

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 85 (1990)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Die Zusammenhänge erkennen : neue Perspektiven für standortgebundene Umbauten  
**Autor:** Gattiker, Hans  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175434>

### **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:** 14.01.2026

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





Die herkömmlichen landwirtschaftlichen Bauten bilden ein kulturelles Element in der Landschaft. Sie sollten deshalb trotz des Strukturwandels erhalten bleiben (Bild Gattiker).

*Les bâtiments agricoles traditionnels constituent, dans le paysage, un élément culturel. Aussi devraient-ils être conservés malgré les changements structurels.*

## Neue Perspektiven für standortgebundene Umbauten

# Die Zusammenhänge erkennen

Die Revision der Raumplanungsverordnung (RPV) hat unter anderem den Begriff der Standortgebundenheit für Umbauten nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) erweitert und damit auch unter Heimatschützern hitzige Diskussionen entflammt. Bei sachgemässer Anwendung im Verbund mit dem vor der Beratung stehenden Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ergeben sich interessante Perspektiven, vor allem für das Berggebiet.

Aus der Tatsache, dass sich Berglandwirtschaft und Tourismus am gleichen Ort abspielen, leitet man oft etwas voreilig ab, Bergbauern, deren Betriebsgrösse nicht für ein genügendes Einkommen reiche, könnten dieses ohne weiteres durch *Arbeit im Tourismus* in ihrer Umgebung aufstocken. Zur Winterzeit mag das in grossen Skiarenen insofern zutreffen, als die Arbeit am Skilift sich oft mit der Be-

sorgung des Viehs am Morgen und am Abend vereinbaren lässt. Die übrigen touristischen Arbeitsplätze konzentrieren sich fast ausschliesslich auf das Gastgewerbe, und ihr Anforderungsprofil lässt sich kaum mit demjenigen der Berglandwirtschaft vereinbaren, wenn eine derartige Ergänzung von der zeitlichen Beanspruchung her da und dort vielleicht möglich wäre.

### Grundrente und Strukturwandel

Landwirtschaftlicher Boden ist billig, weil aus ihm wenig herauszuwirtschaften ist. Es ist begreiflich, wenn ein Bauer mit zu kleiner Betriebsfläche – und ohne eine Chance, diese zu vergrössern – versucht, auf diese oder jene Weise etwas *mehr Ertrag aus dem Boden* herauszubringen, als es die Landwirtschaft zulässt. Bei

entsprechender Nachfrage führt dies oft zu Verkäufen von Bauparzellen, was aber kurzsichtig ist, weil sich dadurch die landwirtschaftliche Produktionsbasis weiter verschmälert.

Nicht zur landwirtschaftlichen Produktionsbasis gehören allerdings alte, infolge der Umstrukturierung zwecklos gewordene Ökonomiebauten. Beispielsweise besass früher in gewissen Berggegenden jede Bauernfamilie mehrere, auf dem Gebiet der Gemeinde verstreute Ställe und um jeden herum einen gewissen Umschwung an ertragreichem Wiesland. Während des Sommers weidete das Vieh der ganzen Gemeinde unter der Obhut des Sennen auf der Alp. Unterdessen machten die Bauernfamilien auf ihren Wie-





Nach der revidierten Raumplanungsverordnung dürfen technisch überholte, aber landschaftlich wichtige bäuerliche Gebäude für Wohnzwecke umgebaut werden. Sie müssen aber vorab unter Schutz gestellt werden, so dass der Eigentümer erhebliche Einschränkungen bei der Ausgestaltung dulden muss.

*Selon l'ordonnance révisée sur l'aménagement du territoire, des bâtiments techniquement dépassés, mais importants pour l'esthétique du paysage, peuvent être transformés – mais à condition qu'ils soient classés, de telle sorte que le propriétaire soit tenu d'admettre d'importantes restrictions à la liberté de transformer.*

## Eine Zukunft für unsere ländliche Baukultur

Der Schweizer Heimatschutz setzt sich ein für eine nachhaltige bäuerliche Landwirtschaft, nämlich für die Erhaltung und Förderung von herkömmlichen, regional- und ortsspezifischen Betriebsstrukturen mit standortgebundenen, naturgerechten Produktionsverfahren. Daraus leitet er die folgenden Grundsätze für den Umgang mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ab:

1. Herkömmliche landwirtschaftliche Betriebsgebäude (HLB) sind Merkmale und Zeugen der örtlichen Kultur und kennzeichnende Bestandteile der Kulturlandschaft.

Sie sind, wo immer möglich, in ihrer Substanz am angestammten Ort zu bewahren und einer geeigneten landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten.

2. Bauliche Massnahmen an HLB und deren Umgebung haben den Anforderungen

von Ortsbild- und Landschaftsschutz sowie der Denkmalpflege zu entsprechen.

3. Veränderungen an HLB zum Zwecke einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung sollen grundsätzlich nur innerhalb der Bauzonen und nur dann gestattet werden, wenn

a) eine sinnvolle landwirtschaftliche Verwendung auch in absehbarer Zukunft nicht mehr denkbar ist

b) die vorgesehene Umgestaltung unter dem Gesichtspunkt des Ortsbild- und Denkmalschutzes einem sorgfältig eingefügten Neubau oder dem ersatzlosen Abbruch vorzuziehen ist.

4. Auch ausserhalb der Bauzonen sollen Inventare Auskunft über Bestand, Nutzung und Erhaltungswürdigkeit der HLB geben.

5. Inner- wie ausserhalb der Bauzonen sollen auch Abbruch und Verschiebung bestehender Bauten einer

beschwerdefähigen Bewilligung bedürfen.

6. Bei landwirtschaftlichen Neubauten sind Lösungen anzustreben, die sich hinsichtlich Standort, Volumen, Proportion und Material einwandfrei in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen.

7. Von Aussiedlungen im Rahmen von Meliorationen ist grundsätzlich abzusehen, oder es sind Lösungen anzustreben, die die Vereinzelung der Aussiedlung vermeiden lassen.

8. Als Mittel zur Erhaltung der HLB kommen vor allem in Betracht:

- geeignete Zonenordnungen und Bauvorschriften (z.B. Bauernhofzone im Baugebiet)

- Instrumente des landwirtschaftlichen Bodenrechts

- finanzielle Hilfen seitens der öffentlichen Hand

- Massnahmen des Natur- und Heimatschutzrechtes

sen das Heu und lagerten dieses auf dem Heuboden der verschiedenen Stallgebäude ein. Beim Einsetzen des Schneefalls stellte der Bauer sein Vieh in einen der Ställe und fütterte es dort, bis das Heu gefressen war. Daraufhin zügelte er das Vieh in einen anderen Stall, und das ging so weiter, bis – günstigenfalls – vor oder bei der Schneeschmelze das Heu in allen Ställen aufgebraucht war.

Dieses Verfahren hatte den Vorteil, dass während des Heuens, wo man sich, auch mit Rücksicht auf das Wetter, beeilen musste, wenig Transportaufwand entstand, was bei den damaligen bescheidenen Transportmitteln eine erhebliche Erleichterung darstellte. Der entsprechende Aufwand wurde in den Winter verlegt, indem dann die Bauern zweimal im Tag durch den tiefen Schnee zu den oft weit abgelegenen Ställen stapften, um das Vieh zu besorgen. Heute besitzen die Bauern grosse Scheunen im Dorf, wo auch das Vieh über den ganzen Winter bleibt, und mit den Transportmaschinen, die Dutzende von m<sup>3</sup> Futter laden können, wird dieses während des Heuens über die neu erstellten Strassen in Nu direkt ins Dorf hinuntergefahren. Die abgelegenen alten Ställe haben ihren Zweck verloren, bilden keinen ökonomischen Faktor mehr und werden deshalb nicht mehr unterhalten und zerfallen. Aus der Sicht des Bauern wäre es ein gutes Geschäft, sie für einige zehntausend Franken an Unterländer zu verkaufen, die sie zu Ferienhäusern umbauen, doch ist dies seit Inkrafttreten des RPG ausserhalb der Bauzonen bekanntlich nicht mehr zulässig.

### Im Dilemma

Der SHS beharrt selbstverständlich darauf, dass die strengen Ausnahmebestimmungen von Art. 24 RPG bezüglich Neu- und Umbauten ausserhalb der Bauzonen be-



Nouvelles perspectives pour les transformations

## Un vieux rêve réalisé?

La révision de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) a notamment élargi la notion de conformité d'un bâtiment à l'affectation de la zone pour ce qui concerne les transformations de bâtiments, selon article 24 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), et suscité par-là de vives discussions au sein du «Heimatschutz». Un usage judicieux de cette ordonnance, en liaison avec le projet de loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), ouvre d'intéressantes perspectives, surtout en ce qui concerne les régions de montagne.

Pour le paysan montagnard, compléter son modeste revenu par une *activité d'ordre touristique* est moins facile qu'on ne le croit, vu les exigences de l'exploitation agricole. Aussi sera-t-il plus facilement tenté de vendre du terrain, ou de vendre des dépendances agricoles qui ne servent plus (granges, étables) en raison de la moderne concentration du fourrage et du bétail à l'intérieur du village, et que des citadins peuvent transformer en maisons de vacances.

La LSP tient naturellement à ce que soient fermement appliquées les strictes *dispositions dérogatoires de l'article 24 LAT* concernant les nouvelles constructions et les transformations de bâtiments en dehors des zones à bâtir. Mais elle considère aussi comme très important le *maintien d'une population viable* dans les régions de montagne; et, de son point de vue culturel, elle déplore la disparition d'un patrimoine architectural lié à l'agriculture de naguère. Aussi salue-t-elle en principe les exceptions à la règle de l'article 24 qui répondent à cette double préoccupation; mais elle donne toute son importance au fait que la nouvelle fon-

ction économique des bâtiments transformés soit à l'avantage (permanent) de la population; ce qui n'est pas réalisé en cas de vente à un citadin.

Le *projet de loi fédérale sur le droit foncier rural* contient des règles qui, judicieusement appliquées, peuvent garantir que les revenus d'ex-bâtiments agricoles transformés aillent aux exploitants des domaines dont ces bâtiments restent partie intégrante, et soient transmis comme tels aux héritiers exploitants. Ces domaines ne doivent pas non plus être divisés en cas de remaniement parcellaire. Pour sa part, l'OAT prévoit que la transformation de bâtiments est possible, notamment en dehors des zones à bâtir, s'ils sont protégés en tant qu'édifices typi-

ques du site, et que leur conservation durable ne peut être assurée que par une transformation.

Ainsi peut être partiellement limitée et compensée la dépopulation montagnarde causée par l'agrandissement des exploitations agricoles, pour autant que le site soit intact et que la structure architecturale soit protégée. A ces conditions, les paysans montagnards pourront bénéficier du tourisme en louant comme maisons de vacances leurs anciennes dépendances transformées. Quand ce système juridique sera pleinement entré en vigueur, *un vieux rêve* des planistes et des ligueurs du patrimoine deviendra réalité: l'agriculture de montagne tirant un bénéfice direct de la protection du paysage.

## L'avenir du patrimoine culturel rural

*La Ligue suisse du patrimoine national prend fermement position en faveur d'une agriculture paysanne durable, notamment du maintien structurel des exploitations locales traditionnelles et spécifiques aux régions, avec leurs modes de production conformes à la nature et à leur emplacement.*

*C'est à partir de cette idée qu'elle pose les principes que voici pour les bâtiments agricoles:*

*1. Les bâtiments traditionnels d'exploitation agricole (BTA) sont des marques distinctives, des témoins de la culture locale et des éléments caractéristiques du paysage cultivé.*

*Dans la mesure du possible, ils doivent être conservés en leur lieu d'origine, avec leur substance architecturale, et garder une affectation appropriée à l'agriculture.*

*2. Toutes mesures relatives à l'architecture des BTA et à leur environnement doivent répondre aux exigences de*

*la protection des monuments, des sites et du paysage.*

*3. Toutes transformations de BTA à des fins non agricoles ne devraient être autorisées dans une zone à bâtir que*

*a) si une affectation agricole judicieuse est inconcevable dans un proche avenir.*

*b) si du point de vue de la protection des monuments et des sites, la transformation prévue est préférable à un nouveau bâtiment bien intégré ou à une pure et simple démolition.*

*4. Même en dehors des zones à bâtir, un inventaire devra dénombrer les BTA, fournir des données sur leur état et leur utilisation, et indiquer dans quelle mesure ils sont dignes de conservation.*

*5. A l'intérieur comme à l'extérieur des zones de construction, la démolition et le déplacement de constructions existantes doivent requérir une autorisation susceptible de recours.*

*6. Pour de nouveaux bâtiments agricoles, il convient*

*d'apporter des solutions appropriées quant à l'emplacement, au volume, aux proportions et aux matériaux utilisés, de manière qu'ils puissent parfaitement s'intégrer dans l'aménagement local et dans le paysage de la région.*

*7. En principe, les fermes de colonisation dans le cadre d'améliorations foncières devraient être évitées; ou il faudra chercher des solutions qui évitent leur dispersion.*

*8. Les moyens à considérer pour la conservation des BTA sont en particulier:*

*– Les plans de zones et les prescriptions de construction appropriées (par ex. des zones d'exploitations agricoles à l'intérieur des zones à bâtir).*

*– Les instruments du droit foncier agricole.*

*– Une aide financière des pouvoirs publics.*

*– Les mesures juridiques de la protection de la nature et du patrimoine.*



achtet werden. Andererseits betrachtet er die *Erhaltung einer lebensfähigen Bevölkerung* im Berggebiet als sehr wichtiges Anliegen, und von seiner kulturellen Zielsetzung her bedauert er es, wenn die *baulichen Elemente der früheren Landwirtschaft* aus der Landschaft verschwinden. Im Prinzip begrüsst er es deshalb, wenn aufgrund der Revision der RPV Umbauten im Interesse dieser beiden Zielsetzungen ausnahmsweise als zulässig nach Art. 24 RPG erklärt werden können. In jedem Fall aber legt er Wert darauf, dass die neue ökonomische Funktion der veränderten Gebäude auf nachhaltige Weise der ländlichen Bevölkerung zugute komme. Dies wird mit einem Verkauf an Städter sicher nicht erreicht.

Für Bauten, die im *Interesse der dauernden Besiedlung* umgenutzt werden, ist der Zusammenhang zwischen baulich-ökonomischem und bevölkerungspolitischem Zweck offensichtlich. Wenn hingegen eine Ausnahmegewilligung erteilt wird, weil ein *landschaftlich relevanter Bau* nur nach einer Umnutzung auf wirtschaftlich tragbare Weise erhalten werden kann, ist noch nicht gesagt, wer sein ökonomischer Träger und damit der Nutzniesser der (hoffentlich) resultierenden Grundrente ist. Der Entwurf für das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; 88.066) enthält Regelungen, die bei entsprechender Anwendung sicherstellen können, dass laufende Erträge aus umgenutzten, ehemals landwirtschaftlichen Bauten den Bewirtschaftern der Betriebe zukommen, zu denen diese Bauten gehören.

### Nicht abparzellieren!

Eine erste und wichtige Voraussetzung ist, dass die umgenutzten bzw. zu ändernden Bauten tatsächlich zu ursprünglichen Betrieben gehören, d. h. dass sie nicht im Lauf eines Erbanges oder einer Güterzusammenlegung abpar-

zelliert worden sind. In diesem Fall unterliegen die Gebäude mit ihrem Boden dem *Geltungsbereich des BGBB*, der nach Art. 2 Abs. 2 lit. d auch «Grundstücke mit gemischter Nutzung (umfasst), die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind».

Wenn solche Grundstücke zwar einem *nichtlandwirtschaftlichen Nebenerwerb* dienen (Art. 3 Abs. 2), jedoch mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe eng verbunden sind, kann der Erbe, der aus landwirtschaftlichem Erbrecht die Zuweisung des letzteren verlangt (Art. 12 Abs. 1), diese auch für das nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe geltend machen (Art. 17 Abs. 2), dies allerdings zum Verkehrswert (Art. 19 Abs. 3). Ein derartiges *gemischtes Gewerbe* gilt als *landwirtschaftliches Gewerbe*, wenn es überwiegend landwirtschaftlichen Charakter hat (Art. 7 Abs. 4), und untersteht

somit auch dem Realteilungsverbot (Art. 59 ff.). Als Verkehrswert ist dabei ein evtl. vorhandener Liebhaberwert nicht zu berücksichtigen, so dass die Versuchung zum Verkauf umgenutzter Bauten an finanzstarke Auswärtige während einer 25 Jahre dauernden Frist gering ist, weil der veräussernde Erbe dann einen allfälligen Gewinn mit seinen Miterben teilen müsste.

### Zusammenfassung

Das vorläufig nur als Botenschaft vorliegende BGBB ermöglicht es somit, nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Bauten, die zum Zweck eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenerwerbs umgebaut worden sind, als Bestandteile eines landwirtschaftlichen Gewerbes beizubehalten und als solche auch den bewirtschaftenden Erben weiterzugeben. Der Umbau ist aufgrund der revidierten RPV auch ausserhalb von Bauzonen u. a. möglich, wenn die betreffenden Bauten

als landschaftstypisch geschützt sind und ihre dauernde Erhaltung nicht anders als durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann.

Damit kann die Verdrängung von Bevölkerung aus dem Berggebiet als Folge der Vergrösserung der Landwirtschaftsbetriebe teilweise vermindert, teilweise kompensiert werden, soweit eine intakte Landschaft vorhanden und ihre bauliche Struktur geschützt ist.

Unter diesen Voraussetzungen können die betreffenden *Bergbauern am Tourismus in ihrem Gebiet partizipieren*, indem sie die ausgebauten Ställe an Feriengäste vermieten und je nach individuellen und saisonalen Möglichkeiten zusätzliche Serviceleistungen erbringen und sich bezahlen lassen. Wegen des Realteilungsverbotes kann eine derartige Betriebsaufstockung nur in Ausnahmefällen, die im BGBB abschliessend aufgezählt sind, abgetrennt werden. Missbräuche sind demzufolge weitgehend ausgeschlossen.

### Alter Traum

Dieser rechtliche Komplex wird nach seinem vollumfänglichen Inkrafttreten einen alten Traum der Planer und Heimatschützer Wirklichkeit werden lassen: den direkten Nutzen der Berglandwirtschaft aus der Bewahrung und Pflege ihrer Landschaft und deren Besiedlung.

Selbstverständlich sind noch Probleme zu lösen, beispielsweise die Kreditbeschaffung für die Umnutzungen, die Unterschutzstellung der für die Umnutzung vorgesehenen Bauten und die Abwasserbeseitigung. Sie sollten sich aber unter Beachtung sämtlicher öffentlicher Interessen lösen lassen auch deshalb, weil solche Projekte jedenfalls *Ausnahmen* nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung darstellen: Bewilligungen können erteilt werden, ein Anspruch auf solche besteht nicht.

Hans Gattiker,  
dipl. Arch. ETH



*Durch den Verkauf von Baulandparzellen verschaffen sich die Bauern momentan wohl einiges Geld, doch vermindern sie damit ihre Produktionsbasis (Bild Gattiker).*

*Par la vente de parcelles destinées à la construction, les agriculteurs se procurent sur le moment des ressources financières, mais ils amoindrissent du même coup leur base de production.*