



«Profilmastendenschungel» als Symbolbild für die Aufgabenvielfalt, mit der sich Lohnunternehmer beim Bauen oft auseinandersetzen müssen.

Schweizer Lohnunternehmer müssen sich oft mit Raumplanungsfragen auseinandersetzen. Da die Situationen meistens relativ komplex sind und Bewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzone von vielen Kantonen nur noch restriktiv erteilt werden, gelangen viele Betroffene mit Unterstützungsanfragen an Lohnunternehmer Schweiz. Leider können wir als kleine Branchenorganisation in vielen Fällen nicht weiterhelfen. Martin Würsch von Agriexpert-Treuhand und Beat Rösli vom SBV zeigen auf, wo der Schuh drückt und weshalb die RPG-Revision, von der viele Lohnunternehmer eine Verbesserung erwarten würden, nur schleppend vorankommt.

Dem Grundsatz, dass mit dem Boden hausälterisch umgegangen werden muss, wird jeder zustimmen. Er ist in Artikel 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) verankert und verlangt neben dem Landschaftsschutz insbesondere den Erhalt des wichtigsten Produktionsfaktors unserer Landwirtschaft. Nur durch eine nachhaltige, landwirtschaftliche Nutzung können die Flächen, die Produktionsketten und das nötige Wissen langfristig erhalten werden. Zusammen mit den Lohnunternehmern sorgen Landwirtinnen und Landwirte für den langfristigen Erhalt der Flächen. Doch mit konkreten Bauvorhaben beginnen oft die Schwierigkeiten!

Problemstellung

Dienstleistungen gelten nicht als landwirtschaftliche Produktion im Sinne des RPG. Was die Zonenkonformität betrifft, definiert die Raumplanung den Begriff der landwirtschaftlichen Produktion eng und trennt strikt zwischen Bau- und Nichtbaugelände. In der sogenannten Kernlandwirtschaft (Art. 16a Abs. 1 RPG) finden wir nur die bodenabhängige Landwirtschaft sowie Lagerung, Verarbeitung und Verkauf hofeigener Produkte. Darüber hinaus kann für eine intensivere Tierhaltung die innere Aufstockung (Art. 16a Abs. 3 RPG) beansprucht werden. Ausnahmen von dieser strikten Trennung finden wir für landwirtschaft-

Spannungsfeld Raumplanung

liche Biogas- und Solaranlagen. Der Landwirt als Dienstleister kann im Rahmen von Art. 24b RPG nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten aufbauen. Die Bedingungen dafür sind restriktiv, denn neben dem Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 7 BGG) muss der Bauherr nachweisen, dass er auf das Zusatzeinkommen aus dieser Tätigkeit angewiesen ist und der Betrieb langfristig in seiner Existenz gesichert ist. Vorwiegend sind bestehende Bauten auszunutzen. Der Lohnunternehmer passt kaum in dieses enge Schema; wenn die Dienste ausserhalb der Landwirtschaft ausgebaut werden sollen erst recht nicht.

Was für Lösungen wurden im Rahmen der 2. Teilrevision angedacht?

Der Schweizer Bauernverband setzte sich anfänglich dafür ein, dass in der Landwirtschaftszone Entwicklungsstandorte (ESL) ausgeschieden werden können. Durch eine proaktive Planung sollte so auch ausserhalb der Kernlandwirtschaft an dafür vorgesehenen Standorten die Weiterentwicklung und Spezialisierung ermöglicht werden. Diese Idee wurde von der bäuerlichen Basis jedoch abgelehnt. Es wurde befürchtet, dies würde dazu führen, dass schliesslich auch die innere Aufstockung und die bodenunabhängigen Spezialkulturen nur noch in solchen «Sonderzonen» erlaubt wären. Schliesslich wurde die ganze zweite Etappe der Revision abgelehnt.

Was ist ausserhalb der Bauzone für den Lohnunternehmer noch möglich?

Der Landwirt kann seine Maschinen überbetrieblich einsetzen. Für die Grösse der Remisen gibt es Richtlinien in Abhängigkeit der Betriebsgrösse und des Betriebstyps. Umbauten bestehender Gebäude sind im Rahmen von Art. 24b Abs. 1 RPG teilweise zulässig. Schliessen sich mehrere Landwirte zu einem Maschinenring zusammen, so steht dem nichts entgegen. Selbst der Bau einer gemeinsamen Maschinenhalle kann bewilligt werden, wenn auf den einzelnen Betrieben kein Platz vorhanden ist, alte Gebäude abgebrochen werden und auf den Einzelbetrieben künftig ein Bauverbot für gleiche Zwecke eingetragen wird (Art. 16 b Abs. 2 RPG). Diese Möglichkeiten bieten aber selten eine Lösung für den professionellen Lohnunternehmer. Das aktuelle Raumplanungsgesetz und der politische Wille sehen dafür nur die Gewerbe- oder Industriezone vor.

Die Erfahrung zeigt, dass sich Lohnunternehmer weiterentwickeln müssen, um im hart umkämpften Markt bestehen zu können. Oft stehen Investitionen in Millionenhöhe in die Betriebsinfrastruktur an und es wäre fahrlässig, solche Investitionen auf rechtlich wackligen Grundlagen zu tätigen. Im



Die vielseitige Ausrichtung von Lohnbetrieben kann das Bauen ausserhalb der Bauzone erschweren: Dienstleistungen mit Maschinen, landwirtschaftliche Tätigkeiten, Energieproduktion usw.

schlimmsten Fall würde der Abbruch drohen, was neben dem finanziellen Verlust viel Ärger und Umtriebe beschert. Steht eine Grossinvestition an, muss deshalb ernsthaft nach einer legalen, langfristig tauglichen Lösung gesucht werden. In einigen Fällen konnten Betriebsstandorte umgezogen werden. Die neu geschaffene Gewerbezone wurde entsprechend eng in der Nutzung umschrieben, sodass auch die Mehrwertabgabe nach Art. 5 RPG in einem vernünftigen Mass zur Investition und Nutzung stand. Werden Fruchtfolgeflächen überbaut, so muss mit Kompensationsmassnahmen gerechnet werden.

Wohin geht die Reise?

Neben den gesetzlichen Rahmenbedingungen spielt der Vollzug durch die kantonalen und kommunalen Behörden eine entscheidende Rolle, da im Vollzug der regulatorische Spielraum in die eine oder andere Richtung ausgelegt werden kann. Überall lässt sich beobachten, wie die Bewilligungspraxis restriktiver wird. Umstrittene Nutzungen wie jene der Lohnunternehmer sind davon besonders betroffen. Mit der Revision des RPG, die 2017 wieder aufgenommen wird, wird sich daran nichts ändern. Im Gegenteil: Man muss davon ausgehen, dass ausserhalb der Bauzone die Regeln für alle Bauten des Agrarsektors strenger werden. Hinsichtlich Verarbeitung, Lagerung und Verkauf sowie von Dienstleistungen wird von Seiten der Wirtschaftsverbände gefordert, dass diese Tätigkeiten in der Landwirtschaftszone keinen Platz mehr haben sollen. Die Umweltverbände kritisieren den «bäuerlichen Landfrass» und fordern gar, dass Tiermast und Gewächshäuser in die Gewerbezone zu verlegen seien. Der WWF geht noch weiter und verlangt, dass überhaupt keine landwirtschaftlichen Bauten mehr bewilligt werden. Sollte die Revision tatsächlich in diese Richtung gehen, sollten sich die Landwirtschaft und auch die Lohnunternehmer dafür einsetzen, dass die Idee der Entwicklungsstandorte wieder in die Revision aufgenommen wird.



Die Arbeitsgruppe Raumplanung des SBV behandelt die im Revisionsprozess für die Landwirtschaft relevanten Themen und macht Empfehlungen zuhanden des Vorstandes. Getagt wird unregelmässig, je nach Verlauf der Revision. Das rund 25-köpfige Gremium steht allen Mitgliederorganisationen offen. Neben diversen Kantonal- und Produzentenorganisationen nehmen auch Lohnunternehmer Schweiz und Agrotourismus Schweiz teil. Um das Expertenwissen mit dabei zu haben, werden auch Fachleute des BLW, der Forschungsanstalt Agroscope und von Agriexpert zugezogen.



Bei Grossinvestitionen ist es ratsam, im Vorfeld nach legalen und weitsichtigen Lösungen zu suchen. Dies dürfte für Lohnunternehmer wegen der sogenannten umstrittenen Nutzung in Zukunft allerdings noch schwieriger werden. Entwicklungsstandorte in der Landwirtschaftszone, wie sie im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes bereits angedacht waren, könnten hier Abhilfe schaffen.



Die Autoren: Martin Würsch, Agriexpert-Treuhand (links) und Beat Rösli, Schweizer Bauernverband (rechts).