

# Neukonzeption Bauen ausserhalb der Bauzonen : Testplanung Frutigtal

Autor(en): **Pietzner, Fanny**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): - **(2012)**

Heft 3

PDF erstellt am: **14.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-957866>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Neukonzeption Bauen ausserhalb der Bauzonen – Testplanung Frutigtal

FANNY PIETZNER  
PLANAR AG für  
Raumentwicklung,  
Zürich.

In einer zweistufigen Planung wurden im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) neue Ansätze für das Bauen ausserhalb der Bauzone erarbeitet. In der ersten Phase wurden 2008 für das Streusiedlungsgebiet im Berner Oberland 13 spezifische Lösungsvorschläge erarbeitet. In der zweiten Phase wurde 2009 im Rahmen einer Testplanung deren Umsetzung mit den gängigen Planungsinstrumenten auf kommunaler Stufe erprobt. Resultat sind fünf wesentliche Erkenntnisse, welche in Form von neuen Regelungen umgesetzt werden können.

Als Testregion für die Überprüfung der 13 spezifischen Lösungsansätze fungieren die beiden Gemeinden Frutigen und Reichbach im Frutigtal, deren nachfolgend aufgeführte regionale Besonderheiten für die Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Regionen zu berücksichtigen sind:

- verhältnismässig dichte Bebauung;
- mehrheitlich kleine Gebäudevolumen;
- hohe Anzahl schützens- und erhaltenswerter Bauten (Bauinventare);
- hohe Anzahl landschaftstypischer Bauten (Frutigtyp, siehe Definition);
- geringer touristischer Nutzungsdruck;
- hoher Anteil Nebenerwerbsbetriebe (leisten wertvollen Beitrag an die Landschaftspflege).

## Drei exemplarische Untersuchungsgebiete

Für die Erarbeitung der Test-Nutzungsplanung kann auf umfangreiches Grundlagen- und Datenmaterial zugegriffen werden. Unterstützend fördern Gespräche mit den kommunalen Baubehörden, dem Berner Heimatschutz, dem Inforama Berner Oberland (Landwirtschaftliche Beratungsstelle) sowie den kantonalen Fachstellen im Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR das Verständnis für die Problematik des Bauens ausserhalb der Bauzone im Frutigtal.

Anhand von drei exemplarisch ausgewählten Untersuchungsgebieten werden Teilzonenpläne und ein Muster-Baureglement erarbeitet sowie Bauinventare und Schutzzonenpläne ergänzt. Die folgenden Gebiete werden aufgrund ihrer unterschiedlichen Kulturlandschaftstypologie ausgewählt:

«Leopardenfell»: Gebäudekonzentrationen, welche ihren Ursprung in den ehemaligen Bäuerten [1] haben, gemäss rechtsgültigem Zonenplan heute teils Wohn- und Gewerbezone (WG2) und Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) [ABB.1].

«Perlenschnur»: Bauten in der Landwirtschaftszone, die sich entlang der Erschliessungsstrassen aufreihen [ABB.2].

«Kulturlandschaftselemente»: Prägender, intakter Siedlungsteil in der Landwirtschaftszone, der als Ortsbildschutzbereich bezeichnet ist [ABB.3].



[ABB. 1]



[ABB. 2]



[ABB. 3]

[1] Eine Bäuert ist eine Gemeindeform im Berner Oberland, welche als öffentlich-rechtliche Genossenschaft funktioniert. Die Bäuerten entstanden aus Versammlungen der Bauern, welche nach demokratischen Spielregeln die Nutzung ihrer gemeinsamen Güter regelten (Wälder, Allmenden usw.).



[ABB. 4]

#### DER FRUTIGTYP

Darunter wird ein Haus verstanden, das unter einem Dach Wohn- und Wirtschaftsteil zusammenfasst, und zwar so, dass Wohnung und Scheune giebelseitig nebeneinander liegen. Optisch ist das gut erkennbar durch die Aufteilung der Fassade in eine Hälfte mit Fenstern und eine des Heuraumes mit darunterliegendem Stall. Diese Form von Wohnung und Scheune in einem Mehrzweckbau nimmt im Berner Oberland eine Sonderstellung ein. Beim Bauernhaus des Frutiglandes handelt es sich um einen zweigeschossigen Blockbau. Verarbeitet werden natürliche, in der Umgebung vorhandene Baustoffe. Das heisst, über einem steinernen Sockel aus Bruchsteinen, Bachkieseln, Feldsteinen und/oder Tuff, ursprünglich als niedrige Trockenmauern, später mit Kalkmörtel verputzten Grundmauern, erhebt sich die aus Nadelholz geschaffene Konstruktion in reiner Blockbauweise. [ABB. 4]

**Blockbau:** Bei der Blockbauweise werden entrindete, teilweise behauene Holzstämmen oder mit Maschinen profilierte Holzbohlen horizontal übereinander geschichtet und an den Ecken rechtwinklig miteinander verzahnt

**Dach:** Das Frutighaus besitzt ein schwach geneigtes, früher mit Legschindeln oder mit Schieferplatten gedecktes Dach.

**Fassade:** Das Erscheinungsbild der Bauernhäuser des Frutiglandes wird häufig geprägt durch vorstehende Bünde, Gesimse, Schnitzereien und Inschriften, Wappen, Symbole und Zeichen. Genannt werden auf den Inschriften das Baujahr, der Erbauer, der Zimmermeister und dessen Wandknecht (der erste Gehilfe des Zimmermanns), auch Bauinformationen, Segenswünsche, Beschwörungen usw.

**Raumaufteilung:** Da Frutighäuser oft in Hanglagen stehen, wird das Untergeschoss mit Keller und Werkstatt von der Talseite betreten. Die Wohnräume sind von der Seite über eine kurze Treppe und die Laube zu erreichen, die Heubühne ist durch ein Tor direkt von hinten zugänglich.

### Neue Regelungen basierend auf fünf wesentlichen Erkenntnissen

#### 1. Weilerzone ersetzt Wohn- und Gewerbezone

Bis 2004 war das Gemeindegebiet Reichenbach unterteilt in Einwohner-Bäuerten, welche Hoheit hinsichtlich Steuern und Finanzen, Schule und Erschliessung genossen. Die *Stützpunkte ehemaliger Bäuerten* (Schule, Gasthof, wichtige Gewerbebetriebe, Einkauf) sind an baulichen Verdichtungen im Streusiedlungsgebiet ablesbar. Einige Stützpunkte liegen heute im Landwirtschaftsgebiet andere in der Wohn- und Gewerbezone WG2.

Für ausgewählte Baugruppen oder auch inselartige Einzelbauten wird neu die *Weilerzone* gem. Art. 33 RPV eingeführt. Damit sollen die traditionelle Siedlungsstruktur sowie wertvolle Baugruppen erhalten und die charakteristischen Aussenräume sowie prägende Einzelobjekte einbezogen werden. Für bestehende Gebäude werden grosszügigere Nutzungen zugelassen, als dies in der Landwirtschaftszone nach Art. 24ff RPG möglich ist.

In diesem Zusammenhang wird die Zonengrenze überprüft und objektgenau arrondiert, um zu grosse Reserven und damit Flächen für Neubauten auszuschliessen. Aktive Landwirtschaftsbetriebe werden in der Kulturlandzone (vgl. folgender Absatz) belassen. Zudem werden für die Weilerzone Gestaltungsgrundsätze formuliert, um die Elemente der traditionellen Bauweise weitgehend zu bewahren. So sollen z.B. Veränderungen an Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so gestaltet werden, dass eine gute Gesamtwirkung und Einordnung erreicht wird – inklusive Materialwahl und Farbgebung.

#### 2. Kulturlandzone ersetzt teilweise die Landwirtschaftszone

Mit einem Einkommen, das sich aus je ca. 1/3 Landwirtschaft, Direktzahlungen und Nebenerwerb zusammensetzt, haben sich die Landwirte im Streusiedlungsgebiet der heutigen Zeit gut angepasst und werden in dieser Form voraussichtlich die Traditionen weiter pflegen.

Die *Kulturlandzone* umfasst sowohl landwirtschaftlich nutzbare als auch höchstens extensiv genutzte Flächen. Der Begriff ist damit zutreffender als die traditionelle *Landwirtschaftszone*, deren Zweck in der Sicherung der Versorgung sprich der Produktion besteht. Die Bezeichnung als Kulturlandzone bringt zum Ausdruck, dass bei Um- und Neubauten erhöhte Anforderungen an Gestaltung (Standort, Gebäudestellung, Volumen, Proportionen, Materialwahl) und Einordnung (Zufahrt, Umgebungs- und Terraingestaltung) gestellt werden.

Zonenpläne und Baureglemente werden mit entsprechenden Regelungen ergänzt und präzisiert. [ABB. 5–6]

#### 3. Schutzinventar mit landschaftstypischen Bauten ergänzt

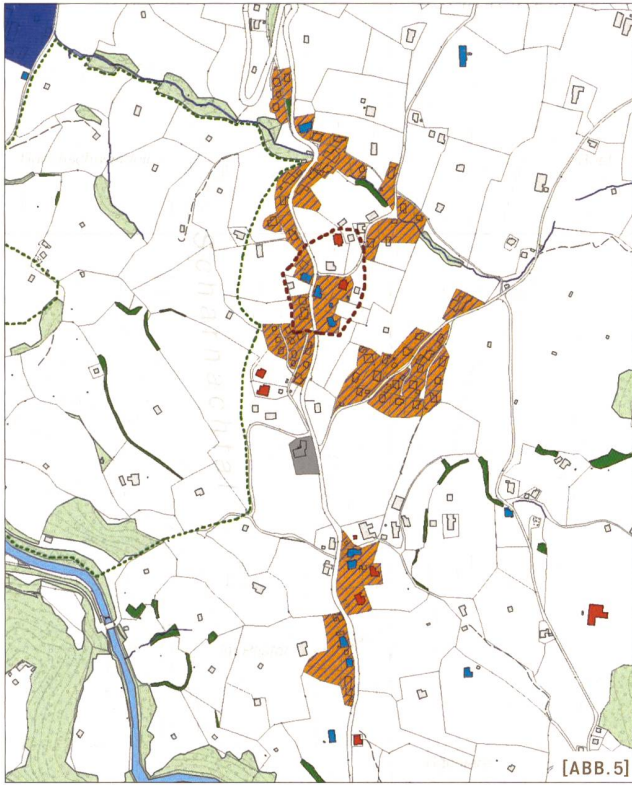
Das Bauinventar wird mit landschaftstypischen Bauten, Kleinbauten und Stallscheunen ergänzt. Für die Einstufung als landschaftstypische Baute werden insbesondere die Merkmale des Frutigtyps angewendet. Auf eine formelle Unterschutzstellung, wie in Art. 39 Abs 2 RPV gefordert, wird bewusst verzichtet.

Für *landschaftstypische Bauten* werden Ersatzbauten nach freiwilligem Abbruch ausgeschlossen. Im Gegenzug wird künftig eine vollständige Zweckänderung d.h. die vollständige Umnutzung zu Wohnzwecken ermöglicht, sofern das Gebäude bereits eine Wohnung aufweist (gestützt auf Art. 39 Abs. 1 RPV). Konsequenterweise werden dafür die Anforderungen an die äussere Erscheinung gelockert, da mit der Nutzungsänderung andere Ansprüche an die ursprünglichen Mehrzweckbauten gestellt werden wie z.B. sichtbare Fensteröffnungen in Gymwänden für eine einwandfreie Belichtung.

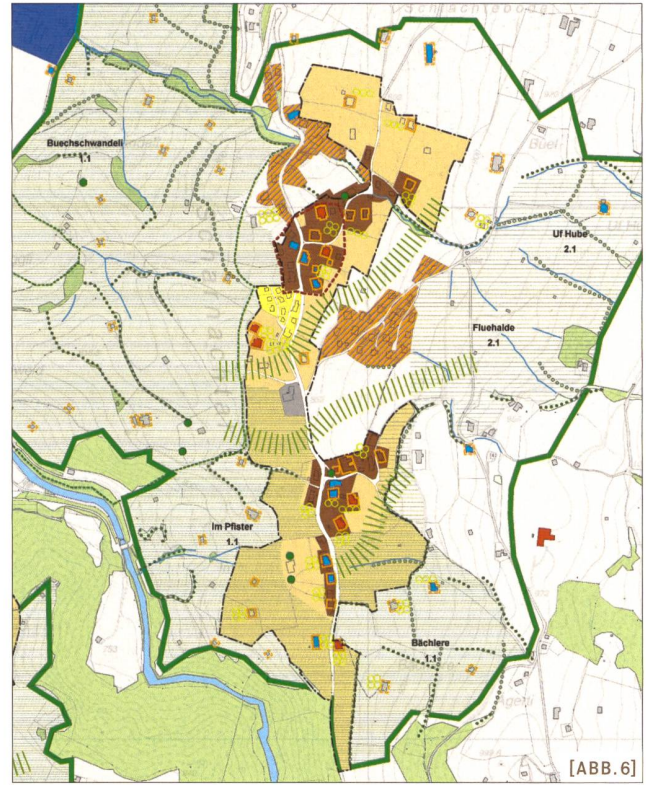
Für *landschaftstypische Kleinbauten und Stallscheunen* sollen landwirtschaftsnahe Nutzungen zulässig sein; eine Umnutzung für Wohn- oder Gewerbe Zwecke wird jedoch ausgeschlossen.

#### 4. Landschaftsschutzgebiet in Landschaftsschutzzonen 1 und 2 differenziert

Ob Bauten in der Landwirtschaftszone mit der Landschaft verträglich sind, hängt in hohem Masse von der Ausprägung und Bedeutung der Kulturlandschaft ab. Im Testgebiet weist die Landschaft in verschiedenen Bereichen entweder als *Kulturlandschaft der Streusiedlung* oder als *Kulisse der Streusiedlung* besondere Eigenarten auf. Darauf abgestimmt wird das Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Teilzonenpläne in zwei neue Schutzzonen differenziert:



[ABB. 5] Rechtsgültiger Zonenplan (Ausschnitt); Wohn- und Gewerbezone und Zone für öffentliche Nutzungen.



[ABB. 6] Entwurf Teilzonenplan; Teilgebiet Leopardenfell.  
 ■ Kulturlandschaftszone; ■ Weilerzone (Quelle der Abbildungen 1–6: PLANAR AG)

Landschaftsschutzzone 1 ist Teil der Kulturlandschaft im traditionellen Streusiedlungsgebiet. Sie wird geprägt durch eine grosse Zahl landschaftstypischer Kleinbauten und Stall-scheunen sowie durch einige Einzelhöfe.

Landschaftsschutzzone 2 bildet die Kulisse des Streusiedlungsgebietes und zeichnet sich durch einen hohen Grad an Naturnähe aus. Bauten fehlen weitgehend.

### 5. Fonds für Entschädigung

Die Bestimmungen im Baureglement Frutigen über einen Fonds zur Erfüllung der Aufgaben im Bereich Kulturgüterhaltung, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz sowie Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung werden wie folgt ergänzt.

Der Fonds soll unter anderem mit einem Teil der Gelder aus der Mehrwertabschöpfung sowie aus Beiträgen von Kanton und Bund gespeisen werden.

Er deckt die Unterhaltskosten der im Teilzonenplan bezeichneten landschaftstypischen und nicht mehr bestimmungsgemäss genutzten Ökonomiegebäuden in den Landschaftsschutz-zonen sowie zur Deckung der Abbruchkosten von nicht mehr bestimmungsgemäss genutzten, nicht landschaftstypischen oder störenden Weidegemachen, Ställen und Heuschobern.

Zudem kann die Gemeinde aus dem Fonds Entschädigungen ausrichten, wenn die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird, im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden, bei Bauten mit denkmalpflegerisch bedingten Mehraufwendungen sowie bei besonderen Leistungen zur Gestaltung des Ortsbildes (z. B. Aussenraumgestaltung).

### KONTAKT

PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich  
 Katharina Döbler, Martin Schwarze, Christoph Haller,  
 Fanny Pietzner, f.pietzner@planar.ch, Tel. 044 421 38 38

### RÉSUMÉ

## Nouvelle approche de la construction hors zone à bâtir – Etudes-tests dans le Frutigal

Dans le canton de Berne, une démarche de planification en deux temps a permis de dégager une nouvelle approche de la construction hors de la zone à bâtir. En 2008 ont été élaborées, pour les territoires à habitat traditionnellement dispersé de l'Oberland bernois, 13 propositions spécifiques, dont la pertinence et la faisabilité ont ensuite été évaluées dans le cadre d'études-tests menées dans deux communes du Frutigal, Frutigen et Reichenbach. De la démarche ont été tirés cinq grands principes, susceptibles de prendre la forme de nouvelles dispositions légales:

1. Pour certains bâtiments isolés ou groupes de bâtiments, l'actuelle zone mixte est remplacée par la zone de hameau au sens de l'art. 33 OAT, ce qui permet de conserver les structures traditionnelles, caractérisées par leurs espaces extérieurs.

2. La zone rurale, qui comprend aussi bien les terres arables que celles utilisées de façon extensive, remplace en partie la zone agricole. La notion de zone rurale est plus pertinente que celle de zone agricole, destinée à assurer l'approvisionnement du pays.

3. Le recensement architectural est complété par les constructions rurales caractéristiques du paysage.

4. La zone de protection du paysage est subdivisée en deux catégories portant, l'une, sur le paysage cultivé et ses constructions caractéristiques, l'autre, sur le paysage naturel.

5. Un fonds est créé pour financer la conservation des paysages cultivés sur le territoire de la commune de Frutigen.