

POSTULAT

Urheber UDC, durch Charles Clerc
Gegenstand Sind die Baubewilligung sowie die Wohn- und Betriebsbewilligung für die «Celliers de Sion» in der geschützten Landwirtschaftszone rechtskonform?
Datum 11.09.2018
Nummer 5.0357

Auf die schriftliche Anfrage Nr. 41 «Gesetzesgrundlage für das Bauen in der geschützten Landwirtschaftszone» hebt der Staatsrat in seiner Antwort abschliessend hervor, dass die kantonale Baukommission (KBK) einerseits die zuständige Behörde für solche Entscheidungen und dabei völlig unabhängig ist. Andererseits sind die Räumlichkeiten zum Verkauf und zur Vermarktung von Weinbauerzeugnissen unter bestimmten Bedingungen zonenkonform (Art. 16a RPG und 34 Abs. 2 RPV).

Die KBK ist zwar in ihrer Entscheidungskompetenz unabhängig, aber der Staatsrat ist durch das entsprechende Departement die zuständige Oberaufsichtsbehörde für die Baupolizei (Art. 54 Abs. 2 BauG und Art. 48 BauV). Entsprechend kann der Staatsrat bei Verdacht auf eine Rechtsverletzung nicht die Unabhängigkeit der KBK vorschieben.

Die folgende Analyse beruht auf der gegenwärtigen Nutzung des Gebäudes und nicht auf der Baubewilligung, die nicht in unserem Besitz ist. Dies ist aber sowieso irrelevant, falls die Nutzung des Gebäudes nicht oder nicht mehr rechtskonform ist.

Das Gebäude befindet sich in der geschützten Landwirtschaftszone auf der Parzelle 11457 der Gemeinde Sitten.

Die Landwirtschaftszone ist eine von drei durch das Bundesrecht vorgesehenen Nutzungszonen. Darin ist die Landwirtschaftszone detailliert geregelt und es ist genau beschrieben, was ausserhalb der Bauzonen zulässig ist, um die Baugebiete von den Nichtbaugebieten zu trennen.

Die Bauten ausserhalb der Bauzone sind im Raumplanungsgesetz (RPG) geregelt: Artikel 16, 16a, 16a^{bis} und 16b für die Landwirtschaft; Artikel 24 bis 24c und 37a für Ausnahmen ausserhalb der Bauzone.

Zusammengefasst geht es in den Artikeln 16 bis 16b um folgende Themen:

Art. 16: Funktionen der Landwirtschaftszone und Kriterien zur Einteilung von Grundstücken in die Landwirtschaftszone

Art. 16a: Festlegung der Kriterien für die Zonenkonformität für bodenabhängige Landwirtschaft und bodenunabhängige Landwirtschaft

Art. 16a Abs. 1^{bis} und 16 a^{bis}: Reglementierung von zwei Fällen, die zwischen Landwirtschaft und landwirtschaftsnahen Tätigkeiten liegen: die Energiegewinnung aus Biomasse und die Haltung von Pferden

Art. 16b: Benutzungsverbot und Pflicht zur Beseitigung von Bauten in der Landwirtschaftszone, die nicht mehr zonenkonform genutzt werden

Gemäss der Antwort des Staatsrates wurde die Genehmigung im Einklang mit Artikel 16a RPG und Artikel 34 Absatz 2 RPV erteilt. Es muss nun überprüft werden, ob dieser Bau gemäss Artikel 16a RPG zonenkonform ist.

Tätigkeiten der «Celliers de Sion»

Gemäss Onlinerecherchen sind die «Celliers de Sion» der erste Weinpark in der Schweiz im Bereich Weintourismus. Zusätzlich zum weintouristischen Angebot bieten die «Celliers de Sion» Unternehmen und Gruppen die Möglichkeit, vor Ort zusammenzukommen, Weinworkshops, Räume für Teambuilding, Seminare, Treffen unter Freunden oder Familienfeste, Zwischenstopp für Reiseveranstalter.

Auf der Website der «Celliers de Sion» (www.celliers.ch) werden dem Besucher im Drop-down-Menü «Reservation / Grund zur Teilnahme» folgende Möglichkeiten angeboten (nur Französisch):

- Anniversaire (Geburtstagsfest)
- Sortie entreprise (Betriebsausflug)
- Enterrement de vie de jeune fille (Junggesellinnenabschied)
- Enterrement de vie de garçon (Junggesellenabschied)
- Team Building (Teambuilding)
- Sortie entre amis (Ausflug mit Freunden)
- Sortie en famille (Familienausflug)
- Sortie de fin d'année (Jahresendveranstaltung)

Ausgehend von den beschriebenen Tätigkeiten sowie der Werbung auf der Website des Unternehmens stellt sich die berechnete Frage, ob der Bau und der Betrieb eines solchen Gebäudekomplexes in der geschützten Landschaftszone das Raumplanungsrecht einhält?

Zur Erinnerung: Der Staatsrat weist in seiner Antwort darauf hin, dass die Genehmigung gemäss Artikel 16a RPG erteilt wurde.

Vier Aspekte sind grundlegend, um die Konformität der Zone gemäss Artikel 16a RPG zu prüfen:

A. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder der produzierende Gartenbau gemäss Artikel 16 Absatz 1 RPG; es gilt nur als zonenkonform, was dem Baubedarf dieser Tätigkeiten entspricht. Weinworkshops zum Teambuilding, Seminare, Treffen unter Freunden oder Familienfeste, Ausflugsziel für Reiseveranstalter: Die auf der Website der «Celliers de Sion» beschriebenen Tätigkeiten haben keine direkte Verbindung zur landwirtschaftlichen Produktion und zum Weinbau. Es sind touristische und gewerbsmässige Aktivitäten wie die Gastronomie und in diesem Sinn ist die Nutzung der Räumlichkeiten nicht RPG-konform.

B. Die Produktionsweise, hauptsächlich bodenabhängige und bodenunabhängige Bewirtschaftung; die Verarbeitung von Trauben zu Wein ist unbestritten bodenabhängig. In diesem Zusammenhang könnte der Bau eines Kellers in der Landwirtschaftszone zugelassen werden. Vor Ort wird aber kein Wein erzeugt, es sind lediglich einige Eichenfässer für die Besucher ausgestellt. In diesem Punkt entsprechen die Räumlichkeiten ebenfalls nicht dem RPG.

C. Der Betrieb vor Ort muss für die gewünschte Nutzung notwendig sein, um die Landwirtschaftszone so weit wie möglich von Überbauungen frei zu halten. Bauten und Anlagen müssen ebenfalls objektiv notwendig sein (Art. 34 Abs. RPV). Der Bau von Betriebsgebäuden muss landwirtschaftlichen Zwecken dienen. Ein Betriebsgebäude ist notwendig, wenn es objektiv für unabdingbare Aufgaben genutzt wird. Die Aufbereitung von landwirtschaftlichen Produkten des Betriebs selbst ist bis zu einem gewissen Punkt

zonenkonform. Sobald diese Tätigkeit industriell und/oder gewerblicher Art ist und der Betrieb mit den dafür erbauten Bauten und Anlagen seinen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Charakter verliert (Art. 34 Abs. 2 RPV), liegt keine Konformität mehr vor. Der Zonenplan und das kommunale Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Sitten erlauben es in acht Zonentypen, eine Kellerei und ein Geschäft zu bauen.

In Anbetracht der obigen Ausführungen scheint das Projekt die Bedingungen gemäss Artikel 16a RPG und 34 RPV sowie der entsprechenden Rechtsprechung nicht zu erfüllen.

Schlussfolgerung

Nicht rechtmässige Bauten können unabhängig vom Grund dafür nicht gerechtfertigt werden. Dadurch wird das Gesetz geschwächt. Wozu Gesetze erlassen, wenn diese nicht durchgesetzt werden?

Ausserdem wird die Autorität des Gemeinwesens, der für die Baupolizei verantwortlichen Gemeinden und des Kantons, der für die Genehmigung von Bauprojekten ausserhalb der Bauzone zuständig ist, untergraben. Weiter wird den Rechten der Einzelnen geschadet. Es wird benachteiligt, wer das Gesetz achtet, und belohnt, wer es vernachlässigt oder dagegen verstösst. Diese Situation führt zu einer demotivierenden Unsicherheit; es ist nicht mehr klar, wer das Gesetz erlässt, noch was man tun darf oder nicht tun darf.

Regelmässig werden rechtswidrige Bauten und Anlagen entdeckt, in kleinerem oder grösserem Ausmass, sie sind mehr oder weniger dauerhaft, mehr oder weniger erklärbar, aber nie gerechtfertigt.

Die Behörden sind dafür verantwortlich, die Übereinstimmung von Recht und tatsächlichen Bauten dauernd zu überwachen. Wenn eine Abweichung festgestellt wird, muss die Rechtmässigkeit der Situation wiederhergestellt werden.

Angesichts der obigen Ausführungen fordern wir den Staatsrat mit diesem Postulat dazu auf:

Seinem Auftrag als Oberaufsicht in Sachen Baupolizei gemäss Artikel 54 Absatz 2 BauG und Artikel 48 BauV nachzukommen.

Durch das betreffende Departement zu überprüfen, ob die Bau-, Wohn- und Betriebsbewilligung in der geschützten Landwirtschaftszone für die «Celliers de Sion» auf der Parzelle 11457 der Gemeinde Sitten rechtskonform ist, und dem Grossen Rat Bericht zu erstatten.

Wenn die gesetzlichen Bestimmungen verletzt wurden, dafür zu sorgen, dass der rechtmässige Zustand wiederhergestellt wird.

In Anbetracht der Auswirkungen auf die Raumplanung und die Landschaft ausserhalb der Bauzone und gemäss Artikel 45 RPV übermittelt der Staatsrat dem ARE die notwendigen Informationen in diesem Dossier.