

Landwirtschaftliche Konversion

Chancen der Umnutzung ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe an den Siedlungsrändern

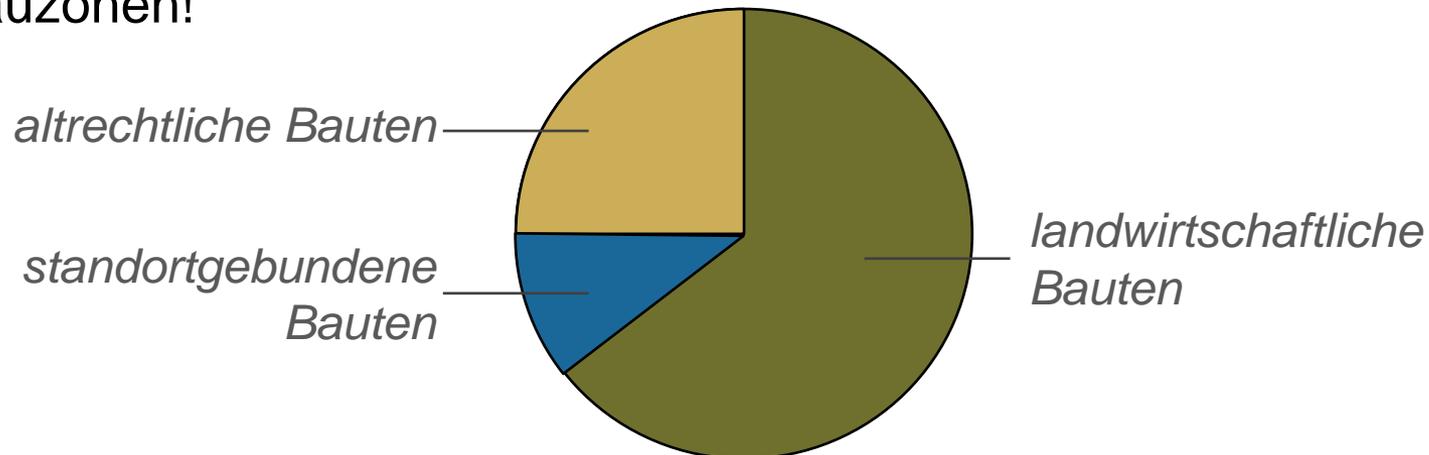


Inhalt

1. Einführung
2. Problemstellung
3. Stand der Forschung
4. SNF-Forschungsprojekt
5. Methodisches Vorgehen
6. Ergebnisse
7. Fazit

Einführung – Gebäude ausserhalb der Bauzonen

- Trennung Baugebiet/ Nichtbaugebiet seit 1972
 - Bauzonen: v.a. Wohn- und Arbeitszonen
 - Nichtbauzonen: v.a. Schutzzonen und Landwirtschaftszonen
 - ➔ von Überbauung weitestgehend frei zu halten
- ABER: rund 25% der Gebäude befinden sich ausserhalb der Bauzonen!



Einführung – Landwirtschaft in der Schweiz

Gründe



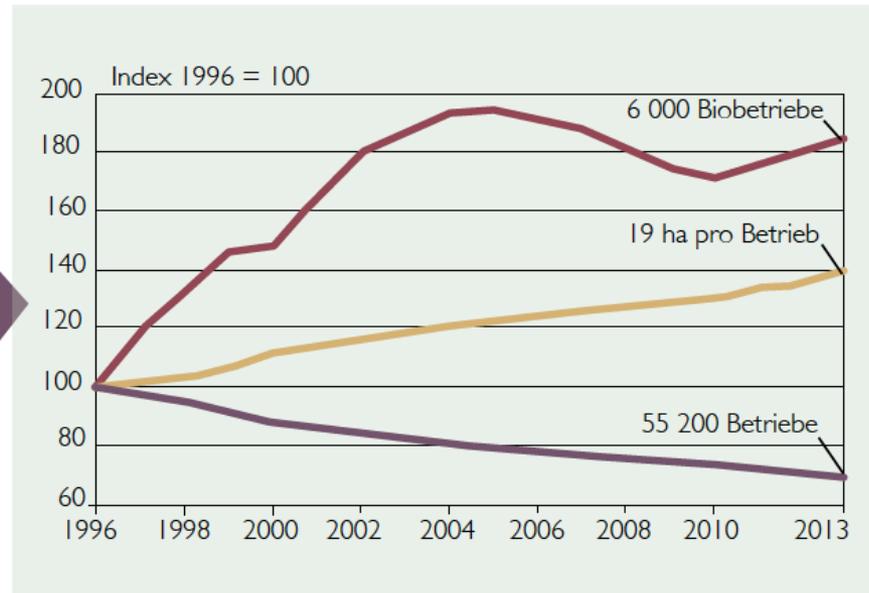
technischer
Fortschritt



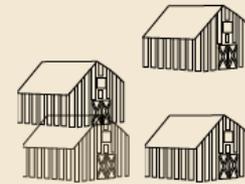
mangelnde
Nachfolgeregelung



Öffnung Agrarmärkte
Deregulierung Agrarpolitik



Folgen



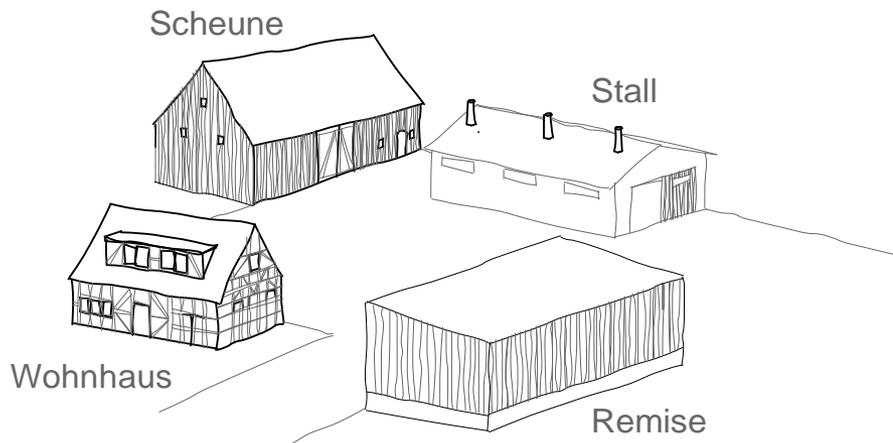
**-4 Bauernhöfe/
Tag
=
-2%/Jahr**

landwirtschaftliche
Gebäude ausserhalb
Bauzone werden zu-
nehmend nicht mehr
gebraucht

Quelle: Baumann 2016

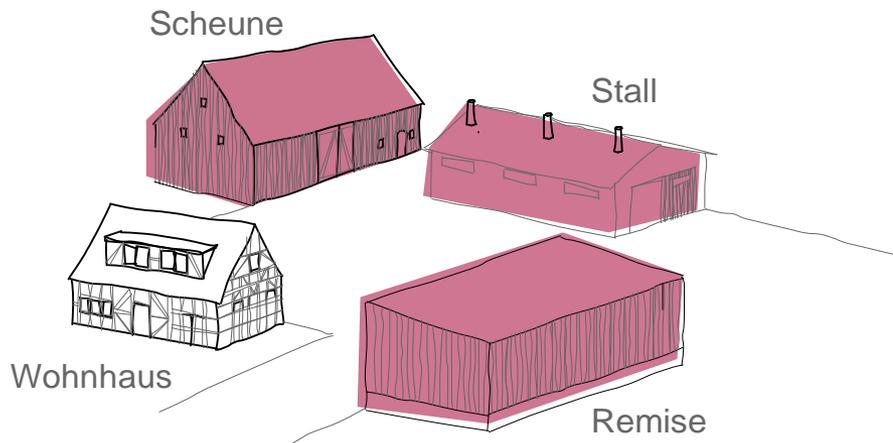
Problem – Nutzungsänderung nach Betriebsaufgabe

- Getrennte Betrachtung von Hof und Land
- Wohnhaus wird landwirtschaftsfremd weiter bewohnt
- Dilemma der Ökonomiegebäude:
weitestgehendes Nutzungsverbot vs. Eigentumsgarantie



Problem – Nutzungsänderung nach Betriebsaufgabe

- Wohnhaus wird landwirtschaftsfremd weiter bewohnt
- Dilemma der Ökonomiegebäude:
weitestgehendes Nutzungsverbot vrsl. Eigentumsgarantie



- **Leerstand**
- **Unternutzung**
- **Illegale Umnutzung**

Problem – Folgen der Nutzungsänderung

- Immer mehr Nicht-Landwirte in der Landwirtschaftszone
→ *Nachbarschaftskonflikte*
- Stärkung des MIV
→ *Ökologische und ökonomische Folgen*
- Insgesamt: Aufweichung des Trennungsgrundsatzes
→ *Versiegelung, Beeinträchtigung Landschaftsbild*

Stand der Forschung und Forschungslücken

- Verpflichtung zum Monitoring der Bautätigkeiten ausserhalb der Bauzonen → bisher rein quantitativ!
- Zahlreiche Fehlanreize im Nichtbauggebiet identifiziert
- vielfach architektonische Betrachtung, jedoch wenig raumplanerische Auseinandersetzung
- 2. Revision des RPG ist auf dem Weg → Schwerpunkt: Bauen ausserhalb der Bauzonen

SNF-Forschungsprojekt (2014-17)

"Handlungsoptionen für bestehende Gebäude ausserhalb der Bauzonen – Eine Chance für die Innenentwicklung in der Schweiz?"

Ziele

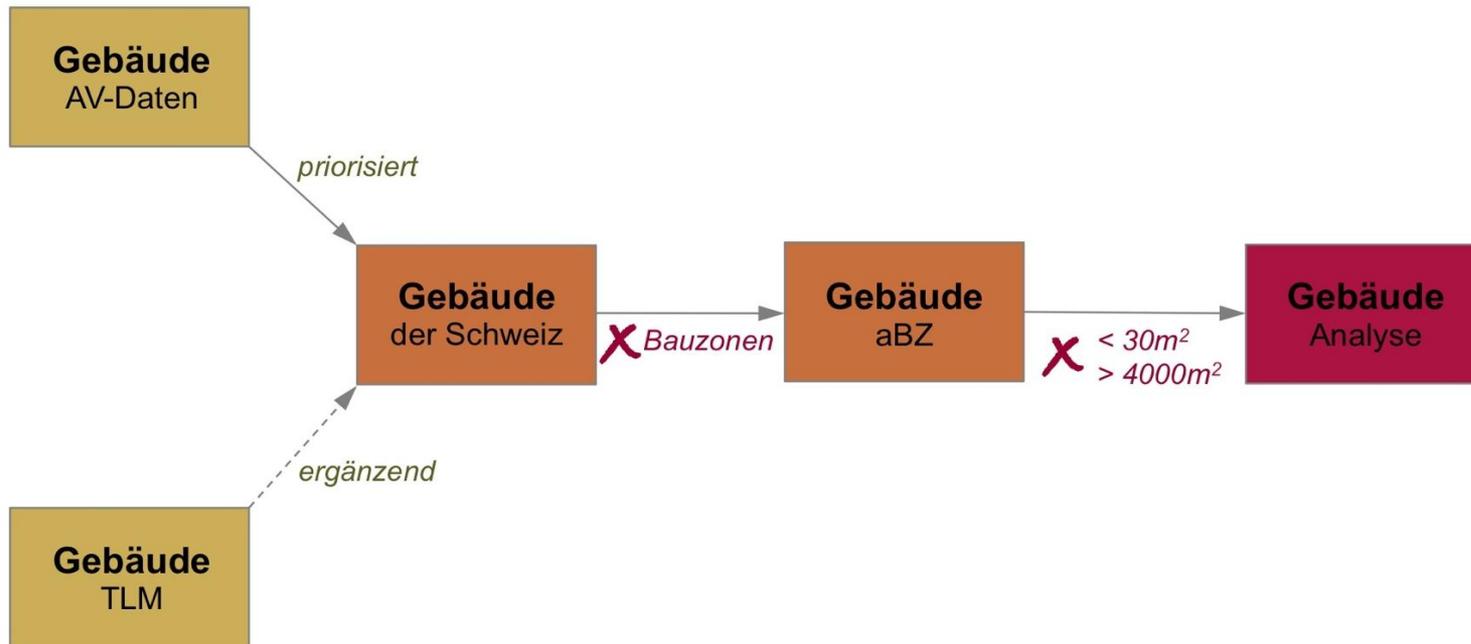
- Schaffen einer handlungsorientierten Übersicht
- Konzept zur Wahrung der Übersicht
- Identifizierung möglicher Potenzialen

Hypothese

Gebäude ausserhalb der Bauzonen können einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme leisten.

Methodisches Vorgehen

- Identifizierung der Gebäude ausserhalb der Bauzonen



Methodisches Vorgehen

- Identifizierung der Gebäude ausserhalb der Bauzonen



Knackpunkte

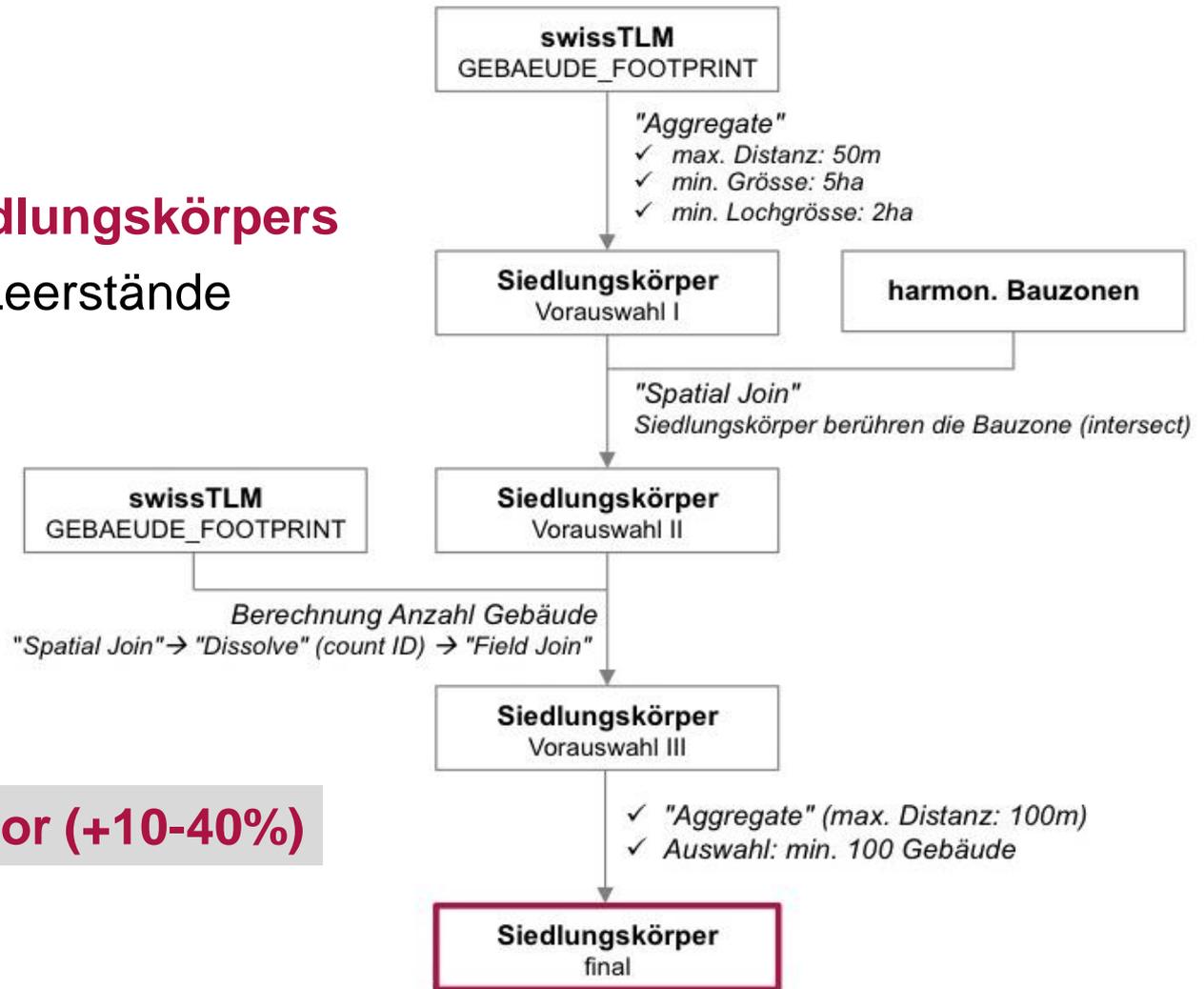
- Definition des Siedlungskörpers
- Identifizierung der Leerstände



Methodisches Vorgehen

Knackpunkte

- **Definition des Siedlungskörpers**
- Identifizierung der Leerstände

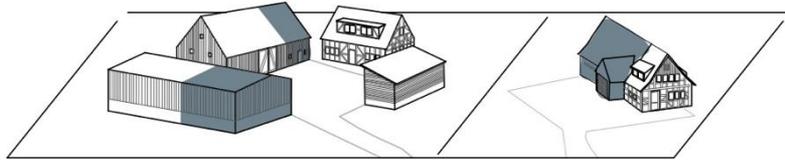


+ Korrekturfaktor (+10-40%)

Methodisches Vorgehen

Knackpunkte

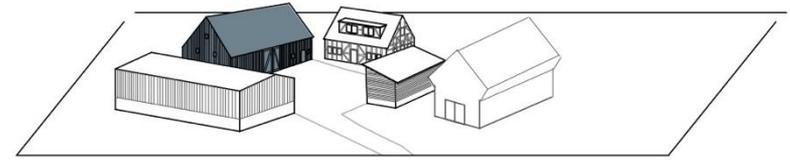
- Definition des Siedlungskörpers
- **Identifizierung der Leerstände**



aufgegebener Landwirtschaftsbetrieb



- ✓ 70-100% der Leerstände und nicht zuordenbaren Gebäude aus Kap. 5.2.5
- ✓ 70-100% des Ökonomieteils nicht landwirtschaftl. genutzter Mehrzweckbauten ausserhalb von Schutzperimetern

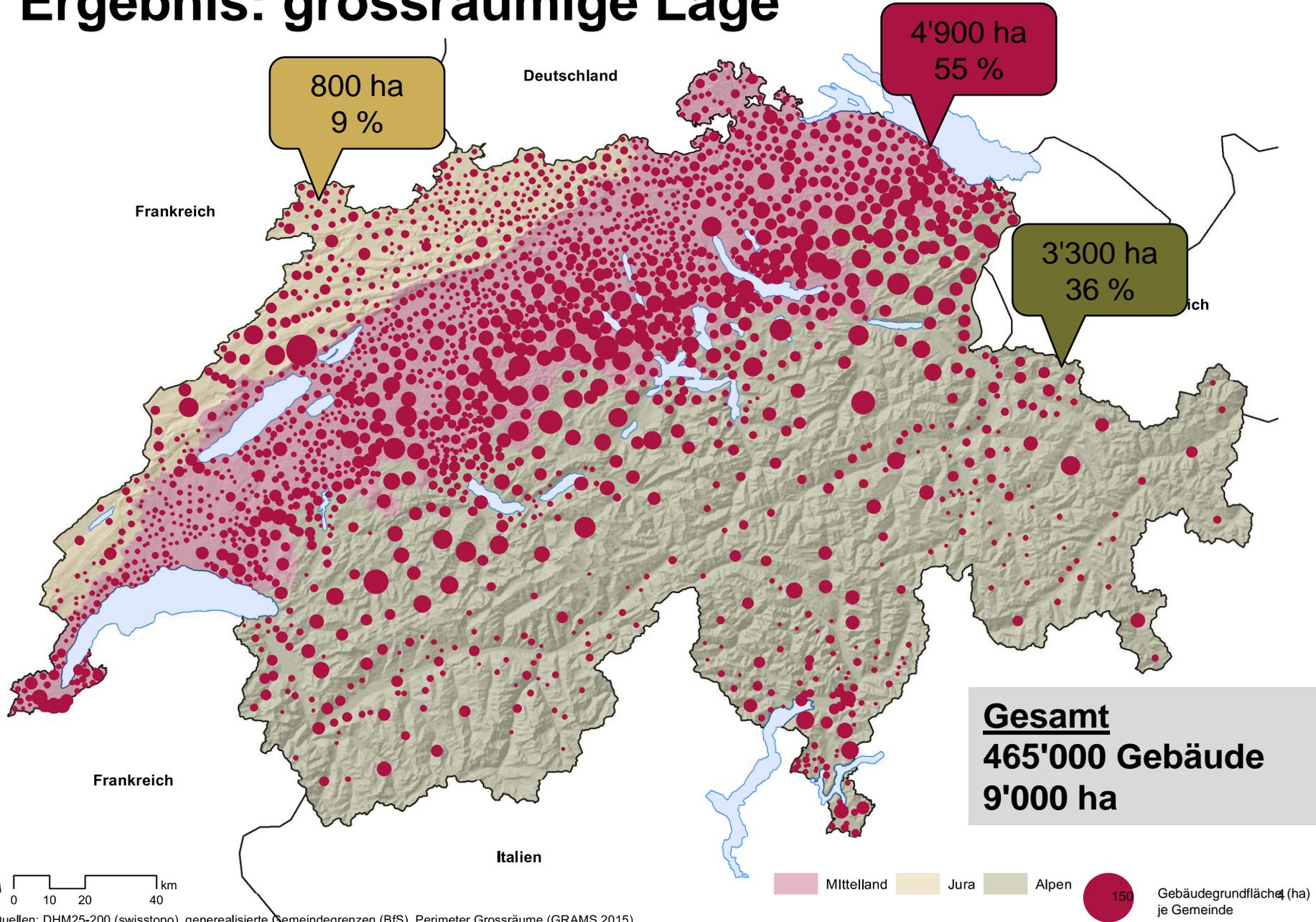


aktiver Landwirtschaftsbetrieb



- ✓ 1 leerstehendes Gebäude je 3-4 Landwirtschaftsbetriebe

Ergebnis: grossräumige Lage

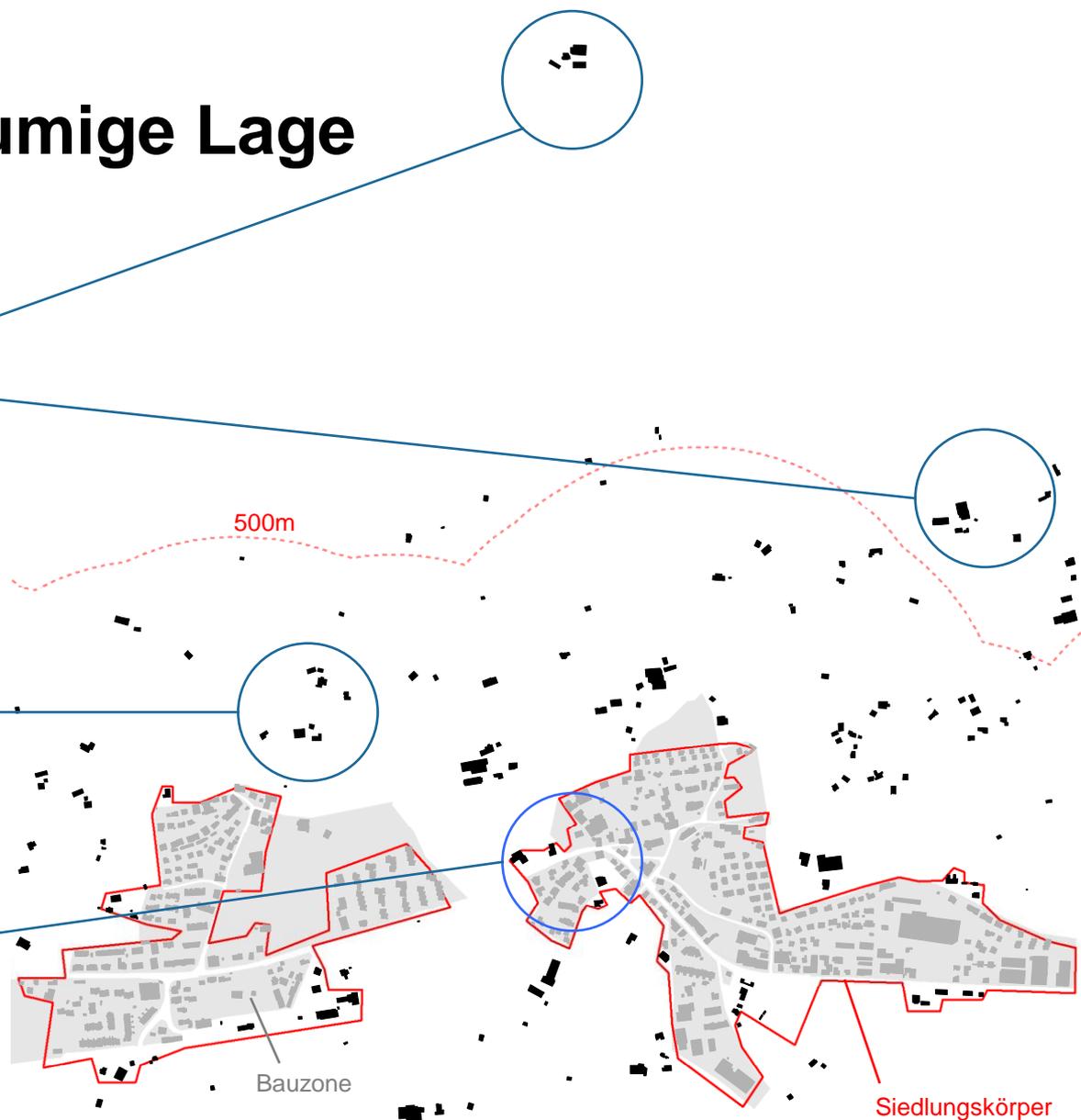


Ergebnis: kleinräumige Lage

61 % 5'500 ha
300'000 Gebäude

28 % 2'500 ha
120'000 Gebäude

11 % 1'000 ha
43'000 Gebäude



Quelle: eigene Darstellung (Daten: Kanton SZ (Zonenplan, AV-Daten))



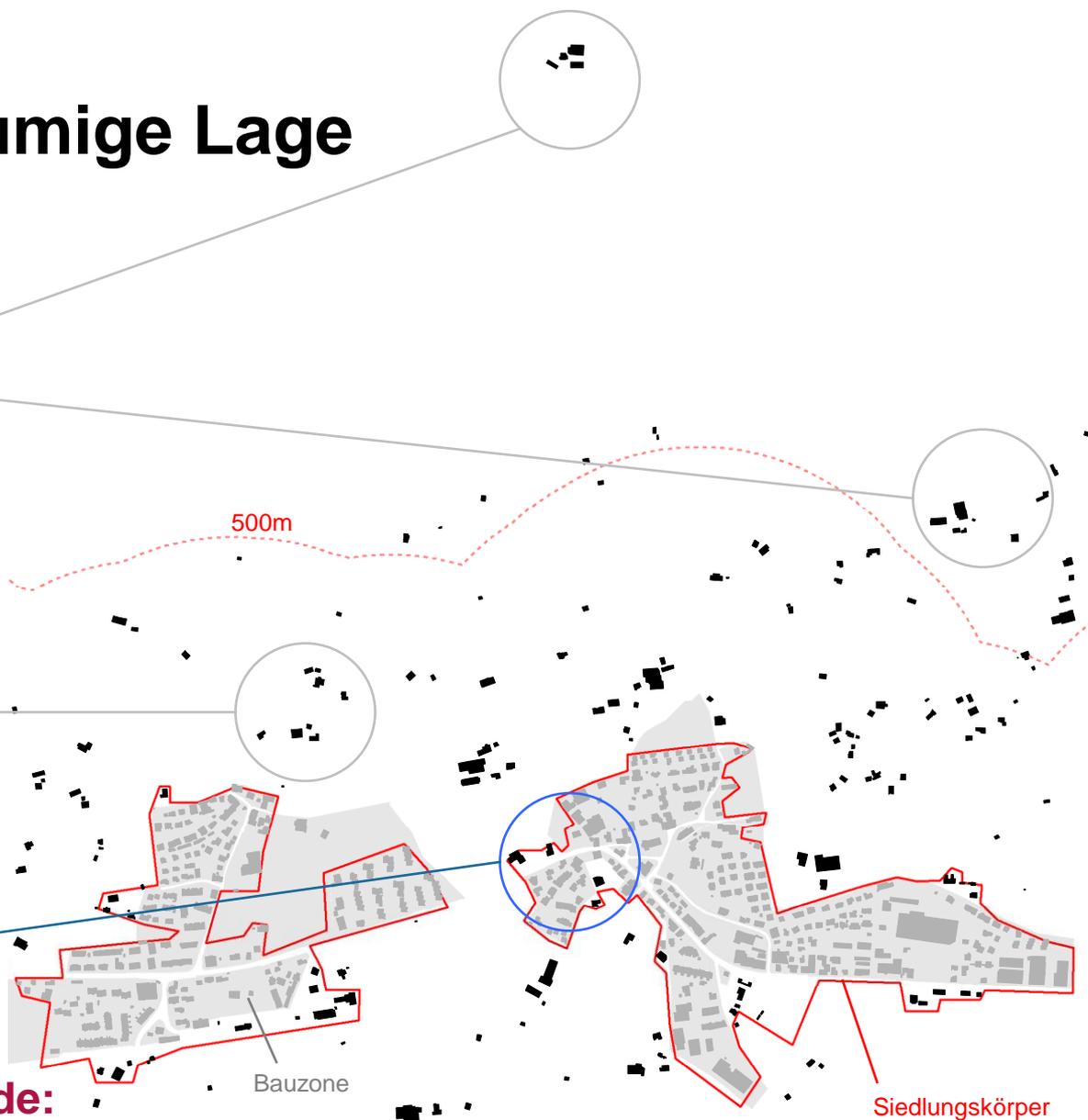
Ergebnis: kleinräumige Lage

61 % 5'500 ha
300'000 Gebäude

28 % 2'500 ha
120'000 Gebäude

11 % 1'000 ha
43'000 Gebäude

→ davon vermutete Leerstände:
8'000 bzw. 150 ha



Quelle: eigene Darstellung (Daten: Kanton SZ (Zonenplan, AV-Daten))

Ergebnis: kleinräumige Lage

61 % 5'500 ha
300'000 Gebäude

MIT KORREKTURFAKTOR

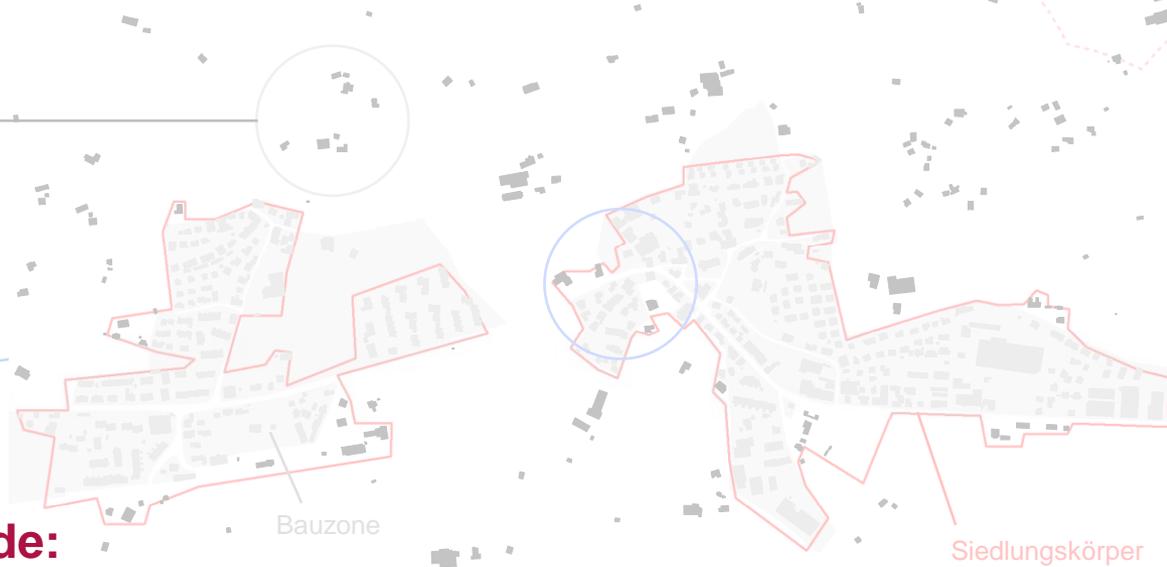
→ 9'000 – 11'000 Leerstände

→ 160 – 210 ha

28 % 2'500 ha
120'000 Gebäude

11 % 1'000 ha
43'000 Gebäude

**→ davon vermutete Leerstände:
8'000 bzw. 150 ha**



Quelle: eigene Darstellung (Daten: Kanton SZ (Zonenplan, AV-Daten))

Ergebnis: kleinräumige Lage

61 % 5'500 ha
300'000 Gebäude

MIT KORREKTURFAKTOR

→ 9'000 – 11'000 Leerstände

→ 160 – 210 ha

28 % 2'500 ha
120'000 Gebäude

POTENZIALABSCHÄTZUNG

→ 3 – 7 Mio. m² GF

→ 45'000 – 140'000 EW

11 % 1'000 ha
43'000 Gebäude

**→ davon vermutete Leerstände:
8'000 bzw. 150 ha**



Quelle: eigene Darstellung (Daten: Kanton SZ (Zonenplan, AV-Daten))

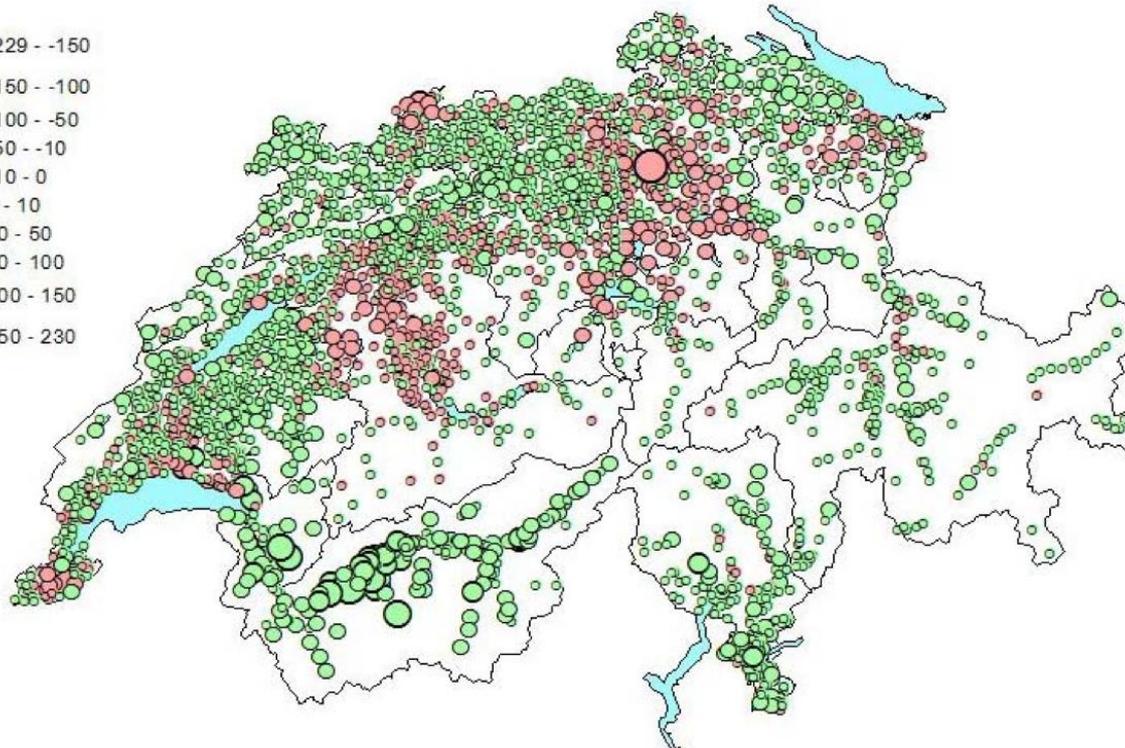
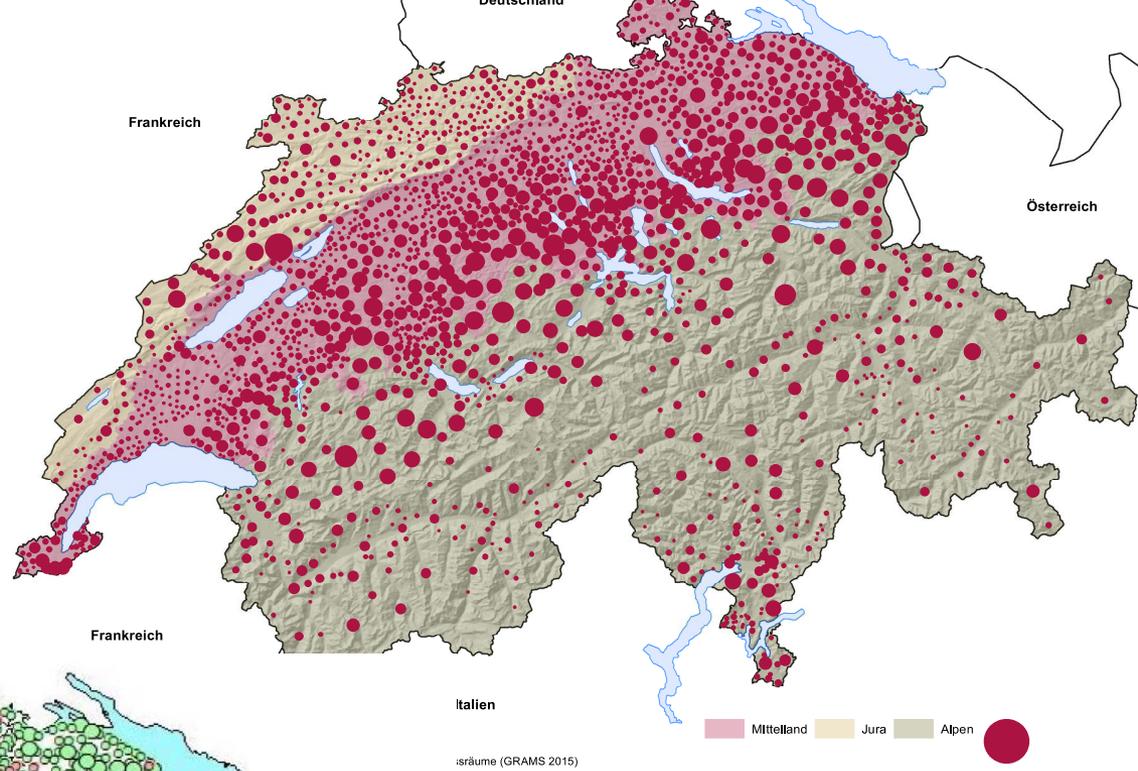
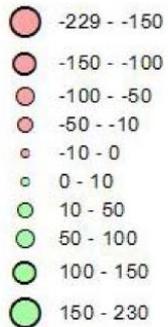
Fazit

- Ein genauerer Blick lohnt sich... quantitativ und qualitativ!

Quelle: Fahrländer 2008, 34

Fazit

Lage der Bauzonenreserven vs. Lage der Reserven ausserhalb d. Bauzonen



Quelle: Fahrländer 2008, 34

Fazit

- Ein genauerer Blick lohnt sich... quantitativ und qualitativ!
- Vorteile gegenüber dem Bauen auf der "grünen Wiese"
- Möglichkeiten zur Mobilisierung:
 1. Einzonung (individuelle Lösung)
 2. Gesetzesänderung (umfassende Lösung)
- Mobilisierung ist zwingend auf Übersicht angewiesen!



Vielen Dank!