Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (1998)

Heft: 2

Artikel: Zeitgerecht umnutzen : oder in Schönheit sterben?

Autor: Kohli, Erich

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957100

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.07.2025

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

Zeitgerecht umnutzen – oder in Schönheit sterben?

▸ **Erich Kohli**

Topaktuelles Thema wirft Fragen auf . . .
Ein Podiumsgespräch zur RPG-Revision ist in unserer Region auf überaus grosses Interesse gestossen. Unter der Leitung des Copräsidenten der Region, Hansjörg Dietrich, befassten sich vier Experten mit "Umnutzen / Umbauen / Erweitern ausserhalb des Baugebiets":

- Samuel Schmid, Nationalrat, Präsident des Bernischen Gewerbeverbandes, Mitglied der "Kommission Durrer";
- Heinz Aebersold, Vizedirektor der SAB[1], als Mitbetreuer landwirtschaftlicher Baugenossenschaften mit dem Thema gut vertraut;
- Erwin Walker, als Regierungsstatthalter regelmässig mit Ausnahmen konfrontiert;
- Herbert Wiesmann, Bauinspektor Berner Oberland, Vertreter der Optik des Kantons.

Für die gegen achtzig Personen, die sich rege an der Diskussion beteiligten, brachte diese Veranstaltung sowohl Klärung wie Ernüchterung:

- Von gewerblicher Seite wird eine vermehrte Benachteiligung von altrechtlichen Gewerbebetrieben ausserhalb der Bauzone befürchtet.
- Durch die nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe erwächst vor allem dem Kleingewerbe ernsthafte Konkurrenz. Diese kann akzeptiert werden, sofern die Spiesse gleich lang sind (d.h. keine Rechtsungleichheiten bei Auflagen / Anforderungen in bau- und lebensmittelpolizeilichen Belangen).
- Der Strukturwandel in der Landwirtschaft kann allenfalls etwas gebremst, aber nicht gestoppt werden. Trotz gewerblicher Aufstockungen wird leider für zahlreiche Betriebe schon recht bald das "Aus" kommen.
- Stilllegungspflicht: wie soll durchgesetzt werden, dass die gewerbliche Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebes "mitsterben" muss, wenn der Bauernbetrieb aufgehoben wird? Hier wird es nicht mehr nur um raumplanerische, sondern auch um beschäftigungspolitische Aspekte gehen.
- Der Strukturwandel hat auch zur Folge, dass immer mehr reine Oekonomiebauten (Feldscheunen) nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Nachdem gerade diese Gebäude häufig das Bild der Kulturlandschaft massgebend mitprägen, muss eine landschaftsbild-verträgliche Umnutzung nicht nur möglich, sondern ein Ziel sein.
- Dabei müssen die Auflagen an die ursprüngliche Identität der Umnutzungsobjekte in Grenzen gehalten werden. Wir müssen zu der Umnutzung stehen. Kulturlandschaft ist etwas Dynamisches und nicht mit blosser Konservierung gleichzusetzen.
- Nach revidierter Landwirtschafts- und Tierschutzgesetzgebung müssen Ställe Fenster aufweisen. Warum sollten umgenutzte Ställe dies nicht auch dürfen ?
- Objektschutz und Denkmalpflege sollen sich vermehrt auf hochkarätige Gebäude konzentrieren. Nachdem auch diese oftmals mehrere Epochen sichtbar werden lassen, muss diese Eigenart auch den denkmalpflegerisch weniger bedeutungsvollen Umnutzungsobjekten zugestanden werden.

Siedlungsstruktur Teilregion Obersimmental

(Quelle: Studie geogr. Institut Uni Bern 1993)

Gebäudetyp	Anzahl Gebäude nach Standort		
	Total / 100%	Bauzone / in %	Landw.zone / in %
- reine Wohngebäude	2'240	1'568 / 70%	672 / 30%
- Wohngebäude mit Ökonomieteil	664	106 / 16%	558 / 84%
- reine Ökonomiegebäude	3'177	148 / 5%	3'029 / 95%
- Vorsass- und Alphütte	527	- / 0%	527 / 100%
- Öffentl. Dienstleistungsgebäude	99	66 / 66%	33 / 33%
- Wohn-Gewerbe-Bauten	218	193 / 89%	25 / 11%
- Gastgewerbebauten + Unterkünfte	211	91 / 43%	120 / 57%
- Industrie-, Gewerbe- und private Dienstleistungsgebäude	144	101 / 70%	43 / 30%
- Bauten für Verkehr + Kommunikation	81	13 / 16%	68 / 84%
- Nebenbauten	1'410	725 / 51%	685 / 49%
Total Gebäude	8'771	3'011 / 34%	5'760 / 66%
Aufteilung nach Gemeinden			
- Boltigen (21%)	1'875	332 / 18%	1'543 / 82%
- Lenk (33%)	2'919	1'100 / 38%	1'819 / 62%
- St. Stephan (17%)	1'484	412 / 28%	1'072 / 72%
- Zweisimmen (28%)	2'493	1'167 / 47%	1'326 / 53%

... und erweckt (allzu) hohe Erwartungen

• Die neuste RPG-Revision ist aus der Sicht der Streusiedlungs-Regionen allzusehr nur auf die Bedürfnisse der Landwirtschaft ausgerichtet. Den Kantonen obliegt es nun, dafür zu sorgen, dass der in der LZ befindliche Drittel der wohnenden und arbeitenden Streusiedlungs-Bevölkerung nicht unter die Räder gerät! Die Kantone sind es vorallem, welche für die unbedingt notwendige, differenzierte Anwendungspraxis sorgen müssen, nötigenfalls in Verbindung mit ergänzenden Planungen und Erlassen. Die vorhandenen Instrumente werden den Bedürfnissen der Streusiedlungs-Regionen in den meisten Fällen erst ungenügend gerecht.

• Ob die Erwartungen (und Hoffnungen) der Landwirtschaft, welche sie verständlicherweise in die RPG-Revision hat, tatsächlich auch erfüllt werden können, bleibt für mich weiterhin eine offene Frage. Zunehmend habe ich das ungute Gefühl, die Politik versuche Schmerzmittel zu verabreichen, vermutlich weil eine wirksame Ursachenbekämpfungs-Therapie weiterhin ausser Sichtweite ist. Ob man sich bei der Wahl des Schmerzmittels ausreichend im Klaren ist über die unerwünschten Nebenwirkungen, bin ich mir nicht so sicher.

Kulturelles Erbe "Streusiedlung"

Planungsproblem Streusiedlungen

Die traditionellen Streusiedlungsbilder im Berner Oberland, wie auch in vielen anderen Landesgegenden, sind aus der ursprünglichen Bewirtschaftung entstanden. Der Fortbestand dieser Kulturlandschaften ist nur dann gesichert, wenn es einerseits gelingt, die landwirtschaftliche Bewirtschaftung aufrecht zu erhalten und anderseits die aufgrund des Strukturwandels frei werdenen Gebäude (vorwiegend Oekonomiegebäude) zeit- und bedarfsgerecht umzunutzen. Diese Umnutzungen sollen in erster Linie dazu beitragen, die Existenz der Landwirtschaft zu stützen. Dabei dürfen jedoch die legitimen Bedürfnisse der altrechtlich entstandenen Gewerbebetriebe und Wohnbauten ausserhalb der Bauzone nicht ausser Acht gelassen werden. In unserer Bergregion Obersimmental / Saanenland sind rund 30 % der Gewerbebetriebe und der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung davon betroffen. Inwieweit die neuste RPG-Revision diesen Bedürfnissen gerecht wird, ist eher ungewiss.

Besondere Ausgangslage ...

Die Bergregion Obersimmental / Saanenland zählt zu den traditionellen Streusiedlungs-Regionen. Rund ein Drittel aller nichtlandwirtschaflicher privater und öffentlicher Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebäude sind, zusammen mit gegen 30 % der nichtlandwirtschaftlichen Wohnbevölkerung, ausserhalb der Bauzone angesiedelt (vgl. dazu Tabelle "Siedlungsstruktur Teilregion Obersimmental"). Dabei handelt es sich um eine Besiedlungsstruktur, welche im Laufe von Generationen entstanden ist und die mit der Einführung des RGP nicht einfach als ungesetzlich erklärt werden konnte.

... erfordert differenzierte(re) Anwendungspraxis

Diese ausgeprägte Streusiedlungsstruktur bedingt eine massgeschneiderte Anwendung des Raumplanungsrechts, immer vorausgesetzt, sie solle als lebendige Kulturlandschaft erhalten bleiben und nicht zum Reservat erklärt und damit längerfristig dem Zerfall preisgegeben werden. Daraus lassen sich folgende Bedürfnisse ableiten:

• *Kulturlandschaft darf nichts statisches sein.* Nur wenn weiterhin darin gewohnt, gelebt und gewirtschaftet werden kann, ist ihr Fortbestand gewährleistet.

• Der auffallend hohe Prozentsatz an altrechtlich erstellten, nichtlandwirtschaftlichen Bauten setzt bei baulichen Veränderungen die Gewährung von *Ausnahmebewilligungen* voraus.

• Betroffen ist dabei *nicht nur die landwirtschaftliche Bevölkerung*, sondern in ebenso starkem Ausmass auch diejenige des 2. und 3. Wirtschaftssektors, sei's mit Arbeits- oder Wohnraum. Die dezentrale Besiedlung kann nur dann weiterhin gewährleistet werden, wenn eine zeitgemässe Anpassung, Erneuerung und Erweiterung dieser altrechlich erstellten Bauten und Betriebe möglich ist.

• Der *Strukturwandel in der Berglandwirtschaft* hat u.a. die Ausserbetriebnahme von kleineren, weitverstreuten Objekten (vorallem Feldscheunen) zur Folge.

• Die *Umnutzung weiterverwendbarer* und der Ausbau schlecht genutzter *Bausubstanz* sind auch im Interesse des haushälterischen Umgangs mit dem Boden anzustreben.

• Konkret befürchte ich, dass die RPG-Öffnung im Bereich der betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe einerseits allzuhohe Erwartungen weckt und anderseits nur für eine Minderheit von Betrieben und nur während begrenzter Dauer die erwünschte Wirkung haben wird. Die Gefahr,

- dass damit ein Problem *nur vorübergehend* etwas *entschärft* werden kann,
- dass sich damit gleichzeitig die Situation des *Kleingewerbes* verschärfen könnte,
- und letztlich *raumplanerische "Sündenfälle"* geschaffen werden, deren Aufwand-Ertrags-Bilanz mittel- und längerfrstig klar negativ ausfallen wird,

beschäftigt und beunruhigt mich als Geschäftsführer der Bergregion Obersimmental / Saanenland. Die im Titel dieses Artikels genannte Alternative "Zeitgerecht umnutzen oder in Schönheit sterben" bezieht sich deshalb gleichermassen auf die Landwirtschaft und die Kulturlandschaft, wie auch auf das Kleingewerbe und die dezentrale Besiedlung. Bei der Beantwortung der Frage möge jeder versuchen, sich in die Lage derjenigen Menschen zu versetzen, welche weiterhin dort leben und arbeiten möchten, und erst dann entscheiden und zwar ehrlich und nicht nur als aussenstehender Beobachter und Theoretiker, aus der "geschützten Werkstatt" heraus! ■

▶ Erich Kohli, Blumenstein, dipl. Architekt HTL, Raumplaner BSP, nebenamtlicher Geschäftsführer der IHG-Bergregion Obersimmental / Saanenland und Mitinhaber des Architektur- und Planungsbüros KOHLI RECHER und Partner AG in Steffisburg

[1] SAB Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für das Berggebiet

"L'habitat dispersé": un héritage culturel

L'aménagement face à l'habitat dispersé

L'habitat dispersé tel qu'on le rencontre dans l'Oberland bernois ou de de nombreuses autres régions rurales de notre pays, est lié au mode d'exploitation traditionnel. On ne saurait conserver ce type de paysage humanisé sans maintenir les exploitations agricoles et réaffecter des bâtiments (avant tout utilitaires) inemployés pour des raisons structurelles. Cette réaffectation doit tenir compte de l'évolution de la situation et contribuer avant tout à la survie de l'agriculture. Mais il fut se garder de négliger les besoins légitimes des entreprises artisanales et des habitations existantes situées en dehors des zones à bâtir et en vertu de dispositions ancestrales. Dans l'Obersimmental et la vallée de Saanen, cela concerne près de 30% des entreprises artisanales et des habitants ne vivant pas de l'agriculture. Il n'est pas certain que la dernière mouture de la LAT réponde à leurs besoins.

A situation particulière....

La région alpine de l'Obersimmental et la vallée de Saanen font partie des zones à habitat traditionnellement dispersé. Environ un tiers de l'ensemble des bâtiments affectés à des entreprises privées ou publiques non agricoles, à l'industrie et aux services, se trouvent en dehors du périmètre de la zone à bâtir, de même que le 30% de la population non paysanne (voir le tableau: structure de l'habitat dans la région de l'Obersimmental). Cette structure a des origines historiques. Elle s'est constituée au fil des générations; on ne saurait la déclarer illégale par la simple introduction de la nouvelle LAT.

...application différenciée

Cette réalité exige une application sur mesure de la loi sur l'aménagement du territoire. Son application passe par le maintien du paysage humanisé et de la vie qui le sous-tend, et non pas par la création d'une réserve intouchable forcément vouée à la ruine. Cela nous amène à faire le constat suivant:

- *Le paysage humanisé n'a rien de statique. Pour que son maintien soit assuré, il faut qu'il soit animé, habité et exploité.*
- *Le nombre élevé de constructions non agricole érigées en fonction de dispositions ancestrales implique l'octroi d'autorisations exceptionnelles en cas de transformations.*
- *La population rurale n'est pas la seule touchée. Ces mesures concernent également des personnes appartenant au secteur secondaire et tertiaire, tant sur le plan de l'habitat que du travail. On ne saurait garantir la survie de l'habitat dispersé sans autoriser la rénovation et l'extension de ces constructions fondées sur d'anciennes dispositions.*
- *Les modifications structurelles de l'économie alpine entraînent la désaffectation de nombreuses petites constructions dispersées (des granges pour la plupart).*
- *La réaffectation du milieu bâti existant encore utilisable et l'extension des constructions mal utilisées est un moyen d'utiliser le sol de manière mesurée.*