

Botschaft des Regierungsrats über dringliche Anpassungen im Baugesetz zur Umsetzung der kantonalen Richtplanung

vom 16. Dezember 2008

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen mit vorliegender Botschaft die Entwürfe zu zwei Nachträgen zum Baugesetz mit dringlichen Anpassungen zur Umsetzung der kantonalen Richtplanung in den Bereichen Erhöhen der Baulandverfügbarkeit und von Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse und Arbeitsgebieten von kantonalem Interesse mit dem Antrag auf Eintreten.

Sarnen, 16. Dezember 2008

Im Namen des Regierungsrats

Landammann: Niklaus Bleiker
Landschreiber: Urs Wallimann

ÜBERSICHT

Gesetzgebungsauftrag

Im Rahmen der Umsetzung der Richtplanung hat der Regierungsrat das Bau- und Raumentwicklungsdepartement beauftragt, eine Teilrevision des Baugesetzes (GDB 710.1; BauG) und allfälliger weiterer Erlasse in die Wege zu leiten, um Rechtsgrundlagen für die dringliche Umsetzung der Strategie in den folgenden Bereichen zu schaffen:

- Erhöhen der Baulandverfügbarkeit (Richtplantext 5 und 8),*
- Ruhender Verkehr (Richtplantext 81),*
- Festlegen der Gewässerräume (Richtplantext 97) und*
- Ausscheidung von kantonalen Zonen mit hoher Wohnqualität (Richtplantext 9) und Arbeitsgebiet von kantonalem Interesse (Richtplantext 14).*

Erhöhen der Baulandverfügbarkeit

Die aufgrund der regierungsrätlichen Zielsetzung für die Bevölkerungsentwicklung vorgenommene Überprüfung der Bauzonenreserven zeigt, dass gesamthaft über alle Gemeinden betrachtet zuviel rechtskräftige Bauzonen in den kommunalen Nutzungsplanungen ausgeschieden sind. Allerdings ist diese Aussage mit dem Hinweis auf die Verfügbarkeit zu ergänzen, da Teile der rechtskräftigen Bauzonen auf dem Markt nicht oder nur zu unbefriedigenden Bedingungen erhältlich sind. Das derzeit verfügbare Baulandflächenangebot reicht kaum aus, weil Bauland gehortet wird. Die Richtplantexte 5 und 8 beinhalten Aufträge zur Verbesserung der Baulandverfügbarkeit durch den Aufbau eines Informationssystems und durch Massnahmen, welche die Verfügbarkeit der Landreserven in den rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen erhöhen.

Ohne gezielte Massnahmen zur Erhöhung der Baulandverfügbarkeit besteht damit die Gefahr, dass für die in der Strategieplanung 2012+ angestrebten Entwicklungen im Wohn- und Arbeitsplatzbereich nicht genügend Bauland erhältlich ist. Dies steht dem Wachstumsziel des Regierungsrats und damit der angestrebten Entwicklung des Kantons entgegen. Mit geeigneten Massnahmen ist eine markante Erhöhung der Verfügbarkeit von rechtskräftig eingezontem Bauland anzustreben. In jedem Fall muss verhindert werden, dass es bei Neueinzonungen zu Baulandhortungen kommen kann. Soweit hierfür Rechtsgrundlagen auf Stufe Kanton notwendig sind, werden sie mit dieser Vorlage geschaffen.

Verzicht auf Gesetzesanpassungen betreffend den ruhenden Verkehr

Richtplantext 81 beinhaltet den Auftrag, kantonal gültige, einheitliche Grundsätze für den ruhenden Verkehr im Baugesetz festzulegen. Im Sinne einer nachhaltigen Gesamtverkehrspolitik strebt der Kanton Obwalden an, beim motorisierten Individualverkehr die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes durch eine angebotsorientierte Planung zu sichern und zu verbessern. Gleichzeitig wird mit einer nachfrageorientierten Planung für den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr eine Verlagerung des Mobilitätswachstums auf den öffentlichen und den Langsamverkehr angestrebt. Diese Planungsziele werden einerseits durch das Fördern des öffentlichen Verkehrs und andererseits durch Massnahmen beim Individualverkehr verfolgt.

Weil am Anfang und Ende jeder Fahrt mit einem individuellen Verkehrsmittel ein Abstellplatz benötigt wird, kann die Erreichung der vorgenannten Ziele durch die Regulierung des Angebots an Abstellflächen für Motorfahrzeuge und die Erhöhung der Abstellflächen für Fahrräder sowie die Bewirtschaftung der öffentlichen Parkfelder für den motorisierten Verkehr stark beeinflusst werden. Der Vernehmlassungsentwurf sah deshalb vor, einheitliche Bemessungsgrundlagen für Fahrzeugabstellflächen bei Neubauten und wesentlichen Umbauten festzulegen. Dadurch sollte erreicht werden, dass die im Kanton erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder im Sinne der Gesamtverkehrspolitik effizient und effektiv gesteuert werden. Einheitliche Bestimmungen über die

Parkplatzbewirtschaftung sollten sodann die effiziente und bestimmungsgemässe Benutzung der öffentlichen Parkplätze fördern, insbesondere im Rahmen der P+R-Angebote. Der Gesetzesentwurf stiess, insbesondere bei den Hauptakteuren, den Gemeinden, auf grosse Ablehnung. Sie verwiesen insbesondere auf die Gemeindeautonomie und die unterschiedlichen Verhältnisse in den Gemeinden, welche eine einheitliche Regelung nicht zulassen würden.

Der Regierungsrat ist nach wie vor von der einheitlichen Regelung des Ruhenden Verkehrs überzeugt. Nachdem aber die Vorlage nicht mitgetragen wird, erachtet er eine Umsetzung derzeit politisch als nicht realistisch. Deshalb wird dieser Teil von der vorliegenden Gesetzesanpassung ausgeklammert. Der Regierungsrat wird aber im Interesse einer attraktiven Verkehrspolitik die einheitliche Bewirtschaftung des öffentlichen Parkplatzangebots koordiniert mit den Gemeinden weiterverfolgen und zu gegebener Zeit eine Neuauflage der Vorlage unterbreiten.

Verzicht auf Gesetzesanpassungen zur Festlegung der Gewässerräume

Gemäss Richtplanteil 97 haben die Gemeinden in Zusammenarbeit mit dem Kanton die Gewässerräume zu bezeichnen, der Kanton hat die rechtlichen Grundlagen zu schaffen. Damit soll Art. 21 der Eidgenössischen Wasserbauverordnung vom 2. November 1995 (SR 721.100.1) umgesetzt werden, worin der Bund die Kantone anweist, den für den Hochwasserschutz und die Ökologie erforderlichen Gewässerraum festzulegen und ihn bei ihrer Richt- und Nutzungsplanung sowie bei der übrigen raumwirksamen Tätigkeit zu berücksichtigen. Die zu diesem Zweck vorgeschlagenen Änderungen des Wasserbaugesetzes (GDB 740.1) und des Baugesetzes (GDB 710.1) wurde namentlich von allen Gemeinden, den Parteien und den meisten Verbänden begrüsst, teilweise sogar als dringend notwendig erachtet. Teilweise wurde die Dimensionierung in Frage gestellt.

Der Regierungsrat erachtet die Festlegung und Sicherung des Raumbedarfs von Fliessgewässern nach wie vor als dringende und wichtige Aufgabe, um Gefahren und Schäden durch Hochwasser möglichst gering zu halten und um die ökologische Funktion der Fliessgewässer sicherzustellen. Eine gesetzliche Regelung auf kantonaler Ebene muss aber auch zwingend im Einklang mit der Regelung auf Bundesebene stehen. Nachdem zur Zeit im Zusammenhang mit dem indirekten Gegenvorschlag zur Initiative „Lebendiges Wasser“ eine Konkretisierung der bundesgesetzlichen Bestimmungen zum Gewässerraum absehbar wird, erachtet es der Regierungsrat für angezeigt, eine Revision des Wasserbaugesetzes und des Baugesetzes bezüglich Festlegung und Sicherung von Gewässerräumen bis zum Vorliegen konkreter Bestimmungen des Bundes zurückzustellen.

Aufgrund dieses einstweiligen Verzichts auf Anpassungen des Wasserbau- und des Baugesetzes erachtet es der Regierungsrat als unumgänglich, die Festlegung und Sicherung des Raumbedarfs von Fliessgewässern für die Übergangsfrist in regierungsrätlichen Richtlinien zu regeln. Der Inhalt dieser Richtlinien sowie das Praxishandbuch sind auf die Bundesgesetzgebung und die entsprechenden Vollzugshilfen (Faltblatt „Raum den Fliessgewässern!“) und die im Rahmen der Gesetzesanpassungen zur Umsetzung der Richtplanung entwickelten Grundsätze abzustützen. Dabei sind auch die Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens soweit möglich zu berücksichtigen.

Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse und Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse

Die Festlegung von Zonen mit hoher Wohnqualität ist wesentlich für die Umsetzung des Strategieziels „Qualitatives Wachstum“ bzw. zur Unterstützung der kantonalen Steuerstrategie. Der in Richtplanteil 9 formulierte Auftrag kann innert nützlicher Frist nur effektiv und effizient erfüllt werden, wenn die Ausscheidung mittels kantonomer Zonen und nicht ausschliesslich auf die im Richtplan festgelegten Standorte begrenzt, erfolgen kann.

Gleiches gilt für die Festlegung von allfällig weiteren, heute nicht im Richtplan festgelegten Arbeitsgebieten von kantonaler Bedeutung (vgl. Richtplantext 14) . Die geltende Rechtsgrundlage für die Festlegung kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne (Art. 9 Abs. 1 BauG) soll im Hinblick auf die beschriebene Umsetzung des Richtplantextes 9 und die Weiterführung des Richtplantextes 14 durch Einfügen eines neuen Abs. 3 eine Klarstellung erfahren.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Gesetzgebungsauftrag	6
2. Verfahren.....	6
3. Verzicht auf Gesetzesanpassungen	7
3.1 Ruhender Verkehr	7
3.2 Festlegen der Gewässerräume.....	8
4. Verbessern der Baulandverfügbarkeit (erster Nachtrag zum Baugesetz)	9
4.1 Grundzüge der Vorlage	9
4.1.1 Richtplantexte.....	9
4.1.2 Ausgangslage und Ziele der Revision	9
4.1.3 Vorarbeiten.....	10
4.1.4 Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens	10
4.2 Die beantragte Neuregelung	11
4.2.1 Gesetzliche Befristung mit Sanktionen	12
4.2.2 Vertragliche Lösungen.....	12
4.2.3 Siedlungsentwicklungsplanung (Leitbild, Masterplan) und Erschliessungsprogramm.....	12
4.2.4 Baulandkataster	13
4.2.5 Verzicht auf steuerliche Lösung.....	13
4.3 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen im Entwurf	13
4.3.1 Gesetzliche Befristung mit Sanktionen nach Ablauf der Übergangsfrist (Art. 11a EBauG):.....	13
4.3.2 zu Art. 28 Abs. 2 EBauG: Erschliessungspflicht und -recht.....	15
4.3.3 zu Art. 28a EBauG: Vertragliche Mehrwertbeteiligung	16
4.3.4 zu Art. 30 Abs. 1 EBauG: Erschliessungsprogramm und Erschliessungsreglement.....	16
5. Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse und Arbeitsgebiet von kantonalem Interesse (zweiter Nachtrag zum Baugesetz).....	17
5.1 Grundzüge der Vorlage	17
5.1.1 Richtplantexte.....	17
5.1.2 Ausgangslage und Ziele der Revision	17
5.1.3 Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens	19
5.2 Erläuterung zu Art. 9 Abs. 3 EBauG: Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse und Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse	19

1. Gesetzgebungsauftrag

Im Rahmen der Umsetzung der Richtplanung hat der Regierungsrat das Bau- und Raumentwicklungsdepartement beauftragt, eine Teilrevision des Baugesetzes (GDB 710.1; BauG) und allfälliger weiterer Erlasse in die Wege zu leiten, um dringliche, strategienotwendige Rechtsgrundlagen in den folgenden Bereichen zu schaffen:

- Erhöhen der Baulandverfügbarkeit (Richtplantext 5 und 8),
- Ruhender Verkehr (Richtplantext 81),
- Festlegen der Gewässerräume (Richtplantext 97) und
- Ausscheidung von kantonalen Zonen mit hoher Wohnqualität (Richtplantext 9) und Arbeitsgebiet von kantonalem Interesse (Richtplantext 14).

Weil voneinander unabhängige Bereiche betroffen sind, die zudem Anpassungen in teilweise unterschiedlichen kantonalen Erlassen erfordern, wurden die Gesetzesentwürfe thematisch gegliedert in ursprünglich vier Mantelerlassen zusammengefasst.

2. Verfahren

Die Vorarbeiten sowie die Erarbeitung der Gesetzesentwürfe und des erläuternden Berichts wurden von vier, teilweise überdepartementalen Projektgruppen vorgenommen. Am 12. Februar 2008 verabschiedete der Regierungsrat die vier Mantelerlasse und den erläuternden Bericht und gab sie für das externe Vernehmlassungsverfahren frei.

Das Vernehmlassungsverfahren wurde am 8. April 2008 eröffnet. Zur Stellungnahme eingeladen wurden die Einwohnergemeinden, die Politische Parteien und Organisationen, die Verkehrsorganisationen (VCS, TCS, BBO), Allgemeine Wirtschaftsorganisationen (Gewerbeverband Obwalden, Regionalentwicklungsverband Sarneraatal, Industrie- und Wirtschaftsvereinigung Unterwalden, Verein für industrielle Forschung und Entwicklung [VIF]), der Hauseigentümerverband, der Bauernverband und die Umweltschutzorganisationen (Pro Natura, Unterwalden, WWF, Sektion Unterwalden). Anlässlich der Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens fand am 7. April 2008 in der Aula des Berufs- und Weiterbildungszentrums Sarnen (BWZ) eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. An dieser Veranstaltung wurden die Vorlagen vorgestellt und Fragen beantwortet. Insgesamt gingen 30 Stellungnahmen ein.

Für den Teil „Ausscheidung von kantonalen Zonen mit hoher Wohnqualität und Arbeitsgebiet von kantonalem Interesse“ wurde ein zweites Vernehmlassungsverfahren durchgeführt, weil der Grundsatz im ersten Vernehmlassungsverfahren nicht umstritten aber mit Blick auf die Umsetzung in Absprache mit den Gemeinden erläuterungsbedürftig war. Es dauerte vom 24. September 2008 bis zum 30. November 2008. Es gingen 17 Stellungnahmen ein.

Die Vernehmlassungen wurden von den Projektgruppen ausgewertet. Die Anregungen der Vernehmlasser sowie neue Bestrebungen auf Bundesebene führten zu teilweise wesentlichen Änderungen der Vorlagen. Der Regierungsrat unterbreitet nun mit der vorliegende Botschaft sowie die zwei Gesetzesnachträge zum Baugesetz: „Verbessern der Baulandverfügbarkeit (erster Nachtrag)“ und „Ausscheidung von kantonalen Zonen mit hoher Wohnqualität und Arbeitsgebiet von kantonalem Interesse (zweiter Nachtrag)“ eine tragfähige Lösung zuhanden des Kantonsrats.

3. Verzicht auf Gesetzesanpassungen

3.1 Ruhender Verkehr

Nach Richtplantext 81 regelt der Kanton die Grundsätze für den ruhenden Verkehr im Baugesetz.

Das geltende Baugesetz (BauG; GDB 710.1) hält in Art. 46 Abs. 1 fest, dass bei Neubauten und wesentlichen Umbauten in der Regel genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund vorzusehen sind. Die Festlegung der Bemessungsgrundsätze, d.h. wie viele Parkplätze bei einem Neubau oder wesentlichen Umbau zu erstellen sind, delegiert das geltende Baugesetz an die Gemeinden (Art. 46 Abs. 3 BauG). Dem entsprechend hat heute jede Gemeinde eigene Kriterien und Richtwerte für die Bemessung der Abstellflächen, die teilweise stark voneinander abweichen. Die unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen in den Gemeinden verhindern eine effiziente und effektive Steuerung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder im Sinne der Gesamtverkehrspolitik und können Standortentscheide negativ beeinflussen. Regelungen für die Bemessung der Abstellflächen von Fahrrädern fehlen zudem in praktisch allen Gemeinden, obwohl ein entsprechender Gesetzgebungsauftrag vorliegt. Um eine einheitliche, nachvollziehbare und für alle heute möglichen Gebäudenutzungen angepasste Festlegung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sicherzustellen, sah die ursprüngliche Vorlage vor, die Bemessungsgrundlagen durch eine gesetzliche Regelung auf Stufe Kanton zu vereinheitlichen.

Gemäss den Rückmeldungen der Gemeinden im Rahmen der Stellungnahmen zum Park+Ride-Konzept Obwalden und Nidwalden besteht das Hauptproblem bei der Benutzung der öffentlichen Parkplätze heute darin, dass seit der Einführung der kostenpflichtigen Benutzung der Parkplätze bei der Zentralbahn im Jahr 2004 die entsprechenden P+R-Kunden ihre Fahrzeuge im näheren Umkreis der Bahnhöfe auf kostenfreien und unbeschränkt nutzbaren öffentlichen Parkplätzen abstellen. Die Bewirtschaftung des öffentlichen Parkplatzangebots ist unter Berücksichtigung der Nachfrage und der Verkehrsbelastung des betroffenen Strassennetzes festzulegen und dient damit mittelbar auch der Lenkung des Verkehrs. Um die Gemeinden in ihren Bestrebungen zu unterstützen, den Verdrängungsprozess im Umkreis von öffentlichen Haltestellen zu unterbinden und die öffentlichen Abstellplätze im Sinne der regierungsrätlichen Gesamtverkehrspolitik zu bewirtschaften, sah die ursprüngliche Vorlage vor, das Gesetz über die Förderung des öffentlichen Verkehrs (GDB 772.1) durch eine Vorschrift für die zeitliche Befristung für öffentliche Abstellplätze im Umkreis von gut frequentierten Haltestellen zu ergänzen.

Zur Vorlage über den ruhenden Verkehr gingen 23 Vernehmlassungen ein. Der Gesetzesentwurf stiess, insbesondere bei den Hauptakteuren, den Gemeinden, auf Ablehnung. Hinsichtlich Festlegung der Bemessungsgrundsätze für Parkplätze verwiesen sie insbesondere auf die Gemeindeautonomie und die unterschiedlichen Verhältnisse in den Gemeinden, welche eine einheitliche Regelung nicht zulassen würden. Die Regelung des ruhenden Verkehrs ist gemäss den Stellungnahmen der sieben Gemeinden Angelegenheit der Gemeinden und soll auch durch diese und nicht durch den Kanton geregelt werden. Die Gesetzesergänzung über Parkzeitbeschränkungen auf öffentlichen Parkplätzen zur Förderung von P+R wird entschieden abgelehnt, weil sie gemäss den Vernehmlassungen ihren beabsichtigten Zweck nicht erreicht.

Der Regierungsrat ist nach wie vor von der einheitlichen Regelung des ruhenden Verkehrs überzeugt. Nachdem aber die Vorlage nicht mitgetragen wird, erachtet er eine Umsetzung derzeit politisch als nicht realistisch. Deshalb wird dieser Teil von der vorliegenden Gesetzesanpassung ausgeklammert. Der Regierungsrat wird aber im Interesse einer attraktiven Verkehrspolitik die einheitliche Bewirtschaftung des öffentlichen Parkplatzangebots koordiniert mit den Gemeinden weiterverfolgen und zu gegebener Zeit eine Neuauflage der Vorlage unterbreiten.

3.2 Festlegen der Gewässerräume

Gemäss Richtplandtext 97 haben die Gemeinden in Zusammenarbeit mit dem Kanton die Gewässerräume zu bezeichnen, der Kanton hat die rechtlichen Grundlagen zu schaffen. Damit soll Art. 21 der Eidgenössischen Wasserbauverordnung vom 2. November 1995 (SR 721.100.1) umgesetzt werden, worin der Bund die Kantone anweist, den für den Hochwasserschutz und die Ökologie erforderlichen Gewässerraum festzulegen und ihn bei ihrer Richt- und Nutzungsplanung sowie bei der übrigen raumwirksamen Tätigkeit zu berücksichtigen.

Die Ausscheidung der Gewässerräume dient insbesondere dem Hochwasserschutz. Durch die Begrenzung der Siedlungsentwicklung in unmittelbarer Nähe von Gewässern werden Hochwasserrisiken massgeblich reduziert und der Platzbedarf für Interventionsmassnahmen im Ereignisfall sowie für allfällige künftige Gewässerausbauten wird gesichert. Ausserdem ermöglicht die Ausscheidung der Gewässerräume eine Verbesserung der ökologischen und landschaftlichen Funktion der Gewässer. Die Festlegung von hinreichenden Gewässerräumen für die Fliessgewässer stellt eine notwendige und wirksame Massnahme dar, um durch Hochwasser verursachte Schäden und deren negative Folgen für Bevölkerung und Wirtschaft langfristig möglichst gering zu halten. Der Umsetzung der Bundesvorgaben betreffend die Regelung der Gewässerräume kommt deshalb – gerade im Kanton Obwalden – eine wichtige Bedeutung zu. Hochwassersicherheit und attraktive Lebensräume sind bedeutende Standortfaktoren für ein wohn-attraktives, wirtschafts-dynamisches Obwalden. Die Festlegung der Gewässerräume leistet zur Erreichung dieser in der Regierungsrätlichen Strategie 2012+ festgelegten Hauptziele einen wesentlichen Beitrag.

Der im Vernehmlassungsverfahren unterbreitete Gesetzesentwurf umfasste Änderungen des Wasserbaugesetzes vom 31. Mai 2001 (GDB 740.1) und des Baugesetzes vom 12. Juni 1994 (GDB 710.1). Kernstück der vorgeschlagenen Änderung des Wasserbaugesetzes waren Grundsätze zur Festlegung des Gewässerraums innerhalb und ausserhalb der Bauzone sowie im Rahmen von Wasserbauprojekten (Art. 10a-10e EWBG sowie „Schlüsselkurven“ im EAnhang 1 zum WBG). Bestimmungen zur Nutzung dieser Gewässerräume wurden nicht im Gesetzesentwurf aufgenommen, jedoch im erläuternden Bericht genauer umschrieben. Die vorgeschlagenen Änderungen des Baugesetzes sahen insbesondere in jedem Fall eine Ausscheidung der Gewässerräume durch einen kantonalen Nutzungsplan vor (Art. 9 Abs. 1^{bis} Bst. a EBauG) und legten einen Mindestabstand von Neubauten gegenüber von Fliessgewässern nach Massgabe des Gewässerraums fest (Art. 40 Abs. 1 Bst. d EBauG). Für die konkrete Umsetzung dieser wurde auf die vorgesehene Erstellung eines Praxishandbuchs hingewiesen.

In der Vernehmlassung wurden die Regelungen zur Festlegung und Sicherung der Gewässerräume namentlich von allen Gemeinden, den Parteien und den meisten Verbänden begrüsst, teilweise sogar als dringend notwendig erachtet. Einzelne Vernehmlasser forderten aber auch eine zurückhaltendere Ausscheidung der Gewässerräume sowie die Zulassung bestimmter Nutzungen, beispielsweise die Erschliessungen mit Hartbelag oder bisherige landwirtschaftliche Nutzungen. Vor allem Naturschutzorganisationen verlangten demgegenüber eine grosszügigere Ausscheidung der Gewässerräume und weitergehende, einschränkende Nutzungsbestimmungen in der Gesetzesvorlage. Ferner werden zahlreiche Detailfragen und –anliegen vorgebracht, die auf Stufe des vorgesehenen Praxishandbuchs festzulegen sind. Die Erarbeitung dieses Handbuchs wird nicht bestritten, teilweise sogar ausdrücklich gefordert.

Der Regierungsrat ist nach wie vor von der Notwendigkeit gesetzlichen Regelung der Festlegung und Sicherung von Gewässerräumen überzeugt. Aus seiner Sicht sind die im Rahmen der Gesetzesanpassungen zur Umsetzung der Richtplanung unterbreiteten Gesetzesentwürfe inhaltlich richtig und zweckmässig.

Eine gesetzliche Regelung der Festlegung und Sicherung von Gewässerräumen auf kantonomer Ebene muss aber auch zwingend im Einklang mit der Regelung auf Bundesebene stehen. Nachdem nun im Zusammenhang mit dem indirekten Gegenvorschlag zur Initiative „Lebendiges Wasser“ eine Konkretisierung der bundesgesetzlichen Bestimmungen zum Gewässerraum absehbar wird, erachtet es der Regierungsrat als angezeigt, eine Revision des Wasserbaugesetzes und des Baugesetzes bezüglich Festlegung und Si-

cherung von Gewässerräumen bis zum Vorliegen konkreter Bestimmungen des Bundes zurückzustellen.

Er zieht dabei in Betracht, dass bereits heute mit Art. 21 der Eidgenössischen Wasserbauverordnung sowie dem zum Vollzug dieses Artikels vom Bundesamt für Wasser und Geologie im Mai 2000 entwickelten Faltblatt „Raum den Fliessgewässern!“ eine Rechtsgrundlage und eine Vollzugshilfe zur Festlegung des Raumbedarfes von Fliessgewässern besteht. Ferner hat der Regierungsrat mit Beschluss vom 20. September 2005 über eine Planungszone zur Sicherung des Hochwasserschutzes und der Gewässerräume (GDB 710.221) die rechtlichen Voraussetzungen für eine Berücksichtigung des Raumbedarfes von Fliessgewässern geschaffen. Diese Planungszone ist bis zum 23. September 2010 wirksam.

Trotz diesem einstweiligen Verzicht auf Anpassungen des Wasserbau- und des Baugesetzes erachtet es der Regierungsrat als unumgänglich, die Festlegung und Sicherung des Raumbedarfes von Fliessgewässern in regierungsrätlichen Richtlinien zu regeln und das vorgesehene Praxishandbuch zu erarbeiten. Der Inhalt von Richtlinien und Handbuch ist auf die Bundesgesetzgebung und die Vollzugshilfen des Bundes (Faltblatt „Raum den Fliessgewässern!“), die im Rahmen der Gesetzesanpassungen zur Umsetzung der Richtplanung entwickelten Grundsätze sowie auf die Ergebnisse der externen Vernehmlassung abzustützen.

4. Verbessern der Baulandverfügbarkeit (erster Nachtrag zum Baugesetz)

4.1 Grundzüge der Vorlage

4.1.1 Richtplantexte

Die vom Regierungsrat am 6. März 2007 erlassene und vom Kantonsrat und Bundesrat genehmigte Richtplanung 2006 – 2020 enthält zwei Richtplantexte zur Verbesserung der Baulandverfügbarkeit

Richtplantext 5:

Der Kanton unterstützt den Aufbau eines Informationssystems, welches über das verfügbare Bauland Auskunft gibt und öffentlich zugänglich ist. Die Gemeinden und Private stellen hierfür das Grundmaterial bereit und sorgen für dessen Aktualität.

Richtplantext 8:

Die Gemeinden fördern gegenüber den Grundeigentümern Massnahmen, welche die Verfügbarkeit der Landreserven in den rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen erhöhen. Zusätzlich erhöhen die Gemeinden die Verfügbarkeit von Bauland, das den Marktkräften nicht offen steht; weiter durch Umlagerungen von unattraktiven Baugebieten und Grundstücken, die nur mit hohem Aufwand erschlossen werden können.

4.1.2 Ausgangslage und Ziele der Revision

Wird das im Kanton eingezonte Bauland ins Verhältnis mit den von der Regierung in der Strategieplanung 2012+ festgelegten Entwicklungszielen bezüglich Bevölkerungsentwicklung und den Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) gesetzt, so verfügt der Kanton Obwalden flächenmässig über zuviel eingezontes Bauland. Eingezontes Bauland (darunter versteht man auch Flächen, die eingezont, aber für die vorgesehene Entwicklung ungünstig gelegen sind oder vom Markt nicht nachgefragt werden) ist aber nicht gleich *verfügbares Bauland*: Das derzeit verfügbare Baulandflächenangebot – vor allem an Standorten mit intakten Entwicklungsmöglichkeiten – reicht kaum aus, weil Bauland gehortet wird.

Ohne gezielte Massnahmen zur Erhöhung der Baulandverfügbarkeit besteht damit die Gefahr, dass für die in der Strategieplanung 2012+ angestrebten Entwicklungen im Wohn- und Arbeitsplatzbereich nicht genügend Bauland erhältlich ist. Dies steht dem Wachstumsziel des Regierungsrats und damit der angestrebten Entwicklung des Kantons entgegen. Angesichts dieser Ausgangslage wird durch geeignete Massnahmen eine markante Erhöhung der Verfügbarkeit von rechtskräftig eingezontem Bauland angestrebt. Zudem muss auf jeden Fall verhindert werden, dass es bei Neueinzonungen zu Baulandhortungen kommen kann.

Das Ausscheiden von Bauzonen liegt in der Kompetenz der Einwohnergemeinden. Sie sorgen primär auch dafür, dass das eingezonte Bauland für die Überbauung tatsächlich zur Verfügung steht (Art. 11 Abs. 5 Baugesetz vom 12. Juni 1994 [BauG, GDB 710.1]).

Im Rahmen der Umsetzung der Richtplanung und der Strategie 2012+ sowie im Zusammenhang mit dem Kantonsmarketing hat der Regierungsrat festgehalten, dass die Baulandhortung auf Stufe Kanton und Gemeinden dringend angegangen werden muss. Auf Stufe Kanton stehen die Schaffung von Rechtsgrundlagen, welche die Gemeinden für die Umsetzung von Massnahmen gegen die Baulandhortung benötigen, sowie die Errichtung eines Baulandkatasters im Vordergrund.

4.1.3 Vorarbeiten

In einem Zwischenbericht an den Regierungsrat legte eine Gruppe von Fachverantwortlichen aus dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement, dem Finanzdepartement, dem Volkswirtschaftsdepartement und dem kantonalen Rechtsdienst eine Auswahl raumplanerischer und ökonomischer Instrumente zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit vor und machte Angaben zur aktuellen Lage im Kanton. Die Instrumente wurden anhand eines Rasters auf Effizienz und Effektivität bewertet und es wurde analysiert, ob für ihre Anwendung eine gesetzliche Grundlage auf Stufe Kanton erforderlich ist oder nicht. In die Analyse floss auch ein, ob die Instrumente bereits in anderen Kantonen zur Anwendung gelangen und was für Erfahrungen man dort damit macht. Die Gemeinden wurden mittels einer erweiterten Bauämtersitzung (Bauamtsleiter und zuständige Gemeinderäte) vom 14. Juni 2007 in diesen Prozess einbezogen. Im Rahmen der Sitzung wurden insbesondere Angaben zur aktuellen Lage in den Gemeinden zusammengetragen und Erfahrungen mit verschiedenen Instrumenten zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit ausgetauscht. Verschiedene der vorgestellten Instrumente können heute nicht bzw. nicht wirkungsvoll angewandt werden, weil die hierfür notwendigen kantonalen Rechtsgrundlagen fehlen.

Mit Beschluss vom 26. Juni 2007 legte der Regierungsrat fest, dass für folgende im Zwischenbericht beschriebene Massnahmen Anträge für notwendige Anpassungen kantonomer Rechtsnormen zu prüfen und vorzubereiten sind:

- Gesetzliche Befristungen mit Sanktionen:
 - a. Baupflicht mit formeller Enteignung für klar umschriebene Sachverhalte,
 - b. Baupflicht mit Kaufrecht zum Verkehrswert durch die Einwohnergemeinde;
- Kaufrechts- und Erschliessungsverträge;
- Mehrwertabschöpfung durch Infrastrukturverträge;
- Genehmigung von Zonenplanänderungen nur bei Vorliegen des Erschliessungsprogramms;
- Öffentlicher Baulandkataster.

4.1.4 Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

Zur Vorlage Teil I: Verbesserung der Baulandverfügbarkeit gingen 22 Vernehmlassungen ein.

Befürwortung der Hauptziele der Revision:

Die Vorlage zur Verbesserung der Baulandverfügbarkeit wurde im Vernehmlassungsverfahren im Grundsatz gut aufgenommen. Der Ansatz, mit verschiedenen Instrumenten die Baulandverfügbarkeit zu verbessern, wird grossmehrheitlich begrüsst.

Grundsätzliche Befürwortung des gesetzlichen Kaufrechts der Gemeinde nach Ablauf der Überbauungsfrist (Art. 11a Abs. 1 und 2 EBauG):

Das gesetzliche Kaufrecht der Gemeinden nach Ablauf der Überbauungsfrist wurde im Grundsatz befürwortet. Nach Ansicht verschiedenster Vernehmlassungsteilnehmender soll es aber so ausgestaltet werden, dass nur die grossen Baulandhorter davon erfasst werden. Für wichtige Interessen von Industrie, Gewerbe und öffentlich-rechtlichen Körperschaften sowie für kleinere Grundstücke, die zu Wohnzwecken dienen und Nachkommen weitergegeben werden, soll es hinsichtlich Überbauungsfrist oder Umfang liberaler ausgestaltet werden. Zudem soll sichergestellt werden, dass Verzögerungen der Überbauung, welche nicht dem Grundeigentümer bzw. der Bauherrschaft anzulasten sind, von der Überbauungsfrist ausgenommen sind. Einzelne Vernehmlassungsteilnehmende würden es begrüssen, wenn für die Gemeinden ein zeitlicher Rahmen zur Ausübung des Kaufrechts festgelegt würde. Zudem soll die Festlegung bzw. die Überprüfung des festgelegten Verkehrswerts durch eine kompetente Behörde sichergestellt werden.

Mehrheitliche Ablehnung der zusätzlichen Enteignungsbestimmung im Baugesetz (Art. 11a Abs. 3 EBauG):

Mehrheitlich wurde argumentiert, das geltende Enteignungsrecht und die Normen im Bundesgesetz über die Raumplanung reichen aus. Wenige Vernehmlassungsteilnehmende stellten sich auf den Standpunkt, dass Enteignung generell nicht als Instrument gegen die Baulandhortung angewendet werden soll.

Einigkeit über die gesetzliche Festlegung der vertraglichen Regelungsmöglichkeiten (Art. 11a Abs. 4 EBauG):

Die zusätzliche gesetzliche Verankerung des z.T. in den Gemeinden bereits seit längerer Zeit angewandten Instruments wurde kommentarlos gutgeheissen bzw. ausdrücklich begrüsst.

Einigkeit über die Neuregelung der Erschliessung durch Private (Art. 28 Abs. 2 EBauG):

Diese Massnahme wurde kommentarlos gutgeheissen bzw. ausdrücklich begrüsst. Vereinzelt würde es begrüsst, wenn klar definiert wäre, was unter Groberschliessung zu verstehen ist.

Mehrheitliche Befürwortung der Mehrwertabschöpfung (Art. 28a EBauG):

Hinsichtlich der vorgesehenen Mehrwertabschöpfung bedauern einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer, dass diese nicht weiter gefasst ist (z.B. eine fixe prozentuale Abgabe). Wenige plädieren dafür, ganz auf dieses Instrument zu verzichten.

Einigkeit über Erschliessungsprogramm und -reglement (Art. 30 EBauG):

Diese Massnahme wurde kommentarlos gutgeheissen.

Vier Vernehmlassungsteilnehmende regen an, dass die Baulandverfügbarkeit mittels Anpassung der Steuergesetzgebung gesteigert werden soll. Einige Vernehmlassungsteilnehmende fordern zudem, dass genauer definiert werden soll, wann ein Grundstück als überbaut nach Art. 16a BauG gilt.

Ein grosser Teil der materiellen Anregungen aus dem Vernehmlassungsverfahren wurde in die Vorlage übernommen. Den teilweise aufgeworfenen Verständnisfragen wurden durch Einführen entsprechender klärender Passagen in der Botschaft bzw. im Gesetzesentwurf Rechnung getragen. In den beiden nachfolgenden Ziffern (5.2. und 5.3.) wird darauf im Einzelnen eingegangen.

4.2 Die beantragte Neuregelung

Die Abklärungen der Fachbereiche ergaben, dass es kein einzelnes, effektives und effizientes Instrument gegen die *Hortung von bestehendem Bauland* gibt. Mit einem Strauss von geeigneten Massnahmen kann aber erreicht werden, dass die Baulandverfügbarkeit erhöht wird und dass Mittel für allfällige Entschädigungen bereitgestellt werden können. Welches Instrument das effektivste ist, muss jeweils im konkreten Anwendungsfall ermittelt werden. Neu einzuzonendes Bauland kann durch geeignete Massnahmen effizient sichergestellt werden.

Soweit Rechtsgrundlagen für geeignete Massnahmen zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit bei bereits eingezontem Bauland bzw. zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit bei neu einzuzonendem Bauland im kantonalen Recht fehlen, werden sie durch den Mantelerlass „Baulandverfügbarkeit“ geschaffen.

Die vorliegende Lösung ist ein politisch tragbarer Kompromiss zwischen den verschiedenen, teilweise gegensätzlichen Interessen. Insbesondere durch die moderate Lösung hinsichtlich Mehrwertbeteiligung und die Zehnjahresfrist sowie die Einfügung der Interessenabwägung bei der Ausübung des Kaufrechts durch die Gemeinden werden die Instrumente konsensfähig gemacht. Die im Vernehmlassungsverfahren angeregten Konkretisierungen hinsichtlich Rechtsmittelweg und Fristenstillstand wurden berücksichtigt. Der Kompromiss geht aber teilweise zulasten der geforderten baldigen Wirksamkeit bzw. der Effektivität zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit bereits eingezonter, gehorteter Flächen.

Der vorliegende Entwurf setzt im Sinn der regierungsrätlichen Vorgaben (Regierungsratsbeschluss vom 26. Juni 2007 [Nr. 628]) in vier Bereichen an:

4.2.1 Gesetzliche Befristung mit Sanktionen

Neu wird in Art. 11a Abs. 1 Entwurf Baugesetz (nachfolgend EBauG) eine Überbauungspflicht in Abhängigkeit von der Groberschliessung und den längerfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde statuiert. Wird ein Grundstück nicht innerhalb der für die Überbauung zulässigen Frist überbaut, so stehen der Gemeinde (Abs. 2) bzw. der Gemeinde und dem Kanton (Abs. 3) zwei gesetzliche Sanktionsmittel zur Verfügung. Dabei handelt es sich um ein gesetzliches Kaufrecht zum Verkehrswert, welches nach Ablauf der Frist jederzeit ausgeübt werden kann sowie um eine Bestimmung, welche öffentliche Interessen aufzählt, unter welchen eine Enteignung als Sanktion von Gesetzes wegen gerechtfertigt ist.

4.2.2 Vertragliche Lösungen

Nach neuer Lehre können verwaltungsrechtliche Verträge (sog. Subordinationsverträge) zwischen der öffentlichen Hand und Privaten geschlossen werden, wo das Gesetz keine abschliessende Ordnung trifft oder vertragliche Regelungen ausdrücklich oder nach seinem Sinn und Zweck ausschliesst. Ein Teil der neuen sowie die ältere Lehre stehen dem Instrument des verwaltungsrechtlichen Vertrags kritisch gegenüber. Um Klarheit zu schaffen und das vertragsschliessende Gemeinwesen abzusichern, macht es deshalb Sinn, die Zulässigkeit des verwaltungsrechtlichen Vertrags im Gesetz ausdrücklich festzulegen, insbesondere in Bereichen, welche durch das Gesetz bereits umfassend geregelt sind.

Zur unmittelbaren bzw. mittelbaren Steigerung oder Sicherung der Baulandverfügbarkeit sieht der EBauG drei vertragliche Möglichkeiten vor: Wie bis anhin kann die Erschliessung einem Privaten überbunden werden. Anders als bei der bisherigen Regelung, welche die Vertragspflicht nur mittelbar, d.h. in den Erläuterungen zum BauG, vorsah, wird neu auf Stufe Gesetz die Vertragspflicht statuiert und es werden die Mindestvertragsinhalte festgelegt (Art. 28 Abs. 2 EBauG; vgl. Ziff. 5.3.2.). Alternativ zur gesetzlichen Regelung kann mit dem Grundeigentümer auch vertraglich die zeitgerechte Überbauung geregelt werden (Art. 11a Abs. 4 EBauG; vgl. Ziff. 5.3.1.). Neu statuiert Art. 28a EBauG zudem die Möglichkeit der vertraglichen Mehrwertbeteiligung (vgl. Ziff. 5.3.3.).

4.2.3 Siedlungsentwicklungsplanung (Leitbild, Masterplan) und Erschliessungsprogramm

Nach Art. 11 Abs. 2 des geltenden BauG erarbeiten die Gemeinden die für die Erfüllung der Ortsplanung notwendigen Grundlagen. Im Rahmen der Genehmigung von Zonenplanänderungen sind der Regierung die im betreffenden Fall notwendigen Grundlagen vorzulegen. Das Baugesetz beinhaltet keine detaillierte Aufzählung, welche Grundlagen für die Ortsplanung generell oder gar im Einzelfall notwendig sind. An diesem System wird festgehalten; auf eine Ergänzung bzw. Konkretisierung von Art. 11 Abs. 2 BauG wird verzichtet. Zu Leitbild, Masterplan und Erschliessungsprogramm wird aber hinsichtlich

Grundlagencharakter und Genehmigung von Zonenplanänderungen folgendes festgehalten:

Die vom Kantonsrat am 15. März 2007 verabschiedete Richtplanung 2006 – 2020 bringt eine Präzisierung von Art. 11 Abs. 2 BauG hinsichtlich Siedlungsentwicklungsplanung. Nach Richtplantext 12 halten die Gemeinden vor der Revision ihrer Ortsplanung ihre Entwicklungsvorstellungen in einem kommunalen Leitbild fest. Das Leitbild wird in einem vom Gemeinderat zu verabschiedenden Masterplan konkretisiert. Diese Arbeiten sind in direkter Zusammenarbeit mit dem Kanton in allen Gemeinden angelaufen. Leitbild und Masterplan gehören zu den Grundlagen nach Art. 11 Abs. 2 BauG. Auch das Erschliessungsprogramm gehört zu den Grundlagen nach Art. 11 Abs. 2 BauG, welche für die Erfüllung der Ortsplanung notwendig sind. Dies ergibt sich auch gestützt auf das Bundesrecht (Art. 19 Abs. 2 RPG), wurde aber in der Praxis im Kanton (Gemeinde bei Zonenplan-Änderung, Regierungsrat bei der Genehmigung der Zonenplan-Änderung) nicht gelebt. Das Erschliessungsprogramm wird in Art. 30 Abs. 1 EBauG konkretisiert.

Der Regierungsrat wird künftig Zonenplanänderungen nur noch bei Vorliegen dieser Grundlagen genehmigen.

4.2.4 Baulandkataster

Die für einen effektiven Einsatz des Baulandkatasters notwendigen Rechtsgrundlagen wurden bereits angepasst (Nachtrag vom 29. November 2007 zur Verordnung über das Grundbuch, ABI 2007, S. 1972, in Kraft seit 1. Februar 2008). In Zusammenarbeit mit den Gemeinden wurde dieser Kataster erstellt. Er ist im Internet unter www.iow.ch aufgeschaltet.

4.2.5 Verzicht auf steuerliche Lösung

Anlässlich der Steuergesetzrevision wurden mögliche steuerliche Massnahmen zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit eingehend geprüft und für wenig wirksam befunden. Insbesondere wurde auf das Abschöpfen allfälliger Planungsmehrwerte mittels Grundstückgewinnsteuer (Art. 156 StG; GDB 641.4) verzichtet. Im dualistischen Grundstückgewinnsteuersystem Obwaldens würde eine solche Massnahme nur die privaten Grundstückseigentümer treffen. Die Liegenschaftshändler hingegen werden betreffend ihrer Liegenschaftsgewinne mit der Einkommenssteuer erfasst. Dies würde zu einer stossenden Ungleichbehandlung führen und wäre aus Sicht der Rechtsstaatlichkeit und der Verhältnismässigkeit bedenklich. Ferner geht der Trend im Steuerbereich dahin, eine Steuer nur dann zu verfügen, wenn der Steuerpflichtige einen Gewinn realisiert hat und die entsprechenden Mittel zur Bezahlung der Steuer zugeflossen sind. Die Abschöpfung eines reinen Planungsmehrwertes, welcher nicht realisiert ist, läuft dieser Entwicklung diametral entgegen.

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens wurden von einzelnen Vernehmlassungsadressaten steuerliche Lösungen zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit wieder aufgegriffen. Insbesondere die erhöhte Besteuerung für kurzfristig realisierte Grundstücksgewinne nach Art. 156 Abs. 2 StG (GDB 641.4) kann nicht abgeschafft werden, weil sie vom Bundesgesetzgeber vorgeschrieben wird (vgl. Art. 12 Abs. 5 Eidgenössischen Steuerharmonisierungsgesetz [StHG; SR 642.14]).

4.3 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen im Entwurf

4.3.1 Gesetzliche Befristung mit Sanktionen nach Ablauf der Übergangsfrist (Art. 11a EBauG):

Abs. 1 hält fest, innerhalb welcher Frist eingezontes Bauland zu überbauen ist. Der Hauptanregung aus dem Vernehmlassungsverfahren wurde Rechnung getragen, indem die ursprünglich vorgesehene Frist von fünf Jahren auf zehn Jahre verdoppelt wurde. Mit dieser Anpassung wird erreicht, dass für Spekulanten die Baulandhortung unattraktiv bleibt. Für alle Grundeigentümer wird die Übergangsfrist aber auch grosszügig angesetzt; sie lässt Raum für Nachfolgeregelungen oder andere Entscheide offen, auch wenn der Entscheidungsfindungsprozess, wie beispielsweise bei den Korporationen, wo immer auch

verschiedene Interessen gegeneinander abzuwägen sind, aufgrund ihrer Beschlussfassungsvorgaben, längere Zeit in Anspruch nimmt. Den Grundrechten, insbesondere der Eigentumsгарantie, sowie den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes des Bundes (insbesondere Art. 15 Bst. b RPG) wird mit dieser Lösung Genüge geleistet.

Der Bauzone zugewiesene Grundstücke sind innerhalb von zehn Jahren nach realisierter Groberschliessung zu überbauen, sofern keine andern längerfristigen Entwicklungsziele im Sinne von Art. 11 Abs. 2 des geltenden Baugesetzes vorliegen. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung der Bauzone zugewiesene, bereits groberschlossene Grundstücke sind innerhalb von zehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Bestimmung zu überbauen. Mit einer umsichtigen Festsetzung der Entwicklungsziele sorgen die Gemeinden auch dafür, dass die Verflüssigung des Baulandes nach Ablauf der Frist kontrolliert erfolgt.

Wann ein Grundstück als überbaut im Sinne von Art. 11a Abs. 1 EBauG gilt, kann nur im Einzelfall beurteilt werden. Als Grundsatz gilt, dass eine zonenkonforme Baute erstellt sein muss; eine „Alibi-Überbauung“ zählt nicht. Hinzuweisen ist auch auf Art. 16 des geltenden Baugesetzes, auf die Bau- und Zonenreglemente der Gemeinden, soweit diese ergänzende Bestimmungen vorsehen. Eine Definition im Baugesetz wäre aufgrund der unterschiedlichen Verhältnisse in den Gemeinden und der vielen Einzelfälle nicht sachgerecht. Hinzu kommt, dass die Regelungen, wie stark eine Parzelle überbaut werden kann, je nach Bau- und Zonenreglement der Gemeinde und nach der festgelegten Zoneneinteilung stark variieren.

Der letzte Satz in Abs. 1 hält fest, dass die Frist von zehn Jahren stillsteht, wenn sich der Baubeginn nach Art. 35 BauV aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert. Das Abstellen auf den Baubeginn nach Art. 35 BauV rechtfertigt sich, weil hierzu bereits eine reichhaltige Rechtsprechung besteht (vgl. VVG 1999/2000, Nr. 24). Als Gründe für das Stillstehen der Frist kommen vor allem hängige Rechtsmittelverfahren oder höhere Gewalt in Frage.

Abs. 2 regelt eine gesetzliche Sanktionsmöglichkeit bei Nichterfüllen der Überbauungspflicht nach Abs. 1. Danach gilt, dass die Gemeinde das Grundstück bei Nichterfüllen der Überbauungspflicht jederzeit zum Verkehrswert (volle Entschädigung, Marktwert) kaufen kann. Ein gesetzliches Kaufrecht, soll aufgrund der Anregungen aus dem Vernehmlassungsverfahren von den Gemeinden nur dann geltend gemacht werden, wenn das öffentliche Interesse das private Interesse überwiegt. In einem ersten Schritt sind die öffentlichen Interessen und die privaten Interessen zu ermitteln. Dann erfolgt eine Abwägung dieser Interessen. Ein öffentliches Interesse besteht beispielsweise an Landreserven für Industriebetriebe; die Unternehmen im Kanton sollen die Möglichkeit haben, zweckmässig expandieren zu können. Öffentliche Interessen können weiter sein, die zonengemässe Nutzung zur zeitgerechten Umsetzung eines Planungsziels, das Schliessen von Baulücken zur optimalen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und Durchsetzung der vorgesehenen Zonenordnung, Landumlegungen, die Realisierung öffentlicher Infrastrukturanlagen oder sozialer Wohnungsbau. Ein privates Interesse kann darin bestehen, dass eine kleinere Parzelle den Nachkommen überlassen werden soll oder als Erweiterungsmöglichkeit eines kleineren Gewerbes dient. Diese Interessen sind gegeneinander abzuwägen. Von einer generellen Sonderregelung für Nachkommen bzw. abhängig von der Grösse und Privatbesitz wird indessen Abstand genommen, weil sie zu Umgehungen mittels Abparzellierungen führen würde. Eine Befristung der Ausübung des Kaufrechts durch die Gemeinden – wie von einzelnen Vernehmlassenden angeregt – macht keinen Sinn; mit der eingeführten Interessenabwägung wird sichergestellt, dass die Gemeinden nur bei nachgewiesenem Bedarf im öffentlichen Interessen das Kaufrecht ausüben dürfen.

Zur Ausübung des Kaufrechts erlässt der Gemeinderat einen entsprechenden Gemeinde-ratsbeschluss. Allfällige Streitigkeiten betreffend den Verkehrswert werden im Rechtsmittelverfahren erstinstanzlich von der kantonalen Schätzungskommission in Enteignungssachen überprüft, während der Regierungsrat andere Beschwerden gegen den Beschluss der Gemeinde zur Ausübung des Kaufrechts behandelt. Die Schätzungskommission zieht nach Bedarf interne oder externe Fachpersonen zu. Damit wird der Rechtsschutz sichergestellt. Das rechtskräftig verfügte Kaufrecht wird im Grundbuch angemerk.

Die Anmerkung dient dem Schutz allfälliger Käufer oder Gläubiger. Sie wissen dann um die Risiken.

Im Zusammenhang mit der Ausübung des Kaufrechts durch die Einwohnergemeinde müssen die Finanzkompetenzen und die damit verbundenen Verfahren auf Stufe Einwohnergemeinde beachtet werden (Gemeinderatsbeschluss, Gemeindeversammlung, ..). Aus Sicht der Einwohnergemeinden gilt es diesbezüglich auch zu überlegen, ob finanztechnische Instrumente eingeführt werden sollen, welche die Ausübung des Kaufrechts unter Einhaltung der ordentlichen Finanzkompetenzen vom Verfahren her vereinfachen, z.B. zur Verfügung stellen eines Rahmenkredits. Die Ausübung des Kaufrechts lässt sich zudem nur rechtsstaatlich rechtfertigen, wenn die Gemeinde innert nützlicher Frist mit geeigneten Mitteln (z.B. Verkaufsbestrebungen, Vereinbarung mit künftigem Grundeigentümer) dafür sorgt, dass das Grundstück der Überbauung zugeführt wird.

Abs. 3 zählt öffentliche Interessen auf, bei deren Vorliegen eine formelle Enteignung durch die Gemeinde oder den Kanton als Sanktion von Gesetzes wegen gerechtfertigt ist. Neben Schulen und Verwaltungsgebäuden ist das öffentliche Interesse von Gesetzes wegen auch gegeben für Projekte, welche zur Umsetzung der kantonalen Richtplanung nötig sind. Die Enteignung nach Abs. 3 setzt in Bezug auf die Bst. a und b immer eine Zonenplanänderung (Schaffen einer Zone für öffentliche Bauten oder Anlagen) voraus. Bei Bst. c ist eine solche nicht unbedingt nötig. Erfolgt eine Zonenplanänderung zur Schaffung einer Zone für öffentliche Bauten oder Anlagen, so hat dies immer eine materielle Enteignung (Privater bleibt Grundeigentümer, kann sein Eigentum aber nicht baulich nutzen) zur Folge, da private Vorhaben nicht mehr möglich sind. Ein formelles Enteignungsverfahren braucht es aber trotzdem, wenn die Öffentlichkeit bauen will, da sie ja Grundeigentümerin werden muss. Insofern bringt Abs. 3 für alle erwähnten Fälle (Bst. a bis c) einen gewissen Vorteil, hält er doch fest, dass die formelle Enteignung von Gesetzes wegen gerechtfertigt ist bzw. ergänzt er das geltende Enteignungsrecht entsprechend. Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsenteignung (GDB 760.1) lässt Enteignungen generell aus „Gründen des öffentlichen Interesses“ zu. In der Praxis wird es aber vermutlich wenig Anwendungsfälle geben.

Abs. 4 gibt den Gemeinden die Möglichkeit, alternativ zur gesetzlichen Regelung mit dem Grundeigentümer vertraglich die Sicherstellung der Überbaubarkeit zu regeln. Diese Möglichkeit kann insbesondere im Rahmen von Neueinzonungen als Instrument zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit interessant sein. Die vertragliche Regelung muss mit dem Erschliessungsprogramm der Gemeinde in Einklang stehen.

4.3.2 zu Art. 28 Abs. 2 EBauG: Erschliessungspflicht und -recht

Für die Groberschliessung ist die Gemeinde zuständig (Art. 28 Abs. 1 BauG). Sie kann diese aber nach Massgabe des neu formulierten Abs. 2 an Private delegieren.

Der neu formulierte Art. 28 Abs. 2 EBauG stellt klar, dass für die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen durch Private ein verwaltungsrechtlicher Vertrag erforderlich ist. Der bestehende Abs. 2 hielt lediglich fest, dass es einer Ermächtigung des Gemeinderats bedarf. Diese Formulierung führte teilweise dazu, dass durch den Gemeinderat lediglich in einem Beschluss eine Ermächtigung erteilt wurde und die Erschliessungsanlage ohne oder mit nur ungenügender Regelung der Erschliessungskonditionen (Ausführung, Finanzierung, Eigentumsverhältnisse usw.) durch Private erstellt wurde. Oft waren zu diesem Zeitpunkt auch die nötigen Kreditbeschlüsse noch nicht gefällt. Diese Konstellation führte teilweise zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten zwischen Gemeinwesen und Privaten. Als Folge davon wurde Bauland teilweise jahrelang blockiert.

Um solche Konstellationen künftig zu vermeiden, legt Abs. 2 neben der Vertragspflicht neu auch Mindestinhalte fest. Sie beinhalten die Aufsicht über Bau und Ausführung der Anlagen, die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie die Vorgabe, dass bei Vertragsabschluss Zeitpunkt und Umfang der Leistungen der Gemeinde an die betreffenden Anlagen gemäss Erschliessungsprogramm sowie der Grundeigentümeranteil rechtskräftig festgelegt sein müssen. Für andere Finanzierungsmöglichkeiten (ohne Gemeindeversammlungsbeschluss) bietet die in Art. 28a EBauG neu geregelte Mehrwertabschöpfung Raum. Sie erlaubt auch eine vertragliche Regelung unter Ausschluss der Finanzierung

gemäss Erschliessungsprogramm, d.h. ohne den in der Regel notwendigen Gemeindeversammlungsbeschluss und damit eine wesentliche Verfahrensverkürzung. Diese Lösung ist allerdings nur möglich, wenn der Private bereit ist, mindestens den Teil der Kosten der Groberschliessung zu tragen, für welchen ein Gemeindeversammlungsbeschluss notwendig wäre (= Form der Mehrwertabschöpfung zufolge Zeitgewinn; vgl. auch nachfolgende Ziff. 5.3.3).

Wann Land als erschlossen gilt, legt das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Art. 19 fest. Der Begriff „Groberschliessung“ wird im eidgenössische Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG; SR 843) konkretisiert. Nach Art. 4 Abs. 1 WEG wird unter Groberschliessung „die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen.“ Die Groberschliessung ist auch Gegenstand vielfältiger, konkretisierender Rechtsprechung. Von einer Definition des Begriffs Groberschliessung im kantonalen Baugesetz wird deshalb abgesehen.

4.3.3 zu Art. 28a EBauG: Vertragliche Mehrwertbeteiligung

Um Zeit zu gewinnen und die Erschliessung möglichst rasch voranzutreiben, können die Gemeinden mit den Grundeigentümern im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, in denen z.B. besondere Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung festgelegt sind. Damit wird erreicht, dass die Erschliessung an die Hand genommen werden kann, ohne dass ein Finanzierungsbeschluss der Gemeindeversammlung nötig wird (Anteil der Gemeinde liegt unterhalb der Grenze für die Vorlage an der Gemeindeversammlung) oder dass ein Baugebiet mit hinterer Priorität für die Überbauung vorgezogen, bzw. die Erschliessungsplanung entsprechend angepasst wird (vgl. auch vorangehende Ziff. 5.3.2).

Weiter können sich Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen neben der Neueinzonung zusätzliche Vorteile verschafft werden, vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke nach Art. 11a Abs. 3 EBauG (Enteignungsentschädigungen, Schulen, Verwaltungsgebäude, Bauvorhaben zur Umsetzung der Richtplanung) zur Verfügung zu stellen (Art. 5 Abs. 1 RPG). In Frage kommen Mehrwertabschöpfungen beispielsweise bei mit dem Bauprojekt verbundenen Ein- oder Aufzonungen, für die Erstellung einer zusätzlichen Haltestelle für den öffentlichen Verkehr, die im ordentlichen Programm der Gemeinde nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen war, für zusätzliche besondere Infrastruktur oder besonders ausgedehnte oder luxuriösere Erschliessungsanlagen. Durch die neu geschaffene Möglichkeit der Mehrwertabschöpfung kann die Regulierung des Marktes durch die öffentliche Hand – selbst wenn daraus gewisse Entschädigungspflichten aus Enteignung resultieren – gesamthaft kostenneutral bzw. mit Gewinn für die Allgemeinheit erfolgen. Die vorgeschlagene Regelung ist weit schwächer, als die ursprünglich vom Bund und einzelnen Kantonen angedachte Mehrwertbeteiligung mittels eines fixen Prozentsatzes (derzeit im Kanton Aargau ein Thema). Sie lehnt sich an die im Kanton Bern seit Jahren mit Erfolg praktizierte Lösung an. Auch beim Abschluss von verwaltungsrechtlichen Verträgen haben sich die Gemeinden an die Grundsätze des Verwaltungsrechts, insbesondere an das Willkürverbot und die Rechtsgleichheit, zu halten.

4.3.4 zu Art. 30 Abs. 1 EBauG: Erschliessungsprogramm und Erschliessungsreglement

In Art. 19 Abs. 2 RPG, der seit dem 1. April 1996 in Kraft ist, legt der Bund fest, dass Bauzonen durch das Gemeinwesen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist erschlossen werden. Mit dieser Bestimmung hat der Bund das Erfordernis der zeitgerechten Erschliessung nach erfolgter Einzonung, d.h. innerhalb von 15 Jahren (vgl. Art. 15 Bst. b RPG), mit einem entsprechenden Controllinginstrument gesichert. Im Kanton sind noch nicht alle Gemeinden der Pflicht, ein umfassendes Erschliessungsprogramm zu schaffen und zu führen, nachgekommen. Ein effektives und effizientes Controlling der Erschliessungstätigkeit in Bezug auf Bedarf und Bereitstellung der hierfür nötigen finanziellen Mittel und der hierfür notwendigen politischen Prozesse fehlt oft. Dadurch

kommt es zu unnötigen Verzögerungen bei der Bereitstellung von Bauland sowie zu unerwünschten Einflüssen auf den Finanzhaushalt der Gemeinden.

Art. 30 Abs. 1 EBauG greift diese Problematik auf und konkretisiert die Bundesvorgabe. Danach haben alle Einwohnergemeinden ein Erschliessungsprogramm zu erarbeiten, das aufzeigt, wie, wann und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung, ihr Ausbau oder Ersatz erfolgt. Das Erschliessungsprogramm wird den veränderten Verhältnissen angepasst.

Das Erschliessungsprogramm ist eine von den Gemeinden bereitzustellenden Grundlage nach Art. 11 Abs. 2 BauG, die zur Erfüllung der Ortsplanung notwendig sind. Sie gehört dementsprechend zu den Genehmigungsakten jeder kommunalen Nutzungsplanung (vgl. Art. 8 Abs. 2 VBauG).

Weitere geprüfte raumplanerische Massnahmen, wie z.B. die Auszonung, sind nicht Gegenstand dieser Vorlage, weil die hierfür nötigen Rechtsgrundlagen bereits bestehen (Art. 15 RPG).

5. Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse und Arbeitsgebiet von kantonalem Interesse (zweiter Nachtrag zum Baugesetz)

5.1 Grundzüge der Vorlage

5.1.1 Richtplantexte

Die vom Regierungsrat am 6. März 2007 erlassene und vom Kantonsrat und Bundesrat genehmigte Richtplanung 2006 – 2020 enthält zwei Richtplantexte zu Schwerpunkten mit hoher Wohnqualität und zu einem Schwerpunkt Wirtschaft:

Richtplantext 9:

Der Kanton bezeichnet zur Umsetzung des Strategieziels „Qualitatives Wachstum“ die „Schwerpunkte mit hoher Wohnqualität“.

Richtplantext 14:

Der Kanton bezeichnet für die Neuansiedlung von Betrieben (Schwerpunkt Wirtschaft) im unteren Sarneraatal mit Regionalzentrum Sarnen ein Wirtschaftsentwicklungsgebiet von kantonalen Bedeutung, das sich dafür bezüglich Erschliessung, Lage und Beziehung zu den Siedlungen besonders gut eignet. Er stellt sicher, dass sich die Bauten und deren Umgebung gesamthaft sorgfältig in die Landschaft integrieren.

5.1.2 Ausgangslage und Ziele der Revision

Der geltende Art. 9 Abs. 1 Baugesetz (GDB 710.1, BauG) gibt dem Kanton die Kompetenz kantonale Schutz- und Nutzungsplanungen und dazugehörige Vorschriften zu erlassen, soweit überkommunale Interessen betroffen sind. Die beispielhafte Aufzählung von Anwendungsfällen in Art. 9 Abs. 1 BauG greift die Bereiche Ver- und Entsorgung, Natur- und Landschaftsschutz sowie die Erstellung öffentlicher Werke auf, d.h. Bereiche, welche beim Erlass der Vorschrift besonders aktuell waren. Bisher wurden auch nur für solche Massnahmen kantonale Zonen erlassen. Kantonale Schutz- und Nutzungsplanungen könnten aber auch aus anderen überkommunalen Interessen, z.B. zur Umsetzung der Richtplanung oder der Durchsetzung der Strategie des Regierungsrats, gestützt auf Art. 9 Abs. 1 BauG erlassen werden. Sie müssten sich aber immer auf Gebiete und Objekte beziehen, die im kantonalen Richtplan enthalten sind oder sich auf Vorgaben des Bundesrechts stützen (Art. 9 Abs. 2 BauG).

Die Schaffung von Zonen mit hoher Wohnqualität ist Teil der strategischen Leitidee 1: „Der Kanton Obwalden setzt auf eine Steigerung des Volkseinkommens durch Bevölkerungswachstum.“ Sie gehört damit zur Langfriststrategie 2012+ des Regierungsrats und

steht somit im überkommunalen Interesse. Solche Zonen könnten daher grundsätzlich durch den Kanton gestützt auf Art. 9 Abs. 1 BauG geschaffen werden. Dies hätte der Regierungsrat dem Kantonsrat im Rahmen der Erarbeitung des Richtplans auch so beantragt. Der Kantonsrat kam indessen zum Schluss, dass der Richtplanauftrag zur Schaffung von Zonen mit hoher Wohnqualität auf dem Weg der kommunalen Zonenplanung anzugehen ist. Der Auftrag des Kantons im Richtplantext 9 wurde dementsprechend darauf beschränkt, das Vorgehen in den Gemeinden zu koordinieren und zu begleiten (vgl. Richtplantext 9 und dazugehöriger Projektbeschrieb). Aufgrund dieser Ausgangslage ist es aus politischen Gründen nicht opportun, den bestehenden Art. 9 Abs. 1 BauG zur Schaffung kantonaler Zonen mit hoher Wohnqualität heranzuziehen, obschon er hierfür eine genügende gesetzliche Grundlage bildet.

Richtplantext 9 betrifft die Festlegung von Zonen mit hoher Wohnqualität zur Umsetzung des Strategieziels „Qualitatives Wachstum“ bzw. zur Unterstützung der kantonalen Strategie an neun, im Richtplan bezeichneten Standorten in den Gemeinden Sarnen, Sachseln, Alpnach und Engelberg. Es sind Vorschläge aufgrund einer groben Einschätzung von Experten zu möglichen Standorten. Es ist aber denkbar, dass andere Standorte in Frage kommen. Der im Richtplantext 9 formulierte Projektauftrag und somit das Erreichen eines der zentralen Strategieziele ist deshalb mit grossen Umsetzungsschwierigkeiten verbunden. Die Projektsteuerungsgruppe zur Umsetzung der Richtplanung mit den Vertretungen aus den Gemeinden und der Regierungsrat kamen deshalb zum Schluss, dass Zonen mit hoher Wohnqualität nur einheitlich und innert nützlicher Frist festgelegt werden können, wenn die Ausscheidung durch die Schaffung von kantonalen Zonen erfolgt.

Es sollen auch andere als die neun im Richtplan bezeichneten Standorte möglich sein, sofern sie mit der geltenden Raumordnung im Einklang stehen und strategiewirksam sind. In Frage kommen alle sieben Gemeinden. Die Gesamtzahl soll aber vorderhand bei etwa neun bleiben. Damit die Festlegung durch eine kantonale Zone sowie die erweiterte Standortwahl eindeutig offen stehen, soll Art. 9 BauG zur Klarstellung durch einen Abs. 3 ergänzt werden. Mit der Ergänzung: „Im weiteren ist der Kanton ermächtigt, im Einverständnis mit dem Einwohnergemeinderat: ...“ wird festgehalten, dass Zonen für hohe Wohnqualität wie auch Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse unabhängig von Art. 9 Abs. 1 und 2 geschaffen werden können. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die örtlichen Behörden miteinbezogen sind und ein wichtiges Strategieziel innert nützlicher Frist bei Bedarf auch umgesetzt werden kann.

Richtplantext 14 betrifft die Festlegung eines Arbeitsgebiets von kantonalem Interesse. Der Richtplantext und der dazugehörige Projektbeschrieb zur Umsetzung legen klar fest, dass die Ausscheidung eines solchen Gebiets mittels einer kantonalen Zone zu erfolgen hat. Damit könnte der Richtplantext heute schon in Verbindung mit Art. 9 Abs. 1 BauG direkt umgesetzt werden. Wenn nun durch den vorgeschlagenen Art. 9 Abs. 3 BauG Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse geschaffen werden können, ist es sinnvoll, die Arbeitsplatzzone darin ebenfalls zu verankern.

Der Auftrag im Richtplantext ist auf die Ausscheidung eines einzigen Gebiets beschränkt, wobei alternativ ein Standort in der Einwohnergemeinde Alpnach bzw. in der Einwohnergemeinde Sarnen in Frage kommt. Nicht berücksichtigt ist der Fall, wenn allenfalls in einigen Jahren das bezeichnete Gebiet belegt ist und ein Bedarf nach einem weiteren Standort vorhanden ist. Es soll klargestellt werden, dass auch in einem solchen Fall ein zusätzliches Arbeitsgebiet von kantonalem Interesse mit einer kantonalen Zone ausgeschieden werden kann, sofern es mit der geltenden Raumordnung in Einklang steht und strategiewirksam ist. Art. 9 Abs. 3 BauG soll zur Klarstellung entsprechend auch mit Bst. b Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse ergänzt werden. Der Ablauf ist gleich wie bei einer Zone mit hoher Wohnqualität.

Es war nie die Idee des Regierungsrats, mit diesen Zonen die Autonomie der Gemeinden zu untergraben. Der Regierungsrat ist sich sehr wohl bewusst, dass sich diese für die Strategie notwendige und wichtige Gesetzesvorlage nur im vollen Einverständnis mit den Gemeinden umsetzen lässt. Um diesem Ansinnen Nachachtung zu verschaffen, wird mit dem neu vorgeschlagenen Art. 9 Abs. 3 auch das Vorgehen geregelt. Die Einwohnergemeinde ist zwingend einzubeziehen. Der Einwohnergemeinderat muss einer solchen Zone zustimmen, damit der Regierungsrat eine Zone mit hoher Wohnqualität bzw. ein Ar-

beitsgebiet von kantonalem Interesse erlassen und vom Kantonsrat genehmigen lassen kann. Die Federführung bleibt auch vom praktischen Ablauf her entsprechend Art. 4 der Verordnung zum Baugesetz vom 4. Juli 1994 (BauV; GDB 710.11) beim Kanton. Der betreffende Einwohnergemeinderat ist jedoch einbezogen. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass die erste Kontaktnahme von Interessierten oder deren Mittler entweder über die Standort Promotion in Obwalden oder direkt über die zuständigen Departemente erfolgt. Um möglichst optimal reagieren zu können ist folgender Ablauf vorgesehen:

Alle Gemeinden werden eingeladen, mögliche Zonen mit hoher Wohnqualität vorzuschlagen. Sie müssen an bestehende Bauzonen angrenzen und den Vorgaben des Raumplanungsrechts entsprechen, um eine Zersiedelung des Raums zu vermeiden. Interessiert sich jemand für eine solche Wohnlage und erfüllt diese Person die Voraussetzungen, wird entsprechend deren Vorstellungen nach einer Liegenschaft gesucht. Erst dann werden zusammen mit dem Einwohnergemeinderat die Voraussetzungen für die Überbauung der Liegenschaft verbindlich festgelegt und anschliessend das Einzonungsverfahren nach der Verordnung zum Baugesetz (GDB 710.11) in die Wege geleitet. Es folgt das ordentliche Baubewilligungsverfahren. Die vertraglich zu vereinbarende Mehrwertbeteiligung nach dem vorgeschlagenen Art. 28a kann dabei zum Tragen kommen.

5.1.3 Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

Zur Vorlage Teil 2: Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse und Arbeitsgebiet von kantonalem Interesse gingen 21 Vernehmlassungen ein. Dabei ergaben sich grosse Vorbehalte gegen Zonen mit hoher Wohnqualität und kantonale Arbeitsgebiete. Viele Vernehmlassende sahen darin einen Eingriff in die Gemeindehoheit. Im weiteren wurde angeführt, dass mit solchen Zonen eine Ungleichbehandlung zwischen Vermögenden und den Übrigen erfolge. Allerdings wurde die Schaffung solcher Zonen zur Umsetzung der Strategie im Grundsatz kaum bestritten. Der Regierungsrat beschloss aufgrund von Rückmeldungen von Gemeinden und Organisationen bei der zusätzlichen Erläuterung der Vorlage ein zweites Vernehmlassungsverfahren durchzuführen, an dem sich 18 Vernehmlassende beteiligten.

Befürwortung der Hauptziele der Revision:

Nachdem im zweiten Vernehmlassungsverfahren zwingend der Einbezug der Gemeinden in die Gesetzesänderung aufgenommen wurde und klarer dargelegt werden konnte, dass solche Zonen nur unmittelbar an bestehende Bauzonen errichtet werden, ergab sich eine grossmehrheitliche Zustimmung zur Vorlage.

5.2 Erläuterung zu Art. 9 Abs. 3 EBauG: Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse und Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse

In einem neuen Art. 9 Abs. 3 BauG wird festgehalten, dass der Regierungsrat im Einverständnis mit dem Einwohnergemeinderat Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse und Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse erlassen können. Nach Vorliegen des Einverständnisses des Gemeinderats zur Einzonung richtet sich das Verfahren nach Art. 4 BauV. Das bedeutet, dass das Vorhaben aufgelegt wird, Einsprachemöglichkeiten bestehen, der Regierungsrat die Zone erlässt und zum Schluss das Geschäft dem Kantonsrat zur Genehmigung unterbreitet wird. Damit kann schneller reagiert werden. Das zugehörige Reglement bezogen auf die Liegenschaft stellt sicher, dass diese Zone ausschliesslich für den vorgesehenen Zweck eingesetzt wird und nur in diesem Umfang überbaut werden kann. Allfällige Zweckänderungen müssen das gleiche Verfahren durchlaufen.

Beilagen:

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