

# Bauer F. B. ist sprachlos und enttäuscht

**Raumplanung /** Ein Landwirt möchte sein altes Bauernhaus umbauen, damit er nach der Pensionierung ein Bleibe hat. Die Behörden sagen aber Nein.

**BERN** Bauer F. B. ist wütend, sehr wütend sogar: Er ist Mitte 50, alleinstehend und führt einen Landwirtschaftsbetrieb. Zirkel 200 Meter neben seinem Betrieb besitzt er noch ein altes Bauernhaus, mit Wohnung und Kuhstall. Nun möchte Bauer F. B. das alte Bauernhaus abreißen und sich im Wohnteil für nach der Pensionierung eine Alterswohnung bauen. Zum Erstaunen von F. B. sagen die Behörden aber Nein: Zuerst müsse er seine Betriebsnachfolge geregelt haben, bevor es eine Baubewilligung gebe. «Ich weiss doch beim besten Willen noch nicht, wer einmal meinen Betrieb übernehmen wird», sagt der kinderlose F. B. enttäuscht.

**Wer kommt danach?**  
«Da Bauer F. B. noch nicht über eine gesicherte Betriebsnachfolge verfügt, ist die sogenannte «Stöcklisituation» nicht gegeben. In diesem Fall wird er auch keine Alterswohnung baubewilligt erhalten», weiss Hansueli Schaub, fachverantwortlicher Raumplaner bei Agriexpert in Brugg AG.

Damit eine Alterswohnung landwirtschaftlich zonenkonform baubewilligt werden kann, müssen zudem folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die abtretende Generation hat schon ihr ganzes Leben an diesem Betriebsstandort gelebt und gearbeitet.
- Die Betriebsnachfolge ist geregelt.
- Die längerfristige Existenz des Betriebs ist nachgewiesen/gesichert.
- Der Baute stehen am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegen.

## Nicht zonenkonform

Dass Bauer F. B. im alten Bauernhaus keine Alterswohnung bauen darf, hat vor allem mit dem Raumplanungsgesetz zu tun. «Im Raumplanungsgesetz ist in der Landwirtschaftszone vorgesehen, dass bei landwirtschaftlichen Gewerben, bei denen der Wohnraum für den Betriebsleiter unentbehrlich an den Betriebsstandort gebunden ist, auch Wohnraum für die abtretende Generation als landwirtschaftlich zonenkonform gilt», sagt Hansueli Schaub. Unentbehrlich sei der Wohnraum dann, wenn für die (zonenkonforme) Bewirtschaftung des Bodens eine lange Anwesenheit vor Ort erforderlich sei und die nächstgelegene Wohnzone weit entfernt liege. Und: «Ob Wohnraum im genannten Sinn unentbehrlich ist, beurteilt sich allein nach objektiven Kriterien. Subjektive Vorstellungen und Wünsche sind ebenso wenig massgebend wie die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit», hält der Raumplanungs-Spezialist fest. Ausschlaggebend

dafür sei eine Gesamtbetrachtung, die sich mehr an qualitativen als an quantitativen Faktoren orientiere. Zu berücksichtigen seien namentlich die Art und Grösse des Betriebs, seine topografische Lage und sein wirtschaftliches Umfeld (insbe-

## «Wer den Betrieb übernimmt, weiss ich noch nicht.»

Bauer F. B., der einen Wohnsitz nach seiner Pensionierung plant

sondere die Lage in einem Abwanderungsgebiet), aber auch weitere Eigenheiten wie etwa die biologische Produktionsweise. «Die allfällige Notwendigkeit der ständigen Präsenz ergibt sich aus der Gesamtheit der auf dem Hof anfallenden Arbeiten, nicht aus den einzelnen Verrichtungen», sagt Schaub.

## Unentbehrlich für den Betrieb

Laut Raumplanungsrecht kann Bauer F. B. also nur eine Alterswohnung bauen, wenn es sich bei seinem Landwirtschaftsbetrieb um ein landwirtschaftliches Gewerbe, nach bäuerlichem Bodenrecht handelt. Sein Wohnraum muss zudem für den Betrieb unentbehrlich, die Betriebsnachfolge geregelt sein und die nächstgelegene Wohnzone weit entfernt liegen. «Verschiedene Kantone haben die Bewilligungspraxis, dass unter dem Titel Zonenkonformität keine Bewilligung mehr erteilt wird, wenn der Betriebsleiter und Gesuchsteller über 55 Jahre alt ist», hält Hansueli Schaub fest. Dies mit der Begründung, dass bei fehlender Betriebsnachfolge die längerfristige Existenz nicht nachgewiesen sei. «Betreffend die Standort ist die Handhabung in den Kantonen unterschiedlich und die örtlichen Situationen



Zusätzliche Bauernhäuser, welche zum Betrieb gehören, lassen sich nicht einfach umbauen und für den Eigenbedarf nutzen. (Symbolbild Peter Fankhauser)

spielen auch in die Standortbeurteilung hinein», sagt der Agriexpert-Mitarbeiter.

## Im Sinne eines Stöckkils

Üblich sei, dass eine Alterswohnung, im Sinne eines freistehenden Stöckkils, im unmittelbaren Bereich der Hauptbetriebsgebäude zu erstellen sei. «Da ein Ersatzbau vorgesehen ist, kann der Standort dieses Wohnhauses durchaus die 200 Meter verschoben sein, wenn die raumplanerischen Interessen dies verlangen, was meistens der Fall ist», hält der Experte fest. Da Bauer F. B. aber noch nicht über eine gesicherte Betriebsnachfolge verfügt, sei die sogenannte «Stöcklisituation» nicht gegeben. «In diesem Fall wird er auch keine Baubewilligung für eine Alterswohnung erhalten», so Hansueli Schaub.

## Variante geprüft

Bauer F. B. hat auch die Variante geprüft, den Umriss des alten Hauses stehen und einfach den

## «Bauer F. B. hat kein Anrecht auf einen Neubau.»

Hansueli Schaub, Raumplanung Agriexpert

Wohnraum renovieren zu lassen: «Ich habe aber schnell gemerkt, dass dies reine Geldverschwendung wäre», sagte der Landwirt. Denn: «Die Bausubstanz ist schlecht, das Dach hängt tief hinter. Ein Abriss und ein Neubau wäre die beste Lösung», sagt er. Obwohl es nicht die Wunschvorstellung von Bauer F. B. ist, nur den Wohnraum zu renovieren und äusserlich am Haus nichts verändern zu lassen, würde dies die Gesetzesvorlage auch nicht bewilligen. «Auch hier gilt: Solange die Betriebsnachfolge nicht geklärt

ist, hat Bauer F. B. auch kein Anrecht auf diese Bauvariante und den zusätzlichen landwirtschaftlichen Wohnraum», sagt Hansueli Schaub. Des Weiteren sei auch die Distanz zum Hauptbetriebsstandort mit 200 m zu gross, um den Wohnhausumbau als landwirtschaftlich zonenkonform baubewilligt zu erhalten. Denn das Bundesgericht hat in seinem Urteil vom 20. Mai 2020 (BGE 1\_C 145/2019) festgehalten, dass die sogenannte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG auf eine altrechtliche Wohnbaute in der Landwirtschaftszone, bei der die vorhandene Betriebsleiterwohnung oder der vorhandene Altenteil als solche genutzt wird, nicht anwendbar ist. Unpräzise ist der Bundesgerichtsentscheid in der Frage, wann es sich um eine landwirtschaftliche Nutzung des Wohnraumes oder um einen aktiven, praktizierenden Landwirtschaftsbetrieb handelt.

## Zuerst Klarheit schaffen

In Bezug auf Bauer F. B. bedeutet diese Sachlage nun, dass die Behörde zuerst Klarheit über die künftige Existenzfähigkeit seines Betriebs erhalten wolle. «Sie müssen entscheiden können, ob der Wohnhausersatz unter dem landwirtschaftlichen zonenkonformen Titel oder unter dem Titel der Besitzstandsgarantie zonenwidriger Bauten zu beurteilen ist», sagt Hansueli Schaub. Sonst seien nur Unterhaltsarbeiten zulässig, die eine Baubewilligung erfordern. «Beim Gebäude von Bauer F. B. ist vorderhand also nur eine «Pinselsanierung» zulässig», sagt der Experte. Bauer F. B. weiss aber schon jetzt, dass es, wenn er den Betrieb an eine junge Betriebsleiterfamilie übergibt, für ihn keinen Platz mehr im Bauernhaus hat. «Irrendwo muss ich nach meiner Pensionierung ja noch leben können», sagt der Landwirt. Da wäre sein altes Bauernhaus eben die ideale Lösung dafür.

Peter Fankhauser

## «Nicht das Gesetz ist so scharf»

**Auf dem Betrieb, wo F. B. wohnt, ist es zu klein, dass er später nach der Betriebsübergabe dort seinen Lebensabend verbringen könnte. Was empfehlen Sie ihm, damit er ein anderes altes Haus, das zum Betrieb gehört, umbauen kann?**

*Hansueli Schaub:* Bauer F. B. muss sich entscheiden, in welche Richtung sich sein Betrieb entwickeln soll. Soll der Betrieb als existenzfähiger Landwirtschaftsbetrieb mit unentbehrlichem Wohnraum (und damit Anrecht auf eine Alterswohnung) unter dem zonenkonformen Rechtstitel zusätzlichen Wohnraum erstellen, muss Bauer F. B. den Betrieb und die Nachfolge entsprechend dieser Bewilligungsvoraussetzungen ausrichten. In diesem Fall steht allenfalls der abgesetzte Standort noch infrage und ein Ersatzbau müsste dem Hauptstandort angegliedert werden.

## Und wenn der Betrieb nicht weitergeführt wird?

Soll der Betrieb nach der Pensionierung von F. B. nicht mehr weitergeführt werden, so ist mit den Bewilligungsbehörden zu klären, unter welchen Voraussetzungen ein Umbau des Wohnhauses unter dem nichtlandwirtschaftlichen Titel der Besitzstandsgarantie möglich wäre und mit welchen Auflagen zu rechnen ist (z. B. Anschluss an öffentliche Schmutzwasserkanalisation).

**Bauer F. B. ist der Ansicht, dass das Gesetz so scharf sei, weil zum Betrieb gehörende Häuser umgebaut und nicht für den Eigenbedarf genutzt, sondern vermietet wurden.**

Nicht das Gesetz oder die Verordnung sind «so scharf» oder die anderen Bauern sind schuld.

## NACHGEFRAGT



Hansueli Schaub

Hansueli Schaub ist Fachverantwortlicher Raumplanung bei Agriexpert in Brugg AG.

die Formulierung der Rechtsgrundlagen haben allerdings der jeweils geltende Zeitgeist und die gesellschaftlichen Vorstellungen.

## Also stimmt das nicht?

Einen Funken Wahrheit hat die Aussage allerdings schon. Gesetzesrevisionen beziehungsweise diesbezüglichen parlamentarischen Diskussionen oder Gerichtsurteilen und kantonalen Bewilligungspraxen wurden durchwegs durch bestimmte Bedürfnisse und Begehrlichkeiten beeinflusst. Massgebender Einfluss auf die Auslegung und

die Formulierung der Rechtsgrundlagen haben allerdings der jeweils geltende Zeitgeist und die gesellschaftlichen Vorstellungen.

## Kann Bauer F. B. das alte Bauernhaus nicht vom Betrieb abparzellieren lassen?

Im Falle der Weiterführung des landwirtschaftlichen Gewerbes mit unentbehrlichem Wohnraum wird zwar eine Bewilligung für zonenkonformen Wohnraum erteilt werden können, in diesem Fall wird in verschiedenen Kantonen – zur Sicherstellung der Bewilligungsvoraussetzung der längerfristigen Existenz des Gewerbes – ein Realteilungs- und Zerstückelungsverbot auf den Gebäudeparzellen und teilweise auf sämtlichen Eigenlandparzellen im Grundbuch eingetragen.

## Und bei Betriebsaufgabe?

Wenn der Betrieb nicht mehr weitergeführt wird und das alte Bauernhaus unter dem Titel der Besitzstandsgarantie an diesem abgesetzten Standort umgebaut werden kann, so kann dieses auch mit wenig Umschwung abparzelliert und vor restlichen Betrieb abgetrennt werden. Hierfür ist beim zuständigen kantonalen Amt (BE: Regierungsstatthalteramt) ein Gesuch um Parzellierung/Realteilung sowie Entlassung aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (inkl. Aufhebung der landwirtschaftlichen Belegungsrechte) einzureichen und genehmigen zu lassen. Allenfalls wird auf den Gebäudeparzellen ein Verbot zur Erstellung von zusätzlichem Wohnraum im Grundbuch eingetragen. Ansonsten könnte sich ein verträgliches Dorf um den Landwirtschaftsbetrieb entwickeln, was weder aus landwirtschaftlicher noch raumplanerischer Sicht sinnvoll ist.

Interview Peter Fankhauser

# «Schlecht, aber gut gemacht»

**Agrarallianz /** Einige Mitglieder tun sich schwer mit der aggressiven Kampagne der Umwelt-Lobbyisten.

**BERN** Wie bereits berichtet, hat die Kampagne «Agrarlobby stoppen» von WWF, Pro Natura, Birdlife und Greenpeace einigen Staub aufgewirbelt. Besonders delikat ist die Sache für die Agrarallianz, welche unter ihrem weiten Dach nicht nur die erwähnten Umweltverbände (ausser Greenpeace), sondern unter anderen auch IP-Suisse und Bio Suisse vereint.

## Immer wieder in der Defensive

Bei der IP-Suisse ist man bereits gebranntes Kind. Nach der letzten ähnlich aggressiven Kampagne von Pro Natura vor einigen Jahren wurden Stimmen laut, die den Austritt aus der Agrarallianz verlangten. Durchsetzen konnten sich diese allerdings nicht. Präsident Res Stalder hat keine Freude an der neuen Kampagne: «Ich missbillige das», sagt er auf Anfrage, diese sei aber clever gemacht, indem sie am Schluss auf die Bauernfamilien ziele.

Stalder bereut, dass die Landwirtschaft immer wieder in die Defensive gerate. «Eigentlich sollten wir es mit guten gemeinsamen Werbeanstrengungen längst geschafft haben, dass diese Organisationen gar keine Plattform mehr erhalten für ihre aggressiven Kampagnen», sagt Stalder.

Gleichzeitig betont er, dass diese Kampagne nicht von der Agrarallianz aufgezogen sei. Und es stehe jeder Mitgliedorganisation frei, Werbung zu machen. Ähnlich tönt es bei Bio Suisse. «Als Mitglied kennen wir die unterschiedlichen Kräfte innerhalb des Schweizer Bauernverbands (SBV)», sagt Politchef Martin Bossard, «ebenso akzeptieren und verstehen wir die Rolle der Umweltverbände, die der bedrängten Natur und Umwelt eine Stimme geben». Dass Umweltverbände bessere Lösungen

verlangen, sei ihre Aufgabe, erläutert der Bio-Suisse-Vertreter.

## Pro Natura kontert Kritik

Bei der Agrarallianz selber trägt man die Aktion mit Fassung: «Es ist den Umweltorganisationen freigestellt, weitergehende Forderungen zu stellen», sagt Geschäftsführer Hansjürg Jäger. Ob sie damit die Dynamik im Sinne einer positiven Weiterentwicklung der Agrarpolitik stärken, stehe auf einem anderen Blatt.

Skeptisch ist auch ein weiteres wichtiges bäuerliches Mitglied der Agrarallianz. Dieser regt sich hinter vorgehaltener Hand über das «Puff» auf, welches durch die Kampagne losgetreten wird. Was im Moment unter potenziellen

Freunden abgehe, sei nicht normal, ergänzt er.

Bei Pro Natura kontert man die Kritik. Mit der AP 22+ liege ein guter Kompromiss auf dem Tisch, der Bund habe sich die Mühe genommen, den Mittelweg zu gehen. «Der SBV ist aber nicht bereit, sich einen Millimeter zu bewegen», so Marcel Liner, Landwirtschafts-Verantwortlicher von Pro Natura, deshalb habe man diese Kampagne lanciert.

Es sei ihm bewusst, dass die Kampagne plakativ und direkt sei, sagt Marcel Liner. Es habe ihn gefreut, dass ihn aufgrund der provokativen Formulierung auch Bauern anrufen hätten, um sich zu beschweren. «So kommen wir in den Dialog», sagt Liner. *akr*

## Die Kampagne

Die «Agrarlobby stoppen»-Kampagne ist vor allem in Städten plakatiert. Kampagnenleiter Jonas Schmid vom WWF beziffert die laufenden Kosten auf 750 000 Fr. Finanziert wird das Projekt durch die Stiftung für nachhaltige Landwirtschaft, die von der im Umweltschutz tätigen Stiftung MAVA finanziert wird. Man sei aber offen für weitere Geldgeber. MAVA wurde von Luc Hofmann, einem Erbe der Chemie-Dynastie Hofmann-La Roche gegründet. MAVA-Präsident André Hofmann ist Vizepräsident des Roche-Verwaltungsrats. *akr*



Aggressiv und breitflächig greift die Umweltlobby die Agrarlobby an. Dies sorgt für Spannungen in der Agrarallianz, wo sowohl bäuerliche wie Umwelt-Organisationen zusammenarbeiten. (Bild akr)

# Auf der Suche nach den Letzten

**Buch /** «Arten vor dem Aus» hat einen unterhaltsamen Zugang zur Biodiversitätskrise, ohne abzuwiegeln.

**BERN** Es ist selten angenehm, etwas über den Rückgang der Biodiversität in der Schweiz zu lesen. Der Verlust von Arten und Lebensräumen ist schliesslich ein ernstes Thema. Trotzdem, nackte Zahlen und mahnende Finger führen auf Dauer zur Abstumpfung. Da kommt das Buch «Arten vor dem Aus» gerade recht – auch wenn der Titel noch kein Aufsteller ist.

## Fachleute auf der Pirsch

«Wir möchten mit dieser Neuerscheinung ein breiteres Publikum ansprechen», erklärt Florian Altermatt an der Buchvermisse am Mittwochabend in Bern. Altermatt ist Präsident des Forums Biodiversität, das in erster Linie mittels Faktenblättern und Stellungnahmen als Bindeglied zwischen Forschung, Wissenschaft und Gesellschaft fungiert. Diese Kommunikation sei vor allem nüchtern und faktenbasiert. «Arten vor dem Aus» hingegen ist eine Sammlung von 11 Reportagen, in denen die beiden Journalisten Gregor Klaus und Nicolas Gattien Fachleute auf der Suche nach bedrohten Tierarten, Pflanzen und Pilzen begleitet haben.

Für die den Arterhalt engagierten Forschenden spielen in den Reportagen eine mindestens



Petra Horch und Klaus Robin starten die Suche nach Braunkehlchen. Gefunden haben sie vor allem Velofahrer. (Bild zvg/Haupt-Verlag)

ebenso grosse Rolle, wie die seltenen Organismen, nach denen sie suchen. Auf Biografien wird aber genauso verzichtet, wie auf Steckbriefe von Tieren, Pflanzen und Pilzen. Vielmehr nehmen die Autoren ihre Leserschaft mit auf die Exkursionen in verschiedene Landschaften, mal in Solothurner Wäldern, über Tessiner Bergwiesen oder aber in ein Neuenburger Trinkwasser-Kraftwerk.

Die abwechslungsreichen Schilderungen profitieren davon, dass die beiden Journalisten selbst kei-

nationalen Fotografen Thomas Wüthrich. Seine Fotos zeigen die Lebensräume der elf Arten im Fokus der Reportagen, die Suche nach ihnen und die Freude des Entdeckens, wenn die Pirsch erfolgreich war. Angesichts leerer Schneckenhäuser und unauffindbarer Moorpilze bleibt die Tragik des Artensterbens Teil der Geschichten.

## Faszination und Begeisterung

Ihr umfassendes Wissen, ihre zahlreichen Geschichten und ihre spürbar grosse Begeisterung für die Biodiversität sind es, die Exkursionen mit Fachleuten zum Erlebnis machen. Mit den unterhaltsamen und leichtfüssig gestalteten Reportagen in «Arten vor dem Aus» ist ein Naturführer der ganz anderen Art gelungen, der es dem Lesenden ermöglicht, sich vom Sofa aus buchstäblich durch die Natur führen zu lassen. Mühselig wird Faszination für die Welt der Tiere, Pflanzen und Pilze geweckt – und damit die Bereitschaft, etwas für deren Erhalt zu tun, gefördert. *Jill Schuller*

## Bilder von der Suche

Was Gregor Klaus und Nicolas Gattien in ihren Texten beschreiben, ergänzen die Bilder des inter-

«Arten vor dem Aus», Gregor Klaus, Nicolas Gattien und Daniela Pauli, Haupt-Verlag, 256 Seiten, Fr. 39.–