Schweizer Bauer

15.08.2020

BAUEN

Die Möglichkeiten, ausserhalb der Bauzonen Bauprojekte zu realisieren, sind stark eingeschränkt. *(Bild: Adrian Haldimann)*

Bauen ausserhalb der Bauzone ist komplex

Die Landwirtschaftszone ist grundsätzlich kein Baugebiet. Ausserhalb der Bauzone gelten besondere Bauvorschriften, mit denen insbesondere Landwirte konfrontiert werden. Sie werden in diesem Dossier thematisiert. Experten zeigen zudem auf, wie ein Bauprojekt erfolgreich gestartet und wie Kosten eingespart werden können.

Bauen umfasst Themen von A wie «Altrechtliche Bauten» über S wie «Schützenswerte Bauten» bis Z wie «Zweckänderung von landwirtschaftlichen Bauten». Bauvorhaben sind so vielfältig wie die Landwirtschaftsbetriebe selbst. Sie sind aber an gesetzliche Richtlinien gebunden. Und diese sind im Raumplanungsgesetz und in der Raumplanungsverordnung geregelt. In diesem Dossier wird das «Bauen ausserhalb der Bauzone» thematisiert. Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ist einer der fundamentalen Grundsätze der Raumplanung in der Schweiz. Dies bewirkt unter anderem tiefe Bodenpreise für Landwirtschaftsland und erleichtert damit der Landwirtschaft, kostendeckend zu produzieren. Im Nichtbaugebiet ist etwa die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sehr streng geregelt.

Das Raumplanungsgesetz regelt abschliessend, was ausserhalb der Bauzonen als zonenkonforme Nutzung des Bodens gilt und unter welchen Bedingungen Ausnahmebewilligungen erteilt werden dürfen. So ist bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu klären, ob dieser unter dem landwirtschaftlichem Titel eines landwirtschaftlichen Gewerbes unverzichtbar und zonenkonform ist oder ob unter dem Titel des Besitzstandes für zeitgemässes Wohnen Erweiterungen zulässig sind.

Nur wenig Architekturbüros oder andere Planungs- und Baufirmen haben umfassende Erfahrung mit Bauen ausserhalb der Bauzonen. Das Verwaltungspersonal der Gemeinden ist meist hilfsbereit, aber häufig ebenfalls nicht mit Fachleuten, welche bei den ersten Grundsatzüberlegungen für ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen gezielt beraten können, besetzt.

Der Wunsch, an den Wohnbauten oder Ökonomiebauten eines Landwirtschaftsbetriebes bauliche Veränderungen vorzunehmen oder zusätzliche Bauten zu erstellen, kann die unterschiedlichsten Ursachen haben. Eine allgemein gültige Regel, wie vorzugehen ist, um am einfachsten und schnellsten zu einer Baubewilligung zu kommen, gibt es nicht. Zuständig, darüber zu entscheiden, ob ein Vorhaben ausserhalb der Bauzone als landwirtschaftlich betriebsnotwendig und damit als zonenkonform bewilligt oder ob eine Ausnahmebewilligung nach dem Raumplanungsgesetz erteilt werden kann, ist immer die kantonale Behörde. Die Gemeinden müssen in der Mehrzahl der Kantone die Verfahren durchführen und die Einhaltung vieler weiterer Bauvorschriften unterschiedlichster Themen prüfen.

Gut gemeinte, persönliche Unterstützung von politisch tätigen Personen oder das Angebot aus dem Freundeskreis, kostengünstig Baugesuchspläne zu zeichnen, sind nicht in jedem Fall hilfreich, ja bergen oft das Risiko, dass falsche oder unnötige Abklärungen getätigt werden oder ein Projekt aufgezeichnet wird, das die raumplanungsrechtlichen Bewilligungsvoraussetzungen nicht erfüllt. Am besten wird der Bauwunsch als erstes mit einem in Landwirtschafts- und Raumplanungsfragen erfahrenen Berater besprochen und eine Auslegeordnung der aktuellen Betriebssituation sowie aller bestehender Bauten und Nutzungen gemacht. Je nach Art der Bauabsicht und Standort sowie Grösse des Betriebes kann dieser Schritt sehr einfach und schnell erledigt sein oder bereits eine umfassende Begehung vor Ort notwendig machen.

Adrian Haldimann
Jürg Weber

SORGFALT UND NACHHALTIGKEIT

Die Landschaft ist unter Druck. Der andauernde Verlust von wertvollem Kulturland ist einer der Hauptauslöser für die zweite Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG2), welche das Bauen ausserhalb der Bauzone im Fokus hat. Bauen dürfte in Zukunft herausfordernder werden. So plädiert etwa die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL) für mehr Sorgfalt bei der Wahl des Standortes und der Gestaltung von landwirtschaftlichen Hochbauten. Es brauche eine Stärkung der Baukultur und grössere architektonische Sorgfalt beim landwirtschaftlichen Bauen ausserhalb der Bauzone, heisst es im Leitfaden, den die SL in diesem Frühjahr herausgegeben hat. Auch der Ruf nach nachhaltigem Bauen nimmt zu. Mit dem Projekt «Vision für landwirtschaftliches Bauen 2030» will Agridea die landwirtschaftlichen Akteure dabei unterstützen, die zentralen Bausteine für erfolgreiche und nachhaltige Bauprojekte zu identifizieren und zu nutzen. Für den Bauherrn ist es herausfordernd, im entscheidenden Moment die richtigen Leute mit einzubeziehen, die die jeweils wichtigen Kompetenzen einbringen. Deshalb entwickelt Agridea ein digitales Tool zur Nachhaltigkeitsbewertung von landwirtschaftlichen Bauten, das den entscheidenden Akteuren zur Verfügung gestellt werden soll. *hal*

DIE AUTOREN

***Adrian Haldimann** ist stellvertretender Chefredaktor des «Schweizer Bauer». Für das Dossier diskutierte er mit Bauherren und Fachpersonen.*
adrian.haldimann@schweizerbauer.ch

***Jürg Weber** ist Architekt HTL, Raumplanungsexperte und Sachverständiger Bewertung & Recht bei Agriexpert in Brugg AG.*
juerg.weber@agriexpert.ch