

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 21 (2008)  
**Heft:** [4]: Alt und Neu auf dem Ballenberg

**Artikel:** Nichtbaugebiet : Leerräume, bald aufgefüllt  
**Autor:** Fuchs, Hanns  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123465>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Leerräume, bald aufgefüllt

Text: Hanns Fuchs

Foto: Alexander Jaquemet

Das «Haus von Matten» behauptet: Lieber den Bestand in der Bauzone weiter- als Neues ausserhalb aufbauen. Die Realität ist anders: Mehr als 12 000 Wohnungen wurden in den letzten zehn Jahren in der Schweiz neu gebaut – ausserhalb der Bauzonen. Dazu kommen Tausende von Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude. Güte und Pflege des Bestandes interessieren das frisch revidierte Raumplanungsgesetz wenig.

• Auf dem Weg vom Napf hinunter zu den Einzelhöfen, Weilern und Dörfern des Entlebuch freut sich der Wanderer über die stattlichen Wohnhäuser der Bauernfamilien, über die neue oder gründlich sanierte Scheune daneben und über die freundlichen Menschen. Hier, denkt der Wanderer, hat der ländliche Raum und damit das vertraute Bild der voralpinen schweizerischen Hügel Landschaft eine Zukunft. Mit der Postkartenidylle im Bilderrepertoire des Wanderers wird diese Zukunft vermutlich aber nicht mehr viel zu tun haben. Neben der Einfahrt zur Scheune basteln die Jungen an ihren tiefergelegten Mittelklassewagen. Der Raum, in dem sie werken, hat das Zeug zu einem veritablen Garagenbetrieb.

In drei, in fünf, in zehn Jahren dürfte der Wanderer hier eine florierende Autoreparaturwerkstätte mit zwei Hebebühnen und einigen Arbeitsplätzen antreffen – weit ausserhalb des Siedlungsgebietes und der Gewerbezone des nächstgelegenen Dorfes, mitten im Landwirtschaftsgebiet. «Im Kanton Luzern ist man sehr liberal», stellt Gerold Kunz, früherer Geschäftsleiter des Innerschweizer Heimatschutzes und heute Denkmalpfleger im Kanton Nidwalden, lakonisch fest. «Liberal» meint in diesem Fall: «Im Zweifelsfall zugunsten privater Interessen deregulieren», erklärt ein kritischer und besorgter Beobachter aus dem Inneren der Luzerner Verwaltung.

## Bloss ganz, ganz leicht?

Die Grundlage für diese Deregulierung liefert die letzte «kleine» Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG). Es war die fünfte «kleine» Revision seit 1998. Jede brachte neue Ausnahmen fürs Bauen ausserhalb der Bauzonen. Jetzt, mit der auf 1. Januar 2008 in Kraft gesetzten Novellierung des RPG gings um «eine ganz, ganz leichte Liberalisierung insbesondere zugunsten des Agrotourismus und der Energieproduktion», wie Bundesrat Moritz Leuenberger bei der Beratung im Nationalrat sagte. Viele, auch bürgerliche Parlamentarierinnen und Parlamentarier sahen das anders. Die erneute Lockerung der Vorschriften stelle die Raumplanung Schweiz grundsätzlich in Frage, erkannte etwa die freisinnige St. Galler Ständerätin Erika Forster: «Es scheint sich bei den Bestimmungen über das Bauen im Nichtbauggebiet eine eigentliche, sich selber beschleunigende Spirale abzuzeichnen. Das Ergebnis ist nicht nur ein undurchsichtiges Gestrüpp von zahlreichen Ausnahmegewilligungstatbeständen, sondern auch eine ständig mehr zersiedelte Landschaft.»

Das, was Raumplanung einst verhindern wollte oder sollte, wird in zunehmendem Tempo Realität: Der Raum zwischen den Siedlungsgebieten wird aufgefüllt. Es ist das, was die Autoren der Studie «Die Schweiz – ein städtebauliches Portrait» als den «dichten urbanen Nebel» beschrieben haben, der sich im Mittelland festgesetzt habe. Philipp Maurer, Geschäftsführer des Schweizer Heimatschutzes, erlebt die bauliche Erneuerung der Schweiz vornehmlich als «Erweiterung an den Rändern und ausserhalb der Bauzonen». In den Siedlungen selbst geschehe oft wenig, selbst wertvolle historische Bausubstanz bleibe ungenutzt. Das «Haus von Matten», in diesem Heft vorgestellt, ist ein löbliches Beispiel. Politisch gefordert und gefördert aber wird der Neubaudruck auf die einst landwirt-

**Löbliche Einzelaktionen bauen den Bestand innerhalb des Siedlungsgebiets weiter, etwa hier in Fläsch (GR). Ausserhalb wird der Raum derweil umso schneller zugepflastert.**



schaftlich genutzten Gebäude ausserhalb der Bauzonen. Die «ganz, ganz leichte Liberalisierung» der RPG-Revision des letzten Jahres ermöglicht ausserhalb der Bauzonen:

- «bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen, nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen»,
- auch «landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen» in landwirtschaftlichen Wohnbauten,
- eine hobbymässige Tierhaltung
- verschiedene «Bauten und Anlagen (...) für die Produktion von Energie aus Biomasse».

All diese Lockerungen im RPG weichen das Hauptziel der schweizerischen Raumplanung auf. «Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird», steht seit 1978 als erster Satz im RPG. Das neue Gesetz sollte damals den Bodenverschleiss in der Schweiz eindämmen. Der Landverbrauch geht nach den Zahlen aus dem Bundesamt für Statistik und gemäss dem Raumplanungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung ungebremst weiter – ein Quadratmeter pro Sekunde. Oder andersherum: Das «Haus von Matten» und seine Geschwister sind löbliche Einzelaktionen. Ökonomisch rentabel ist nicht die Pflege des Bestandes, sondern der Speckgürtel rund um den Kern alter Dörfer. Hier kann man Land verkaufen und neue Häuser bauen.

### Mobilität und Steuerkonkurrenz

Der Raum zwischen den Siedlungen wird zum Kummer der Denkmalpfleger, der Heimatschutz-Bauberater, der Landschaftsschützer und der Ästhetinnen und Ästheten mit schlechten Bauten aufgefüllt. «Die Wünsche von Bauherren sind gross, auf die Umgebung wird wenig Rücksicht genommen», stellt Heimatschutz-Geschäftsführer Philipp

Maurer fest. Oft stoppt erst eine Einsprache des Heimatschutzes ein unsinniges Vorhaben. Sie kann dann über Volumen und Flächen allenfalls schlimme Taten steuern. Ästhetische Kriterien aber sind nur bei Objekten mit hoher Schutzwürdigkeit oder allenfalls in besonders sensiblen Landschaften beschwerdefähig.

«Das Problem beim «Bauen im Bestand» ist nicht, dass die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird», stellt André Meyer fest, Eidgenössischer Denkmalpfleger bis 1996 und Dozent für Denkmalpflege und Umnutzung an der Berner Fachhochschule Architektur, Holz und Bau. «Das Problem ist, ob sich jemand findet, der eine andere Nutzung ins Gebäude bringen will und kann.» Niedrige Räume, kleine Fenster, eher dunkle Räume – wenn niemand bereit sei, so zu wohnen, sei es eine Frage der Schutzwürdigkeit, ob das Gebäude erhalten, umfassend umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werde.

Meyer arbeitet an der Schlussredaktion eines Buchs über die Denkmalpflege in der Schweiz in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Er weiss, wie sich die Auffassung über den Umgang mit historischer Bausubstanz in- und ausserhalb der Bauzonen gewandelt hat, «von der Unterordnung und Historisierung hin zur Thematisierung eines baulichen Eingriffs». Meyer konzentriert sich aufs Einzelobjekt. Raumplanung als Instrument für die geordnete und haushälterische Nutzung des Bodens und allenfalls die «Produktion» von Architektur im ländlichen Raum relativiert er. «Bestimmende Faktoren sind die Steuerkonkurrenz zwischen den Kantonen und die Mobilität der Bevölkerung», stellt Meyer fest. Mit diesen Faktoren, ist er überzeugt, müsste sich auch die Denkmalpflege vermehrt auseinandersetzen. «Sie sind es, die die Landschaft so machen, wie sie ist – nicht die Raumplanung.» •

### Checkliste für Bewilliger

Auf die verbreitete «Verunsicherung bei den Bewilligungsinstanzen» reagieren der Innerschweizer Heimatschutz (IHS) und die Bauberater Kanton Luzern (BBLU) mit einem Kriterienkatalog und einer Checkliste für «qualitätsvolles Bauen ausserhalb der Bauzone». Die Kriterien sind in einer auch für Laien gut verständlichen Broschüre zusammengefasst und mit Beispielen visualisiert. Acht Fragen zeigen, wie die Qualität von Gebäuden ausserhalb der Bauzonen geprüft werden kann:

- > Reelle Notwendigkeit?
- > Neubau oder Umnutzung?
- > Adäquate Nutzung?
- > Richtige Lage?
- > Qualitätsvoll gestalteter Gebäudekörper mit Umgebung?
- > Sorgfältige Materialisierung und Konstruktion?
- > Wohlproportionierte Fassaden?
- > Angemessene Farbgebung?

Die IHS-Broschüre gründet angesichts des schieren Ausmasses zonenfremden Bauens auf folgendem Gedanken: «Ausserhalb der Bauzone bauen zu dürfen, ist ein Privileg. Diesem Privileg muss von den Baurägern mit sensiblem und überdurchschnittlich qualitativem Bauen begegnet werden.»

