

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 92 (1997)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Kulturlandschaft unter (Hoch-) Druck : Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzonen als Testfall  
**Autor:** Badilatti, Marco  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175780>

### **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:** 04.05.2025

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



Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzonen als Testfall

# Kulturlandschaft unter (Hoch-)Druck

von Marco Badilatti, Publizist, Zumikon

Im Rahmen der laufenden Teilrevision des Raumplanungsgesetzes möchte der Bundesrat das Bauen ausserhalb der Bauzonen flexibler gestalten, nicht mehr zwischen bodenabhängiger und bodenunabhängiger Bewirtschaftung unterscheiden und in diesen Gebieten nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Bauten auch für andere Zwecke umnutzen lassen. Das Unterfangen ist für die weitere Entwicklung unserer Kulturlandschaft von grösster Bedeutung und wirft zahlreiche Fragen und Probleme auf.

Die Schweizerische Stiftung für Landschaftsschutz und der Schweizer Heimatschutz haben deshalb dazu eine Publikation herausgegeben, die wir hier zusammenfassen.

Obwohl darüber keine genauen Zahlen bestehen, schätzt man, dass etwa die Hälfte unserer landwirtschaftlichen Gebäude auf reine Ökonomiebauten entfällt, also auf Ställe, Scheunen, Speicher, Stadel, Backhäuschen usw. und es davon in unserem Land nahezu eine halbe Million Objekte gibt. Etwa ein Drittel davon liegt ausserhalb der

Bauzonen und ist dort zusehends bedroht. Die Hauptursachen dafür sind im beschleunigten Strukturwandel der Landwirtschaft sowie in der Abwanderung der ländlichen Bevölkerung in die grossen Ballungszentren auszumachen. Beides bewirkt, dass immer mehr dieser Häuser ihre ursprünglichen Funktionen verlieren, der Umnut-

zungsdruck auf sie zunimmt und in der Regel einhergeht mit einem beträchtlichen Verlust an Bausubstanz und einschneidenden Landschaftsveränderungen. Die Vertreter einer liberaleren Umnutzungspraxis finden, dass ungenutzte Gebäude das Landschaftsbild stören, ihre Umnutzung aber das bäuerliche Einkommen verbessere. Weiter

*Links: Von der Umwandlung in ein Feriendorf verschont geblieben: der Weiler «Rottebrigge» in Niederwald. Die Heuställe werden nun als Lager- und Arbeitsstätten benutzt. (Archivbild SL)*

*Ci-contre: au hameau valaisan de «Rottebrigge», à Niederwald, a été épargnée la transformation en village de vacances. Les mazots sont utilisés comme dépôts et ateliers.*

argumentieren sie, dass Landschaftspflege einer dezentralen Besiedlung bedürfe, verweisen zudem auf die starke Nachfrage nach alternativen Ferienformen und glauben, Bauen ausserhalb der Bauzone entlaste die Gemeinden. Eine genauere Analyse zeigt indessen, dass solchen Postulaten mit grösster Vorsicht zu begegnen ist, da ihre Erfüllung insgesamt mehr Nach- als Vorteile mit sich brächte. Denn Ökonomiegebäude sind für bestimmte Bedürfnisse der Landwirtschaft erstellt worden und lassen sich meist nicht ohne schwere Eingriffe für andere Zwecke umbauen.

### Emotionale Bindungen

Umgekehrt lässt sich nicht bestreiten, dass sich gerade mit dieser Bausubstanz viele Emotionen verbinden. Die Nachfrage danach kommt denn auch vorwiegend aus dem Inland und hat soziokulturelle und psychologische Gründe. Denn noch heute spielt etwa im Wallis die gefühlsmässige Bindung an dieses ererbte Gut und das moralische Verantwortungsgefühl, die Gebäude nicht zerfallen zu lassen, sondern zu pflegen, bei den einheimischen Besitzern eine wichtige Rolle. Diese findet sich vor allem unter der mittleren und älteren Generation und hängt mit Erinnerungen an die eigene Jugend zusammen. Denn die damals auf der Maiensäss und Alpstafel verbrachte Zeit galt für viele als die schönste des Jahres. Deshalb verstehen es die meist in einfachen Verhältnissen aufgewachsenen Eigentümer nur schwer, dass ihr Verfügungsrecht und ihr Wunsch nach etwas grosszügigeren Umbauten durch baurechtliche Vorschriften eingeschränkt werden. Mehr bei der jüngeren Generation ins Gewicht fallen im Zusammenhang mit der Umnutzung von Ökonomiebauten das Bedürfnis etwas Eigenes zu

haben, die lokale Identität und bei auswärtigen städtischen Besitzern ausserdem das Gefühl dazugehören. Hier ist jedoch zu betonen, dass das geltende Raumordnungsrecht diesem traditionellen Bezug der Bevölkerung zu ihren Gebäuden bereits Rechnung trägt. So können Maiensässe und Alpsiedlungen als Gruppensiedlungen mit mindestens teilweise vorhandener Wohnnutzung schon heute planerisch erfasst und unter Gestaltungsauflagen zur Umnutzung freigegeben werden. Unzulässig ist hingegen der Umbau von frei im Feld, in der Wiese oder im Wald stehenden Weidställen, Spychern usw.

### Unerwünschte Nebenwirkungen

Viele Befürworter einer lockereren Umbaubewilligungspraxis lassen indessen häufig eine gesamtheitliche Betrachtungsweise vermissen und unterschätzen auch die langfristigen Konsequenzen eines grosszügigeren Gewährenlassens. Denn bei einer auch nur bedingten Freigabe der Ökonomiegebäude ausserhalb der Bauzonen für die nichtlandwirtschaftliche Umnutzung würde die in unserem Land bereits weit vorangeschrittene Zersiedelung der Landschaft beschleunigt. Dies zumal der Umbau gerade hier erfahrungsgemäss etappenweise erfolgt und mit steigendem Komfortanspruch eine kaum mehr zu bremsende Eigendynamik entwickelt. Der spekulativen Zweckentfremdung unserer bäuerlich geprägten und bisher freigehaltenen Kulturlandschaften wäre damit Tür und Tor geöffnet. Ein solcher Prozess wirkte sich auch auf die Landbewirtschaftung aus, indem er diese zuerst erschwerte und schliesslich sogar verunmöglichte. Liesse man umgekehrt die Gebäude zerfallen oder entfernen, würde zumindest die Bodennutzung nicht beeinträchtigt und trüge man in jedem Fall mehr dazu bei, die Kulturlandschaft zu erhalten, als wenn man die alten Ökonomiegebäude touristisch erschlosse. Günstiger sähe die Lage in Dauersiedlungsgebieten mit Einzelhöfen aus, so im Emmental oder Appenzell. Denn hier könnten Umnutzungen der Höfe zu Wohnzwecken für eine nichtbäuerliche Bevölkerung helfen, die Kulturlandschaft zu bewahren, sofern Landwirtschaft, Regionalpolitik, Raumplanung und Landschaftsschutz zusammenarbeiten.



*Kulturguterhaltung? Von den alten Ställen und Scheunen bleibt bei Umnutzungen oft nur noch die nostalgische Erinnerung übrig. (Bild SL)*

*Conservation des biens culturels? Des anciennes granges et étables, il ne reste souvent – après le changement de destination – que la nostalgie du souvenir.*

Die Umnutzung von Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzonen zieht erfahrungsgemäss auch eine Reihe von Infrastruktural-, Unterhalts- und Betriebsaufgaben nach sich, für welche die Eigentümer nur teilweise belangt werden können und die deshalb vor allem von den Gemeinden zu finanzieren wären: Zufahrten, Strassenunterhalt, Schneeräumung, Abfallbeseitigung, Wasser- und Stromversorgung, Abwasserentsorgung usw. Dazu kämen die von der öffentlichen Hand zu tragenden Dienstleistungen für Feuerwehr, Katastrophenschutz, SPITEX sowie bei Krankheit und Todesfällen. Auch beeinträchtigte der von den Besitzern solcher Häuser verursachte Pendler- und Freizeitverkehr die Lebensqualität der Einheimischen und Gäste und belastete die Umwelt. Eine offenere Umbaubewilligungspraxis ausserhalb der Bauzonen konkurrenzierte zudem das einheimische Gastgewerbe, übersättigte den Zweitwohnungsmarkt noch mehr, trieb die Bodenpreise in die Höhe und förderte die gerade in den Bergregionen oft beklagte «Fremdbestimmung» durch

## Alternativen vorhanden

ti. Im Wissen um die vielschichtigen Probleme rund um die (Um-)Nutzung von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten hat der Kanton Graubünden in seinem Siedlungsrichtplan besondere Schutz- und Nutzungszonen eingeführt. In Erhaltungszonen sollen wertvolle landwirtschaftliche Gebäudegruppen mit mindestens fünf Objekten bedingt umgenutzt werden dürfen, doch bleiben Neubauten ausgeschlossen. In Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz sind auch freistehende Gebäude umnutzbar, sofern diese bereits Wohnzwecken dienten und die Eigentümer die umliegende Landschaft bewirtschaften und pflegen. Reine oder alleinstehende Ökonomiegebäude dürfen jedoch hier nicht umgebaut werden. – Die Hinterthurgauer Gemeinde Fischingen, die aus über 100 Kleinsiedlungen besteht und deren Häuser heute oft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, hat Weilerzonen ausgeschrieben, etwa in Anwil und Bernhardsriet. In diesen sind Wohnbauten, Landwirtschafts- und dörfliche Gewerbebetriebe zugelassen und darf deren Bauvolumen aus- und umgenutzt werden, doch wurden die Zonengrenzen eng um die bestehenden Bauten gezogen.

Hier wie dort wollte man unter Wahrung der Bausubstanz die Wohnbevölkerung in den Weilern erhalten, ohne diese zu vergrössern.

Auf der Bischofalp oberhalb Elm GL ist vorgesehen, die zu den ältesten Alpsiedlungen der Schweiz gehörende Scheunengruppe «Hängstboden» im Rahmen eines Planungsverfahrens und mit Hilfe des Landschaftsfonds Schweiz und der Stiftung Pro Elm zu erneuern. Dies mit dem Ziel, die Alp weiterhin bewirtschaften und die einfachen Häuser auch in Zukunft als Zwischenlager für das Heu und als behelfsmässige Unterkunft während der Ernte verwenden zu können. – Der 600 Jahre alte Weiler Rottebrugg bei Niederwald VS hätte ursprünglich zu einem Feriendorf umfunktioniert werden sollen. Ein neues Sanierungskonzept sieht nun aber vor, die nicht mehr als Heuställe dienenden Holzbauten sanft zu renovieren und sie inskünftig als Lager- und Werkstätten für Holzschindeln und anderes zu nutzen. So bleiben die reizvolle Siedlung und ihre Umgebung unversehrt. – Und mit zwei Pionierprojekten wollen die Tessiner Gemeinden Cevio (Maggiatal) und Linescio (Val di Campo) sowie eine private Stiftung in zwei verlassenen Weilern neue Landwirte ansiedeln, verbuschtes und eingewaldetes Kulturland wieder bewirtschaften sowie die Lebensmittelproduktion und einen einfachen Agrotourismus fördern.

auswärtige Hauseigentümer. Und das, obwohl die entsprechenden Liegenschaften während 90 Prozent des Jahres leer stehen und die Besitzer in der Regel nicht in deren Standortgemeinden Steuern entrichten!

### Vorsorgen statt heilen

Dieser räumlichen Veränderungsdynamik muss daher rechtzeitig und entschieden begegnet werden, denn einmal in Gang gekommen ist sie nach den bisherigen Erfahrungen durch die Behörden kaum mehr zu kontrollieren. Es ist auch eine grosse Illusion zu glauben, eine gewachsene Kulturlandschaft lasse sich allein durch raffiniert umfunktionierte Scheunen und Speicher sichern und lebendig erhalten. Umgekehrt bietet die geltende Raumplanungsverordnung schon heute

Möglichkeiten, den unbestreitbar vorhandenen Problemen in Streusiedlungsgebieten zu begegnen, doch werden diese noch zu wenig oder einseitig angewendet. Als Leitplanke für unsern Umgang mit der überlieferten Bausubstanz in der offenen Kulturlandschaft lassen sich folgende Grundsätze festhalten:

1. Bewirtschafteter Boden und landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiebauten bilden eine Einheit und sollen es bleiben. Das bedingt aber, dass die Agrarpolitik die Existenzgrundlagen unserer Landwirtschaft sichert, Raum und Flächen ausserhalb der Bauzonen primär den bodenerhaltenden Nutzungen und Einzelhofsiedlungen der Dauerbewohnung vorbehalten bleiben. Nicht mehr genutzte Flächen sind als naturnahe Räume auszuscheiden, die übrigen regional differenziert

zu behandeln und Umnutzungen strikt auf das Baugebiet zu beschränken.

2. Lassen sich funktionslos gewordene Ökonomiegebäude nicht nach der Regel «Wirtschaften bleibt Wirtschaften und Wohnen bleibt Wohnen» sinnvoll und massvoll umnutzen, sind sie dem natürlichen Zerfall zu überlassen oder abzurechnen. Ihr landschaftliches Umfeld darf nicht nachteilig verändert werden. Ausserhalb der Bauzonen als erhaltenswert einzustufen sind namentlich folgende Ökonomiegebäude: die kulturhistorisch und lagemässig wertvollsten, die integral zu schützen sind; solche, die von der Landwirtschaft oder ohne bauliche Veränderungen und sonstige Folgen vom Gewerbe zu Einstellzwecken weitergenutzt werden können; diejenigen, die sich für die Beherbergung von Wanderern oder für alternative Bewirtschaftungen eignen sowie Gruppensiedlungen.

3. Sollen landwirtschaftliche Wohnhäuser ausserhalb der Bauzonen nicht landwirtschaftlich genutzt werden, sind die Eigentümer zu verpflichten, sich an den Erschliessungs- und Entsorgungskosten sowie an der Landbewirtschaftung zu beteiligen. Bei Umbauten müssen die ursprünglichen Strukturen des Gebäudes gewahrt bleiben und die einschlägigen Richtlinien von Heimatschutz und Denkmalpflege beachtet werden.

4. Zur Bewältigung der Probleme rund um die Kulturlandschaft und die landwirtschaftlichen Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzonen bedarf es einer flächendeckenden Landschaftsplanung mit differenzierten Regelungen. Die Landschaft muss dabei grundsätzlich Nichtbaugebiet bleiben und darf wegen kurzfristiger Bedürfnisse nicht zur Bauzone umfunktioniert werden. Die Politik muss der Bevölkerung die Folgen einer fortschreitenden Zersiedelung aufzeigen, den Preisdruck auf die Ökonomiebauten mindern und deren Unterhalt fördern. Und die Raumplanung hat dafür zu sorgen, dass solche Bauten inventarisiert und zonengerecht umgenutzt werden.

P.S. Die Publikation «Wie weiter mit unserer Kulturlandschaft» ist erhältlich bei der Schweizerischen Stiftung für Landschaftsschutz, Hirschengraben 11, 3011 Bern, Tel. 031/3122001/Fax 031/3125781

Dépendances agricoles hors de la zone à bâtir

# Et nos paysages ruraux?

par Marco Badilatti, journaliste, Zumikon

Dans le cadre des travaux de révision partielle actuellement en cours de la loi sur l'aménagement du territoire, le Conseil fédéral propose d'assouplir le régime des dérogations hors de la zone à bâtir, de supprimer la distinction entre exploitation tributaire et non tributaire du sol et d'autoriser le changement d'affectation des bâtiments agricoles inutilisés. Ce projet risque d'avoir des répercussions considérables sur l'évolution de nos paysages et soulève de nombreuses questions. La Fondation suisse pour la protection du paysage et la Ligue suisse du patrimoine national publient un texte à ce sujet que nous résumons ici.

Suite aux mutations structurelles de l'agriculture et à l'exode de la population rurale, de nombreuses dépendances agricoles situées hors de la zone à bâtir perdent leur usage d'origine et font l'objet de demandes de changements d'affectation. Or, tout montre que la plus grande prudence s'impose: ouvrir trop largement les possibilités de transformation de ces bâtiments peut aggraver le mitage de nos paysages.

## Souvenirs

Les dépendances agricoles ont été construites pour les besoins de l'agriculture. Leur transformation pour un autre usage ne va pas sans provoquer des atteintes importantes. L'attachement indéniable des familles paysannes à des bâtiments, bien souvent, ne saurait justifier la transformation en résidences secondaires de dépendances isolées au milieu des champs ou en forêt. Le droit de l'aménagement du territoire actuellement en vigueur tient compte de cette composante émotionnelle et permet la transformation de mayens et d'alpages lorsque ces bâtiments sont groupés et qu'ils avaient déjà un usage d'habitation.

## Effets indésirables

Les partisans d'une ouverture plus large de la zone agricole sous-estiment les conséquences d'un tel laisser faire. Citons notamment parmi les effets néfastes: la spéculation, le mitage des paysages, les nouvelles entraves à l'exploitation agricole, l'augmentation des dépenses publiques pour les

infrastructures, l'entretien et les services, les atteintes au cadre de vie et à l'environnement, l'effet de concurrence exercé sur l'hôtellerie en place, la saturation du marché des résidences secondaires, l'absence de retombées fiscales dans la commune même.

Il est illusoire de sauvegarder les espaces ruraux en permettant la transformation des dépendances agricoles en luxueuses résidences secondaires. Il importe au contraire d'empêcher l'implantation anarchique de constructions en adoptant une attitude préventive qui respecte la vocation de la zone agricole. Laisser à l'abandon des bâtiments isolés et désaffectés peut permettre d'éviter une dispersion des constructions dans le paysage et une flambée des prix fonciers. En revanche, il importe de recenser les bâtiments dignes de protection et de les transformer conformément à l'affectation de la zone.



*En zone agricole, un bâtiment utilitaire doit en principe rester ce qu'il est, même s'il est «mécanisé».*

*Im Landwirtschaftsgebiet soll ein Ökonomiebau grundsätzlich ein Ökonomiebau bleiben, auch wenn es «mechanisiert» wird. (Bild Jenny)*