

VEREIN LANDSCHAFTSINITIATIVE: INFORMATIONSANLASS  
VOM 19. JANUAR 2023

ZUR WEITER-ENTWICKLUNG  
DER «UMNUTZUNG» MIT DER  
LANDSCHAFTSINITIATIVE UND  
MIT RPG2

RUDOLF MUGGLI, DR. H.C., RECHTSANWALT, FACHANWALT SAV FÜR BAU-  
UND IMMOBILIENRECHT, BERN

# AUSGANGSLAGE

- Das Thema „Bauen ausserhalb der Bauzonen“ ist unübersichtlich
- Es gibt schon sehr viele Baumöglichkeiten ausserhalb der Bauzone. Dennoch wird ständig wird „mehr bauen“ gefordert.
- Zentrale Frage: Wie gut soll das Landwirtschaftsland gegen die Baunachfrage geschützt sein?
- 2 konkrete Vorschläge stehen im Raum:
  - Landschaftsinitiative der Umweltverbände (Verfassungsrevision)
  - RPG-2 in der Version des Ständerates vom 16. Juni 2022 (Gesetzesrevision)



# Raum & Umwelt

Dossier zur Raumentwicklung

September 3/2020

**Bauen ausserhalb der Bauzonen  
Begriffe von A bis Z**

# GLIEDERUNG DES REFERATS

1. Begriffsklärung: Was heisst „Umnutzung“ bestehender Bauten aB?  
Von welchen Potenzialen sprechen wir?
2. Das RPG erlaubt schon sehr viele Umnutzungsmöglichkeiten – jedes Jahr kommen neue Forderungen hinzu
3. Was verlangt angesichts dessen die Landschaftsinitiative?
4. Was schlägt der Ständerat vor?

# 1. BEGRIFFSKLÄRUNG: „UMNUTZUNG“ VON BAUTEN AUSSERHALB DER BAUZONE

- wir reden nicht von neuen Bauten und Anlagen (für die Landwirtschaft, für den Verkehr, für Energieanlagen...)
  - das sind zonenkonforme oder standortgebundene Bauten
- Wir reden von der Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Bauten für zonenfremde Zwecke, z.B.
  - Bauernhäuser in gewöhnliche Wohnhäuser/Ferienhäuser
  - Landwirtschaftsbauten in Gewerbebauten
  - Ställe/Scheunen in Gewerbebauten oder Ferienhäuser



## 2. DAS RPG KENNT EINE VIELZAHL VON UMNUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

- alle vor 1972 erstellten Gebäude können privilegiert umgenutzt, ersetzt und erweitert werden (RPG 24c)
- alle landwirtschaftlichen Wohnbauten können für nichtlandwirtschaftliche Wohnzwecke umgenutzt werden (RPG 24c und 24d)
- alle unter Schutz gestellten Bauten können im Rahmen des Schutzzwecks umgenutzt werden (RPG 24d)
- was geht (noch) nicht? nicht unter Schutz gestellte Ställe und Scheunen – rund 400'000 – können nicht umgenutzt werden.
  - warum: meist fehlende Eignung, meist fehlende Erschliessung, zu grosse Anzahl und zu grosse Konsequenzen für unsere Landschaften, Störung der Landwirtschaft

### 3. WAS VERLANGT DIE LANDSCHAFTSINITIATIVE?

- genug ist genug: keine zusätzlichen Ausnahmen und präzisere Grenzen bei den heutigen Ausnahmen
  - Die Bundesverfassung soll Grenzen setzen bei den ständigen Forderungen nach immer neuen Baumöglichkeiten ausserhalb der Bauzone
- Plafonierung der Anzahl Gebäude ausserhalb der Bauzonen
  - also: nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Ställe und Scheunen müssen beseitigt werden um Raum für die benötigten neuen Gebäude zu schaffen.
    - Es wird immer andere und neue Gebäude für die Landwirtschaft brauchen, aber das nicht mehr benötigte soll verschwinden.

# 3. WAS VERLANGT DIE LANDSCHAFTSINITIATIVE?

## **Art. 75c Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet**

1 Bund und Kantone stellen die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet sicher.

**1** 2 Sie sorgen dafür, dass im Nichtbaugebiet die Zahl der Gebäude und die von ihnen beanspruchte Fläche nicht zunehmen. Insbesondere gelten die folgenden Grundsätze:

- Neue Bauten und Anlagen müssen nötig für die Landwirtschaft sein oder aus anderen gewichtigen Gründen standortgebunden sein.

**2** • Landwirtschaftliche Ökonomiebauten dürfen nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden.  
• Zweckänderungen von Bauten zu landwirtschaftsfremden gewerblichen Nutzungen sind nicht zulässig.

**3** 3 Bestehende nicht landwirtschaftlich genutzte Bauten im Nichtbaugebiet dürfen nicht wesentlich vergrössert werden. Ihr Ersatz durch Neubauten ist nur zulässig, wenn sie durch höhere Gewalt zerstört worden sind.

**4** 4 Ausnahmen von Absatz 2 Buchstaben b und c sind zulässig, wenn dies der Erhaltung schutzwürdiger Bauten und deren Umgebung dient. Ausnahmen von Absatz 3 sind zulässig, wenn dies zu einer wesentlichen Verbesserung der örtlichen Gesamtsituation bezüglich Natur, Landschaft und Baukultur führt.

5 Das Gesetz regelt die Berichterstattung der Kantone über den Vollzug der Bestimmungen dieses Artikels.



# Bauer betreibt illegal eine Baufirma

Vom Bauern zum Bauunternehmer: Ein Gemeinderat betreibt seit beinahe 20 Jahren widerrechtlich eine Firma. Die Chronologie eines Dorfkonflikts.



[Simone Lippuner](#)

Publiziert: 27.01.2022, 16:35

🔄 Aktualisiert: 28.01.2022, 10:56

💬 27



Kleinbagger, Baumaschinen und Deponien: Der Bauernhof von Hansjörg Rätz hat sich im Lauf der Jahre zu einem Bauunternehmen gewandelt.



# 4. RPG-2: ENTWURF DES STÄNDERATES VOM 16.6.2022

- Das Anliegen der Plafonierung wird in angepasster Form aufgenommen: Die Kantone müssen das umsetzen (E-RPG 1 und 8c)
  - Allerdings: Die Umsetzung ist unklar und es fehlen die Sanktionen
- Es werden zusätzliche Ausnahmen geschaffen: „Bauzonen ausserhalb der Bauzonen mit Kompensationspflicht“ (E-RPG 18bis)
  - Allerdings: Niemand weiss, wie das genau gehen soll und welches die Konsequenzen sind > die Kantone müssten den „Meccano“ erst noch erfinden.
- daneben weitere neue Bestimmungen, die hier nicht im Zentrum stehen
- Meinung der Träger der LSI: Bisher kein wirklicher Gegenvorschlag. Der Nationalrat sollte die offensichtlichsten Mängel noch beseitigen

## 4. WIE GEHT ES WEITER?

- Die Nationalratskommission ist am Zug ...



BESTEN DANK FÜR IHR  
INTERESSE!