

**Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von
Bauten und Anlagen nach Artikel 24d Absätze 2 und
3 RPG sowie Artikel 39 Absätze 2 und 3 RPV**

An der Erarbeitung dieser Vollzugshilfe haben mitgewirkt:

Regula Marbach, Fachverband Schweizer Raumplanerinnen und Raumplaner (FUS)

Philipp Maurer, Schweizer Heimatschutz (SHS)

Willi Meyer, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL)

Raimund Rodewald, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL)

Notwendigkeit von Kriterien

Auswahl	Um die als schützenswert zu beurteilenden Bauten und Anlagen zu bestimmen, bedarf es bestimmter Kriterien. Die im Folgenden aufgelisteten Kriterien sollen dazu dienen, die potenziell umnutzbaren Bauten und Anlagen aus der Gesamtheit aller Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zu bezeichnen. Ob eine solche Baute oder Anlage dann tatsächlich umgenutzt werden kann, entscheidet sich im Lichte der Voraussetzungen gemäss Artikel 24d Absatz 3 RPG bzw. Artikel 39 Absatz 3 RPV.
Transparenz	Bei der Festlegung der Schutzwürdigkeit kommt es nicht auf das Empfinden der einzelnen Person an; massgebend ist hier vielmehr das Wissen der Fachleute. Erfahrungsgemäss muss die fachliche Beurteilung und Bewertung verständlich und das öffentliche Anliegen kommunizierbar sein. Dies schafft Klarheit und erleichtert die Beurteilung konkreter Gesuche für Umnutzungen.

Schutzobjekte

Schutzobjekte können sein:

Bauten und Anlagen	a) Bauten und Anlagen als Einzelobjekt oder als Baugruppe (Ensemble); die bauliche Substanz, die Geschichte und die tradierte Nutzung bestimmen den Wert; als <i>Eigenwert</i> bezeichnet.
Kulturlandschaften	b) Bauten und Anlagen als Einzelobjekt oder als Ensemble, die wichtige Elemente der Kulturlandschaften bilden und zusammen mit ihrem landschaftlichen Umfeld eine wertvolle Einheit darstellen; der Wert der Kulturlandschaften begründet sich folglich mit den darin befindlichen Bauten und Anlagen; würden diese zerfallen oder abgebrochen, verlören die Landschaften ihren typischen kulturlandschaftlichen Wert; als <i>Situationswert</i> oder Landschaftswert bezeichnet.

Kriterien

Objekte, die aus der Sicht des Natur- und Heimatschutzes wertvoll sind, werden auf kommunaler, kantonaler und gesamtschweizerischer Ebene vorab mit Hilfe der Merkmale Seltenheit, Einzigartigkeit, Schönheit und Eignung für Erholung ausgeschieden. Ob Bauten und Anlagen schutzwürdig sind, ist auf Grund folgender Kriterien festzulegen:

Baulicher Wert

Eigenwert, von der Baute ausgehend	Der <i>Eigenwert</i> von Bauten und Anlagen wird durch den Bautyp, die architektonische Qualität, die Handwerkstechniken, den Erhaltungszustand, das Alter und den Seltenheitswert bestimmt. Die Schutzwürdigkeit ist demnach nach den bekannten denkmalpflegerischen Grundsätzen für Einzelobjekte festzusetzen. Grundsätzlich sind die gleichen Kriterien wie bei der Unterschutzstellung von Bauten und Anlagen in der Bauzone anzuwen-
------------------------------------	---

den. Der festgesetzte Schutzwert muss trotz der Umnutzung erhalten bleiben. Vereinfacht gilt: Je wertvoller das Objekt ist, desto weniger darf in seine Substanz eingegriffen werden.

Situationswert, von der Landschaft ausgehend

Der *Situationswert* von Bauten und Anlagen ergibt sich aus dem räumlichen Verhältnis zur Baugruppe, zur Siedlung oder zur Landschaft.

Die Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen ist aus der Sicht der Landschaft zu erfassen und festzusetzen. Da zusammen mit den Bauten und Anlagen gleichwertig und gleichzeitig auch die Landschaft geschützt werden soll, kommen nur Gebiete in Frage, die von hohem landschaftsästhetischem Wert sind. Und darin nur diejenigen Bauten und Anlagen, die diesen Wert ausmachen oder jedenfalls massgebend mitbestimmen. Ein wesentliches Element ist hierbei die traditionelle Bewirtschaftung des Umlandes. Der funktionale Zusammenhang Bauten-Landschaft soll weiterhin bestehen bleiben.

Eigenwert und *Situationswert* können sich ergänzen.

Historischer Wert

Zeugen

Der historische Wert umfasst die Beziehungen zu einem Ereignis oder zu einer Persönlichkeit.

Durch die Nutzung bedingter Wert

Ablesbarkeit

Art und Umfang der tradierten Nutzung von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten (und von Bauten des ländlichen Gewerbes) sind oft regional unterschiedlich. Die durch den Naturraum bedingte und durch den Kulturraum beeinflusste unterschiedliche Bewirtschaftung des Bodens zeigt sich oft in baulichen Details. Mit dem Verschwinden der traditionellen Bewirtschaftungsformen sind letztlich nur noch die verbleibenden Bauten und Anlagen Zeugen dieser ehemaligen Nutzungen. Je besser die tradierten Nutzungen an den Bauten und Anlagen ablesbar sind, desto wertvoller sind diese Objekte einzustufen. Folglich ist die Umwandlung von reinen landwirtschaftlichen Ökonomiebauten in Wohnbauten in den aller meisten Fällen mit einem Verlust der Ablesbarkeit verbunden und mit dem Schutzgedanken nicht vereinbar.

Differenzierte Kriterien

Auf der Grundlage der anerkannten Praxis der Denkmalpflege, des Heimatschutzes und des Landschaftsschutzes sollen die geeigneten Kriterien von den Kantonen regions- und funktionsspezifisch erarbeitet werden. Es muss hierbei eine rechtsgleiche Behandlung der Regionen angestrebt werden.

Bedingungen für die Umnutzung

Die inventarisierten Bauten und Anlagen sowie die Kulturlandschaften sind hinsichtlich Erhaltung und Nutzung zu beurteilen. Verschiedene Erhaltungsstufen sind angezeigt:

Integrale Erhaltung	<p>Der Schutzwert der Bauten und Anlagen darf durch eine Umnutzung nicht geschmälert werden, und die Eignung der Bauten und Anlagen muss für die neue Nutzung grundsätzlich erwiesen sein.</p> <p>Die zulässige bauliche Veränderung ist abhängig vom Eigenwert. Viele kleine landwirtschaftliche Ökonomiebauten wie Spycher, Stadel usw. sind nur integral, d. h. ohne bauliche Veränderung und ohne Umnutzung zu erhalten. Die tradierten, mit den Bauten und Anlagen in direktem Zusammenhang stehenden Nutzungen sollten weitergeführt werden können, wobei die Bewirtschaftungsform den heutigen Gegebenheiten angepasst werden kann. Aus dokumentarischen Zwecken kann in Einzelfällen eine museale Erhaltung erwünscht sein.</p>
Erhaltung der Baustruktur	<p>Zulässig sind geringe bauliche Veränderungen. Die tradierten Nutzungen müssen aber ablesbar bleiben. Die äussere, möglichst ursprüngliche Erscheinung ist beizubehalten. Bei unter Denkmalschutz stehenden Bauten ist allenfalls auch das Innere (Tragstruktur, Raumanordnung, Raumaustattung usw.) zu erhalten. Störende oder verunstaltende An- und Umbauten sind zu entfernen.</p>
Erhaltung der Kulturlandschaft	<p>Für landschaftlich wertvolle Bauten und Anlagen ist a) die Schutzwürdigkeit der Landschaft zu ermitteln und b) die funktionale Verbindung zwischen Bauten und Landschaft zu erfassen.</p> <p>Eine Umnutzung darf den Schutzwert der Bauten nicht schmälern. Zudem sollen die neuen Nutzungen die Erhaltungs- und Entwicklungsziele der betroffenen Landschaft erfüllen bzw. fördern. Dies kann erfolgen, indem</p> <ul style="list-style-type: none">a) die neuen Nutzungen landwirtschaftlich bleiben und somit mit Blick auf die Erhaltung der Kulturlandschaft notwendig sind; oderb) die Umnutzung der Bauten die Erhaltung der Kulturlandschaft gewährleistet (beispielsweise indem die neue Nutzung der Landwirtschaft näher, landschaftspflegerischer Art ist); und in beiden Fällenc) die Umnutzung nicht mit baulichen Massnahmen verbunden ist, die die Baute oder die Kulturlandschaft beeinträchtigen. In der Regel eignen sich reine Ökonomiebauten nicht für eine bauliche Veränderung zu Gunsten einer Wohnnutzung.
Keine Neuerschliessung	<p>Die Umnutzung von schützenswerten Bauten und Anlagen darf nicht zu Neuerschliessungen führen. Auf der anderen Seite vermögen bereits vorhandene Infrastrukturen keinen Anspruch auf Gewährung der erwünschten Umnutzung zu begründen.</p>

Umgebung

Die Umgebungsgestaltung von umgenutzten Bauten bewirkt in etlichen Fällen eine Beeinträchtigung oder gar Verfremdung der Kulturlandschaft. Deshalb sind insbesondere grössere Vorplätze mit ortsfremden Materialien, Einzäunungen, feste Einrichtungen für die Erholung im Freien, Fahnenstangen sowie ortsfremde Bepflanzungen zu vermeiden. Umnutzungen können aber ebenso Anlass für vorzunehmende Verbesserungen sein: Störende Anbauten oder Teile sind bei einer Umnutzung zu entfernen. Besondere Sorgfalt ist der Materialwahl, der Farbgebung und der Verarbeitung zu widmen.

Vorgehen

Gesamtschau ermöglichen

In erster Linie ist es unerlässlich, dass mit Bezug auf diejenigen Gebiete, in denen Umnutzungen möglich sein sollen, zielbezogene Inventare bereitgestellt werden. Nur vor dem Hintergrund der Fülle von Bauten kann die Schutzwürdigkeit im Einzelfall sachgerecht beurteilt und die rechtsgleiche Behandlung sichergestellt werden. Auf diese Weise wird sicherzustellen sein, dass nicht wichtige Objekte übersehen oder Vergleichsmassstäbe falsch angelegt werden.

Vorhandene Grundlagen verwenden

Viele Grundlagen sind bereits vorhanden und können verwendet werden: Die Bundesinventare BLN, ISOS, Verzeichnis der Kulturgüter; kantonale Inventare für Kultur- und Denkmalschutzobjekte, Landschaften, Ortsbilder; kommunale Inventare; sowie wissenschaftliche Grundlagen und Inventare. Die Bestandsaufnahmen liegen vielfach vor, sie müssen aber je nach dem neu bewertet werden.

Auf bestehenden Planungsgrundlagen soll aufgebaut und diese bezüglich der Thematik gezielt ergänzt werden.

Sachplanung einleiten oder Richtplanung nutzen

Die Fragen wo, wie und in welchem Ausmass umgenutzt und baulich verändert werden kann, lassen sich beispielsweise im Rahmen einer Sachplanung beantworten. Folgende Inhalte könnten Gegenstand einer solchen Planung sein: Gebietstypisierung, Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen, Beurteilung der Verträglichkeit von Umnutzungen und baulichen Veränderungen mit den Schutz- und Entwicklungszielen, Bereitstellung von Empfehlungen für das Bewilligungsverfahren.

Mit dem Richtplan und der damit gewährleisteten Gesamtschau kann auf die spezifischen Eigenarten einer Region gezielt eingegangen werden. So ist beispielsweise die Verträglichkeit von baulichen Veränderungen an grösseren Bauten im Jura und Mittelland anders zu beurteilen als bei kleinen Bauten in den Voralpen und Alpen.

Informieren

Die Information der potenziellen Bauherrschaft über die Möglichkeiten und Schranken der Umnutzung ist wichtig. Nur wer den Wert einer Baute oder Anlage versteht, bringt in der Regel für die Erhaltung auch das nötige Verständnis auf. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Voranfrage und die oftmals gebotenen Möglichkeiten für die Bau- und Landschaftsberatung zu nutzen.

Voraussetzungen für die Änderung der Nutzung von Bauten und Anlagen

	Raumplanungsgesetz Art. 24d Abs. 2 und 3	Raumplanungsverordnung Art. 39 Abs. 2 und 3
Räumlicher Geltungsbereich	ausserhalb der Bauzonen	
Sachlicher Geltungsbereich	bestehende Bauten und Anlagen	bestehende Bauten
Gegenstand	Zweckänderung, Änderung der Nutzung	
Voraussetzungen (kumulativ)		
• Schutzwürdigkeit	Bauten und Anlagen sind schützenswert	Landschaft und Bauten sind als Einheit schützenswert
• Unterschutzstellung	Bauten und Anlagen sind von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt	Landschaft und Bauten sind in der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt
• Erhaltung Bauten und Anlagen	dauernde Erhaltung ist anders nicht sichergestellt	dauernde Erhaltung der Bauten ist nur durch Umnutzung sichergestellt besonderer Charakter der Landschaft ist vom Bestand der Bauten abhängig
• Funktionsverlust	Baute oder Anlage wird für bisherigen Zweck nicht mehr benötigt	Baute wird für bisherigen Zweck nicht mehr benötigt
• kantonaler Richtplan		Kriterien für die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten sind im kantonalen Richtplan enthalten
• Eignung	ist für vorgesehene Nutzung geeignet	
• Ersatzbaute	hat keine Ersatzbaute zur Folge, die nicht notwendig ist	
• äussere Erscheinung	bleibt im Wesentlichen unverändert	
• bauliche Grundstruktur	bleibt im Wesentlichen unverändert	
• Erschliessung	höchstens geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung ist notwendig	
• Kostenpflicht	sämtliche Folge-Infrastrukturkosten werden auf Eigentümer überwält	
• landwirtschaftliche Bewirtschaftung	landwirtschaftliche Bewirtschaftung der restlichen Parzellenfläche und der angrenzenden Parzellen ist nicht gefährdet	
• überwiegende Interessen	es stehen keine entgegen	

Schützenswerte Bauten und Anlagen