



SVP AR, Edgar Bischof, Stofelrain 6, 9053 Teufen

Departement Bau- und Umwelt
Herr RR Jakob Brunnschweiler
Kasernenstr.17 A
9102 HERISAU

Teufen, 25. März 2011

Teilrevision Bauverordnung(BauV); Wärmedämmung, Ausnützung (Teil A); Baubewilligungspflicht(Teil B)

Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 19. Januar 2011 laden Sie ein, uns zu der aufgeführten Vorlage vernehmen zu lassen.
Für die Möglichkeit der Stellungnahme danken wir Ihnen.

Grundsatzbemerkungen

Die SVP-AR hat die sich mit dem oben erwähnten Thema auseinandergesetzt.

Zum „Projekt“ Bauen und Wohnen bestehen verschiedene Aussagen im Regierungsprogramm. Bei der Umsetzung jedoch stossen Investoren und Planer schnell einmal an Grenzen, die durch baugesetzliche Vorgaben, welche in anderen Kantonen nicht oder nur teilweise und in abgeschwächter Form bestehen. Wirtschaftsförderung und Steuervorteile gegenüber den Nachbarkantonen werden relativiert, wenn im Baurecht die Nachteile offensichtlich werden. In diesem Bereich halten wir uns an alte und nicht mehr zeitgerechte Vorstellungen, welche ein modernes Bauen heute verlangen würden. Auch werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden dadurch verhindert oder damit ein Wachstum der Bevölkerung eingeschränkt.

Die heute vorliegende Revision bietet die Möglichkeit gewisse gesetzliche Hindernisse zu beseitigen oder zumindest zu erleichtern. Wir sind der Meinung, dass der Ansatz stimmt aber bei weitem noch nicht das erreicht wird, was dringend notwendig wäre. Weitere Revisionspunkte müssten zeitnah angegangen werden.

Unsere Anträge beruhen auf Aussagen von Baufachpersonen, also involvierten Personen aus der Praxis (Architekten/Planer und Investoren. Sie sind daher sehr ernst zu nehmende Aussagen/Feststellungen.

Bemerkungen zu den einzelnen Artikel

Art. 1 Ausnützungsziffer

Abs.2 In vielen Kantonen zählt die Fläche der Aussenwandquerschnitte nicht zur Ausnützungsziffer. Aus diesem Grund soll diese Auflage gestrichen werden. In unserem Kanton bestehen ohnehin relativ tiefe Ausnützungsziffern, welche unserer Forderung Nachdruck verleiht. Somit könnten diese für die Berechnung der Bruttogeschossfläche wegfallen.

Diese Lösung führt zudem dazu, dass ein besserer, haushälterischer Umgang mit Bauland möglich wird, indem zusätzlicher Wohnraum auf gleicher Parzellenfläche realisiert werden könnte. Bessere Rahmenbedingungen sind wichtige Kriterien für alle Investoren, wenn es um Standortwahl geht. Auch für bestehende Bauten sollte eine Lösung gefunden werden, da bei energetischen Sanierungen der Aussenhülle immer wieder Probleme entstehen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände, Firsthöhen, usw. In Zukunft sollten solche Unter-, bzw. Überschreitungen bei energetischen Sanierungen möglich sein-

Art. 2 Baumassenziffer

Abs. 2 Ist zu streichen, analog Art. 1 Abs. 2

Art. 39 Nicht bewilligungspflichtige Vorhaben

Abs. 2 best. e - keine Änderungen, (unverändert belassen). Die vorgesehene Änderung bewirkt eine Verschärfung, welche im erläuternden Bericht nicht begründet wurde. Es gibt zudem keine stichhaltigen Gründe um diese bestehende Vorschrift zu verschärfen.

Abs. 3 best. a - der neue Zusatz in Bezug auf „Terrainveränderung“ ist zu streichen. Auch in diesem Punkt führt dies zu einer Verschärfung ohne Begründung im erläuternden Bericht. Praktisch jede bauliche Massnahme in diesem Bereich führt zu Anpassungen resp. Terrainveränderung. Gleichzeitig stellen wir den Antrag, dass auf folgende Änderung: mindestens auf einer Seite offene, ungedeckte Gartensitzplätze und Pergolas bis 25m² Grundfläche, bewilligungsfrei möglich sind.

Weitere wichtige Punkte resp. Handlungsbedarf

Niveaupunkt

Die bestehende Definition des Niveaupunktes hat in ebenen oder leicht geneigtem Bauland durchaus seine Berechtigung. Bei grösseren Hangneigungen wie sie in unserem Kanton mehrheitlich anzufinden sind, führt diese Regelung gestalterisch zu unbefriedigenden Bauten, da sie bergseitig im Hang „versinken“. Es entstehen dadurch automatisch unbefriedigende Lösungen und erhöhte Baukosten. Solche nicht gewünschten Mehrkosten sind zusätzliche Hemmnisse für Investoren. Das Instrument Niveaupunkt sollte flexibler gehandhabt werden können.

Kniestockhöhe

Es wäre wünschenswert, wenn von der bisherigen Höhe von 90cm auf 120cm erhöht werden könnte, dadurch ergäbe sich eine bessere Nutzung der Dachgeschosse. Die Einhaltung der Gebäude und Firsthöhe gilt es trotzdem einzuhalten.

Ausnutzungsziffer

Wie unter Art. 1 bereits erwähnt, ist im Vergleich zu anderen Kantonen diese Ausnutzungsziffer in unserem Kanton tief. Verschiedene Gemeinden möchten dies in ihren Baureglementen „gezwungener Massen“ ändern. Warum sich die kantonale Instanz dagegen sperrt ist unerklärlich und steht im Widerspruch zur Forderung nach haushälterischem Umgang mit Bauland, bzw. Verdichtung

Bauen außerhalb der Bauzone

Die sichtbare Strukturbereinigung in der Landwirtschaft führt dazu, dass immer mehr Bauernhäuser, welche nicht mehr genutzt werden, durch Eigentümer schlecht oder überhaupt nicht mehr unterhalten werden. Ein Verkauf an Nichtlandwirte ist unter klar definierten Bedingungen möglich, aber oft wird keine Sanierung vorgenommen, da die bestehenden Vorschriften von Bund und Kanton, davon „abschrecken“. Es soll daher ermöglicht werden, solche Bauernhäuser an Nichtlandwirte zu veräußern um anschließend auch zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu können.

Schlussbemerkung

Die SVP AR ist der Auffassung, dass auch hier umgehendes Handeln aufgezeigt ist. Mit der kurzfristigen Teilrevision der Bauverordnung schaffen wir erst gleich lange Spiesse gegenüber den umliegenden Kantonen. Deshalb sind die weitergehenden Punkte resp. Handlungsbedarf, ebenfalls rasch anzugehen. Gerne sind wir auch bereit in einer allfälligen Strategiegruppe mitzuwirken

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse
Schweizerische Volkspartei AR



Edgar Bischof
Präsident