



«Das ist keine Revolution»

Revision der Raumplanung / Fachleute sprechen beim RPG 2 von «Juristenfutter», und es kommen neue Abstandsregeln.

jsc

ZOLLIKOFEN «An der Raumplanungsverordnung kann man nichts mehr machen, das ist vorbei», stellte Thomas Egger klar. Es gilt also, mit diesen Bestimmungen zu arbeiten. «Aber die Umsetzung in den Kantonen wird entscheidend», betonte Egger. Der Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) begrüsst in Zollikofen BE zum neunten Treffen der Dialogplattform «Forschung – Praxis in der Berglandwirtschaft». An der Veranstaltung war man sich einig: Allzu viele Vorteile für die Landwirtschaft bietet das revidierte Raumplanungsrecht nicht.

Verordnung relativierend

«Die Bestimmungen im Raumplanungsgesetz klingen gut», meinte Hansueli Schaub von Agriexpert. Das RPG 2 sollte der Landwirtschaft in Interessenabwägungen bessere Karten geben, wenn es um Lärm und Gerüche geht. «Aber die Verordnung relativiert das wieder.»

So ist der Vorrang für die Landwirtschaft in der RPV an detaillierte Bedingungen geknüpft und gilt z. B. nur gegenüber Liegenschaften in der Landwirtschaftszone und wenn die betroffene Wohnnutzung nach der landwirtschaftlichen Nutzung entstanden ist. Ausserdem muss der betroffene Wohnraum entweder als landwirtschaftlich bedingt bewilligt worden sein oder zum Landwirtschaftsbetrieb gehören, von dem die Lärm- oder Geruchsimmissionen ausgehen.

Zwei Faktoren kommen erschwerend hinzu. So wies Hansueli Schaub darauf hin, dass grundsätzlich jede

Bautätigkeit heutzutage eine Baubewilligung braucht. «Früher war man der Meinung, ein Stallumbau oder eine Umnutzung ohne äusserliche Veränderung brauche keine», so Schaub. «Das gilt heute nicht mehr.» Das heisst, Landwirt(innen) sind schnell mit einem Baubewilligungsverfahren konfrontiert.

Zweitens steht laut dem Experten eine «massive» Verschärfung der Abstandsvorschriften aufgrund von Gerüchen bevor. Die Grundlagen dazu gebe es bereits seit 2018, sie wurden in den Kantonen aber nie umgesetzt. Jetzt jedoch läuft bis Ende Januar 2026 ein Konsultationsverfahren zu einem neuen Berechnungstool der kantonalen Umweltämter, das darauf beruht. Bundesgerichtsentscheide zeigen bereits, wie sich die Grundlagen von 2018 in der Praxis auswirken. Zu berücksichtigen sind z. B. Kaltluftabflüsse, also Luftströmungen aufgrund der Topografie wie etwa Talwindssysteme. «Das dürfte im Berggebiet oft ein Problem werden», denkt Hansueli Schaub.

Vier Unbekannte im Spiel

Zu den Unklarheiten im Zusammenhang mit RPG 2 und RPV 2 gehört die kantonale Umsetzung des Stabilisierungsziels, des Gebietsansatzes und der Abbruchprämie:

Stabilisierungsziel: Die Anzahl Gebäude ausserhalb der Bauzone darf nicht mehr als zwei Prozent gegenüber dem Stand des 29. Septembers 2023 zunehmen. Das gilt auch für die Landwirtschaft, und Hochsilos werden als Gebäude gezählt. Vom Stabilisierungsziel für versiegelte Flächen hingegen gibt es diverse Ausnahmen, etwa landwirtschaftliche Nutzwege und das ganze Sömmerungsgebiet.

Werden die zwei Prozent Zuwachs in einem Kanton überschritten, ist für jeden Neubau ein altes Gebäude abzureissen.

Abbruchprämie: Sie soll zur Einhaltung des Stabilisierungsziels beitragen, indem sie einen Anreiz zum Rückbau alter Bauten schafft. Gedeckt werden die Abbruch- und die Rekultivierungskosten, geschätzt 20 000–30 000 Franken pro Abriss. Die Finanzierung müssen vor allem die Kantone stemmen. Ob die Prämie tatsächlich als Anreiz taugt, stellte Daniel Wachter vom Amt für Raumplanung des Kantons Bern infrage. Es gibt schliesslich keinen Gewinn dadurch. Allerdings könnte eine Art Markt für alte Gebäude entstehen, wenn es erst keinen Spielraum für Neubauten ohne Kompensation mehr gibt. Daher lautet mancherorts der Rat, alte «Schürli» usw. bis auf Weiteres zu behalten, um dank des Abrisses bei Bedarf einen eigenen Neubau realisieren zu können. Andere finden, man sollte Altes jetzt möglichst abräumen, um gar nie ans Limit des Stabilisierungsziels zu kommen.

Gebietsansatz: Die Kantone können freiwillig in ihrem Richtplan Gebiete ausserhalb der Bauzone bezeichnen, in der z. B. Ställe oder Scheunen zu Wohnungen umgenutzt werden dürfen. Im Berggebiet könnte das Möglichkeiten zur Diversifizierung schaffen, hofft Beda Estermann, Dozent für Betriebswirtschaft und Agrarrecht an der HAFL. Weil der Gebietsansatz aber freiwillig ist, dürften sich die Kantone eher auf die Einhaltung der Stabilisierungsziele konzentrieren und nicht so bald spezielle Gebiete einrichten. «Bis das auf dem



Boden spürbar wird, ist es etwa das Jahr 2032», schätzt Daniel Wachter im Fall des Kantons Bern. Auch Stefan Müller, Präsident der Landwirtschaftsdirektorenkonferenz (LDK), erwartet wenig Vorteile vom Gebietsansatz. «Ich bin eher skeptisch. Die Kantone könnten damit andere Bedürfnisse abdecken, etwa die des Tourismus.»

Negativ für Wirtschaftlichkeit

Mit den vielen unklaren Bedingungen verkomme die RPV zum «Juris-

tenfutter», meinte Hansueli Schaub. Pius Fölmi, SAB, bedauert, dass die Rechtsrevision keine Vereinfachung in der Raumplanung gebracht hat. «Das Planen und Realisieren von Bauprojekten wird komplexer, was sich negativ auf Wirtschaftlichkeit und Tragbarkeit auswirkt.» Zu diesem Punkt betonte Beda Estermann, Finanzierbarkeit, Tragbarkeit und Wirtschaftlichkeit müssten bei jeder Investition oder jedem Strategiewechsel gegeben sein. «Und zwar muss der Betrieb in sich wirtschaft-

lich sein, ohne Nebenerwerb.»

So gross sei der Unterschied mit der revidierten Raumplanung im Vergleich zu vorher nicht, so das Fazit von Thomas Egger. «Hinter RPG 2 standen auch gewisse Erwartungen, dass es viel mehr Spielraum gebe beim Bauen ausserhalb der Bauzonen. Das ist so nicht der Fall.» Die Revision sei keine Revolution. Er nahm die Worte Hansueli Schaub auf und meinte, vielleicht handle es sich tatsächlich eher um Juristenfutter als um Entwicklungspotenzial.



Dank des Gebietsansatzes könnten gewisse Gebäude in der Bergzone zu Wohnraum umgenutzt werden, was zur Diversifizierung der Betriebe beitrüge. Bis dahin wird es aber voraussichtlich noch Jahre dauern.

(Bild jsc)

«Jede Bautätigkeit
braucht eine
Bewilligung.»

Hansueli Schaub,
Agriexpert, über Umbauten
und Umnutzungen.