

Kantonale Volksabstimmung vom 29. November 2009

Erläuterungen des Regierungsrats

**Nachtrag zum Baugesetz (Dringliche Umsetzung
der Richtplanung im Bereich von Zonen mit hoher
Wohnqualität von kantonalem Interesse sowie
von Arbeitsgebieten von kantonalem Interesse)**



Kanton
Obwalden

Darüber wird abgestimmt:

Kompetenz des Kantons für «Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse» sowie «Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse»

Der Kantonsrat hat am 30. April 2009 einen Nachtrag zum Baugesetz über die dringliche Umsetzung der erneuerten kantonalen Richtplanung erlassen. Damit soll dem Kanton die Kompetenz erteilt werden, «Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse» sowie «Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse» zu schaffen. Im Unterschied zu anderen Kantonen geht Obwalden diesbezüglich einen neuen und behutsamen Weg: Zonen dieser Art sollen nicht auf Vorrat geschaffen werden. Vielmehr geht es darum, nachfrageorientiert und nach einheitlichen Kriterien auf kantonaler Stufe zu agieren. Die Standortgemeinde muss aber in jedem Fall ihre Zustimmung zur Schaffung der Zone erteilen. Die Richtplanung ist Teil einer strategisch ausgerichteten, eigenständigen Kantonsentwicklung. Sie geht einher mit der breit abgestützten Steuerstrategie und ist verbunden mit einem gezielten Standortmarketing. Damit will sich der Kanton längerfristig aus der einseitigen Abhängigkeit vom Finanzausgleich (NFA) lösen und durch Wachstum einer Abwanderung in die städtischen Agglomerationen entgegenwirken.

Zum Baugesetznachtrag hat die Grüne Partei Obwalden am 8. Juni 2009 ein Referendumsbegehren eingereicht. Deshalb wird über die Gesetzesvorlage abgestimmt.

Informationen zur Vorlage	Seite	3 – 14
Abstimmungsvorlage «Nachtrag zum Baugesetz»	Seite	15

Referendumsbegehren

Am 8. Juni 2009 hat die Grüne Partei Obwalden bei der Staatskanzlei ein Referendumsbegehren mit rund 300 Unterschriften eingereicht. Es verlangt, dass der Nachtrag zum Baugesetz (Dringliche Umsetzung der Richtplanung im Bereich von Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse sowie von Arbeitsgebieten von kantonalem Interesse) vom 30. April 2009 der kantonalen Volksabstimmung unterbreitet wird. Die Staatskanzlei hat mit Verfügung vom 19. Juni 2009 das rechtmässige Zustandekommen des Referendumsbegehrens festgestellt.

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Nachtrag zum Baugesetz (Dringliche Umsetzung der Richtplanung im Bereich von Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse sowie von Arbeitsgebieten von kantonalem Interesse) vom 30. April 2009 annehmen?

Abstimmungsempfehlung

Regierungsrat und Kantonsrat empfehlen, den Nachtrag zum Baugesetz anzunehmen.

Der Kantonsrat hat dem Nachtrag zum Baugesetz (Dringliche Umsetzung der Richtplanung im Bereich von Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse sowie von Arbeitsgebieten von kantonalem Interesse) am 30. April 2009 mit 40 gegen 2 Stimmen bei 8 Enthaltungen zugestimmt.

Das Wichtigste in Kürze

Steigende Nachfrage – bedarfsgerechte Angebote

Der Kanton Obwalden entwickelt sich positiv. Das hat zwei zentrale Gründe: Einerseits sind es die verbesserten Rahmenbedingungen, welche einer Abwanderung durch Wachstum entgegenwirken und ein ansiedlungsfreundliches Umfeld schaffen; andererseits ist es die hohe Lebensqualität, die den Kanton vermehrt auszeichnet. Kurz: Obwalden ist als Wirtschaftsstandort wie auch als Wohnkanton zunehmend begehrt. Hiefür braucht es Raum und auch Augenmass, der zunehmenden Nachfrage zu entsprechen und gleichzeitig die natürlichen Lebensgrundlagen und damit die Landschaft zu schützen. Diese Linie verfolgen Regierungsrat und Parlament, indem sie bei der Raumplanung behutsam vorgehen. Die Kriterien für neu zu schaffende «Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse» werden klar definiert:

- besondere Lage in Bezug auf Besonnung, Aussicht und Einbettung in die Landschaft,
- angemessene Grösse,
- Angrenzung an bestehendes Baugebiet,
- Anbindung an vorhandene Infrastruktur-, Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen.

Kanton und Gemeinden im Einklang

Ortsplanerische Massnahmen sind grundsätzlich Gemeindesache. Das geltende Baugesetz (BauG, GDB 710.1) sieht aber bereits heute die Schaffung kantonaler Zonen vor. Beispiele dafür sind kantonale Nutzungs- und Schutzpläne für Landschaften, für Naturschutz- und Kulturobjekte oder für Deponien.

Aktuelle Situation ist die, dass in den meisten Gemeinden das Gesamtangebot an verschiedenen Bauzonen aus raumplanerischer Sicht bereits zu hoch ist. Es liegt deshalb auf der Hand, dass bei den «Zonen mit hoher Wohnqualität» ein koordiniertes Vorgehen unter Leitung des Kantons auch im Interesse der Gemeinden ist. Damit sind verschiedene Vorteile verbunden: Mit dem Boden wird haushälterisch umgegangen, was auch eine geordnete Besiedlung zur Folge hat. Raumplanerische Aspekte wie Siedlungszusammenhänge, sorgfältige Einfügungen in die Landschaft sowie die Sicherstellung einer Baulandverfügbarkeit ohne Baulandhortung werden durch die neue Kompetenz des Kantons optimiert. Eine massgebliche Mitwirkung der Gemeinden bleibt in jedem Fall gewahrt.

Ein weiterer Schritt in eine bessere Zukunft Obwaldens

Mit der bisher erfolgreichen Umsetzung der Langfriststrategie 2012+, die in der Bevölkerung eine hohe Akzeptanz genießt, verstärkt Obwalden seine Position zunehmend. Über ein sorgfältiges qualitatives Wachstum will der Kanton einer Abwanderung entgegenwirken, seinen finanzpolitischen Handlungsspielraum erweitern und so für eine nachhaltige Unabhängigkeit vom Nationalen Finanzausgleich (NFA) sorgen. Zur Wachstumsstrategie gehört deshalb auch der Zuzug einkommens- und vermögensstarker Personen. Die «Zonen mit hoher Wohnqualität» schaffen die erforderlichen Rahmenbedingungen dafür.

Die Vorlage im Einzelnen

Der Nachtrag zum Baugesetz regelt die kantonale Zuständigkeit

Der Nachtrag zum Baugesetz (Art. 9 Abs. 3), den der Kantonsrat am 30. April 2009 erlassen hat, ermächtigt den Kanton im Einverständnis mit dem Einwohnergemeinderat:

- a. Zonen für hohe Wohnqualität von kantonalem Interesse und
- b. Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse

festzulegen und die Nutzung dieser Zonen bzw. Gebiete im Einzelnen in entsprechenden Vorschriften zu regeln.

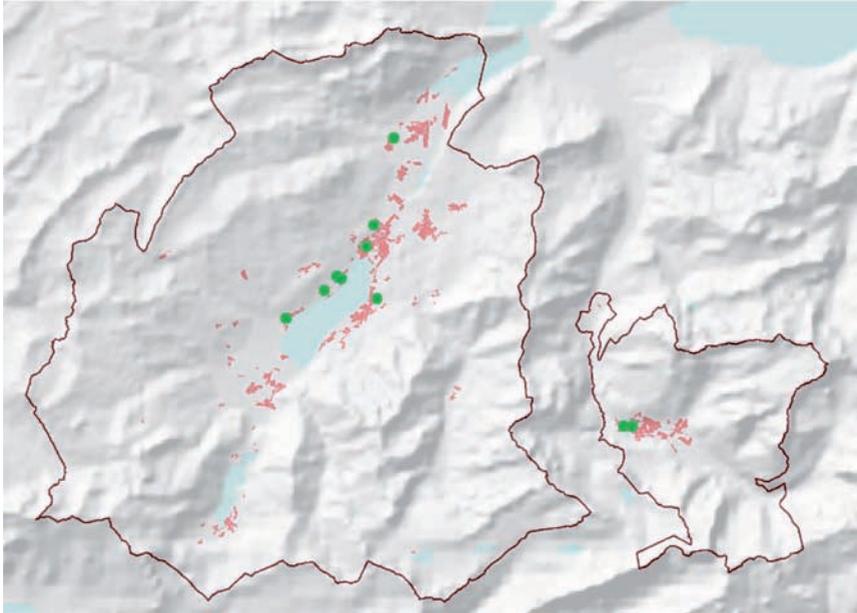
Bei dieser Gesetzesbestimmung handelt es sich um eine Kompetenzzuweisung an den Kanton, unter Wahrung der Mitwirkungsmöglichkeit der Gemeinden. Im Rahmen der Ausscheidung der entsprechenden kantonalen Bauzonen und dem Erlass der dazugehörigen Vorschriften ist der Kantonsrat im Zusammenwirken mit dem Einwohnergemeinderat an die raumplanerischen Vorgaben sowie die rechtsstaatlichen Grundsätze und Verfahren gebunden. Dazu gehören namentlich das Gebot der haushälterischen Bodennutzung, jenes der geordneten Besiedlung und jenes der Gleichbehandlung. Die Einhaltung dieser Gebote ist im dafür notwendigen Verfahren der kantonalen Nutzungs- und Schutzplanung, d.h. mit Einsprache- und Beschwerdeverfahren, überprüfbar und unterliegt der abschliessenden Genehmigung durch den Kantonsrat.

«Zonen mit hoher Wohnqualität» – Kantonaler Richtplan sorgt für Ordnung

In der Richtplankarte wurden neun Standorte bezeichnet. Sie genügen grundsätzlich folgenden Kriterien: hohe Qualität bezüglich Lage, Besonnung und Aussicht, eine angemessene zusammenhängende Grösse, die mögliche landschaftliche Einbettung und gute Erschliessung sowie Nähe zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Pro Standort soll im Grundsatz nur Wohnraum für den Eigengebrauch als Erstwohnsitz gebaut werden können. Das Bauvorhaben muss hohen architektonischen Ansprüchen genügen und sich besonders sorgfältig in die Landschaft einfügen. Die Kriterien werden für jeden einzelnen Standort gesondert bewertet und im Nutzungsreglement verankert. Einer Zersiedlung des Raums wird durch diese Vorgaben vorgebeugt.

Kommen die in der Richtplankarte (siehe Grafik S. 10) bezeichneten «Siedlungsschwerpunkte hoher Wohnqualität» aufgrund einer näheren Prüfung oder mangels Verfügbarkeit nicht in Frage, so können auch andere Standorte von hoher Wohnqualität gewählt werden. Bedingung ist aber, dass auch alle übrigen Voraussetzungen – wie z. B., dass diese an bestehende Bauzonen angrenzen müssen – erfüllt werden und die Nutzung der benachbar-

ten Bauzonen mit der geplanten qualitativ hohen Wohnnutzung verträglich bleibt. Wie in der Richtplanung 2006 bis 2020 vorgesehen, sollen gesamthaft in allen Gemeinden höchstens neun Standorte dafür zur Verfügung stehen.



Grüne Punkte: Siedlungsschwerpunkte für «Zonen mit hoher Wohnqualität»

Ein Verfahren in drei Schritten

Wie sich aus den geltenden Baurechtsbestimmungen, den Gesetzesmaterialien und der laufenden Umsetzungsvorbereitung ergibt, sind drei Verfahrensschritte mit entsprechenden Kriterien zu durchlaufen:

- ein marktwirtschaftliches Vorverfahren,
- das kantonale Nutzungsplanverfahren mit Einverständnis der Standortgemeinde und
- das parallel dazu ablaufende und koordinierte ordentliche Baubewilligungsverfahren der Gemeinde.

Marktwirtschaftliches Vorverfahren

Interessenten und Grundeigentümer erzielen im Voraus für den Fall, dass das Grundstück eingezont wird und die nötigen Bewilligungen erteilt werden, eine grundsätzliche Einigung über den Kauf des Grundstücks. Sie

schliessen einen entsprechenden Vorvertrag ab. Dieser Vorvertrag wird zusammen mit einem Gesuch um Einleitung des Einzonungs- und Baubewilligungsverfahrens den kantonalen Stellen eingereicht. Dabei sind bereits raumplanerische Anliegen zu berücksichtigen, welche mit Erklärungen der Gesuchstellenden dokumentiert werden sollen, namentlich dass:

- die Gesuchstellenden in der zu schaffenden «Zone mit hoher Wohnqualität» nur Wohnraum für den Eigengebrauch erstellen und es sich dabei um keine Zweitwohnung handelt,
- das Bauvorhaben unmittelbar nach Vorliegen der rechtskräftigen Einzonung und der Baubewilligung ausgeführt wird (keine Baulandhortung),
- sich die Verkäuferschaft mit der Standortgemeinde über eine allfällige vertragliche Beteiligung am Planungsmehrwert zu einigen hat.

Kantonales Nutzungsplanverfahren im Einverständnis mit der Standortgemeinde

Liegt dem Kanton das Gesuch um Einleitung des Verfahrens samt Vorvertrag und Erklärungen vor, so werden mit der Standortgemeinde und den Vorvertragsparteien der kantonale Nutzungsplan und das dazugehörige Reglement im Verfahren der kantonalen Nutzungsplanung (Art. 4 ff. der Verordnung zum Baugesetz [BauV, GDB 710.11] in Verbindung mit Art. 9 Abs. 3 Nachtrag BauG) erarbeitet. Das Reglement stellt insbesondere die Nutzung zu Wohnzwecken, die Eingliederung in die Landschaft und die künftige Landschaftspflege sicher. Damit das Projekt den hohen architektonischen Ansprüchen genügt und sich besonders gut in die Landschaft eingliedert, ist ein Wettbewerb durchzuführen oder es ist ein gleichwertiger Qualitätsnachweis zu erbringen (Art. 4 Abs. 1 BauV).

Der Einwohnergemeinderat stimmt dem Vorhaben mit Beschluss zu und vereinbart mit der Verkäuferschaft die allenfalls zu leistende vertragliche Mehrwertbeteiligung am Planungsmehrwert, der sich neben der Einzonung aus zusätzlichen Vorteilen ergibt. Die Standortgemeinde setzt diese Einnahmen im öffentlichen Interesse ein, wie für Massnahmen zur Sicherstellung oder Steigerung der Baulandverfügbarkeit (Art. 5 Abs. 1 RPG bzw. Art. 28a BauG).

Nachdem die Anhörung der zuständigen Fachstellen erfolgt und deren Mitberichte berücksichtigt sind, wird der kantonale Nutzungsplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (Art. 4 Abs. 2 BauV in Verbindung mit Art. 9 Abs. 3 Nachtrag BauG). Gehen Einsprachen ein, so werden diese vom Bau- und Raumentwicklungsdepartement behandelt. Es wird in der Regel eine Einigungsverhandlung durchgeführt. Gegen den Einsprachentscheid kann beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden (Art. 4 Abs. 3 und 4 BauV).

Der Regierungsrat entscheidet über die Nutzungsplanung samt Reglement sowie über allfällige Beschwerden (Art. 4 Abs. 5 BauV). Der Regierungsrat unterbreitet abschliessend die kantonale Nutzungsplanung dem Kantonsrat zur Genehmigung (Art. 4 Abs. 6 BauV). Die Zonenplanänderung tritt erst in Kraft, wenn die Baubewilligung der Gemeinde rechtskräftig wird.

Paralleles Baubewilligungsverfahren der Standortgemeinde

Das ordentliche Baubewilligungsverfahren wird durch die Standortgemeinde parallel zur kantonalen Nutzungsplanung im koordinierten Verfahren durchgeführt. Wie bei den Bauvorhaben in den Gemeindebauzonen sind dabei sämtliche Bauvorschriften des Bundes, des Kantons und der Standortgemeinde zu beachten.

Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse sollen Arbeitsplätze schaffen

Die erneuerte kantonale Richtplanung sieht auch ein wirtschaftliches Schwerpunktgebiet von kantonalem Interesse vor (Richtplantext 14). In der Richtplankarte sind zwei mögliche Standorte für «Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse» in Anlehnung an die Industriegebiete in Sarnen und Alpnach (10 und 11) eingezeichnet. Sie sind für die Wirtschaftsentwicklung bestimmt, d. h. für die Neuansiedlung und Entwicklung von Betrieben von kantonalen Bedeutung. Die Ausscheidung von «Arbeitsgebieten von kantonalem Interesse» muss sich bezüglich Erschliessung, Lage und Beziehung zu den Siedlungen möglichst gut eignen. Auch hier soll eine sorgfältige kantonale Nutzungsplanung sicherstellen, dass sich die Bauten optimal in die Landschaft integrieren. Auch die «Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse» werden in enger Zusammenarbeit mit der Standortgemeinde geplant.

Die Schaffung der Rechtsgrundlage im Nachtrag zum Baugesetz für diese «Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse» ist durch das Referendumsbegehren zwar nicht bestritten. Diese würde aber bei Ablehnung der Vorlage ebenfalls aufgehoben.

Die Grüne PARTEI Obwalden begründet das Referendumsbegehren

» **NEIN zur Zersiedlung**

Sogenannte «Zonen mit hoher Wohnqualität» verstärken die Zersiedelung der Landschaft. Die Ressource Boden ist im Kanton Obwalden beschränkt. Es gilt verdichtet zu bauen und die bestehenden Bauzonen zu nutzen. Die Grünen Obwalden wehren sich dagegen, dass grossflächig neues Bauland für Superreiche eingezont werden soll. Soll weiterhin ein Quadratmeter Boden pro Sekunde zubetoniert werden, als ob wir irgendwo eine zweite Schweiz zur Verfügung hätten? Auf unserem wertvollen Land sollen Nahrungsmittel produziert werden oder Erholungsflächen für die Bevölkerung erhalten bleiben, aber nicht private Parks für wenige Reiche entstehen.

NEIN zur Vorzugsbehandlung

«Zonen mit hoher Wohnqualität» oder Sonderzonen teilen die Bevölkerung in Vermögende und die Übrigen. Für die Vermögenden soll der raumplanerische Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens quasi aufgehoben werden. Vermögende würden dadurch über noch mehr Rechte verfügen als alle anderen. «Zonen mit hoher Wohnqualität», gepaart mit tiefen Steuersätzen, führen langfristig zu negativen Folgen für die alteingesessene Bevölkerung. Für Obwaldnerinnen und Obwaldner wird es immer schwieriger, ein bezahlbares Eigenheim zu realisieren, und sie werden schlussendlich zum Wegzug gezwungen. Wir haben nichts gegen Menschen, die ehrlich und anständig zu Vermögen und Reichtum gekommen sind und nach Obwalden ziehen möchten. Aber auch von diesen Menschen kann und soll verlangt werden können, dass sie sich hier integrieren. Durch Sonderbehandlung schon beim Landkauf und Bauen, wird diesen Personen aber die Integration verunmöglicht.

NEIN zu Mehrverkehr

Mit den Sonderzonen sollen reiche Personen für ländliches Wohnen, z. B. in Wilen/Oberwilen, angelockt werden. Da entsprechende Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Infrastruktur vor Ort aber fehlen, führen solche künstlich geschaffenen Zonen zu zusätzlichem Verkehr. Neue Strassen wiederum führen zu mehr Schadstoffen, mehr Lärm, Flächenverbrauch und Naturzerstörung.

NEIN zu unklarem Gesetz

Während in anderen Kantonen mit ähnlichen Zonen der Erwerb von Bauland wirklich Sache des Marktes ist, erfolgt im Kanton Obwalden die Zuweisung

der Grundstücke durch den Staat, und damit ergeben sich gleich mehrere Probleme: Einerseits sind in der vom Obwaldner Kantonsrat verabschiedeten Baugesetzänderung die Voraussetzungen für die Landvergabe bzw. Zonenausscheidung nicht ausgewiesen und entsprechend intransparent, andererseits ist der Staat rechtsgleichem Handeln verpflichtet, was je nach Anwendungskriterien bei der Landvergabe problematisch sein kann.

NEIN zu ruinösem Wettbewerb

Sogenannte «Zonen mit hoher Wohnqualität» sind eine weitere negative Folge des ausufernden Steuerwettbewerbs. Sie werden offensichtlich und ausschliesslich unter einem finanziellen Aspekt eingeplant. Eine Gemeinde mit «Sonderzonen» heisst die Zuzüger nicht als Einwohner willkommen, sondern als Geldgeber. Der Steuerwettbewerb unter den Kantonen zeigt bereits ruinöse Auswirkungen. Statt ihm entgegenzutreten, sollen sich jetzt auch noch die Gemeinden gegenseitig konkurrenzieren und ausbooten. Letztlich wird es vielleicht den einen oder anderen Gewinner geben. Die grosse Mehrheit der Gemeinden verliert aber im doppelten Sinne: Sie werden keine starken Steuerzahler haben, aber sie tragen die Kosten der Zersiedelung, zum Beispiel in den Bereichen Schulbusse oder Schneeräumungen.

Die Grüne Partei Obwalden hat im Übrigen keine Vorbehalte gegen die Schaffung von Arbeitsgebieten von kantonalem Interesse. Das Referendum richtet sich einzig gegen den Punkt der sogenannten «Zonen mit hoher Wohnqualität». Die Referendumsvorlage konnte aber nicht getrennt werden.

Wir bitten die Obwaldner Bevölkerung, ein Zeichen zu setzen für die Natur, die Landwirtschaft, eine nachhaltige Wirtschaft und einen sanften Tourismus. Erheben Sie jetzt Ihre Stimme für die Erhaltung der wunderschönen und einzigartigen Obwaldner Landschaft. Stimmen Sie darum bitte **NEIN** zu diesem Gesetz! Herzlichen Dank. 🍷

Abstimmungsvorlage

Nachtrag zum Baugesetz (Dringliche Umsetzung der Richtplanung im Bereich von Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse sowie von Arbeitsgebieten von kantonalem Interesse)

vom 30. April 2009¹

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden
beschliesst:*

I.

Das Baugesetz vom 12. Juni 1994² wird wie folgt geändert:

Art. 9 Abs. 3 und 4

³ Im Weiteren ist der Kanton ermächtigt, im Einverständnis mit dem Einwohnergemeinderat:

- a. Zonen für hohe Wohnqualität von kantonalem Interesse und
 - b. Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse
- mit zugehörigen Vorschriften festzulegen.

⁴ Die kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne sind für jedermann verbindlich.

II.

Der Regierungsrat bestimmt, wann dieser Nachtrag in Kraft tritt. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.

Sarnen, 30. April 2009

Im Namen des Kantonsrats
Der Ratspräsident: Paul Vogler
Der Ratssekretär: Urs Wallimann

¹ ABI 2009,745

² GDB 710.1

Empfehlung an die Stimmberechtigten

Regierungsrat und Kantonsrat empfehlen den Stimmberechtigten, am 29. November 2009 wie folgt zu stimmen:

JA zum Nachtrag zum Baugesetz (Dringliche Umsetzung der Richtplanung im Bereich von Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse sowie von Arbeitsgebieten von kantonalem Interesse) vom 30. April 2009