

Obwaldner „Zonen mit hoher Wohnqualität“ – für mehr Sachlichkeit!

Im Kanton Obwalden sollen zur Unterstützung der kantonalen Steuerstrategie für einkommens- und vermögensstarke Bevölkerungskreise so genannte „Zonen mit hoher Wohnqualität“ ausgeschieden werden. Das Vorhaben ist zu einem schweizweiten Medienthema geworden und ruft heftige Emotionen hervor.

Wo liegt das Problem? Andere machen es doch auch!

Man muss sich fragen, wo das Problem überhaupt liegt. Andere Kantone kennen auch – und schon seit langer Zeit – Zonen für begüterte Leute an schönen Lagen mit lockerer Bauweise; denken wir nur an die Villen- und Wohnzonen am Genfer-, Zürcher- oder Luganersee. Der Kanton Obwalden hat sich immerhin die Mühe genommen, die Schaffung solcher Zonen über den kantonalen Richtplan zu steuern. Nachdem der Bundesrat den Richtplan im Januar 2008 genehmigt hat, ist anzunehmen, dass die im Richtplan ausgewiesenen Grobstandorte nicht auf blossen Entscheiden der kantonalen Wirtschaftsförderung beruhen, sondern im Rahmen umfassender Interessenabwägungen erfolgt sind, soweit dies auf dieser abstrakten Planungsstufe überhaupt möglich ist.

Das Problem liegt bei der Umsetzung

Das Problem bei der Obwaldner Regelung liegt anderswo. Während in anderen Kantonen mit ähnlichen Zonen der Erwerb von Bauland Sache des Marktes ist (nur reiche Leute können sich die hohen Bodenpreise leisten), erfolgt im Kanton Obwalden die Zuweisung der Grundstücke durch den Staat und damit ergeben sich gleich mehrere Probleme. Einerseits sind in der vom Obwaldner Kantonsrat verabschiedeten Baugesetzänderung die Voraussetzungen für die Landvergabe bzw. Zonenausscheidung nicht ausgewiesen und entsprechend intransparent, andererseits ist der Staat rechtsgleichem Handeln verpflichtet, was je nach Anwendungskriterien bei der Landvergabe problematisch sein kann.

Klare gesetzliche Regelung wäre nötig

Der Obwaldner Kantonsrat wäre gut beraten gewesen, die Kriterien für die Ausscheidung der Zonen mit hoher Wohnqualität und für die Landvergabe im Baugesetz klar zu regeln. Damit ergäbe sich auch mehr Klarheit über die Rechtmässigkeit des Vorhabens. Einiges wird zwar in der Botschaft zum Baugesetz gesagt. Dem Legalitätsprinzip, welches Verwaltungshandeln von einer gesetzlichen Grundlage abhängig macht, dürfte damit aber nur ungenügend Rechnung getragen werden; dies insbesondere auch mit Blick auf die verfassungsrechtlich heiklen Planungsabsichten (Respektierung der Gebote der häuslicherischen Bodennutzung, der geordnete Besiedlung und der Gleichbehandlung). Nicht nur die Vergabekriterien und die Massnahmen zur langfristigen Sicherstellung der Planungsabsicht gehören nach Meinung der VLP-ASPAN ins Gesetz. Wünschbar wäre es auch gewesen, das Erfordernis des Siedlungszusammenhangs im Gesetz ausdrücklich zu verankern. Dieses ergibt sich zwar bereits aus der Bundesverfassung und dem Bundesgesetz über die Raumplanung. Mit einer Präzisierung des raumplanerischen Konzentrationsprinzips im Obwaldner Baugesetz hätte man aber Missverständnissen und unpräzisen Medienberichten (Wohnzonen für Reiche *ausserhalb* der Bauzonen) entgegen treten können. Die Obwaldner Regierung will ja gemäss Richtplan und Botschaft zum Baugesetz keine Briefmarkenzonen ermöglichen, wie man sie seinerzeit für Michael Schumacher und seine Familie im appenzellischen Wolfhalden schaffen wollte. Verlangt wird, dass die Zonen mit hoher Wohnqualität „an bestehende Bauzonen angrenzen und den Vorgaben des Raumplanungsrechtes entsprechen“.

Frage der Rechtsgleichheit

Neben der Frage des Legalitätsprinzips stellt sich bei der vorliegenden Planungsabsicht auch die Frage der Rechtsgleichheit. Diese ist in der Raumplanung zwar von relativer Bedeutung, weil einzelne Grundeigentümer das Glück haben, Bauland zu erhalten, andere nicht. Zonenausscheidungen sind in jedem Fall das Ergebnis umfassender Interessenabwägungen und dürfen nicht von Einzelinteressen privater Grundeigentümer abhängig gemacht werden. Das Interesse eines Kantons oder einer Gemeinde an der Ansiedlung guter Steuerzahler kann zwar in der Interessenabwägung durchaus eine Rolle spielen; es darf jedoch nicht allein massgebend sein, wie dies ja auch in der Botschaft zum Obwaldner Baugesetz festgehalten wird. Insofern muss das Rechtsgleichheitsgebot mit der Ausscheidung der Obwaldner „Zonen mit hoher Wohnqualität“ nicht zwingend verletzt sein. Heikler ist die Beurteilung der Rechtsgleichheit bei der Zuweisung der Grundstücke an einzelne Personen; dies ist eine Frage, die näher geprüft werden müsste. Zudem weiss man hier zu wenig über die Auswahlkriterien des Kantons und die langfristige Sicherstellung der mit der Ausscheidung der Zonen verfolgten Planungsabsichten. Zonenvorschriften, welche vom Einkommen künftiger Bewohner abhängig gemacht werden, sind im Übrigen nicht neu; man kennt sie beispielsweise zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Hierfür aber besteht – im Unterschied zur Bereitstellung von Bauland für Begüterte – ein verfassungsrechtlicher Auftrag (Art. 2 und 12 BV).

Mit der Mehrwertabschöpfung Auszonungen finanzieren?

Bei der Einzonung von Landwirtschaftsland in exklusives Bauland für Begüterte dürfte ein beträchtlicher Mehrwert entstehen. Die Frage ist, was mit diesem Mehrwert passiert? Streicht sich der frühere Grundeigentümer dieses Geld beim Verkauf des Baulandes ans Bein oder wird der Kanton einen erheblichen Teil dieses Mehrwerts abschöpfen, wie dies eigentlich auch das Bundesgesetz über die Raumplanung vorsieht (Art. 5 RPG). Mit dem Ertrag könnte der Kanton Obwalden Auszonungen an andern Orten im Kanton ermöglichen und so zu einer ausgeglichenen Flächenbilanz beitragen. Immerhin gehört Obwalden zu jenen Kantonen, die gemäss Bauzonenstatistik des Bundesamtes für Raumentwicklung über gesamtschweizerisch überdurchschnittliche Bauzonenreserven verfügen.

Bern, 13. Mai 2009

SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG FÜR LANDESPLANUNG

Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN

Die VLP-ASPAN versteht sich als Informations- und Diskussionsplattform in Fragen der Raumentwicklung. Der von Bund, Kantonen und Gemeinden getragene Verein setzt sich für eine nachhaltige Nutzung des Lebens- und Wirtschaftsraums Schweiz ein und bietet seinen Mitgliedern eine breite Palette an Dienstleistungen in den Bereichen Beratung, Weiterbildung sowie Information und Dokumentation an. Präsident der VLP-ASPAN ist Regierungsrat Walter Straumann, Bau- und Justizdirektor des Kantons Solothurn.

www.vlp-aspan.ch

Weitere Auskünfte:

Lukas Bühlmann, Direktor VLP-ASPAN
E-Mail: lukas.buehlmann@vlp-aspan.ch
Telefon 031 380 76 76

Schweizerische Vereinigung
für Landesplanung
Seilerstrasse 22
CH-3011 Bern
Tel. +41 (0)31 380 76 78/76
Fax +41 (0)31 380 76 77
lukas.buehlmann@vlp-aspan.ch