

Gebäude unter Denkmalschutz stellen?

Betriebswirtschaft / Viele Betriebe besitzen ältere Bauten. Bei neuen Bau- oder Umnutzungsabsichten sollte eine Unterschutzstellung geprüft werden.

BRUGG Auf den meisten landwirtschaftlichen Betrieben sind aufgrund der sich verändernden betrieblichen Anforderungen mehrere Gebäude aus verschiedenen Jahrzehnten oder Jahrhunderten vorhanden. Bei neuen Bau- oder Umnutzungsabsichten kann eine Unterschutzstellung eines älteren Gebäudes im Raum stehen. Was hat dies für Konsequenzen für den Betrieb?

Generell kann nicht gesagt werden, ob die Vorteile oder die Nachteile überwiegen. Auf jedem Betrieb besteht eine andere betriebliche und rechtliche Ausgangslage. Es lohnt sich, mehrere Optionen zu prüfen. Auch bei einer Revision der Ortsplanung oder einer Überprüfung von Schutzinventaren sollte eine Mitsprache- oder Einsprachemöglichkeit nicht verpasst werden.

Standort entscheidend

Wesentliche Unterschiede bei den Konsequenzen ergeben sich aus dem Standort des Betriebes und des potenziellen Denkmalschutzobjektes. Steht das Gebäude in einem Ort, welches im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) enthalten ist? Befindet es sich in einer Bauzone oder in der Landwirtschaftszone?

In der Landwirtschaftszone kann eine Unterschutzstellung ein wesentlicher Vorteil sein, insbesondere, wenn das Gebäude landwirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbar ist. Schutzobjekte mit Substanzschutz können nach Bundesrecht zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt werden (sogenannte durchgehende Zweckänderung).

In Bauzonen entfällt der Vorteil meist, da landwirtschaftliche Gebäude in Dorf-, Kern- oder Wohn- und Gewerbezone stehen, wo eine durchgehende Zweckänderung schon aufgrund der Zonenbestimmungen zulässig ist.

Aufgabe der Kantone

Gestützt auf das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist die Denkmalpflege vorab Aufgabe der Kantone. Unterschieden wird zwischen Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Die Ausführungsgesetzgebung der einzelnen Kantone und das Verfahren für die grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung sind unterschiedlich.

Fast überall bestehen bereits Inventare, welche den Bestand an potenziell schutzwürdigen Objekten dokumentieren. Teilweise bestehen nebst den kantonal erstellten Inventaren (Denkmalschutzinventar, Bauinventar) auch in Städten und Gemeinden separate kommunale Inventare, welche ergänzend die Objekte mit lokaler Bedeutung enthalten.

Kantonale Unterschiede

Die Inventare sind meist «nur» behördenverbindlich und haben keine direkte Rechtswirkung auf das Grundeigentum. Sie können nach einer gewissen Zeit wieder überprüft werden. Die Behörden sind verpflichtet, die Aspekte des Natur- und Heimatschutzes, insbesondere bei den Richt- und Nutzungsplänen sowie bei der Beurteilung von Baugesuchen, stufengerecht umzusetzen bzw. zu berücksichtigen.



Schutzobjekte mit Substanzschutz können nach Bundesrecht zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt werden. (Bild Matthias Singer, Schweizer Bauernverband)

Oft erfolgt die Ausscheidung der Denkmalschutzobjekte abschliessend im Rahmen der Ortsplanung. Welche Veränderungen möglich und welche Schutzmassnahmen im Detail notwendig sind, wird erst im Rahmen eines Baugesuches von der Fachstelle Denkmalschutz festgelegt.

Der Kanton Schwyz hingegen hat mit einer Gesetzesrevision das bisherige Hinweisinventar in ein grundeigentümerverbindliches Inventar überführt und teilt die Schutzobjekte in drei genauer definierte Schutzkategorien ein. Im Kanton Zürich wiederum lässt das Planungs- und Baugesetz (PBG) diverse Möglichkeiten für die eigentümerverbindliche Unterschutzstellung offen:

§ 205 Der Schutz erfolgt durch:

- Massnahmen des Planungsrechts
- Verordnung, insbesondere bei Schutzmassnahmen, die ein grösseres Gebiet erfassen
- Verfügung
- Vertrag

Machtvolle Position

Die Behörden sind also in einer machtvollen Position, auch wenn ein betroffenes Objekt erst im Inventar aufgeführt ist. Die verschiedenen Möglichkeiten haben den Vorteil, dass dort, wo

bei einem Einzelobjekt ein Vertrag möglich ist, der Schutzzumfang individuell bestimmt werden kann. Nachteilig für den Eigentümer ist jedoch, dass die Behörde vorgängig meist ein Fachgutachten auslöst, bei welchem kein Einfluss möglich ist. Liegen die Vorstellungen des Gutachters und die Vorstellungen des Eigentümers weit auseinander, kommt es in der Folge häufig zu sehr aufwendigen Planungen, Gegengutachten und/oder Gerichtsverfahren.

Inventarisierung verhindern?

Eine Unterschutzstellung hat regelmässig zur Folge, dass das Ge-

bäude nicht rückgebaut werden darf. Fakt ist, dass die baulichen Veränderungsmöglichkeiten stark eingeschränkt werden und die Verpflichtung zum Erhalt alter Bausubstanz zu erheblichen Mehrkosten führt. Wie weit die gewährten finanziellen Beiträge diese Nachteile aufzuwiegen vermögen, ist vom Einzelfall abhängig.

Bei weiterhin betriebsnotwendigen Ökonomiebauten lohnt es sich meist, bereits eine Inventarisierung oder eine Unterschutzstellung zu verhindern. Eine Scheune oder ein Stall, die den Tierschutzanforderungen oder den künftigen betrieblichen Anforderungen nicht mehr entspricht, kann kaum auf Dauer ohne wesentliche Veränderung erhalten und rentabel weiterbetrieben werden. Eine Unterschutzstellung ist oft auch mit einem mehr oder weniger umfangreichen Umgebungsschutz verbunden. Somit sind auch die umliegenden Gebäude betroffen und Nebenbauten in der Umgebung nur eingeschränkt möglich.

Es gilt, frühzeitig mit einem fachkundigen Berater zu prüfen, ob eine Unterschutzstellung Chancen bietet, neue Nutzungen zu ermöglichen, welche auch mit grösseren Investitionen sinnvoll sind, oder ob eine Unterschutzstellung zu verhindern ist.

Jürg Weber,
Architekt HTL und
Sachverständiger
bei Agriexpert

Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter: 056 462 52 71

Ertragreicher und resistenter

Agroscope / Die neuen Bastardraigras-Sorten sind verbessert, aber nicht bei der Verdaulichkeit.

ZÜRICH «Bastardraigras vereint die besten Eigenschaften vom Englischen und vom Italienischen Raigras», schreiben Forschende von Agroscope in einem Beitrag in «Agrarforschung Schweiz». Konkret bedeutet das, dass die Sorten sich durch hohes Ertragspotenzial und grosse Ausdauer auszeichnen. Je nach Wuchstyp und Ähnlichkeit zu den beiden Elternarten unterscheidet man den Typ Italienisch, den Typ Englisch und den Typ Intermediär. Es gibt laut Agroscope geeignete Sorten für die Weidung/oder Schnittnutzung.

Verbesserte Leistungen

Die Forschenden zeigen sich vom Bastardraigras überzeugt: «An geeigneten Standorten mit mildem Klima und ausreichender Wasser- und Nährstoffversorgung produzieren Raigräser grosse Mengen schmackhaftes Futter.» Die mehr als 60-jährige Züchtungsarbeit der Forschungsanstalt habe die Eigenschaften des Grases klar verbessern können. Das konnte ein Vergleich intermediärer Bastardgräser von 1991 bis 2018 in Parzellenversuchen zeigen: Neuere Sorten mähren sich als ertragreicher (mehr

Trockenmasse) und deutlich ausdauernder erwiesen.

Weniger gut habe man die Verdaulichkeit bearbeiten können, heisst es weiter. Dieses Merkmal sei aufwendig zu bestimmen und werde deshalb im Züchtungsprozess nicht standardmässig berücksichtigt.

Neue Sorten auf der Liste

Salaria und Galaxias sind Agroscope-Neuzüchtungen von Bastardraigras, die den Zuchtfortschritt widerspiegeln sollen. Beide tetraploiden Sorten punkteteten bei der Sortenprüfung mit hohen Ertragswerten und guter Resistenz gegen Bakterienwelke, loben die Forschenden. Sie wurden auf die Liste der empfohlenen Sorten im intermediären Sortiment aufgenommen. jsc



Man züchtet seit 60 Jahren am Bastardraigras. (Bild Agroscope)

Mähen gegen das Vergrasen

Extensive Wiesen / Eine angepasste Schnittnutzung hilft, die Biodiversität zu erhalten.

SALEZ Dieser Herbst zeigt sich von seiner wüchsigen Seite und beim Mähen kommt eine ansehnliche Menge Gras zusammen. Eine Herbstmahd macht allerdings nicht nur für futtermäßig genutzte Flächen Sinn, sondern auch auf Ökowieden. Denn entgegen der verbreiteten Meinung, extensive Wiesen würden mangels Düngung aushungern und daher an Artenvielfalt einbüßen, soll ein solcher Verlust vielmehr an einem fehlenden letzten Schnitt liegen.

Mehr Platz für Kräuter

Wie Nicole Inauen vom Landwirtschaftlichen Zentrum SG im «St. Galler Bauer» schreibt, lässt sich Gras in Ökowieden mit einer Herbstnutzung zurückdrängen: Es geht weniger hoch und verholzt in den Winter, was die Bildung von Grasfilz verhindert. Der Bestand wird lockerer, die Keimbedingungen für Kräuter im Frühling sind besser. «Wenn Gräser dominieren und schon sehr hoch stehen, dann ist ein Herbstschnitt zielführend», fasst Véronique Chevillat vom Forschungsinstitut für biologischen Landbau (FiBL) zusammen.

Feldversuche der Agrofutura AG bestätigten die positive Wirkung einer Herbstnutzung von extensiven und wenig intensiv genutzten Wiesen. Bei trockenen



Voraussetzung für eine hohe Biodiversität auf Ökowieden ist, dass keine Art oder Artengruppe dominiert. (Bild Jil Schuller)

Verhältnissen sei ein Schnitt auch im Oktober sinnvoll, so Nicole Inauen. Eine schonende Herbstweide wirke ebenfalls positiv auf die Blumenvielfalt von Ökowieden, reiche aber nicht immer aus, um Gräser zu unterdrücken.

Vertragen keine Düngung

Die Dominanz von Gräsern lässt sich demnach mit dem richtigen Schnittregime brechen, aber nicht generell durch eine Düngergabe. Eine solche ist auf extensiven Wiesen nicht erlaubt. «Echte Magerwiesen an trockenen Hängen sind durch eine ex-

tensive Nutzung ohne Düngung entstanden», gibt Nicole Inauen zu bedenken. Angesichts der verlängerten Vegetationszeit scheint ein fehlender letzter Schnitt die wichtigere Ursache für eine Vergrasung zu sein. Eine extensive Wiese mit Aufrechten Trespen und Orchideen z. B. brauche weder eine Düngung noch verträge sie eine solche, bestätigt Véronique Chevillat. Anders sehe es aus bei einer Fromental- oder Goldhaferwiese, die von einer gelegentlichen Düngergabe profitieren könne. Dazu muss die Fläche als wenig intensiv genutzte Wiese angemeldet werden.

Eine Ummeldung einer vernetzten extensiven in eine vernetzte wenig intensiv genutzte Wiese kann sich finanziell lohnen, wenn damit die Qualitätsstufe II gehalten werden kann, rechnet Inauen vor.

Zielorientiert bewirtschaften

Mehrere Schnitte pro Jahr vorzuschreiben, hält Véronique Chevillat für wenig zielführend. Denn damit riskiere man, dass alle Wiesen gleichbehandelt werden. «Da es aber verschiedene Wiesentypen gibt, muss man sie unterschiedlich und orientiert an den jeweiligen Entwicklungszielen bewirtschaften», betont die Beraterin. Eine sehr magere Trespenwiese mit Orchideen sei beispielsweise nur für einen einzigen Schnitt pro Jahr geeignet, eine wüchsige Fromentalwiese hingegen könne dreimal gemäht werden.

In jedem Fall sollte ein jährlich versetzter Rückzugsstreifen auch bei der Herbstnutzung nicht vergessen gehen. Die auf 10 Prozent der Fläche stehen gelassenen Gräser und Kräuter bieten einen Rückzugsort für Schmetterlinge und andere Insekten: Sie überwintern als Ei, Larve oder Puppe in den alten Halmen und sind dank dieser Massnahme bereit, die hoffentlich bunte Wiese im Frühling neu zu besiedeln. jsc