



DEPARTEMENT BAU, VERKEHR UND UMWELT

Baukultur in der Landwirtschaftszone

Espace suisse Zentralschweiz-Tagung

3. November 2023

Fragestellungen

1. Wie kann "gute Baukultur" beurteilt werden?
2. Wie können Baubewilligungsbehörden zu einer guten Baukultur beitragen?
3. Wie wird eine gute Baukultur im Baubewilligungsverfahren sichergestellt?



Fokus: Bauen in der Landwirtschaftszone

1. Beurteilung von Baukultur

Subjektives Empfinden?

- Objektivierung
- Organisation
- Rollenbewusstsein und Rechtsgrundlagen

Allgemeine Rechtsgrundlagen

BauG AG:

§ 42 Einordnung von Bauten und Anlagen

¹ Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bauten und Anlagen, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

gilt für sämtliche Bauten und Anlagen und überall
→ Massstab ist an den Kontext anzupassen

→ Bauen in der Landschaft ≠ Bauen im Siedlungsraum

Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG:
Die Behörden unterstützen die Bestrebungen, die Landschaft zu schützen.

Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG:
Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen.

Spezifische Rechtsgrundlagen

Art. 24c Abs. 4 RPG:

⁴ Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.⁶¹

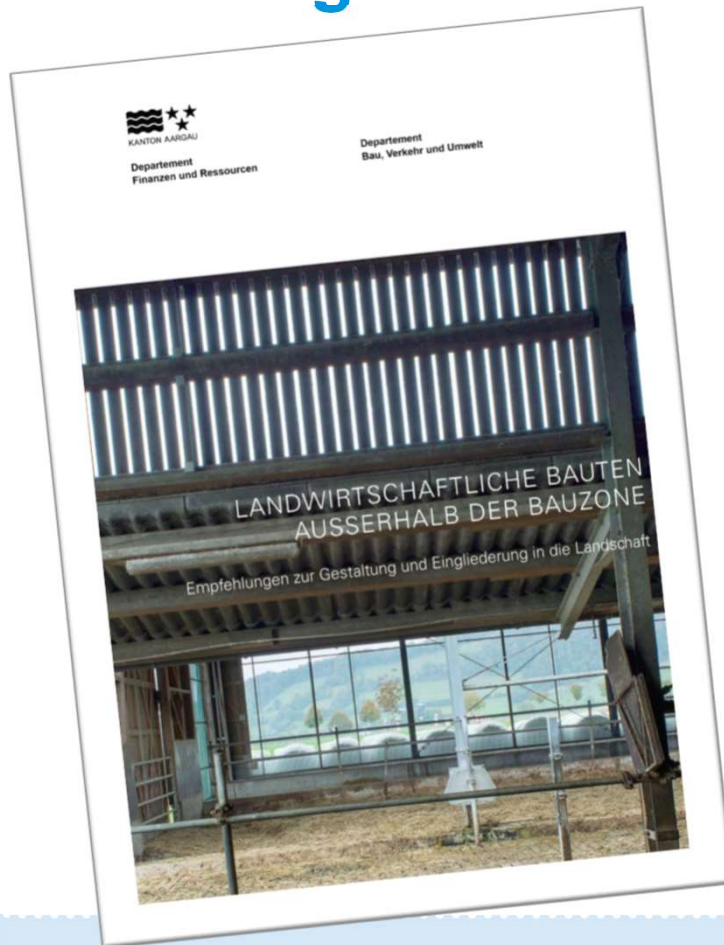
Art. 42 RPV:

Art. 42 Änderung altrechtlicher Bauten und Anlagen⁴⁸

¹ Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.⁴⁹

² Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugelände befand.⁵⁰

2. Beitrag der Baubewilligungsbehörden



Ortsbild und Baukultur

Arbeitshilfe zur Eingliederung
von Neu-, Um- und Anbauten in
Ortskernen und Weilern



- Fokus Ortskerne und Weiler
- Fachlich detaillierter
- Anregungen
- Beispielbilder

Landwirtschaftliches Bauen

TOPOGRAFIE UND
LANDSCHAFT



STELLUNG DER GEBÄUDE



Durch die gestaffelte Anordnung der Ökonomiebauten wirken diese kleiner und fügen sich beispielhaft in die Landschaft ein.

Standortwahl

- Bauten nahe am Waldrand, in einer Senke oder an einem Hangfuss treten in der Regel weniger auffällig in Erscheinung als im freien Feld oder auf einer Kuppe.
- Bei der Standortsuche ist auf die Beschaffenheit des Baugrundes, die Geländeform und auf Erweiterungsmöglichkeiten der Bauten zu achten.
- Auf Geruchs- und Lärmemissionen gegenüber Wohnzonen ist speziell zu achten.
- Bodenverbrauch und Terrainveränderungen sind möglichst gering zu halten.
- Eine landschaftsschonende Verkehrserschliessung ist wichtig.
- Unberührte, offene Landschaften sind zu schonen und möglichst nicht zu bebauen.

Anordnung

- Die Positionierung der Bauten erfolgt unter Berücksichtigung der gewachsenen Topografie.
- Am Hang werden die Bauten parallel zu den Höhenlinien angeordnet.
- Die Höhenunterschiede sind zu nutzen und bei der Anordnung der einzelnen Funktionsbereiche miteinzubeziehen.
- Eine geschickte Gruppierung der Bauten lässt eine kompakte Einheit wie auch gut nutzbare Aussenräume entstehen, die den betrieblichen Aufwand gering halten.
- Ersatzbauten sollen möglichst am gleichen Ort erstellt werden.
- Bei Ökonomiebauten ist es oft schwierig, die Massstäblichkeit zu wahren. Eine Gliederung oder Staffelung der Volumen kann dabei helfen.
- Mittels eines einfachen Geländemodells können die Anordnung der Baukörper und ihre Dimensionen auf das Umfeld überprüft werden.



Volumen und Fassaden

- Klare, einfache und gleiche Gebäudeformen führen zu einer harmonischen Erscheinung.
- Zusammengehörigkeit kann durch die Ausrichtung der Bauten, durch gleiche Gebäudeproportionen und -formen und durch einheitliche Dachformen und Firstrichtungen erreicht werden.
- Fenster, Türen und Tore gliedern sich unauffällig in die Fassade ein. Es werden möglichst wenige, aufeinander abgestimmte Fensterformate und -typen verwendet.
- Das Wohnhaus, welches in der Regel aus zwei Vollgeschossen besteht, soll sich so integrieren, dass es Teil des Hof-Ensembles wird.

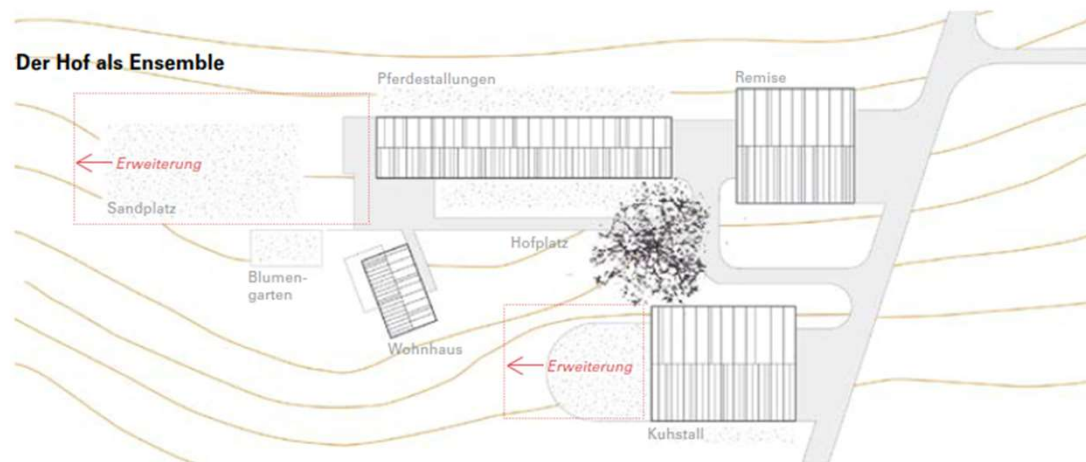
Beispiel Hangfuss und Einfügung in Topografie



Die Lage am Hangfuss lässt den Bau optisch kleiner wirken.



Die abgetreppte Einbettung des Baukörpers in die bestehende Hanglage verringert den Einsatz von Stützmauern.



Umgebungsgestaltung

- Es sind möglichst wenige unterschiedliche Beläge anzuwenden (ideal Kies, Asphalt).
- Der klassische Bauernhof ist mit niedrigen Zäunen und Hecken eingefriedet.
- Die Umgebung soll bewusst gestaltet werden.
- Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- Hohe Böschungen und Stützmauern sind zu vermeiden. Wenn nötig, sind Böschungen vorzuziehen.
- Die Oberflächenversiegelung soll auf das Hofinnere beschränkt werden.
- Der Übergang zur Landschaft soll natürlich und sanft gestaltet werden.



3. Sicherstellung im Baubewilligungsverfahren

- > Vorberatungen: Anfrageverfahren / informelle Auskünfte
- > Qualität der Baugesuchsunterlagen → Details
- > Farb- und Materialkonzept der sichtbaren Bauteile
- > Wenn notwendig Besprechungen
- > Zustimmung mit Klarstellung, dass die konkret erarbeiteten Unterlagen verbindlich sind und jede Projektänderung mit den Behörden vorgängig zu besprechen bzw. ggf. als Projektänderung einzugeben ist

Praxis zu Art. 24c RPG

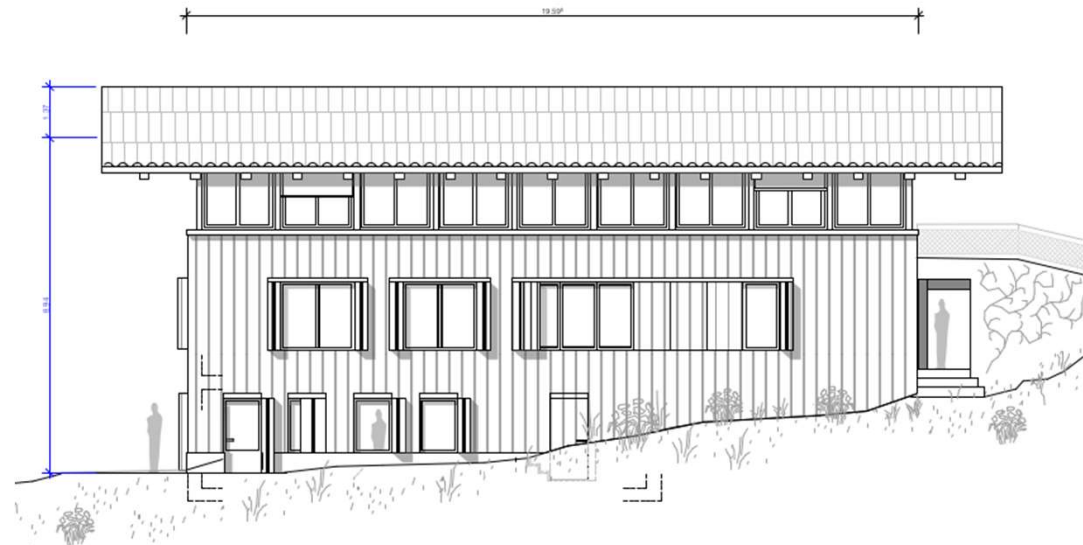
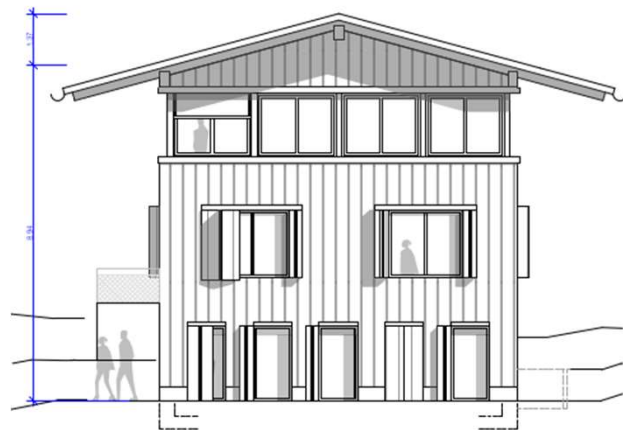
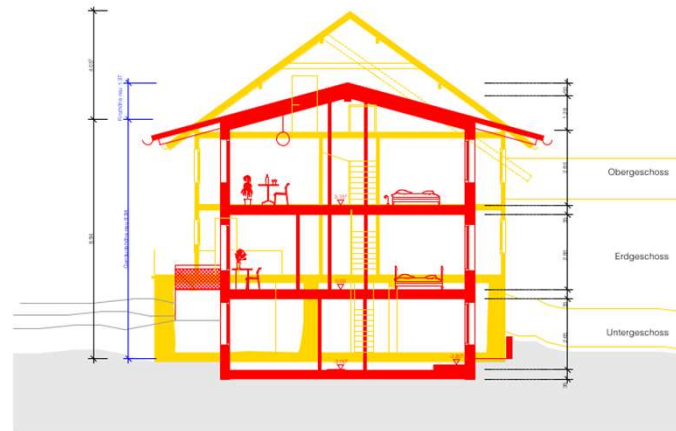
⁴ Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.⁶¹

- > Relative Betrachtung unter Berücksichtigung des landschaftstypischen Charakters und der Qualität der Baute
- > Das BGer hat noch keine Rechtsprechung herausgebildet und alle Fälle mit dem Identitätsbegriff entschieden (Art. 42 Abs. 1 RPV)

Fokusthemen, insbesondere bei Ersatzbauten:

- > Proportionen
- > Sockelbildung
- > Dachneigung, Vordächer
- > Befensterung
- > Detailgestaltung Fenster
- > Beschattung
- > Identitätswahrung der Gebäudeteile
- > Materialisierung und Farbgebung
- > Umgebungsgestaltung

Beispiel Art. 24c RPG





Schlussgedanken

- > Differenzierung in Bezug auf Kulturlandschaften
- > Vertiefung des Informationsangebots
- > Agieren auf Basis der Rechtsgrundlagen
 - Verhältnismässigkeit, Interessenabwägung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit