

Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

betreffend Eingeschränktes Wohnen in Gewerbe- und Industriebauten muss möglich sein
 2020/104

vom 19. Oktober 2022

1. Ausgangslage

Die von Susanne Strub am 13. Februar 2020 eingereichte Motion wurde vom Landrat am 11. Februar 2021 als Postulat überwiesen. Der Regierungsrat wurde eingeladen, die relevanten Bestimmungen im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) so anzupassen, dass in den Gewerbe- und Industriezonen im Grundsatz in jedem Fall eine Wohnung pro Baute bewilligt wird, mit der Einschränkung, dass diese nur von Grund-/Liegenschaftseigentümern mit Miethoheit, Betriebsinhabern, Betriebsteilhabern mit Mehrheitsanteil oder in beschränktem Rahmen von betriebseigenem Personal bewohnt werden darf.

In seiner Antwort hält der Regierungsrat fest, dass ein totales Bewilligungsverbot, wie im Postulat festgehalten ist, zu keinem Zeitpunkt bestanden habe. Die restriktive Anwendung des Ermessensspielraums war die unmittelbare Folge des offensichtlichen Missbrauchs der ursprünglich «guten (= toleranten) Praxis» des Bauinspektorats. Die liberale Praxis wurde in Einzelfällen ausgenutzt und Wohnungen wurden an Dritte vermietet. Dieser Missbrauch führte zum Kantonsgerichtsurteil. Als Lehre aus dem Urteil wurde und wird jedoch nicht mehr jede Bedarfserklärung unkritisch entgegengenommen im Vertrauen darauf, dass die Nutzung gesetzeskonform stattfinden wird. Nach dem Urteil des Kantonsgerichts ([KG-Urteil 810 15 148 vom 16.3.2016](#)) wird wieder vermehrt und in konsequenter Umsetzung der Erwägungen des Kantonsgerichtsurteils ein Bedarfsnachweis verlangt und geprüft, welcher den funktionalen Zusammenhang zwischen den beantragten Wohnnutzungen und der deklarierten Betriebstätigkeit aufzeigt. Es wird ein nachvollziehbar begründeter Nachweis verlangt. Hierzu können Nachweise über die Art des Betriebes, plausible Darlegungen allfällig notwendiger Überwachungsfunktionen, Arbeitsverträge über Hauswartungen, etc. vorgelegt werden. Das Bauinspektorat prüft nach objektiven Kriterien, ob eine Überwachungs- oder Aufsichtsfunktion tatsächlich angebracht erscheint. 24h-Pikett-Dienste, Produktionsgrossanlagen, 24h-Schichtbetriebe, Laborgebäude, grosse Mehrfachgewerbegebäude mit zentraler Hauswartung, umfangreiche Betriebsareale etc. können die Wohnsitznahme des Betriebsinhabers oder standortgebundenen Personals objektiv als geboten erscheinen lassen.

Die Anliegen der Motionärin werden bereits heute mit der geltenden gesetzlichen Grundlage von § 23 Abs. 5 RBG und der bestehenden Anwendungspraxis des Bauinspektorats erfüllt. Eine Anpassung der Bestimmung im RBG erscheint nicht notwendig. Der Regierungsrat beantragt die Abschreibung des Postulats.

Für Details wird auf die [Vorlage](#) verwiesen.

2. Kommissionsberatung

2.1. Organisatorisches

Die Bau- und Planungskommission hat die Vorlage an ihren Sitzungen vom 9. Juni und 25. August 2022 beraten. Anwesend waren Regierungsrat Isaac Reber und Katja Jutzi, Generalsekretärin BUD, sowie als Fachvertreter Andreas Weis, Leiter Bauinspektorat (BIT), BUD.

2.2. Eintreten

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

2.3. Detailberatung

Seitens Kommission wurde betont, dass das Gesetz Wohnungen in Gewerbezone erlaube. Wegen einigen Missbrauchsfällen, die es nicht geben dürfe, seien viele andere bestraft und ihre Gesuche nicht bewilligt worden. Die Verwaltung führte aus, dass ein spezieller Missbrauchsfall zum Kantonsgerichtsurteil geführt habe und der Spielraum, den das Gesetz belässt, in der Vergangenheit teilweise überdehnt worden sei. Beispielsweise habe ein Unternehmer eine Wohnung erstellt und diese dann vermietet. Seit 2016 habe sich eine Praxis entwickelt. Eine Wohnung pro Gewerbegebäude werde in der Regel zugelassen, allerdings werde stärkeres Gewicht auf den objektiven Bedarfsnachweis gelegt. Verlangt werde eine Anmerkung im Grundbuch, dass es sich um eine betriebsnotwendige Wohnung handelt, die nicht an Dritte verkauft oder vermietet werden kann. Zu viele Wohnnutzungen könnten aufgrund der Lärm- und Umweltschutzbestimmungen das Gewerbe unnötig einschränken. Der Lärm müsse an der Quelle bekämpft werden; beispielsweise könne dies eine Einschränkung für den Nachbarbetrieb zur Folge haben. Es bestehe ein öffentliches Interesse daran, dass sich Unternehmungen frei entfalten könnten.

Ein Kommissionsmitglied stellte die Frage, wie das Vorgehen bei einem Nutzerwechsel sei. Die Wohnung müsse grundsätzlich aufgegeben werden, führte die Direktion aus. Die Anmerkung im Grundbuch werde beim Verkauf mitübertragen. Eine Löschung erfordere die Zustimmung des BIT. Somit sei der Nachfolger grundsätzlich verpflichtet, die Wohnung als Betriebswohnung zu nutzen. Eine Umnutzung in Büros sei auch möglich; Umnutzungen seien meldepflichtig. Wichtig sei, dass bei einer Nutzung als Wohnung die Betriebsnotwendigkeit nachgewiesen werde. Für den Betriebsinhaber seien die Anforderungen gemäss Baurekurskommission nicht so streng wie für den Fall, dass standortgebundenes Personal die Wohnung nutzt; dort muss eine 24-Stunden-Funktion gegeben sein. Zurückgebaut oder umgenutzt werden müsse eine Wohnung, wenn die Bedingungen nach § 23 Abs. 5 RBG nicht mehr erfüllt seien. Auf eine entsprechende Nachfrage hin führte die Verwaltung aus, seit 2016 seien vier Gesuche abgelehnt worden, wovon zwei im Nachgang bewilligt wurden. Bei zweien wurde der verlangte Notwendigkeitsnachweis für die Wohnung nicht beigebracht, und die Gesuche wurden daraufhin zurückgezogen. Ein Kommissionsmitglied merkte an, es müsse sehr viel getan werden, um die Bewilligung zu erhalten.

Die Kommission zog die Schlussfolgerung, man befinde sich auf einem guten Weg, wenn die Leute wieder zufriedener würden mit der Bewilligungspraxis des BIT.

3. Beschluss der Kommission

://: Die Kommission schreibt das Postulat einstimmig mit 11:0 Stimmen ab.

19.10.2022 / ps

Bau- und Planungskommission

Urs Kaufmann, Präsident