

# INTERPELLATION

**Urheber** CVPO, durch Aron Pfammatter  
**Gegenstand** Praxis zu Umbauten von Wohnhäusern ausserhalb der Bauzone – im Lichte von Auszonungen  
**Datum** 12.12.2019  
**Nummer** 5.0484

---

Die aktuelle Praxis der Kantonalen Baukommission (KBK) zu Umbauten von Wohnhäusern ausserhalb der Bauzone ist sehr streng. Zu streng. Grundlage zur Beurteilung bilden Art. 24c RPG und Art. 42 RPV. Diese Bestimmungen lassen einen erheblichen Ermessens- bzw. Beurteilungsspielraum offen.

In entsprechenden Antworten zu Auskunftsgesuchen oder in Verweigerungen der Baubewilligung stehen dann z.B. Sätze wie die folgenden:

«Es dürfen keine Terrainanpassungen ausgeführt werden.» «Es dürfen keine Vergrösserungen der Fenster vorgenommen werden». Bei einer «Anpassung an einen zeitgemässen Stand (könne) es nicht drum gehen, eine Baute (Ferienhaus) auf den Stand einer Ganzjahreswohnnutzung zu bringen». «Der geplante Umbau entspricht rein persönlichen Bedürfnissen der Gesuchstellerschaft.»

Zahlreiche sinnvolle Umbauvorhaben werden so verhindert.

Am 11. September 2019 wurde die in ein Postulat umgewandelte Motion «Keine Auszonung überbauter Parzellen» zwar im Sinne der mündlichen Antwort des Staatsrats angenommen. Einzelne Kantonsvertreter sprachen allerdings davon, dass ja auch bei der Auszonung eines Wohnhauses der Bestandesschutz gelten würde und kein Wertverlust eintreten werde.

## Schlussfolgerung

Vor diesem Hintergrund frage ich den Staatsrat an:

1. Würde ein Umbau eines Wohnhauses nach einer Auszonung bzw. einer Umzonung in die Landwirtschaftszone der entsprechenden Parzelle ebenfalls nach der strengen kantonalen Praxis zu Art. 24c RPG und Art. 42 RPV beurteilt?
2. Was würde dies für die entsprechenden Hauseigentümer bei einem künftigen Umbauvorhaben bedeuten? Welche baulichen Massnahmen wären noch zulässig? Wären etwa Steinplatten für einen Vorplatz auf dem Umschwung möglich? Könnten Fenster vergrössert werden? Könnten neue Öffnungen am Haus ausgebrochen werden? Könnte eine Terrasse erweitert oder neu angebaut werden? Könnte eine neue Zufahrt gebaut werden?
3. Ist sich der Staatsrat bewusst, dass eine Auszonung eines Wohnhauses einen massiven Wertverlust für den Eigentümer darstellt, künftige Umbauten – im Vergleich zu einer Bauzone – erheblich erschwert werden und die ganze Übung der Gemeinde in ihrer «Statistik» betreffend überdimensionierte Bauzone überhaupt nichts bringt (da bereits überbautes Land ausgezont würde)?
4. Welches Vorgehen schlägt der Staatsrat vor, damit mit Wohnhäusern überbaute Parzellen nicht ausgezont werden (Die Rechtsprechung zu verpönten Kleinstbauzonen gilt ja gemäss Bundesgericht nicht bei bereits überbauten Grundstücken, vgl. z.B. Urteil des Bundesgerichts 1P.467/2002 und 1P.465/2002)?