



CH-6061 Sarnen, Postfach 1163, BRD

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Direktorin
Dr. Maria Lezzi
3003 Bern

Sarnen, 8. Juli 2016

**Motion Übergangsfrist für die Inkraftsetzung der neuen Praxisregeln zu Art. 24c RPG
Anfrage an das Bundesamt für Raumentwicklung ARE**

Sehr geehrte Frau Lezzi, liebe Maria

Mit Schreiben vom 3. März 2016 schilderte das Amt für Raumentwicklung und Verkehr Obwalden (ARV) dem ARE seine Praxis von altrechtlichen, zonenfremden Wohnbauten nach Art. 24c RPG und bat das ARE offiziell um eine Stellungnahme betreffend die Verwendung des Erweiterungspotentials für zusätzliche Wohneinheiten. Anfang April 2016 erhielt das ARV ein Antwortschreiben des ARE, Sektion Recht, worin bestätigt wird, dass die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit nicht unter das zeitgemässe Wohnen fällt. Zum anderen wird die im Kanton Obwalden gelebte Praxis, wonach pauschal eine Erweiterung der Wohnbaute um 30 Prozent bzw. 100 m² zugestanden wird, als bundesrechtswidrig erachtet. Das ARV wird ermuntert, diese Praxis aufzugeben. Kurze Zeit später erhielten wir von Ihnen das Schreiben vom 15. April 2016, worin unsere Praxis als unhaltbar bezeichnet wird und Sie uns zu einer Korrektur anhalten. Als Massnahme verlangten Sie vom BRD per sofort die Eröffnung sämtlicher zustimmender Baubewilligungen nach Art. 24c RPG, soweit sie den Abbruch und Wiederaufbau oder eine Erweiterung am äusseren Erscheinungsbild der Baute zum Gegenstand haben (Art. 46 Abs. 2 RPV).

Um zu verhindern, dass künftig gegen Baubewilligungen nach Art. 24c RPG durch das ARE Beschwerde geführt wird und um die hängigen Gesuche weiterbehandeln zu können, wurde die gelebte kantonale Praxis durch das ARV und mit Rücksprache des ARE umgehend angepasst. Seit Ende April 2016 werden die neuen Praxisregeln für 24c RPG-Wohnbauten angewendet. Zum Zeitpunkt Ihres Schreibens Mitte April 2016 waren rund zehn Baubewilligungsgesuche, welche den Abbruch und Wiederaufbau oder eine Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens zum Gegenstand hatten, bei der kantonalen Baukoordination hängig. Davon wurden bereits jetzt erste Gesuche entsprechend den neuen Praxisregeln angepasst und die Baubewilligung dem Gesuchsteller sowie dem ARE eröffnet. Vor der Intervention des ARE wurden auch einige raumplanerische Ausnahmegewilligungen nach 24c RPG im Rahmen von Vorabklärungen Gesuchstellenden in Aussicht gestellt.

Bau- und Raumentwicklungsdepartement
Flüelistrasse 3, 6060 Sarnen
Postadresse: Postfach 1163, 6061 Sarnen
Tel. 041 666 64 35
brd@ow.ch
www.ow.ch

An den Verhandlungen des Kantonsrats vom 1. Juli 2016 reichte ein Mitglied des Rates und Mitunterzeichnende eine Motion betreffend Übergangsfrist für die Inkraftsetzung der neuen Praxisregeln zu Art. 24c RPG ein (siehe Beilage). Der Regierungsrat Obwalden wird darin beauftragt, für die Baugesuche, welche zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der neuen Praxisregeln für 24c RPG-Wohnbauten am 26. April 2016 in Bearbeitung waren sowie für alle Gesuchsteller mit zustimmenden Vorabklärungen die alte Praxis anzuwenden. Nach Ansicht der unterzeichnenden Kantonsräten sei beim ARE zwecks Schaffung von Rechtssicherheit die Gewährung einer Übergangsfrist zu erwirken.

Im Rahmen der Vorbereitung der Motionsantwort zuhanden des Regierungsrates gelangen wir als betrautes Departement in Absprache mit dem Regierungsrat mit nachfolgender Anfrage an das ARE:

Ist das Bundesamt für Raumentwicklung gemäss geschildertem Auftrag der Motionäre bereit, für pendente Baugesuche und für Bauvorhaben mit zustimmenden mündlichen oder schriftlichen Stellungnahmen des BRD (z.B. im Rahmen von Vorabklärungen), eine Übergangsfrist zu gewähren? Solche Gesuche würden unter Anwendung der alten Praxis des Kantons Obwalden beurteilt werden. Und falls das ARE der Gewährung einer Übergangsfrist zustimmt, wie lange dürfte diese andauern?

Wir danken Ihnen für die wohlwollende Prüfung der Anfrage und Ihre Rückmeldung.

Freundliche Grüsse

Departementsvorsteher



Paul Federer
Landstatthalter

Beilage:

- Motion betreffend Übergangsfrist für die Inkraftsetzung der neuen Praxisregeln zu Art. 24c RPG

Kopie an:

- Amt für Raumentwicklung und Verkehr, Baukoordination
- Zirkulationsmappe Regierungsrat



Art des Vorstosses: <input checked="" type="checkbox"/> Motion <input type="checkbox"/> Postulat	
Bitte unterzeichnetes Original dem Ratspräsidium abgeben und zusätzlich mit E-Mail weiterleiten an: staatskanzlei@ow.ch	
<u>Titel:</u> Übergangsfrist für die Inkraftsetzung der neuen Praxisregeln zu Art 24c RPG	
<u>Auftrag:</u> Der Regierungsrat wird beauftragt, für die Baugesuche, welche zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der neuen Praxisregeln für 24c RPG Wohnbauten am 26. April 2016 in Bearbeitung waren, die altrechtliche Praxis mit der Gültigkeit vor dem 26. April 2016 anzuwenden. Um Rechtssicherheit zu schaffen ist die Gewährung einer Übergangsfrist beim Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) rechtsverbindlich zu erwirken. Die neue Praxisregelung soll erst bei neuen Baugesuchen zur Anwendung kommen. Somit werden die erheblichen Praxisänderungen im Sinne von Treu und Glauben mit einer angemessenen Übergangsfrist in Kraft gesetzt.	
<u>Begründung:</u> 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 angemessenen Übergangsfrist zwingend. Die restriktive Praxisregelung hat eine Abwertung der erworbenen Liegenschaften zu Folge. Diese ist teilweise existenziell. Es kann nicht im Sinne des Regierungsrates oder Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) sein, dass Existenzen zerstört werden. Mit einer der Gewährung einer Übergangsfrist kann dies korrigiert werden.	
Datum: 1. Juli 2016	Urheber/-in: Martin Mahler, Engelberg
Mitunterzeichnende:	

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like Ampis, Philbert, Kuhn, and others]

P. Bauer f. Galiger