



Landwirtschaftliches Bauen ausserhalb der Bauzone heute und morgen

Bauen in der Landwirtschaftszone erfordert viel Übersicht und eine geschickte Planung. Gerade für die vom Raumplanungsgesetz geforderte Einpassung in die Landschaft müssen Bauherrn und Planer und Planerinnen das Erscheinungsbild des neuen oder umgebauten Gebäudes viel bewusster planen. Eine Bauanfrage oder ein Bauermittlungsgesuch eignet sich dabei für die Vorabklärung mit den Behörden. Die Gebäude sollen sich an die jeweiligen Anforderungen der aktuellen Lebenssituation anpassen lassen. Dazu eignen sich heute und zukünftig kostengünstige Gebäude mit durchdachten, flexiblen und erweiterbaren Grundrissen.

Bauen ausserhalb der Bauzonen ist ein Privileg mit Freiheitsgraden, die Phantasie und Kombinationsgabe von Bauherrn, Architektinnen und Architekten, Planerinnen und Planern sowie Bewilligungsbehörden herausfordern. Ohne den gemeinsamen Willen aller Beteiligten für eine einvernehmliche Lösung endet ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone nicht selten als unvollendete Quadratur des Kreises.

Ein Bauprojekt geht immer noch von der Bauherrn aus. Sie muss damit die nächsten Jahrzehnte erfolgreich wirtschaften und arbeiten können. Bei Ökonomiebauten stehen oft die Arbeiterleichterung und die Verbesserung des Tierwohls im Vordergrund. Das Leben für Mensch und Tier soll angenehmer werden. Alle möglichen Abläufe und Arbeiten im geplanten Gebäude sollen intensiv durchgespielt werden. Dann gilt es in Varianten bzw. an die

Zukunft zu denken. Wie funktioniert das gleiche Gebäude für einen Ein-Personen-Betrieb? Wie kann die Baute kostengünstig und rationell erweitert oder für andere Betriebszweige umgenutzt werden? Wie können künftige Anforderungen von Gesetzgeber und Labels einfach umgesetzt werden? Sind diese Fragen beantwortet, ist das Gebäude von innen nach aussen geplant und braucht nur noch eine Hülle. Auch zu dieser sollte sich die Bauherrn Gedanken machen, zumal die Fassade selten das teuerste Bauelement ist, dafür jenes, welches den Bewilligungsbehörden als erstes ins Auge sticht.

Das Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt, dass sich ein neues oder umgebautes Gebäude gut in die Landschaft einpasst. Ein Gebäude kann sich hinter Bäumen verstecken, an einen Hang ducken oder einen klaren Akzent setzen. Alles ist möglich, doch was passt? Bauherrn und Planer müssen eine Vorstellung davon entwickeln, wie eine Baute in der Landschaft wirken wird. Es sollen verschiedene Perspektiven eingenommen werden, z.B. die der Spaziergängerin oder des Spaziergängers, die bzw. der am Hof vorbeigeht oder jene einer Dorfbewohnerin auf der anderen Talseite. Das Erscheinungsbild lässt sich durch Materialisierung, Fassadengestaltung, Zierelemente oder die bewusste Gestaltung der Umgebung (beispielsweise Stützmauern)



Auch grossvolumige Ökonomiegebäude lassen sich gut ins Gelände einbetten. Grosse Öffnungen bringen Licht und Luft in die Gebäude.

Foto: Krieger AG



verbessern. Das Ergebnis fließt ins Bau-
bewilligungsverfahren ein und gibt den Be-
hörden eine sehr konkrete (und vom Bau-
herrn bzw. Bauherrin bestimmte) Vorstel-
lung der geplanten Baute.

Haushälterischer Kostenumgang

Das Projekt darf kosten, aber wieviel? In
der übrigen Wirtschaft sind die Kosten einer
Investition oft ausschliesslich eine Frage
der Rendite. Nicht so in der Landwirtschaft.
Da Geld meist knapp ist, spielt neben den
Aspekten Rendite und Tragbarkeit, die ge-
samte Lebensplanung, also das überge-
ordnete Zielsystem einer Bauernfamilie
eine entscheidende Rolle. Auch Landwirte
brauchen eine substantielle Altersvorsorge.
Bis zur Hofübergabe sollten die Schulden
bis auf den Ertragswert abbezahlt sein, soll
der Hofnachfolger oder Hofnachfolgerin
nicht vom ersten Tag an in einem finanziel-
len Korsett gefangen sein. Und die anderen
Kinder möchten vielleicht auch noch etwas
erben. Was die Zukunft und der Markt brin-
gen werden, weiss niemand. Betriebsum-
stellungen könnten notwendig werden. Da-
für sind finanzielle Reserven vorzusehen.
Oder die Bauernfamilie bleibt in ihrer miss-
lichen wirtschaftlichen Lage stecken. Ei-
nem Betriebsleiterpaar stehen rund 30
Jahre aktive Zeit zur Verfügung. Vom ers-
ten Tag an muss darum das verfügbare



Die Fassade wirkt durch die einheitliche Torgestal-
tung harmonisch und ruhig. Die Tore sind so konzi-
piert, dass alle Flächen maschinell beschickt wer-
den können.

Foto: Markus Bühler-Rasom



Der Ersatzbau eines alten Bauernhauses links im
Bild fällt erst nach genauerem Hinsehen auf.

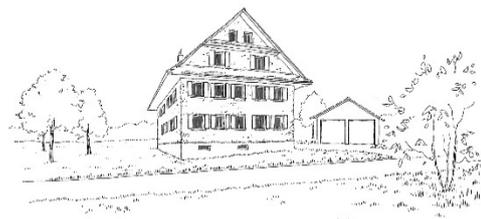
Foto: Flying Camera Baar

Geld auf das übergeordnete Zielsystem
aufgeteilt werden. Alles in ein Bauprojekt zu
stecken, geht nicht mehr.

Auch eine günstige Baute erfüllt ihren
Zweck, ist entweder schnell (in etwa 10
Jahren) amortisiert und abbezahlt oder
ohne grosse Kosten für einen anderen
Zweck wiederverwendbar. Eine Möglichkeit
zur Kostensenkung sind spezialisierte,
günstige Normbauten. Eine andere Mög-
lichkeit ist die Fokussierung auf eine Ge-
bäudehülle, deren Innenraum für verschie-
dene Betriebszweige geeignet ist. Ideal ist
eine von allen Seiten zugängliche, stützen-
freie Halle mit ebener Bodenplatte. Darin
können verschiedene Haltungssysteme
bzw. Stalleinrichtungssysteme aufgebaut
werden. Ein Vorgehen, das die Industrie
schon längst praktiziert. Die Halle überdau-
ert die darin aufgebaute Einrichtung und
kann somit über eine längere Dauer abge-
schrieben werden. Bildet beides zusam-
men eine untrennbare Einheit, wie das bei
vielen Stallbauten heute der Fall ist, geht
das nicht.

Verschiedene Vorgaben einhalten

Ist die geplante Baute oder Anlage in der
Landwirtschaftszone zonenkonform?
Braucht es eine innere Aufstockung? Ist die



Gestalterische Details wie die Planung der Garagen und Balkone machen oft einen grossen Unterschied. So wirkt dieses Wohnhaus mit einem separaten Carport weniger wuchtig und passt besser in die Umgebung. Abbildungen: Laura Schwerzmann, Ganz Landschaftsarchitekten BSLA

Baute für den Betrieb längerfristig notwendig? Ein für die Bank erarbeiteter Businessplan dient in zusammengefasster Form auch den Bewilligungsbehörden zur sachlichen Beantwortung dieser Fragen. Noch vor der Einpassung in die Landschaft stellt sich die Frage nach dem Flächenverbrauch. Dieser ist zu minimieren. Darum sollte besser ein Umbau als ein Neubau geplant werden. Ein nicht mehr benötigtes Gebäude kann rückgebaut, Aussenflächen reduziert oder mehr in die Höhe bzw. Tiefe gebaut werden. Jedes Projekt bietet eigene Möglichkeiten.

Die Aspekte des Gewässerschutzes sind zu erfüllen: Auch Abstandsvorschriften gegenüber Wald, Gewässer und Schutzzonen sowie der bauliche Tierschutz sind einzuhalten. Aus einer Aufstockung des Tierbestandes können sich Einschränkungen in der Nährstoffbilanz ergeben. Einzelne Kantone kennen auch Vorgaben zur Reduktion von Ammoniakemissionen. Zunehmend an Bedeutung gewinnen die Geruchs- und Lärmabstände. Sie sind gegenüber der Bauzone und gegenüber nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzungen in der Landwirtschaftszone einzuhalten. Sind sie nicht eingehalten, muss im Falle einer Klage die landwirtschaftliche Tätigkeit eingestellt werden. Technische Anpassungen an der Baute können die Abstände reduzieren.

Für die Erteilung einer Baubewilligung ausserhalb der Bauzone ist in der Sache immer der Kanton zuständig. Alle Kantone kennen nebst dem Baugesuch auch ein weniger normiertes Verfahren, etwa die Bauanfrage. In diesem Verfahren können Projekte bereits in einem frühen Stadium eingereicht werden. Die Behörden beurteilen die Bewilligungsfähigkeit und listen alle zu beachtenden Vorgaben und Aspekte auf. Diese Liste muss nicht widerspruchsfrei sein. In der anschliessenden Planungsphase kann mit den Behörden über die Auflösung dieser Widersprüche bezogen auf das konkrete Projekt verhandelt werden. Das Ergebnis sollte ein verbessertes und rasch bewilligungsfähiges Projekt sein.

Flexible räumliche Anordnung

Landwirtschaftliche Wohnbauten sind nicht einfach aus der Bauzone importierte Einfamilienhäuser. Die Betriebsleiterwohnung ist eine Mischung privater Wohnräume und "öffentlicher" Geschäftsräume (Büro, Besprechungsraum, Umkleide). Die räumliche Anordnung dieser Funktionen entscheidet über eine langfristig konfliktfreie Nutzung. Die Grundrisse von Betriebsleiterwohnung und Altenteil müssen so konzipiert sein, dass sich verschiedene, im gleichen Gebäude wohnende Generationen nicht gegenseitig behindern; es braucht also separate Eingänge, Schallschutz, Privatsphäre. Zusätzlich müssen die Grundrisse variabel sein und sich an die Grösse der Familie im



Laufe der Zeit anpassen lassen. Die Anordnung von tragenden Elementen, Erschliessung, Hausinstallationen und herausnehmbarer Wände muss wohl durchdacht sein.

Die vielfältigen Interessen, gesetzlichen Anforderungen, die raschen Veränderungen des wirtschaftlichen und politischen

Umfelds, die Einpassung in das (übergeordnete) Zielsystem der Bauernfamilie machen das Planen von landwirtschaftlichen Bauten zur reizvollen Herausforderung. Wir sehen den Ansatz in durchdachten, flexiblen, erweiterbaren Grundrissen, der Trennung von Gebäudehülle und Innennutzung sowie in einer massiven Senkung der Baukosten. ◆

Résumé

Construire dans la zone agricole nécessite une large vue d'ensemble et une planification rigoureuse et bien conçue. En particulier dans la perspective de l'intégration dans le paysage telle qu'exigée par la loi sur l'aménagement du territoire, les maîtres d'ouvrage et les planificateurs doivent prévoir l'apparence du nouveau bâtiment ou du bâtiment transformé de manière beaucoup plus consciente. Il est judicieux de faire examiner au préalable par les autorités les demandes de permis de construire ou les demandes d'enquête sur une construction. Les bâtiments doivent être adaptés aux exigences des différentes situations de vie. Aussi, il y a lieu de prévoir des bâtiments rentables, aujourd'hui et à l'avenir, extensibles et à géométrie flexible.

Riassunto

Edificare nella zona agricola richiede una buona visione d'insieme e un'abile pianificazione. In particolare per l'integrazione dell'edificio nel paesaggio prevista dalla legge sulla pianificazione del territorio, committenti edili e progettisti devono pianificare l'aspetto dell'edificio, nuovo o ristrutturato, in maniera molto più consapevole. Pertanto per una domanda di costruzione o di indagine edilizia occorre svolgere degli accertamenti preliminari con le autorità. Gli edifici devono allinearsi alle singole esigenze delle attuali condizioni di vita; per questo, oggi e in futuro, gli edifici ideali sono a basso costo con planimetrie equilibrate, flessibili e ampliabili.

Text: Roger Bisig, Leiter Landwirtschaftsamt Zug
roger.bisig@zg.ch

Bilder: zvg