Zerfallen lassen oder umnutzen : Walliser Ringen um Ökonomiebauten = Débat valaisan sur les maisons agricoles en dehors des zones à bâtir : ruine ou transformation?

Autor(en): **Badilatti, Marco**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **85 (1990)**

Heft 4

PDF erstellt am: **28.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-175469

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Walliser Ringen um Ökonomiebauten

Zerfallen lassen oder umnutzen?

Der Grossaufmarsch von kommunalen Vertretern allein aus dem Oberwallis machte es deutlich: mit ihrer Tagung «Bauen ausserhalb der Bauzone» von Ende September in Brig hatten der Oberwalliser Heimatschutz (OHS) und die Schweizerische Stiftung für Landschaftsschutz (SL) ein Thema aufgegriffen, das Heimatschützern und vielen Gemeinden zu schaffen gibt.

Laut Schätzungen gibt es im Wallis zwischen *60000 und 80000* nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten (Maiensässhütten, Ställe, Scheunen, Speicher usw.). Deren grösster Teil liegt ausserhalb der Bauzonen. Infolge der fortschreitenden Umstrukturierung des Kantons von der Agrar- zu einer Industrie- und Dienstleistungswirtschaft haben diese Gebäude ihre ursprüngliche Zweckbestimmung jedoch weitgehend verloren.

Umnutzungskonflikte

Sie werden daher immer häufiger und oft mit fragwürdigem Geschmack zu *Ferienhäusern* umgebaut. Daraus können Konflikte entstehen, die nicht nur den Zielen der Raumplanung widersprechen, sondern auch Funktion und Gesicht der Häuser völlig verändern und so die traditionelle Kulturlandschaft arg beeinträchtigen. Durch die Gebäudeumnutzung fliessen zudem das Bau- und Nichtbaugebiet immer mehr ineinander und werden überdies unerwünschte Nebeneffekte (Strassen- und Wegausbau, Umgebungsgestaltung, Entsorgung) ausgelöst. Eine solche Entwicklung aber liegt auf die Dauer am wenigsten im Interesse der touristischen Bergkantone selber, bilden doch gerade die historisch gewachsenen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen deren wichtigstes Kapital. Somit stellt sich die Frage, wann, wie und unter welchen Bedingungen solche Bauten im Lichte von *Art. 24 RPG* über das Bauen ausserhalb der Bauzonen erhalten, umgebaut oder sogar umgenutzt werden sollen und welche Bewilligungspraxis Bund, Kantone und Gemeinden dabei verfolgen sollen.

Für ein Moratorium

Die Befürworter einer Lockerung oder gar Freigabe der Baubewilligungspraxis argumentieren, es sei besser, solche Gebäude umzubauen, anstatt sie zerfallen zu lassen oder gar durch Neubauten zu ersetzen. Dem entgegnete *Hans Weiss,* Geschäftsleiter der SL, dass die Bauzonen gerade in Streusiedlungsgebieten oft bereits überdimensioniert seien und sich die meisten Ökonomiebauten für eine Umnutzung unter dem Titel «Substanzerhaltung» gar nicht eigneten. Obwohl auch für ihn die museale Konservierung nicht das Ziel sein könne, sollte in der Bewilligungspraxis dem Grundsatz «Wohnen bleibt Wohnen – Wirtschaften bleibt Wirtschaften» soweit wie möglich nachgelebt werden. Um die schützenswerte Substanz erst einmal zu erfassen und sie in der Richtplanung festzuhalten, schlug Weiss eine Denkpause in Form eines Bewilligungsstopps oder Moratoriums vor. Er wurde darin von OHS-Präsident *Hans Ritz* unterstützt, der auf die architekturhistorische Bedeutung und auf die oft taktlose «Vertouristisierung» dieser Bauten hinwies, ihrer Umnutzung aber zustimmte, sofern sie einer Sonderbauzone mit genauen Gestaltungsauflagen zugewiesen würden.

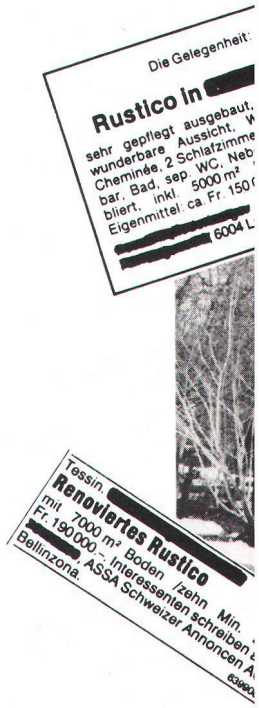
Nach *Dr. Christoph Bandli* vom Bundesamt für Raumplanung ist die Umwandlung von Ställen in Ferienhäuser, Wohnbauten und Jägerhütten mit Art. 24 RPG eindeutig nicht zu vereinbaren. Für Kleinsiedlungen, gefährdete Streubaugebiete und Kulturlandschaften müssten die Kantone und Gemeinden planerische Lösungen entwickeln. Absatz 2 des fraglichen RPG-Artikels ermächtige jedoch die Kantone, die teilweise Änderung oder den Wiederaufbau bestehender Bausubstanz zu gestatten. Allerdings müsse die Identität der Gebäude gewahrt bleiben. Verboten hingegen seien totale Nutzungsänderungen, sofern sie nicht für die landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung unerlässlich seien. Im übrigen dürften Bewilligungen für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen nur durch kantonale Behörden erteilt werden.

Planung statt Regeln

Josef Zimmermann, Vorsteher der Rechtsabteilung des kantonalwalliserischen Baudepartementes, beklagte die Härte, mit welcher Art. 24 RPG die Bergkantone treffe, weil ihnen dessen «strenges Ausnahmeregime» keinen oder nur einen kleinen Spielraum lasse. Er relativierte jedoch die quantitative Bedeutung der darunterfallenden Vorhaben, indem von den 31267 Baugesuchen, die im Wallis zwischen 1982 und 1989 durch die kantonale Baukommission zu behandeln waren, knapp 12 Prozent auf Objekte ausserhalb der Bauzone entfielen. Mit der Annahme des kantonalen Raumplanungsgesetzes im Juni 1987 habe der Walliser Souverän klar zum Ausdruck gegeben, die althergebrachte Bausubstanz in den Maiensässen als wesentlichen Bestandteil des hiesigen Natur- und Kulturgutes erhalten, aufwerten und vor dem Zerfall retten zu wollen. Dies sei jedoch nicht über den Weg von Ausnahmebewilligungen, sondern durch planerische Mittel anzustreben. Dazu wurden besondere Maiensässzonen ausgeschieden. Sie gelten weder als Bau- noch als Landwirtschaftszone, sondern als Mischzone, in denen aber die Gemeinden ausser Um- auch Neubauten zulassen können.

Beratung erwünscht

Wie folgenschwer solche Bewilligungen an der Front sein können, zeigten die Ausführungen des Gemeindepräsidenten von Bellwald, *Andreas Wyder.* So habe dort die Umnutzung von Ställen und Scheunen ausserhalb des Baugebietes den Preis solcher Parzellen in vielen Fällen auf die Höhe von Grundstücken innerhalb der Bauzone getrieben, für Landwirte unerschwinglich gemacht, die Bodenspekulation, den Strassen- und Wegeausbau sowie den die Bauern in ihrer Arbeit



hemmenden Ferienverkehr angekurbelt. Hinzu komme die unkontrollierte Entsorgung von Abfall und Abwässern. Dies alles käme, weil die meist auswärtigen Besitzer keine echte Beziehung zu den Objekten hätten. Mit Eigentumsvorbehalten und Veräusserungsverboten könnte wenigstens die Spekulation eingedämmt werden.
Aber auch die Einheimischen verhalten sich oft zu wenig problembewusst, wie das Gemeindeoberhaupt von Simplon Dorf, *Josef Escher,* darlegte. Nicht nur kennen und berücksichtigen sie die einschlägigen Baubestimmungen meistens zu wenig, man halte sich häufig auch nicht an die eingereichten Baupläne, hänge beim Umbau von Ställen und Scheunen auch zu sehr an dem zu Hause gewohnten Komfort, zumal die Handwerker ebenfalls selten auf die Eigenheiten der Gebäude eingingen. Escher sprach sich deshalb unter anderem für den Aufbau regionaler Beratungsstellen.

Marco Badilatti

Débat valaisan sur les maisons agricoles en dehors des zones à bâtir

Ruine ou transformation?

L'affluence de représentants du Haut-Valais l'a clairement montré: avec son colloque de fin septembre à Brigue sur le thème «construire en dehors de la zone à bâtir», notre section du Haut-Valais et la Fondation suisse pour la protection du paysage (FSPP) avaient choisi un sujet qui préoccupe les ligueurs du patrimoine et de nombreuses communes.

Selon les évaluations, il y a en Valais de *60 à 80 mille* dépendances agricoles (mayens, étables, granges, greniers) qui ne sont plus utilisées. La majeure partie d'entre elles se trouvent en dehors des zones à bâtir. Elles ont perdu leur rôle originel à la suite de la transformation continue du canton, passé de l'agriculture à l'industrie et aux services.

Conflits autour des transformations

Ces bâtiments sont de plus en plus fréquemment transformés en *maisons de vacances,* souvent avec un goût douteux: non seulement c'est contraire aux visées de l'aménagement du territoire, mais cela modifie totalement leur fonction et leur aspect, ce qui défigure le «paysage cultivé». Ces changements d'affectation ont en outre pour conséquence de mélanger les surfaces construites et non construites, avec tous les effets secondaires qui en découlent (construction de chemins et de routes, modification de l'environnement, décharges). Une telle évolution, à la longue, n'est nullement dans l'intérêt d'un canton touristique de montagne, puisque son principal capital est justement la structure qui est résultée de l'évolution historique des sites naturels bâtis. La question se pose donc de savoir quand, comment et à quelles conditions de tels bâtisses, à la lumière de l'*article 24 LAT* concernant la construction en dehors des zones à bâtir, doivent être conservés, transformés ou même utilisés différemment, et quelle pratique d'autorisation doit être appliquée par la Confédération, les Cantons et les Communes.

Pour un moratoire

Les partisans d'une attitude laxiste, ou même de la levée du système des autorisations de construire, considèrent qu'il est préférable de transformer ces dépendances plutôt que de les démolir ou même les remplacer par de nouveaux bâtiments. A quoi a rétorqué *M. H. Weiss,* secrétaire général de la FSPP, que les zones à bâtir, précisément dans les régions à construction dispersée, sont déjà souvent surdimensionnées, et que la plupart des dépendances agricoles ne se prêtent pas à une transformation à l'enseigne d'une «sauvegarde de la substance architecturale». Bien que, pour lui aussi, le but ne puisse être de conserver à la façon d'un musée, on devrait appliquer dans toute la mesure possible, dans la pratique des autorisations de construire, le principe «L'habitat reste un habitat – l'exploitation reste une exploitation». Pour qu'on puisse tout d'abord inventorier la substance architecturale digne de sauvegarde, et en tenir compte dans les directives de planification, M. Weiss propose une pause de réflexion, sous forme de moratoire ou de suspension des autorisations. Il a été appuyé par *M. H. Ritz,* président de la section du Haut-Valais, qui a insisté sur l'importance historique et sur la «touristication», souvent irrespectueuse, des bâtiments en cause, mais a approuvé leur transformation dans la mesure où ils seraient attribués à une zone à bâtir spéciale, avec des prescriptions d'aménagement précises. Selon *M. C. Bandli,* de l'Office fédéral de l'aménagement du territoire, la transformation d'étables en chalets de vacances, maisons d'habitation ou cabanes de chasseurs est nettement incompatible avec l'arti-

Landwirtschaftliche Gebäude ausserhalb der Bauzone sind längst zu beliebten Objekten des Liegenschaftenmarktes geworden – nicht nur zum Vorteil der Einheimischen (Bild SL).
Les bâtiments agricoles en dehors des zones à bâtir sont depuis longtemps très recherchés sur le marché immobilier – et pas seulement pour le bien des autochtones.

cle 24 LAT. Pour de petites agglomérations, pour des régions à construction dispersée et des paysages cultivés, les Cantons et les Communes devraient élaborer des solutions par voie de planification. L'alinéa 2 de l'article 24 permet cependant aux Cantons d'autoriser la transformation partielle ou la reconstruction de la substance architecturale existante; mais l'identité des bâtiments doit subsister. En revanche, le changement total de leur affectation est interdit, autant qu'ils ne soient pas indispensables à l'exploitation agricole du sol. Au reste, les autorisations de construire pour des projets en dehors des zones à bâtir ne devraient être accordées que par les autorités cantonales.

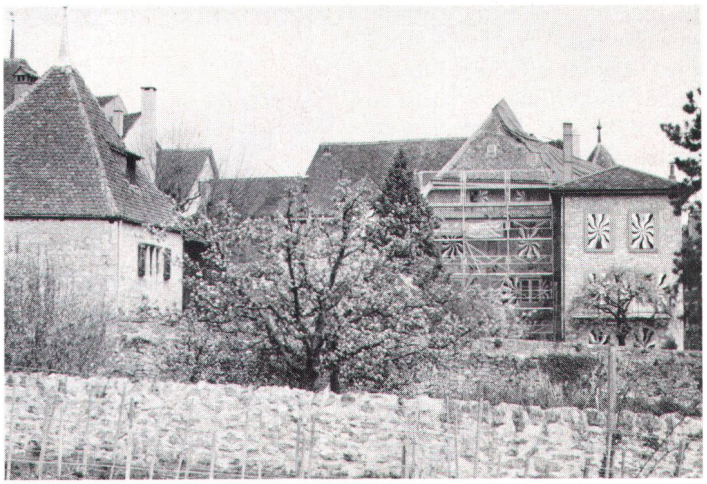
Planifier plutôt que réglementer des exceptions

M. J. Zimmermann, chef de la division juridique au Département valaisan des travaux publics, a déploré la rigueur de l'article 24 LAT pour les cantons de montagne; ce strict système d'exceptions ne leur laisse pas, ou que trop peu, de latitude. Il a cependant relativisé l'importance quantitative des projets qui tombent sous le coup de cet article: sur les 31 267 demandes de construction traitées en Valais par la commission cantonale compétente, de 1982 à 1989, à peine 12% concernaient des objets en dehors des zones à bâtir. Par son acceptation, en juin 1987, de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, le peuple valaisan a clairement exprimé son intention de conserver, mettre en valeur et sauver de la ruine la substance architecturale des mayens, en tant qu'élément essentiel du patrimoine culturel et naturel du canton. Cependant, il ne faut pas y travailler par le moyen des autorisations exceptionnelles, mais par voie de planification. A cet effet, des zones spéciales de mayens ont été créées. Ce ne sont ni des zones à bâtir ni des zones agricoles, mais des zones mixtes, dans lesquelles les Communes peuvent autoriser non seulement des transformations, mais aussi de nouvelles constructions.

Des organes de consultation

Les considérations du président de la commune de Bellwald, *M. A. Wyder,* ont montré comment de telles autorisations, sur le terrain, peuvent être lourdes de conséquences. C'est ainsi que la transformation d'étables et de granges en dehors des zones à bâtir a dans de nombreux cas fait monter le prix des parcelles à la hauteur de ceux des zones à bâtir, les rendant inabordables pour les paysans, et a déclenché la spéculation sur les terres, la construction de chemins et de routes, ainsi qu'un trafic de vacanciers qui dérange les paysans dans leur travail. A quoi s'ajoutent les dépôts incontrôlés de déchets et d'eaux polluées. Tout cela provient de ce que la plupart des propriétaires, venus de l'extérieur, n'ont pas d'authentiques relations avec les bâtiments en question. On pourrait tout au moins, avec des réserves de propriété et des interdictions d'aliéner, endiguer la spéculation.

Mais les autochtones eux-mêmes sont souvent trop peu conscients des problèmes, comme l'a montré le président de la commune de Simplon-Village, *M. J. Escher.* Non seulement la plupart ne connaissent pas, ou ne prennent pas en considération, les prescriptions à appliquer, mais fréquemment ils ne se conforment pas aux plans de construction, et transforment étables et granges en y introduisant le confort auquel ils sont habitués chez eux; en plus, les artisans tiennent rarement compte des particularités des bâtiments. Aussi M. Escher s'est-il prononcé, en particulier, pour la création d'offices régionaux de consultation.



Paysage de toits à Auvernier.
Dachlandschaft im neuenburgischen Auvernier (Bild Breguet).

Le prix 1990 de la section neuchâteloise

En l'honneur des maîtres couvreurs

La section neuchâteloise de la Ligue suisse du patrimoine national a décerné son 10e prix annuel pour la recherche sur la restauration authentique des anciennes toitures du canton à la section de Neuchâtel, Boudry et Val-de-Ruz des maîtres couvreurs.

La démarche est très originale, dans la mesure où ce prix est décerné à une association professionnelle. Selon les dires de *M. Claude Roulet,* président de la section de Neuchâtel de la Ligue suisse du patrimoine, il honore la prise de conscience et la responsabilité que les maîtres couvreurs neuchâtelois ont manifestées depuis plusieurs années à l'égard des rénovations. Celles-ci ne doivent pas obligatoirement entraîner l'enlaidissement de l'ensemble, précisa l'orateur.

Démarche originale

De plus, les artisans de la couverture ont décidé de mettre à la disposition du public et plus particulièrement des autorités communales un pan de toit expérimental, où sont présentés des échantillons de tuiles de diverses teintes. On peut, ainsi, en apprécier l'aspect réel et l'effet subjectif. La réalisation et la démarche des maîtres couvreurs permettront à chacun, à l'avenir, d'être plus sûr de son fait. Le nombreux public présent à cette manifestation a pris conscience petit à petit de l'importance des toits.

Evolution maîtrisée

M. *Claude Vuillemin,* de Lignières, président de l'association des couvreurs, section de Neuchâtel, Boudry et Val-de-Ruz, précise, de son côté, «qu'un toit en syelle, en appenti ou en coupe représente une configuration complexe. Chaque toit historique possè-