

Bauen ausserhalb der Bauzone

Raumplanung ist nicht Bauplanung

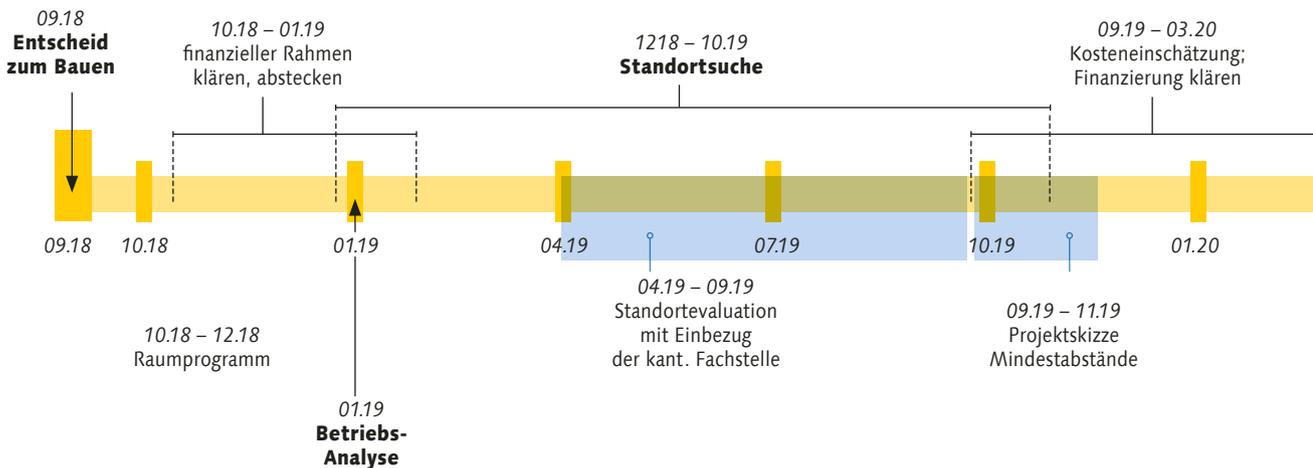
Wer schon selber gebaut hat, der weiss: Bauen braucht Nerven. Mit einer guten, frühzeitigen Planung und einer ständigen Kontrolle während der Bauphase lassen sich nicht nur die Nerven, sondern auch das Portemonnaie schonen.



Martin Würsch



Gerade Bauen ausserhalb der Bauzone benötigt eine frühzeitige und detaillierte Planung. Bild: Gabriela Küng



Die Raumplanung soll durch einen haushälterischen Umgang mit dem Boden (Art. 1 RPG) insbesondere auch strikte Bauzonen vom übrigen (Nichtbau-) Gebiet trennen. Landwirtschaftliche Bauten (Art. 16a RPG) sind in der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) zulässig, doch müssen strenge Kriterien erfüllen, die bereits vor der eigentlichen Bauplanung berücksichtigt werden müssen. Die Grafik (siehe S. 10) gibt einen Überblick über die rechtlichen Voraussetzungen einer Baubewilligung ausserhalb der Bauzone.

Zielkonflikte

Der Bauer wollte ja nur den Stall für seine Kühe erweitern und fragt sich nun zu Recht, weshalb das alles so kompliziert sein muss. Die Gegenüberstellung in der Tabelle zeigt den Zweck der Raumplanung im Zielkonflikt mit den Interessen der Bauherren auf. Wenn die unterschiedlichen Interessen beim Bauen frühzeitig berücksichtigt werden, kann das Risiko für kostspielige Projekt- und Planänderungen, zeitaufwendige Einspracheverhandlungen oder gar auf eine gerichtliche Auseinandersetzung minimiert werden.

Bauplanung beginnt früh(er)

Die eigentliche Planung beginnt schon am Küchentisch, wenn die

Tabelle: **Verschiedene Interessen prallen aufeinander: jene der Raumplanung mit jenen der Bauherren.**

Ziele, Zweck Raumplanung, Umweltschutz	Ziele, Entwicklung, Landwirtschaft
Landschaftsschutz	rationelle, geräumige Gebäude, Aussiedlung, Distanz zur Bauzone
Tier- und Seuchenschutz	Gebäude beim Betriebszentrum
Umweltschutz	wirtschaftliche Nutzung
Tierschutz	kompakte, kostengünstige Bauten
Schutz der Fruchtfolgeflächen	Entwicklungspotenzial sichern
Heimatschutz, Landschaftsschutz	zeitgemässes Wohnen
Natur- und Heimatschutz	Photovoltaikanlage, Biogasanlage
örtliches Gewerbe	landwirtschaftsnahe Tätigkeit

ganze Familie über die künftige Entwicklung des Betriebes diskutiert und sich Gedanken über dessen Zukunft macht. Ideen werden gesammelt, konkretisiert, wieder verworfen und neu aufgenommen bis der Entscheid zu einem Neu- oder Erweiterungsbau getroffen wird. Vom eigentlichen Beschluss der Familie bis zur Fertigstellung vergeht Zeit, viel Zeit.

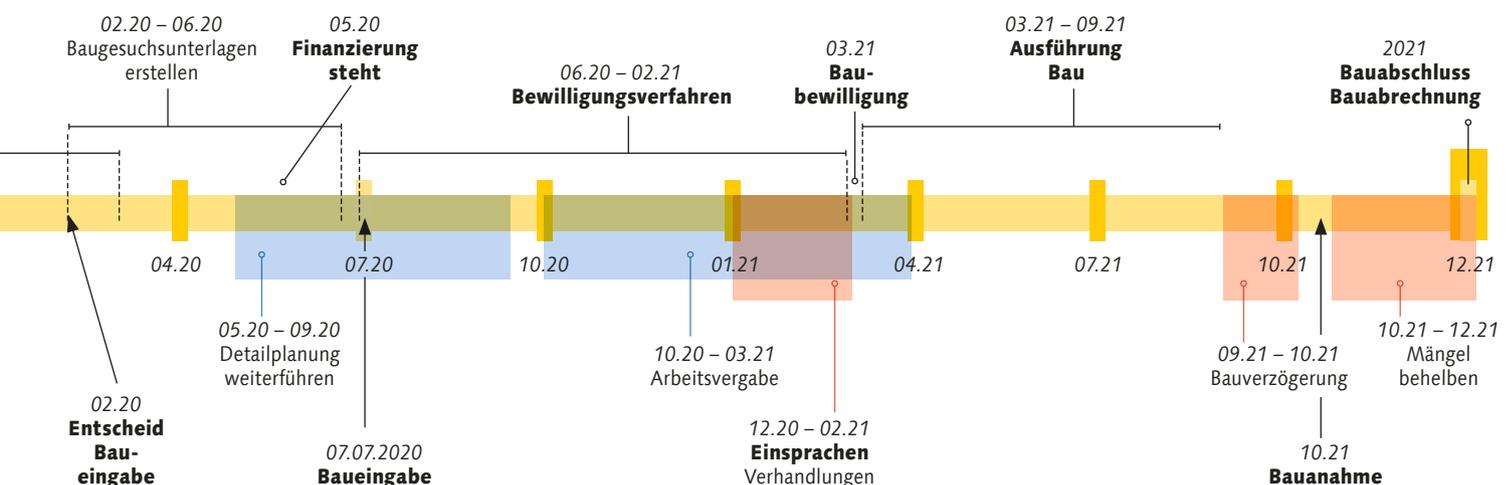
Betriebsanalyse

Die Betriebsleiterfamilie klärt in einem ersten Schritt die eigenen Rahmenbedingungen und legt die Strategie für die künftige Ausrichtung des Betriebes fest. Berücksichtigt werden rechtliche, finanzielle, betriebliche und familiäre Voraussetzungen. Dabei geht es nicht nur um

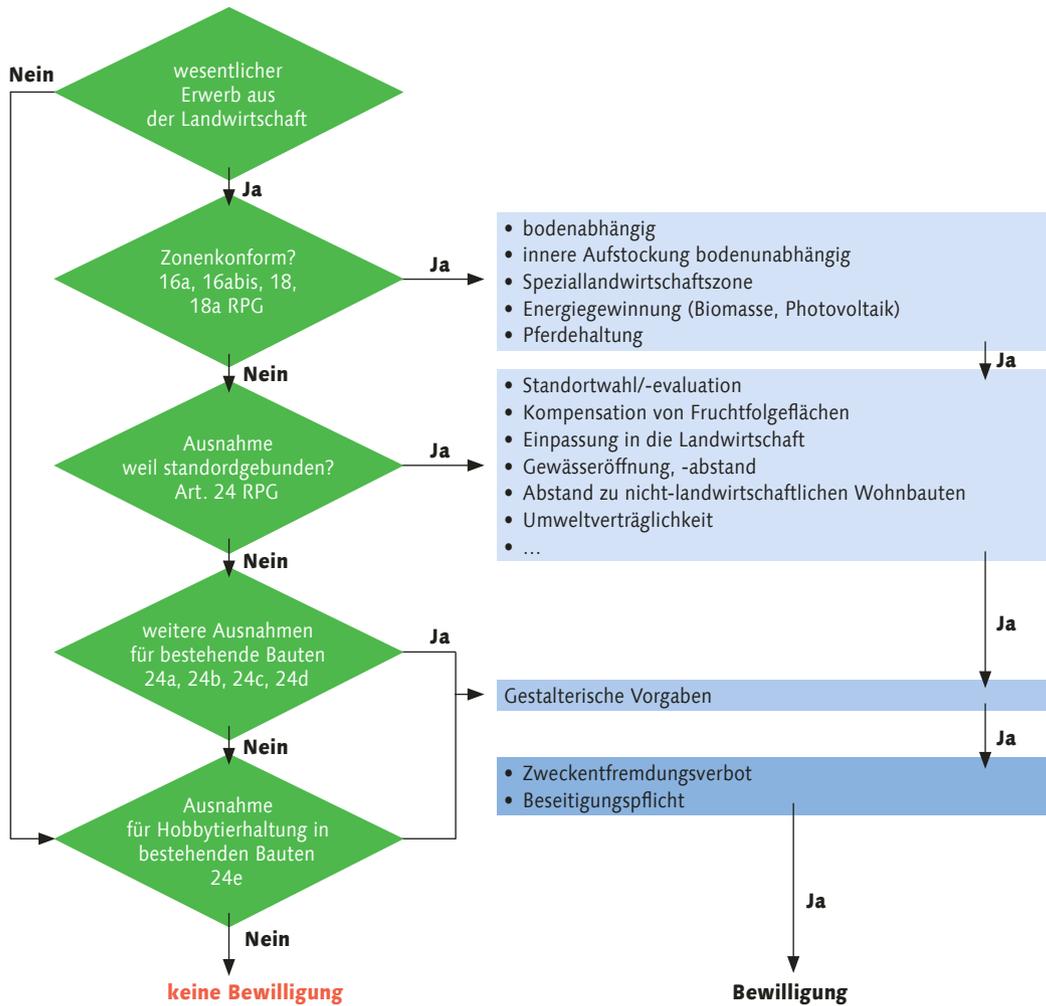
Grösse, sondern insbesondere auch um das Machbare und um die für die Familie erstrebenswerten Ziele. Die Arbeitsorganisation und die Arbeitsbelastung müssen intensiv diskutiert werden.

Projektierungs- und Planungsphase

Zusammen mit dem Bauplaner und der Stallbaufirma werden Raumprogramme entsprechend den gewählten Produktionsstandards erstellt. Neben Erschliessung, Grösse der Lagerflächen und der Jauchegrube nimmt die Standortevaluation viel Zeit in Anspruch. Für letztere muss die kantonalen Fachstellen oder Kommissionen einbeziehen, so dass die Gebäude sich möglichst gut in die Landschaft eingliedern und die



Grafik: Bauen ausserhalb der Bauzone ist vielfältig und komplex.



die Vernehmlassung mit anderen Fachstellen (u.a. Landwirtschaftsamt, Umweltschutzamt etc.) durch. Wenn alles gut geht, erteilt der Kanton einen positiven Entscheid, damit die kommunale Behörde die Baubewilligung schriftlich eröffnen kann. Allfällige Einspracheverhandlungen können über eine längere Zeit dauern und führen oft zu Verzögerungen und Projektanpassungen. Der Bauherr tut gut daran, mögliche Einwendungen im Voraus zu klären und sich in Geduld und Diplomatie zu üben.

Detailplanung

Auch die verstreichende Zeit während dem Baubewilligungsverfahren kann genutzt werden, um den Bau detaillierter zu planen, Offerten einzuholen, Spezialisten beizuziehen und die eingehenden Angebote zu kontrollieren und zu vergleichen. Mit der Vergabe der Aufträge muss bis zum Erhalt der definitiven Baubewilligung gewartet werden. Laufend wird der Kostenvoranschlag verfeinert. Die Genauigkeit der Kostenschätzung nimmt zu.

Bauausführung

Wer schon einmal gebaut hat, weiss, dass er als Bauherr auf der Baustelle präsent sein muss. Dabei geht es nicht nur um die Kontrolle, sondern um rasche Entscheide bei Abweichungen und Überraschungen. Die Bauleitung bedarf fundierter Fachkenntnisse. Wenn der Bauherr die Bauleitung selbst übernimmt, sollte er über diese verfügen und ein sehr gutes Organisationstalent haben. Der Bau ist erst fertig, wenn nach der Bauabnahme sämtliche Mängel behoben sind, die Bauabrechnung kontrolliert und alle Rechnungen bezahlt sind. Vom Entschluss zum Bauen sind nun gut und gerne drei Jahre vergangen.

Gut geplant ist halb gebaut

Ein gut gelungener Bau erfreut die ganze Familie, erleichtert die Arbeit und ist wirtschaftlich. Er beeinflusst die Ausrichtung des Betriebes über mehrere Jahrzehnte. Gut geplant ist halb gebaut. Der Zuzug eines Beraters lohnt sich. ■

Mindestabstände zu nichtlandwirtschaftlichen Wohngebäude eingehalten werden können. Für die Bauernfamilie ist es in dieser Evaluationsphase sehr wichtig, dass andere Objekte besichtigt werden und Erfahrungen mit Berufskollegen ausgetauscht werden. Wer geschickte Hände hat, sollte sich nicht davor scheuen, ein Modell des Baus anzufertigen. Der Planer schätzt die Gesamtkosten und die Familie klärt mit dem Berater die Finanzierung und die Wirtschaftlichkeit.

Baugesuchsunterlagen erstellen

Hat sich die Familie für eine Baueingabe entschieden, so sind nun durch einen erfahrenen Planer die Baugesuchsunterlagen vollständig zu erstellen. Neben den Plänen gehören heute viele Formulare und allenfalls ein Umweltverträglichkeitsbericht

dazu. Nicht selten müssen die Unterlagen 10-fach (oder mehr) kopiert und bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht werden. In den meisten Kantonen ist dies die Gemeinde. Mit vollständigen, fundierten und gut abgeklärten Unterlagen kann das Baubewilligungsverfahren beschleunigt und Vertrauen geschaffen werden. Nun stehen erst einmal die Bauprofile.

Baubewilligungsverfahren

Wenn das Baugesuch bei der Behörde eingereicht ist, eröffnet diese das Dossier, publiziert das Gesuch und die Einsprachefristen beginnen zu laufen. Ausserhalb der Bauzone kann aber die Gemeinde nicht alleine entscheiden. Die Gemeinde leitet das Gesuch an die zuständige kantonale Stelle weiter. Die dossier-führende kantonale Bewilligungsbehörde führt

Autor
Martin Würsch,
Leiter Agriexpert,
5201 Brugg

Bei Fragen hilft
Agriexpert gerne weiter
☎ 056 462 51 11