neubauten werden die Erweiterungsmöglichkeiten bis auf wenige Quadratmeter ausgeschöpft, aber – wie die nachfolgende Aufstellung zeigt – im zulässigen Rahmen erweitert.

<u>Gebäude</u>	<u>Wohnfläche neu</u>
Wohnhaus Nr. 266	534.51 m ² +22.2%
Einstellgebäude Nr. 266b	149.28 m ² +21.5%

Das ununterbrochene Nutzungsinteresse ist bei beiden Gebäuden ausgewiesen. Gemäss der kantonalen Datenplattform LuReg wurde das Wohnhaus Nr. 266 bis zum Stichtag am 3. Dezember 2011 dauerhaft bewohnt. Die Wohnfläche im Obergeschoss des Gebäudes Nr. 266b wurde während Jahrzehnten von Landarbeitern befristet bewohnt und bis Dezember 2011 vom jeweiligen Mieter der Wohnung im Gebäude Nr. 266 unterhalten.

Dieser Sachverhalt wurde im Rahmen der erwähnten Vorabklärung 2013 mit Aufnahmeplänen planerisch dokumentiert. Gestützt auf diese Pläne ergibt sich, dass die gesetzlichen Vorgaben trotz des vom Stadtrat Sempach mit Entscheid vom 5. Juni 2014 bewilligten und bereits erfolgten Abbruchs der beiden Gebäude Nrn. 266 und 266b eingehalten sind.

Zu Frage 4: Die beiden in der Einleitung genannten Betriebe werden offensichtlich als ein Betrieb bewirtschaftet. Hat dieser Umstand raumplanerisch einen Einfluss?

Die beiden von den Bauvorhaben betroffenen Betriebe sind im Landwirtschaftlichen Informationssystem (Lawis) als eigenständige landwirtschaftliche Betriebe aufgeführt. Der Betrieb

«Horlachen» (Nr. LU5228) im Eigentum von Marlis Mühlebach-von Felbert wird seit 1. Januar 2012 von Mauritz Häfliger in Pacht bewirtschaftet und der Betrieb «Fluck» (Nr. LU5219) im Miteigentum von Urs Mühlebach und Marlis Mühlebach-von Felbert seit 1. Januar 2006 von Urs Mühlebach.

Gestützt auf diesen Sachverhalt wurden daher die beiden Bauvorhaben zu Recht betriebsbezogen als eigenständige Baugesuche beurteilt. Der Umstand, dass der Pächter des Betriebs «Horlachen» zusätzlich auch Aufgaben auf dem Betrieb «Fluck» erledigt, hat keinen Einfluss auf die raumplanerische Beurteilung.

Zu Frage 5: Zählt die unterirdische Geschossfläche – zum Beispiel ein Hallenbad – nicht zu der maximal erlaubten Wohn- und Nebenfläche, und kann unter Terrain effektiv beliebig erweitert werden?

Gemäss der Wegleitung Bauen ausserhalb der Bauzonen vom Mai 2014 sind bei zonenkonformen Wohnbauten, wie das für den Neubau «Horlachen» zutrifft, die Flächen in einem Untergeschoss – unabhängig von deren Nutzung – nicht anrechenbar, sofern das Untergeschoss gesamthaft mit weniger als 2/3 seiner Aussenfläche (Abwicklung der Fassaden) aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain ragt. Entspricht das Untergeschoss dieser Anforderung nicht, werden die zu Wohnzwecken nutzbaren Flächen zu den anrechenbaren Flächen mitgezählt. Dementsprechend können die in der Wegleitung als Richtwerte festgelegten Flächen nicht beliebig erweitert und überschritten werden.

Zu Frage 6: Kann der Regierungsrat bestätigen, dass in diesen beiden Fällen wirklich mit den in der Landwirtschaftszone üblichen Ellen gemessen wurde und wird?

Beide Bauvorhaben wurden gestützt auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen unter rechtgleicher Anwendung des vorhandenen Ermessensspielraums beurteilt. Das Gesuch «Horlachen» wurde bereits rechtskräftig bewilligt.

Die in der Wegleitung Bauen ausserhalb der Bauzonen enthaltenen Richtlinien werden konsequent angewendet, was eine rechtsgleiche Beurteilung in allen Fällen gewährleistet.“

Hanspeter Bucheli ist mit der Antwort des Regierungsrates teilweise zufrieden. Die Wahrnehmung der in der Umgebung lebenden Bevölkerung sei sicher subjektiv. Er gehe davon aus, dass das in der Antwort genannte Haus unter rechtgleicher Anwendung des vorhandenen Ermessensspielraumes nach Artikel 16a des Raumplanungsgesetzes rechtmässig bewilligt worden sei. Die Wahrnehmung der in der Umgebung lebenden Bevölkerung sei anders, insbesondere weil die Nutzung des erbauten Hauses nicht der Bewilligung entspreche. Das neue Projekt sprengte den Rahmen des Ermessensspielraumes deutlich. Die offenbar anerkannte Wohnfläche entspreche nicht der üblichen Praxis. Dies könne anhand einiger Beispiele belegt werden. In der Vollzugspraxis der Dienststelle Raum und Wirtschaft sei in der Vergangenheit immer wieder darauf hingewiesen worden, dass nicht mehr bewohnter Wohnraum nicht wieder aktiviert werden könne, um diesen nach Artikel 24c des Raumplanungsgesetzes zu erneuern. Die bestimmungsgemässe Nutzung zum Zeitpunkt des Abbruchs sei infrage zu stellen. Es habe sich um ein einsturzgefährdetes Gebäude, sprich eine Ruine, gehandelt, die nach heutigen Massstäben nicht mehr bewohnbar gewesen sei. Die Anwendung der Artikel 16a und 24c im gleichen Projekt sei brisant. Die Wesensgleichheit sei offenbar von Fachpersonen abgeklärt und beurteilt worden. Die Bevölkerung nehme das aber anders wahr. Er erlaube sich die Bitte in den Raum zu stellen, dass sich die verantwortlichen Stellen dieser Fragen noch einmal annehmen sollten.

Beat Züsli erinnert daran, dass vor Kurzem der Fall eines Chalet-Umbaus in Meggen im Rat behandelt worden sei. Zur Einhaltung des Waldabstandes sei aus dem Umbau ein kompletter Neubau entstanden. Dieses und das vorliegende Beispiel führten bei der Bevölkerung zu heftigen Reaktionen. Laut Vorgabe sei ein Neubau möglich, wenn er sich bezüglich Nutzung

beziehungsweise Nutzfläche und Gestaltung der bestehenden Baute anpasse. Offensichtlich sei in diesem Fall aber ein viel grösseres Gebäude resultiert, und es seien erhebliche Zweifel angebracht, ob die frühere und die aktuelle Nutzung in einem angemessenen Verhältnis zueinander stünden. Das führe zu Fragen, die aber in der Antwort des Regierungsrates nur teilweise beantwortet worden seien. Die zentrale Frage sei, ob das Gebäude tatsächlich in den letzten Jahren bewohnt worden sei und damit ein Ersatzneubau begründet werden könne. Wenn das Gebäude die letzten 50 Jahre kaum oder gar nicht mehr benutzt worden und vom Zerfall bedroht gewesen sei, wäre dieses Recht verwirkt gewesen. In diesem Zusammenhang sei es besonders störend, dass der Abbruch mit der Einwilligung der Gemeinde vorgenommen worden sei und nun die Frage der Bewohnbarkeit des Gebäudes nicht mehr objektiv geklärt werden könne. Aufnahmepläne mit der Grösse des Gebäudes vor dem Abbruch dienten nicht als Beweismittel. Die SP-Fraktion bitte den Regierungsrat angesichts dieser Fälle, die Praxis dringend anzupassen.

Jost Troxler erklärt, die landwirtschaftliche Liegenschaft „Fluck“ habe unter den Landwirten schon vor Jahren zu Diskussionen geführt. Mit der behördlichen Bewilligung zum Kauf der Liegenschaft „Fluck“ durch Herrn M. sei das Selbstbewirtschaftungsprinzip des bäuerlichen Bodenrechts damals massiv missachtet worden. Der Luzerner Bauernstand habe für solche Machenschaften kein Verständnis, denn es gelte immer noch der Grundsatz: „Bauernland in Bauernhand“. Die Liegenschaft „Fluck“ werde unter dem heutigen Besitzer viehlos unter dem Regime eines externen Betriebsmanager bewirtschaftet. Die anfallenden Arbeiten würden durch ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen verrichtet. Mit dieser Art der Bewirtschaftung brauche es auf der Liegenschaft keine Wohnbauten mehr, und schon gar keine in dieser Dimension. Die Dienststelle Raum und Wirtschaft wende nicht immer dieselben Massstäbe an. Im konkreten Fall sei ein überdimensioniertes Wohnhaus bewilligt worden, obwohl eigentlich kein Bedarf bestehe. Andererseits könne es vorkommen, dass eine Bauernfamilie, die dringend auf mehr Wohnraum angewiesen sei, bei der gleichen Dienststelle um jeden Quadratmeter Wohnraum kämpfen müsse. Bei einer Bauernfamilie aus seiner Nachbarschaft sei dies aktuell der Fall. Die Familie stehe vor einem Generationenwechsel und benötige dringend mehr Wohnraum, darum möchten sie das alte, unbewohnte Stöckli durch einen Neubau ersetzen. Die Dienststelle Raum und Wirtschaft habe das Projekt nicht bewilligt, da das Stöckli bereits elf Jahre leer stehe. Bei der Liegenschaft „Fluck“ sei es aber möglich gewesen, obwohl das Stöckli mehr als 40 Jahre leer gestanden habe. Das sei nur eines von vielen Beispielen. Bei einigen Dienststellen habe er das Gefühl, dass ihr Entscheid davon abhängig sei, wer das Gesuch eingereicht habe. Vor dem Gesetz sollten aber alle gleich sein.

Andreas Hofer ist froh darüber, dass diese Anfrage eingereicht worden sei. Er habe seit langem den Eindruck, dass die Dienststelle Raum und Wirtschaft alles bewillige, was ausserhalb der Bauzone gebaut werden solle. Das Loipenhaus im Eigenthal sei ein aktuelles Beispiel. Das Kantonsgericht habe vor kurzem entschieden, dass das geplante Loipenhaus in einer Landschaftsschutzzone errichtet werden solle und deshalb nicht zulässig sei, respektive nach geltendem Bau- und Zonengebiet der Gemeinde Schwarzenberg in diesem Gebiet keine Infrastrukturbauten möglich seien. Das Kantonsgericht habe der Pro Natura vollumfänglich recht gegeben und die Einsprache gutgeheissen. Die vorliegende Anfrage handle von der Liegenschaft „Fluck“ oberhalb von Sempach. Laut der Bauernzeitung vom 15. Januar lägen das Baugesuch und die entsprechende Einsprache der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz noch bei der Dienststelle Raum und Wirtschaft, die nächstens einen Entscheid zur Zonenkonformität fällen solle. In der Bauernzeitung werde der Bauvorsteher von Sempach wie folgt zitiert: „Ich würde aber staunen über eine Kehrtwende der Dienststelle Raum und Wirtschaft, zumal das Projekt eine sehr hohe architektonische Qualität aufweist.“ Er sei immer davon ausgegangen, dass für eine Baubewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone das kantonale Gesetz und das eidgenössische Raumplanungsgesetz massgebend seien. Offensichtlich sei dies nicht der Fall. Laut Bauvorsteher sei es wichtiger, dass die Bauten eine sehr hohe architektonische Qualität aufweisen würden. Demnach könne man bauen, was man wolle, wenn es nur schön aussehe. Er könne nicht verstehen, weshalb die Stadt Sempach das Baugesuch bewilligt habe, auch wenn es sich beim Bauherrn um einen der besten Steuerzahler von Sempach handle. Er würde erwarten, dass die Dienststelle Raum und Wirtschaft einer solchen Politik den Riegel schiebe und die Regierung dieses Bauvorhaben nicht bewilligen würde. Stattdessen gehe aus den Antworten der Regierung hervor, dass alles in bester Ordnung sei. Wenn er die Antworten der Regierung mit der Einsprache der Stiftung

Landschaftsschutz Schweiz vergleiche, würden die Meinungen diametral auseinandergehen. Er sei aber zuversichtlich, dass der Einsprecher vor Gericht recht erhalte und die Regierung einmal mehr zurückbuchstabieren müsse.

Ruedi Burkard ist nicht ganz der gleichen Meinung wie seine Vorredner. Die Fragen von Hanspeter Bucheli zielten auf ein heikles Thema, nämlich auf das Bauen ausserhalb der Bauzone. Die Fragen würden sich auf zwei Bauvorhaben in der Gemeinde Sempach beziehen. Es sei aber nicht klar, ob der Anfragende direkt betroffen sei oder ob er die Interessen von besorgten Bürgern wahrnehme. Aus Sicht der FDP seien die Fragen von der Regierung korrekt und umfangreich beantwortet worden. Das Gesetz gelte für alle, auch wenn es sich um ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone handle.

Im Namen des Regierungsrates erklärt Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdirektor Robert Küng, das Bauen ausserhalb der Bauzone sei rechtlich komplex, nicht nur im Kanton Luzern. Es würden verschiedene Grundlagen zur Anwendung kommen, zum Beispiel das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung, das bäuerliche Bodenrecht sowie diverse Wegleitungen und Richtlinien. Beim Bund habe man erkannt, dass es eine grosse Herausforderung sei, schweizweit eine einheitliche Praxis zu gewährleisten. Beim Bauen ausserhalb der Bauzone handle es sich nicht um eine kantonale Angelegenheit, sondern die Gesetzgebung liege beim Bund. Der Bund habe mit dem Raumplanungsgesetz 2 eine Vereinheitlichung über alle Kantone hinweg festlegen wollen. Die Kantone hätten sich gegen das Raumplanungsgesetz 2 mit der Begründung gewehrt, dass zuerst das Raumplanungsgesetz 1 umgesetzt werden solle. Man habe einen Kompromiss gefunden, indem man die Frage bezüglich Bauten ausserhalb der Bauzone mit einer Arbeitsgruppe klären wolle. Es gebe also im Vollzug schweizweit Schwierigkeiten. Die Regierung habe in ihrer Antwort die Rechtsauslegung aufgezeigt. Die Gesetze und die weiteren Bestimmungen seien eingehalten worden. Es sei gesagt worden, die Regierung müsse einmal mehr zurückbuchstabieren. Diese Aussage könne er nicht nachvollziehen. Jährlich würden rund 2000 Baugesuche ausserhalb der Bauzone behandelt, dabei komme es praktisch zu keinen Einsprachen oder Gerichtsfällen. Die Praxis der Dienststelle Raum und Wirtschaft habe sich offensichtlich bewährt. Die Stadt Sempach als Leitbehörde habe mitgeteilt, dass Anfang April eine Projektänderung zur Prüfung eingereicht werde. Er gehe deshalb davon aus, dass am Baugesuch noch etwas verändert werde. In diesem Fall finde eine neue Planaufgabe mit der Projektänderung statt.

Der Anfragende ist mit der Antwort des Regierungsrates teilweise zufrieden.