«Alle Überlegungen *dokumentieren*»

Serie «Ins rechte Licht gerückt»| Auch für kleinere Bauvorhaben verlangen die Behörden Begründungen. Aus Erfahrung weiss Hansueli Schaub von Agriexpert: Es lohnt sich, sämtliche Ideen und Varianten für ein Bauprojekt detailliert zu Papier zu bringen.

text **DOMINIQUE EVA RAST**

Hansueli Schaub ist Raumplanungsspezialist bei Agriexpert. Bild: zVg

Gut Ding will Weile haben: Alle Überlegungen und Varianten müssen dokumentiert sein, bevor das Gesuch zu den Behörden geht. Bild: BauernZeitung/Stefan Kohler

Das Stöckli umbauen, weil der Sohn den Hof übernimmt, den Geflügelstall vergrössern, um wirtschaftlicher arbeiten zu können: Landwirte sind in ihrem Berufsleben ab und zu Bauherren.

Vielleicht entsteht die Idee während einer ruhigen Minute oder nach einer intensiven Diskussion in der Familie. Wichtig ist, alle Überlegungen zu dokumentieren – mit Skizzen, Varianten und den Argumenten.

«Beim Einreichen eines Baugesuchs werden heute Variantenabklärungen verlangt – und im Nachhinein ist es aufwändiger, diese sauber aufzulisten», sagt Hansueli Schaub, Fachverantwortlicher Raumplanung bei Agriexpert. Er und sein Team begleiten vor allem grössere Bauvorhaben und spezielle Situationen.

In letzter Zeit gebe es vermehrt Anfragen zu raumplanerischen Möglichkeiten der inneren Aufstockung: Also für Schweine- oder Geflügelställe. Bei Stallvorhaben ist heute der Ammoniakverlust zu berechnen.

Alle Überlegungen zu einem Vorhaben schriftlich festhalten

Baugesuche von Landwirten sehen sich häufig mit Einsprachen von Nachbarn konfrontiert: Eine gründliche Dokumentation hilft dem Bauherr und den Behörden. Auch offene Kommunikation und Information vor der Einreichung des Baugesuchs fördern meist das Verständnis für das Bauprojekt.

Bauwillige Landwirte müssen sich vor der Baueingabe oder der Ausarbeitung von Bauplänen genau überlegen, wo, wie und was sie realisieren wollen.

Diese Überlegungen sollen vorab bei grösseren Bauvorhaben schriftlich und ausführlich festgehalten und im Baugesuch dargelegt werden.

> «Jede Gesetzesrevision verändert die Vorgaben. Meist wird es anspruchsvoller.»
>
> Hansueli Schaub, Agriexpert

Schaub spricht aus Erfahrung: «Hier kann der Landwirt den Planer und Berater unterstützen, indem er seine Überlegungen und Abwägungen von Vor- und Nachteilen von Standortvarianten oder Projektvarianten schon selber schriftlich festhält.»

Auch bei Baugesuchen für kleinere Bauten und Anlagen braucht es Baugesuchsunterlagen und –begründungen. Diese dürfen weder fehlen noch äusserst knapp ausfallen.

Mit einer guten Begründung legt der Bauherr den Behörden auch dar, dass er sich über mögliche Varianten Gedanken gemacht hat und er zeigt seine Bedürfnisse auf. Oft verzögern sich Baugesuchs-Verfahren, weil die Unterlagen nicht vollständig sind, der Bedarf vom Bauvorhaben nicht ersichtlich ist oder weil Angaben in den Baugesuchunterlagen widersprüchlich sind.

Offerten erst dann einholen, wenn die Baubewilligung vorliegt

Bei freistehenden Neubauten ist schon die Standortwahl ein Knackpunkt: Schritt für Schritt gilt es, Grob- und Feinstandort zu begründen, dann die Einpassung und Eingliederung in die Landschaft und/oder das Ortsbild und am Ende die Material- und Farbwahl von Fassade und Dach.

Erschwerend kommt dazu, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände je nach Kanton unterschiedlich sind. Es gebe Bestrebungen zu Vereinheitlichung, so Schaub, etwa im Bereich Brandschutz und Gewässer. Doch diese seien noch nicht in allen Bereichen vorhanden oder umgesetzt.

Kein Wunder also, dass Hansueli Schaub sagt: «Wer jetzt ein Baugesuch für einen Aus- oder Umbau im Jahr 2019 einreicht, ist für einen Baubeginn 2019 zu spät dran.»

Dies hänge zum einen mit der Verfahrensdauer eines Baugesuches zusammen. Aber auch mit der Unsicherheit, ob überhaupt eine Baubewilligung erteilt wird. «Deshalb raten wir, erst dann Offerten bei Handwerkern und Unternehmern einzuholen, wenn die Baubewilligung vorliegt oder rechtskräftig ist.»

Keine Angst vor der Revision des Raumplanungs-Gesetzes

Auch wenn die Hürden hoch sind: Abschrecken lassen sollen sich die Landwirte nicht. Hansueli Schaub rät sogar, eher jetzt Baueingaben auszuarbeiten und einzureichen als die nächste Gesetzesrevision abzuwarten: «Meine Erfahrung zeigt, dass jede Gesetzesrevision die Vorgaben verändert und die erforderlichen Unterlagen anspruchsvoller werden.»

Schaub beantwortet auch vereinzelt Fragen zur laufenden Revision des Raumplanungs-Gesetzes. Hat das Auswirkungen auf einen Betrieb oder dessen Entwicklungsmöglichkeiten?

Ende 2018 hat der Bundesrat die zweite Etappe dieser Revision ans Parlament weitergegeben. Änderungen sind zu erwarten – sofern überhaupt auf die Vorlage eingetreten wird. Heute ist es gemäss Schaub noch zu früh und nicht möglich abzuschätzen, welche Auswirkungen die allfällige Gesetzesrevision auf die einzelnen Betriebe hat.

«Wettern bringt nichts», ist Hansueli Schaub überzeugt

Hansueli Schaub und die weiteren Raumplanungs-Spezialisten von Agriexpert begleiten auch Bauvorhaben im Wohnungsbau. Sie werden zu Rate gezogen, weil die beauftragten Architekten und Bauzeichner mit den rechtlichen Besonderheiten im Wohnbaubereich ausserhalb der Bauzone zu wenig Erfahrung haben.

Und immer wieder kommt auch hier zum Tragen, was Schaub betont: «Es braucht vollständige Unterlagen für die Behörden!» Teilweise fehlen Begründungen von Bauvorhaben gänzlich oder bestimmte Zusatzinformationen fehlen, etwa Flächenberechnungen für den Remisebedarf. Ebenfalls kommt es vor, dass Nachweise falsch sind oder unvollständig ausgefüllt eingereicht wurden.

Die Anforderungen an ein Baugesuch steigen stetig, zeigt Schaubs Erfahrung. Dennoch ist er zuversichtlich: «Es bringt nichts, darüber zu wettern. Gefragt ist ein konstruktives Miteinander.»

Landwirtschaft und Bauen

Bei jeder Baueingabe sind die teils unterschiedlichen kantonalen Gesetzgebungen zu beachten. Agriexpert berät die Landwirte. Eine Baueingabe in der Landwirtschaft steht und fällt mit einer rechtskonformen Begründung des Bauvorhabens.

Ob ein Bauprojekt als zonenkonform und damit als landwirtschaftlich gilt, oder unter eine der zahlreichen Ausnahmebestimmungen fällt, kann über Erfolg oder Misserfolg eines Baugesuchs entscheiden.

www.agriexpert.ch

Ins rechte Licht gerückt

Gesetze und Vorgaben bestimmen den Alltag auch in der Schweizer Landwirtschaft. Deshalb befasst sich «die grüne» 2019 in jeder zweiten Ausgabe mit Themen, die Rechtsfragen betreffen.

Den Auftakt machen Neuerungen, die 2019 im Strassenverkehr in Kraft treten.