

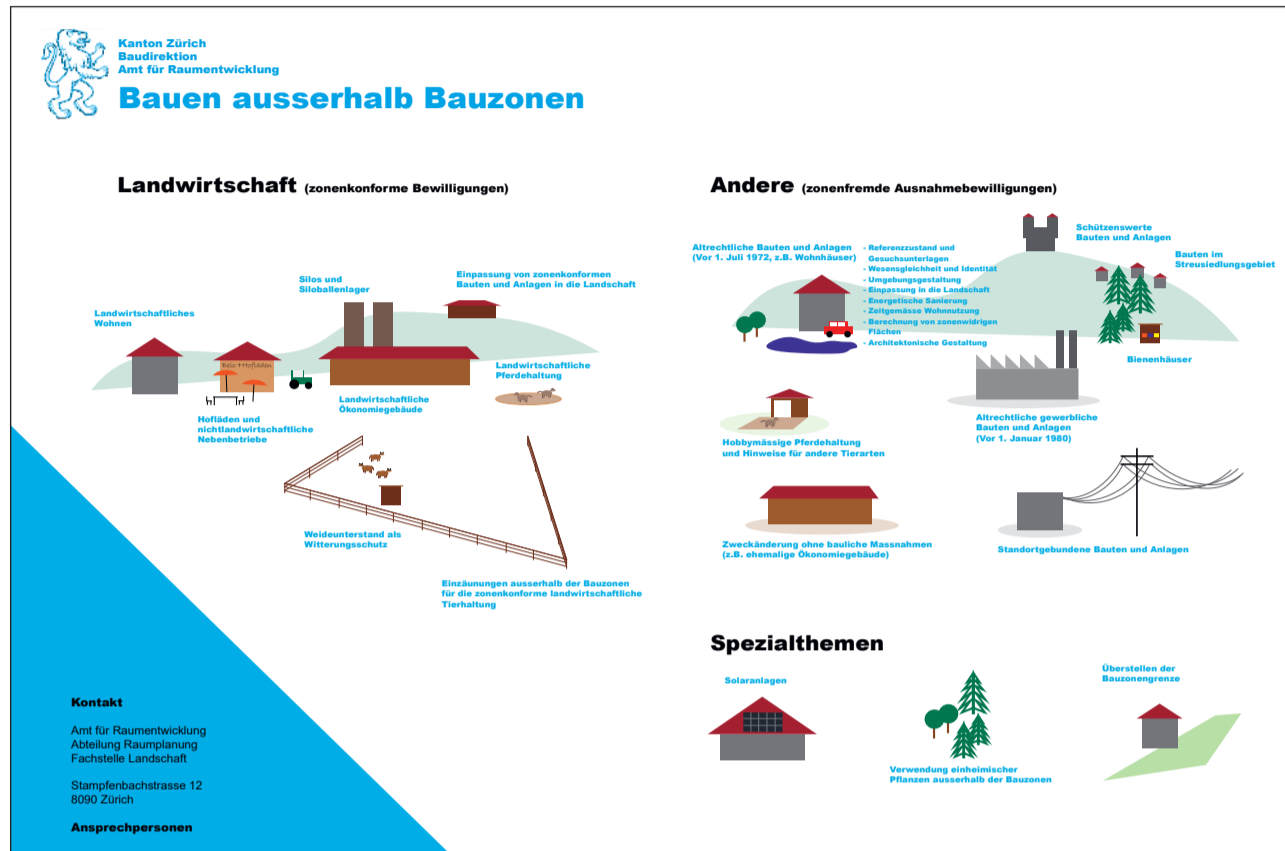


# Fachteil Raumentwicklung

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ 044 2177733 ■ www.zbv.ch

Neue Merkblätter vom Amt für Raumentwicklung zum Bauen ausserhalb Bauzone

## Überarbeitete Merkblätter vom ARE



Übersicht über die neuen Merkblätter zum Bauen ausserhalb Bauzone, Grafik: ARE, Kanton Zürich

**Seit Anfang Juli ist die neue Webseite des Kantons Zürich online. Nicht nur der Internetauftritt wurde erneuert, sondern auch verschiedene Merkblätter und Formulare, darunter auch die Merkblätter zum Bauen ausserhalb Bauzone.**

Zum einen sind die neun bestehenden Merkblätter überarbeitet worden, zum anderen wurden sieben neue Merkblätter und mehrere Arbeitshilfen neu erstellt. Die Merkblätter sind gegliedert in zonenkonforme und zonenfremde Bewilligungen. In diesem Artikel wird auf die wichtigsten Änderungen eingegangen. Ist es nicht anders erwähnt, sind die restlichen Punkte identisch geblieben.

### Zonenkonforme Bauvorhaben

**Landwirtschaftliches Wohnen**  
Beim landwirtschaftlichen Wohnbauten wurde eine Präzisierung vorgenommen. Für Angestellte kann ab 4 SAK eine maximale Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> erstellt werden, vorher war die Fläche nicht definiert. Neu wird verlangt, dass für eine gute Einpassung in die Landschaft eine Ortsanalyse mit architektonischem Konzept eingereicht werden muss.

### Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude

Hier wird vor allem die aktuelle Praxis im Kanton Zürich dargelegt. Neu wird verlangt, dass die Verkehrsflächen möglichst zu minimieren sind.

### Hofläden und nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe

Dieses Merkblatt ist neu und zeigt auf, welche Punkte bei der Planung eines Hofladens oder eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes (Besenbeizen, Schlafen im Stroh, Reitunterricht, Lohnunternehmen, etc.) beachtet werden müssen.

### Silos und Siloballenlager

Auch dieses Merkblatt ist neu. Bei den Hochsilos wird vor allem der Standort, die Einordnung und die Farben thematisiert. Ausserdem wird im Merkblatt verlangt, dass prioritär dunkle, der Umgebung angepasste Folienfarben ver-

wendet werden. Zusätzlich sollen die Siloballen nur noch auf bewilligten Siloballenlagerplätzen gelagert werden können.

### Einpassung von zonenkonformen Bauten und Anlagen

Für die Einordnung der zonenkonformen Bauten wurde eine übergreifende Arbeitshilfe erstellt. Diese Arbeitshilfe ist neu und gibt einen Überblick, auf was bei der Planung von Gebäuden in der Landwirtschaftszone geachtet werden muss. Dabei wird der Standort, die Ausrichtung, Volumetrie, Form, Farbe, Materialität und auch die Umgebungsgestaltung thematisiert. Diese Arbeitshilfe ist relativ umfangreich und bringt viele neue Vorgaben für den Baubewilligungsprozess.

### Zonenfremde Bauvorhaben

#### Altrechtliche Bauten und Anlagen

Zu diesem Thema wurden mehrere Arbeitshilfen erstellt. Diese geben einen guten Überblick bei der Planung was beachtet werden muss, z.B. der Referenzzustand, die Wesensgleichheit, die Umgebungsgestaltung, usw. In der Arbeitshilfe Umgebungsgestaltung wurden aufschlussreiche Beispiele gemacht, um die Planung des Aussenbereichs zu vereinfachen. In einer dieser Arbeitshilfen wurde aber festgehalten, dass der Artikel 24c RPG nicht bei aktiven Landwirtschaftsbetrieben angewendet werden kann. Sehr wahrscheinlich stützt sich das ARE hier auf den aktuellsten Bundesgerichtsentscheid zum Bauen ausserhalb Bauzone im Kanton Solothurn.

#### Bauten im Streusiedlungsgebiet

Dieses Merkblatt ist auch neu. Hier wird beschrieben, wie mit Gebäuden in Streusiedlungsgebieten (Richtplan) umgegangen werden kann. Hier besteht nämlich die Möglichkeit, Bauten, welche für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt werden, teilweise unter engen Vorgaben umzunutzen.

#### Schützenswerte Bauten und Anlagen, Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen, Standortgebundene Bauten

Zu den Themen schützenswerte Anlagen, altrechtliche gewerbliche Anlagen und standortgebundene Bauten wurden neu auch Merkblätter erstellt. Diese

Bauten betreffen aktive Landwirtschaftsbetriebe nur selten, deshalb wird auf eine Vorstellung verzichtet.

#### Fazit:

In den neuen Merkblättern werden viele Vorgaben genauer definiert, was dazu führt, dass für den Bauherren klarer ist was die Praxis im Kanton Zürich ist. Hingegen führt es aber auch zu einem Mehraufwand bei der Planung, weil viel mehr Abklärungen vorgenommen werden müssen. Es wird sich zeigen, wie praxistauglich die überarbeiteten Merkblätter sind. ■ Jasmin Wiederkehr

Alle Merkblätter sind verfügbar unter [www.zh.ch](http://www.zh.ch) → Planen & Bauen → Bauvorschriften → Bauen an besonderer Lage → Bauen ausserhalb Bauzone

## Interview zum Fachteil

### Randolf Koch

Leiter Fachstelle Landschaft, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich



«Höhere Qualität der Baugesuche und mehr Planungssicherheit.»

### Was erhofft sich das ARE von der Einführung der neuen Merkblätter?

Bauwillige und Planende sollen sich eine Übersicht über die Beurteilungskriterien für ihr Bauvorhaben verschaffen können, ohne sich vertieft mit Gesetzestexten und Gerichtsentscheiden auseinandersetzen zu müssen. Die Planungssicherheit und Qualität der Gesuchunterlagen kann damit erhöht werden.

Mit diesen Arbeitshilfen soll es für Gesuchsteller möglich sein, Vorhaben hinsichtlich Lage, Gestaltung und Bepflanzung optimal in die Landschaft einzupassen. Dieser Grundsatz des RPG soll von Beginn an berücksichtigt werden, damit die Bauplanung zielgerichtet und effizient erfolgt.

### Wieso können aktive Landwirtschaftsbetriebe den Wohnraum nicht nach Artikel 24c Raumplanungsgesetz (RPG) erweitern (altrechtliches Bauen)?

Gemäss Bundesgericht ist Art. 24c RPG bei landwirtschaftlichen Gewerben nicht anwendbar. Bund und Kanton möchten Landwirtschaftsbetriebe aber keinesfalls schlechter stellen als Zonenfremde, weshalb immer fall-spezifisch geprüft wird.

### Uns ist aufgefallen, dass mehr Unterlagen eingereicht werden müssen. Wie kommt das?

Es ist mit Sicherheit kein Ziel des Kantons, mehr Gesuchunterlagen zu bekommen. Der Grundsatz lautet: So wenige Dokumente wie möglich einfordern, aber so viele wie nötig. Denn nur vollständige und aussagekräftige Dossiers ermöglichen eine effiziente Bearbeitung. ■

### Wie kann der ZBV dazu beitragen, den Baubewilligungsprozess zu beschleunigen?

Durch eine realistische Beratung sowie das Abstützen auf die Merkblätter und Arbeitshilfen. So wird zu einer höheren Qualität der Baugesuche beigetragen und die Verfahren können beschleunigt werden.

Die Merkblätter und Arbeitshilfen sind auf der Website des Kantons Zürich abrufbar: [www.zh.ch/bauvorschriften](http://www.zh.ch/bauvorschriften) → Bauen ausserhalb Bauzonen

Oder direkt per QR-Code:



### Einige Merkblätter wurden neu zur Einordnung der Gebäude erstellt, was erhofft sich das ARE davon?

## Kommentar der Woche

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ www.zbv.ch

## Störfaktoren

Wir Bauern sind Störfaktoren. Wir stören die Ruhe der Erholungssuchenden, wir belasten Flora und Fauna mit unserem Tun, wir produzieren viel teurer als unsere Kollegen ennet der Grenze und sogar wenn es uns Bauern nicht mehr gäbe, wären da immer noch unsere Höfe, welche mitten in der Landschaft stehen. Zersiedelung – Optische Störfaktoren in der Landschaft. So sehen die Landschaftsschützer unsere Betriebe.

Es wird sogar unumwunden von Entrümpelung der Landschaft gesprochen, wenn es um die Weiterentwicklung der Raumplanung geht. Für aktive Landwirtschaftsbetriebe ist dies ein Affront. Selbstverständlich sind im Zuge des Strukturwandels viele Höfe aufgegeben worden und werden heute «zonenfremd» genutzt. Auch das war aber der Wille von Politik und Volk. Dass nun die aktiven Betriebe bei Bau-

vorhaben unter immer restriktiveren Bauverfahren zu leiden haben geht nicht. Die Merkblätter des ARE sind ein gutes Hilfsmittel, um sich orientieren zu können. Nach der Überarbeitung sind aber nochmals neue Details konkretisiert worden, welche die Administration auf beiden Seiten zusätzlich belasten und das Bauen für uns weiter verteuern.

Vernünftige Materialkonzepte machen Sinn. Vorschriften über Details wie die Tore angeschlagen sein sollen,

welche Farbe die Siloballen haben müssen und Weiteres, schiessen über das Ziel hinaus. Schlanke Bauverfahren mit zeitnahen Entscheiden müssen das Ziel sein.

Zusätzliche Konzepte, Standortanalysen etc. belasten Verwaltung und Bauern bei steigenden Kosten. Dass Bauverfahren im Kanton Zürich für einen Bauern schon vor Einreichung des Gesuches Frust und Stress bedeuten, sollte zu denken geben. Mit neuen Merkblättern ist dieser Missstand nicht behoben! ■

Marc Peter Wiesendangen

