

ÄNDERUNG DES PLANUNGS- UND BAUGESETZES (PBG)

ANTRAG DER RAUMPLANUNGSKOMMISSION ZUR 2. LESUNG

VOM 24. FEBRUAR 2003

Gemäss § 56 der Geschäftsordnung des Kantonsrates stellt die Raumplanungskommission zur 2. Lesung der Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) folgenden Antrag:

Unsere Kommission hat Ihnen am 11. November 2002 zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) einen Antrag für eine Änderung von § 72 Abs. 2 gestellt (Vorlage Nr. 1013.6 - 11038). Wir ziehen diesen Antrag hiermit zurück und schlagen Ihnen folgende Änderung von § 72 Abs. 2 PBG vor:

§ 72

Bestandesgarantie

<sup>1</sup> unverändert

<sup>2</sup> **Falls** die Bauten und Anlagen der Zone entsprechen, nicht aber den Bauvorschriften, dürfen sie unterhalten, erneuert **und, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden.**

<sup>3</sup> unverändert

**Begründung:**

Gemäss unserem Antrag vom 11. November 2002 sollte § 72 Abs. 2 PBG in dem Sinne geändert werden, dass zonenkonforme Bauten und Anlagen, die nicht mehr den Bauvorschriften entsprechen, nicht nur unterhalten und angemessen erneuert, sondern inskünftig auch **angemessen erweitert** werden können. In unserem Bericht wurde als Beispiel einer angemessenen Erweiterung einer vorschriftswidrigen Baute jener Fall erwähnt, wo ein Gebäude auf einer Seite bereits eine Abstandsvorschrift unterschreitet und es wurde ausgeführt, dass auch auf dieser Seite noch kleine Erweiterungen oder Änderungen vorgenommen werden dürften. Dieses Beispiel ist bei vielen Leuten auf Unverständnis und Ablehnung gestossen. Vor allem wurde dabei beanstandet, es dürfe über die Regelung der Bestandesgarantie die Rechtswidrigkeit an einem bestehenden Gebäude nicht noch verstärkt werden. Aufgrund dieser Kritik beschloss unsere Kommission an einer ausserordentlichen Kommissionssitzung vom 30. Januar 2003, den Antrag vom 11. November 2002 zurückzuziehen und die vorgesehene Änderung von § 72 Abs. 2 PBG nochmals zu beraten.

Unsere Kommission befasste sich mit diesem Thema an einer weiteren Kommissionssitzung vom 24. Februar 2003. Dabei diskutierten wir über zwei neue Vorschläge der Baudirektion. Die beiden Vorschläge lauteten wie folgt:

#### **Vorschlag Nr. 1**

**Falls** die Bauten und Anlagen der Zone entsprechen, nicht aber den Bauvorschriften, dürfen sie unterhalten, erneuert **und, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden.**

#### **Vorschlag Nr. 2**

**Falls** die Bauten und Anlagen der Zone entsprechen, nicht aber den Bauvorschriften, dürfen sie unterhalten **und erneuert, umgebaut sowie erweitert werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.**

Zum besseren Verständnis dieser nicht ganz einfachen Materie möchten wir kurz darlegen, weshalb es überhaupt eine Regelung der Bestandesgarantie im kantonalen Recht braucht und weshalb die geltende Regelung geändert werden soll. Die Bestandesgarantie wird aus der Eigentumsgarantie und dem Verbot der Rückwirkung von Gesetzen abgeleitet. Sie bedeutet, dass rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt sind. Sie dürfen, auch wenn sie den neuen Vorschriften nicht mehr entsprechen, weiter bestehen, unterhalten und weiterhin in der bisherigen Art genutzt werden. Soll die Bestandesgarantie über diesen bereits von der Verfassung zulässigen Rahmen hinausgehen, in dem beispielsweise auch die zeitgemässe Erneuerung, der Umbau oder die Erweiterung von vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen erlaubt sein sollen, so braucht es eine Regelung im kantonalen Recht. Unser Kanton besitzt bereits eine solche Regelung in § 72 Abs. 2 PBG. Diese geht allerdings zuwenig weit, weil sie nur den **Unterhalt** und die **angemessene Erneuerung** von vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen zulässt, **nicht aber deren Erweiterung**. Damit eine sinnvolle Weiterverwendung der vorhandenen Bausubstanz gewährleistet ist, drängt sich eine Änderung von § 72 Abs. 2 PBG in dem Sinne auf, dass unter gewissen Bedingungen auch **Erweiterungen** von vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen zulässig sein sollen. Über diese "Bedingungen" haben wir in unserer Kommission lange und ausführlich diskutiert. Über die wichtigsten Diskussionsergebnisse möchten wir Sie in den nachfolgenden Ausführungen kurz informieren.

Nach dem ersten Vorschlag der Baudirektion dürfen die vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen unterhalten, erneuert und, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut und erweitert werden. Bei dieser Formulierung liegt das Hauptgewicht auf der rechtsgleichen Behandlung von Alt- und Neubauten. Oder anders ausgedrückt, wenn jemand an einer Altbaute Änderungen vornehmen will, so soll er nicht besser fahren, z.B. nicht mehr Gebäudevolumen erzielen, als wenn er neu baut.

Diese Formulierung schliesst Erweiterungen auf jener Seite eines Gebäudes aus, wo bereits heute eine Abstandsvorschrift verletzt ist. Zulässig sind in einem solchen Fall nur untergeordnete Änderungen, die den Rahmen von Unterhalts- oder Erneuerungsarbeiten nicht sprengen (z.B. Isolation einer Fassade). Anders sieht dagegen die Situation bei jenen Seiten eines Gebäudes aus, wo die Vorschriften eingehalten sind. Dort sind Änderungen in Form von Erweiterungen, Aufstockungen usw. zulässig.

Beim zweiten Vorschlag der Baudirektion ist das Ermessen der Baubehörde sehr gross. Die Behörde müsste bei jedem Vorhaben, das unter diese Regelung fällt, zwischen den Interessen der Bauherrschaft und der Nachbarschaft sowie der Öffentlichkeit abwägen. Dieser Vorschlag wurde von unserer Kommission grossmehrheitlich abgelehnt, weil er zu offen formuliert und die Gefahr der Willkür zu gross ist. Viele Kommissionsmitglieder äusserten auch die Befürchtung, bei dieser Formulierung würden die nachbarlichen Interessen zu stark gewichtet und Einsprachen von Nachbarn seien vorprogrammiert.

**In der Schlussabstimmung befürwortete die Kommission das eingangs dargestellte Vorgehen und den Antrag zur Änderung von § 72 Abs. 2 PBG einstimmig und ohne Gegenstimmen oder Enthaltungen.**

---