

**BAUEN (1/2):** Sich als Landwirt vor den Folgen einer Gesetzesrevision schützen

## «Bauprojekte jetzt nicht hinauszögern»

Der Bund will das Raumplanungsgesetz erneut revidieren. Die Unsicherheiten wegen möglicher strengerer Vorschriften und die Angst vor Fehlinvestitionen steigen. Dieser Beitrag zeigt auf, wie Landwirte damit umgehen können.

JÜRIG WEBER

Das Raumplanungsgesetz bildet schweizweit die Rechtsgrundlage für die grundsätzliche Einteilung unseres Lebensraumes in Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen. Damit ist es das zentrale Lenkungsinstrument der Politik und der Behörden, um die Entwicklung der Bautätigkeit und der Bodennutzung örtlich und regional zu steuern. Aktuell wird die zweite grosse Revision dieses Gesetzes wieder in Angriff genommen.

### Interessenkonflikte

Zusammen mit dem bäuerlichen Bodenrecht schützt das Raumplanungsrecht die Landwirte vor Spekulationen beim Grundeigentum, sind doch Baulandpreise um ein x-Faches höher als der Wert von landwirtschaftlichem Boden. Die Wirtschaft hingegen befürchtet aus demselben Grund eine Wettbewerbsverzerrung, wenn Landwirte in Bauten auf günsti-

### Immer grösserer Druck wird ausgeübt, selbst betriebsnotwendige landwirtschaftliche Bauten zu verhindern.

gem Boden auch nicht landwirtschaftliche, gewerbliche Tätigkeiten anbieten dürfen. Weiter üben auch Landschaftsschutz- und Naturschutzkreise immer grösseren Druck aus, selbst betriebsnotwendige landwirtschaftliche Bauten in möglichst vielen Gebieten zu verhindern. Dazu kommt, dass insbesondere in den städtischen Agglomerationen die Bevölkerung, welche in den zunehmend dicht bebauten Bauzonen lebt, ihre Sport- und Freizeitaktivitäten in die angrenzenden Gebiete ausserhalb der Bauzonen verlegt. Der Bund sieht deshalb Handlungsbedarf, das Raum-



Die gesetzlichen Bestimmungen für Bauten könnten sich bald ändern. (Bild: Samuel Krähenbühl)

planungsgesetz erneut zu revidieren.

### Nicht absehbare Folgen

Ziel aller Seiten ist es, klarere und bessere Regelungen zum Bauen ausserhalb Bauzone zu finden. Mit dem aktuellen Entwurf ist jedoch noch kein Konsens gefunden. Wie weit die Anliegen der Landwirtschaft sinnvoll berücksichtigt werden, ist daher noch offen.

Im dynamischen Markt stellt sich für den Landwirt deshalb die Frage, wie er trotzdem eine Sicherheit erhält, dass er nicht im schlechtesten Fall auf seinem Betrieb von neuen strengeren Vorschriften überrascht wird, Fehlinvestitionen getätigt hat oder für die Folgen neuer Einschränkungen nicht entschädigt wird.

Kritisch für die Landwirte sind insbesondere die folgenden Themen:

- Berücksichtigung regionaler Strukturen, neue Kompetenzen für Kantone
- Beseitigungsverpflichtung bei Wegfall der bewilligten Nutzung (Zweck)
- Verschärfung der Vollzugsvorschriften und Strafbestimmungen für illegale Bauten und Nutzungen

### Projekt nicht hinauszögern

Das Raumplanungsgesetz regelte bisher abschliessend, was

ausserhalb der Bauzonen als zonenkonforme Nutzung des Bodens gilt und unter welchen Bedingungen Ausnahmegewilligungen erteilt werden dürfen. Spielraum für eigene Regelungen hatten weder die Kantone noch die Gemeinden, höchstens Auslegungsspielraum. Dies hatte Vor- und Nachteile, auch für die Landwirtschaftsbetriebe.

Aktuell ist vorgesehen, die schweizweit geltenden Rahmenbedingungen übersichtlicher, einfacher und verständlicher festzulegen und den Kantonen zur Berücksichtigung regionaler Strukturen bei der Zonenplanung und bei den Ausnahmeregelungen eigene Kompetenzen zu geben.

Dies zeigt deutlich, dass im Moment nicht abschätzbar ist, ob sich für einen einzelnen

### Ein aktuell sinnvolles und bewilligungsfähiges Projekt sollte nicht hinauszögert werden.

Landwirt mit einer neuen Regelung auf Kantonsstufe neue Möglichkeiten eröffnen oder umgekehrt, bisher bewilligungsfähige Vorhaben sich nicht mehr

realisieren lassen. Ein aktuell sinnvolles und bewilligungsfähiges Projekt sollte daher nicht hinauszögert werden.

### Günstigere Bauten

Nach geltendem Recht musste ein Landwirt meist mit detaillierten Unterlagen belegen, dass sein Betrieb langfristig weiterbeste-

### Das Unternehmerrisiko für Investitionen würde sehr viel grösser.

hen kann, damit er die Bewilligung für neue Bauten oder Nutzungsänderungen erhalten hat. Zur Sicherstellung wurden in Einzelfällen bereits bisher auflösende Bedingungen und Rückbauverpflichtungen verfügt. In der vorgesehenen Revisionsvorlage wird dies zum Standardfall. Dies würde heissen, dass das Unternehmerrisiko für Investitionen beim Landwirt sehr viel grösser wird. Es stellt sich somit die Frage, ob künftig Bauprojekte mit einfacheren, günstigeren Baumassnahmen und damit kürzeren Abschreibungszeiten realisiert werden können sollen.

Grundsätzlich ist die Notwendigkeit solcher Überlegungen nicht neu. Bei Stallbauten

hätte auch bereits bisher geprüft werden sollen, wie flexibel nutzbar sie sind und mit welchem Aufwand Massivbauten allenfalls wieder rückgebaut oder für eine andere bewilligungsfähige Nutzung später umgebaut werden können. Dem Anliegen an kostengünstigerem, einfachem Bauen stehen hingegen einerseits Interessen des Orts- und Landschaftsschutzes und andererseits umweltschützerische Bewilligungsvoraussetzungen (Gewässerschutz, Tierschutz etc.) sowie Komfortwünsche der Bauherrschaft entgegen.

### FOKUS BAUEN



In einer zweiteiligen Serie vertieft Jürg Weber, Architekt HTL und Sachverständiger bei Agriexpert, das Thema Bauen. Im zweiten Teil der Serie wird er Tipps für die erfolgreiche Lancierung eines Bauprojektes geben. Am 15. August wird im «Schweizer Bauer» zudem ein Dossier zu diesem Thema erscheinen. hal