

# 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 Bauherrschaft und Planer/innen 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.

*Construire en zone agricole requiert une bonne vue d'ensemble et une habile planification. Au vu notamment de l'intégration dans le paysage exigée par la loi sur l'aménagement du territoire le maître de l'ouvrage et les planificateurs sont tenus de concevoir avec beaucoup plus de conscience l'apparence du nouveau bâtiment ou de la bâtisse transformée. A cet effet une annonce ou une demande de construire préalable pour un examen du projet avec les services compétents peut se révéler utile. Les bâtiments doivent pouvoir être adaptés aux exigences respectives de l'actuelle situation de vie. Pour ce faire, aujourd'hui et à l'avenir des bâtiments peu coûteux avec des emprises judicieuses, flexibles et extensibles s'imposent.*

L'edificazione nelle zone agricole presuppone molta cautela e una pianificazione accurata. Gli aggiustaggi nel paesaggio imposti dalla legge sulla pianificazione del territorio richiedono maggiore accortezza pianificatoria da parte di progettisti e committenti a livello di identità visiva della costruzione nuova o ristrutturata. Una domanda di autorizzazione o di permesso di costruzione rappresenta lo strumento ideale per l'esame preliminare con le autorità. Gli edifici devono potersi adattare alle attuali situazioni abitative. Al riguardo, sia oggi che in futuro fanno tendenza gli edifici economici con una planimetria flessibile, ampliabile e accuratamente studiata.

---

R. Bisig

---

Bauen ausserhalb der Bauzonen ist ein Privileg mit Freiheitsgraden, die Fantasie und Kombinationsgabe von Bauherrschaft, 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 Bauherrschaft aus. Sie muss damit die

nächsten Jahrzehnte erfolgreich wirtschaften und arbeiten können. Bei Ökonomiebauten stehen oft die Arbeitserleichterung 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 Bauherrschaft 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? Bauherrschaft 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) verbessern. Das Ergebnis fliesst ins Baubewilligungsverfahren ein und gibt den Behörden eine sehr konkrete (und vom Bauherrn bzw. Bauherrin bestimmte) Vorstellung der geplanten Baute.

## Haushälterisch mit den Kosten umgehen

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 gesamte Lebensplanung, also das übergeordnete 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 finanziellen Korsett



Abb. 1: Auch grossvolumige Ökonomiegebäude lassen sich gut ins Gelände einbetten. Grosse Öffnungen bringen Licht und Luft in die Gebäude (Krieger AG).

gefangen sein. Und die anderen Kinder möchten vielleicht auch noch etwas erben. Was die Zukunft und der Markt bringen werden, weiss niemand. Betriebsumstellungen könnten notwendig werden. Dafür sind finanzielle Reserven vorzusehen. Oder die Bauernfamilie bleibt in ihrer misslichen wirtschaftlichen Lage stecken. Einem Betriebsleiterpaar stehen rund 30 Jahre aktive Zeit zur Verfügung. Vom ersten Tag an muss darum das verfügbare 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 zehn Jahren) amortisiert und abbezahlt oder ohne grosse Kosten für einen anderen Zweck wiederverwendbar. Eine Möglichkeit zur Kostensenkung sind spezialisierte, günstige Normbauten. Eine andere Möglichkeit ist die Fokussierung auf eine Gebäudehülle, deren Innenraum für verschiedene Betriebszweige geeignet ist. Ideal ist eine von allen Seiten zugängliche, stützenfreie Halle mit ebener Bodenplatte. Darin können verschiedene Haltungssysteme bzw. Stalleinrichtungssysteme aufgebaut werden. Ein Vorgehen, das die Industrie schon längst praktiziert. Die Halle überdauert die darin aufgebaute Einrichtung und kann somit über eine

längere Dauer abgeschrieben werden. Bildet beides zusammen 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 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 Schutz-zonen 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 nicht-landwirtschaftlichen Wohnnutzungen in der Landwirtschaftszone einzuhalten. Sind sie nicht eingehalten, muss im Falle einer Klage die landwirtschaftliche



Abb. 2: Die Fassade wirkt durch die einheitliche Torgestaltung harmonisch und ruhig. Die Tore sind so konzipiert, dass alle Flächen maschinell beschickt werden können (Markus Bühler-Rasom).



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 Ge-



Abb. 3: Der Ersatzbau eines alten Bauernhauses links im Bild fällt erst nach genauerem Hinsehen auf (Flying Camera Baar).

bäude 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.

Roger Bisig  
Leiter Landwirtschaftsamt Zug  
Aabachstrasse 5  
Postfach 857  
CH-6301 Zug  
roger.bisig@zg.ch

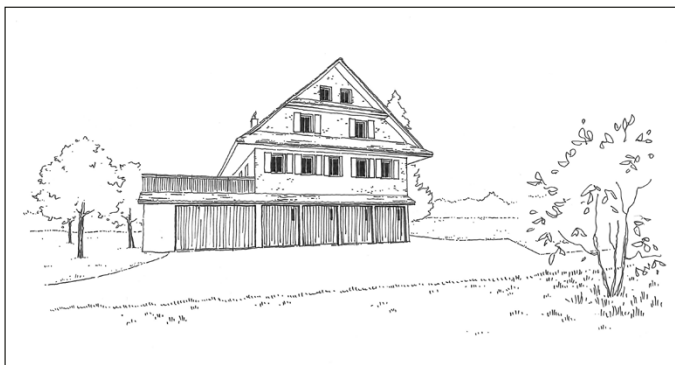


Abb. 4 und 5: Gestalterische Details wie die Planung der Garagen und Balkone machen oft einen grossen Unterschied. So wirkt dieses Wohnhaus mit einem separaten Carport weniger wuchtig und passt besser in die Umgebung (Laura Scherzmann, Ganz Landschaftsarchitekten BSLA).