

Abstract

Titel: Potential brachliegender Scheunen und Ökonomiegebäuden zum Schutz unseres Kulturlandes

Kurzzusammenfassung: Die letzte in Kraft getretene Revision des Raumplanungsgesetzes zwingt Bund, Kantone und Gemeinde zum Umdenken. Zum Schutz des Kulturlandes ist eine Expansion nur noch gegen Innen möglich. Jedoch ist das Wachsen gegen Innen mit diversen Komplikationen verbunden. Dem gegenüber steht der gesellschaftliche Wandel. Obwohl die Anzahl der Landwirtschaftsbetriebe rückläufig ist, wird trotzdem immer noch dieselbe Fläche Kulturland bewirtschaftet. Durch diese Aufgabe der Betriebe stehen viele landwirtschaftliche Gebäude leer oder wurden bereits zweckentfremdet. Diese nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude weisen ein enormes Potential zur Schaffung von Wohnraum auf. Dazu müssen Chancen und Risiken abgewogen werden. Daraus ergeben sich die Empfehlungen.

Verfasser/-in: Marina Maier, Renato Vetsch

Betreuer/-in: Pirmin Schwander

Fachgebiet: Real Estate Management

Publikationsformat:

- BATH
- MATH (keine Firmenarbeit)
- Semesterarbeit
- Forschungsbericht
- Anderes

Veröffentlichung (Jahr): 1. Oktober 2015

Sprache: deutsch

Zitation: Vetsch R. (2015). Potential brachliegender Scheunen und Ökonomiegebäuden zum Schutz unseres Kulturlandes
FHS St.Gallen, Hochschule für Angewandte Wissenschaften.

Schlagwörter (3-5 Tags): Architektur, Datenanalyse, Immobilienmanagement, Nachhaltigkeit, Volkswirtschaft

Ausgangslage

Das Wachsen der Gemeinden nach „Aussen“ wird seit dem in Kraft treten der letzten Revision des Raumplanungsgesetzes unterbunden. Durch verschiedene gesellschaftliche Entwicklungen (z.B. Bevölkerungswachstum) wird dies für viele Gemeinden ein Problem werden. Die noch vorhandenen Baulandreserven sind geographisch oft am falschen Ort. Den Gemeinden wird auferlegt, dass sie nach Innen wachsen sollen. Obwohl die Nutzungsreserven bei bestehenden Bauten vorhanden sind, besteht die Schwierigkeit darin diese sinnvoll zu nutzen. Dies drängt die Frage auf, ob der Ansatz wachsen nach Innen der Richtige ist. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft werden viele landwirtschaftliche Gebäude nicht mehr benötigt. Grund dafür sind die Betriebszusammenschlüsse. Da der Bedarf für diese Gebäude nicht mehr gegeben ist, wird auch der Unterhalt bei den Gebäuden nicht mehr in den Vordergrund gestellt. Die Quintessenz daraus ist, dass die Gebäude zerfallen werden.

Ziel

Das unersetzbare Gut Boden ist zu schützen. Um dennoch ein nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement zu führen, müssen alle erdenklichen Wege ausgelotet werden. Mit der Masterarbeit soll ein möglicher Weg aufgezeigt werden, wie ohne Verlust von Kulturland die Möglichkeit besteht Wohnraum zu schaffen.

Methodik

Die Masterarbeit wurde in drei Teile aufgeteilt. Der erste Teil ist die Grundlage für die Arbeit. Hier wird als erstes das Raumplanungsgesetz von der Entstehung bis heute aufgezeigt und analysiert. Dies anhand der verschiedenen Botschaften und Vernehmlassungen. Um die Systematik der Raumplanung zu verstehen, fanden Besprechungen mit dem Landwirtschaftsamt und den Raumplanern statt. Neben den gesetzlichen Parametern wurden auch die gesellschaftlichen Entwicklungen untersucht. Unter diesem Oberbegriff fallen unter anderem die Bauzonenstatistik, Bautätigkeit, Wandel der Landwirtschaft und der allgemeine Wandel der Bevölkerung. Anhand dieser Grundlagen konnten weitere Rückschlüsse für den zweiten Teil, der Potentialanalyse, gezogen werden. Für die Potentialanalyse stellte die Gebäudeversicherung vom Kanton Thurgau Daten zur Verfügung. Diese Datensammlung umfasste die Kubatur aller landwirtschaftlichen Gebäude. Anhand dieser Daten konnten zwei Gemeinden genauer analysiert werden. Bei der Analyse wurden in Zusammenarbeit mit den beiden Gemeindepräsidenten die Gebäude aussortiert, welche noch landwirtschaftlich genutzt

werden. Für die Bestimmung des Potentials wurde die Kubatur von 300 m³ für eine 100 m² grosse Wohnung angenommen. Um die Kubatur zu bestimmen wurden zwei Zuschläge von je 15% aufgerechnet. Als Berechnungsparameter ergab sich daraus eine Kubatur von 395 m³, welche als Massstab für die Festlegung des Potentials an zusätzlichem Wohnraum diene. Das Potential wurde anhand von zwei verschiedenen Varianten untersucht. Im letzten Teil wird die mögliche Nutzung des erhobenen Potentials mit all seinen Chancen und Risiken aufgezeigt. Aufgrund dieser Chancen/Risiken Analyse konnten die genauen Parameter zur Umsetzung definiert werden.

Erkenntnisse

Anhand der Datenanalyse und der Hochrechnung kann ein beachtliches Potential aufgezeigt werden. Das Potential umfasst brachliegende Scheunen und Ökonomiegebäude. Da diese Gebäude bereits zum Bestand der Immobilienlandschaft der Schweiz gehören, muss zur Schaffung des zusätzlichen Wohnraums kein Kulturland zu Baugebiet umgezont werden. Die Autoren dieser Masterarbeit erhoffen sich ein Umdenken in der Raumplanung. So das auch ein anderer, vielleicht ein unkonventioneller, Weg für ein nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement angewendet wird. Dadurch wird der Volkswille nach vermehrtem Schutz des Kulturlandes erfüllt. Dies bedarf jedoch einer Gesetzesanpassung.

Literaturquellen

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.06.1979, SR 700
- Bundesverordnung über die Raumplanung vom 28.06.2000, SR 700.1
- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 04.10.1991, SR 211.412.11
- Gebäudeversicherungsanstalt Kanton Thurgau (GVTG). (2015). Daten Gebäudeversicherung landwirtschaftliche Gebäude Kemmental und Tägerwilen. E-Mail vom 20.08.2015
- Marty, W. (31.08.2015). Landwirtschaftlich genutzte und nicht landwirtschaftliche genutzte Gebäude (Gespräch)
- Thalmann, M. (31.08.2015). Landwirtschaftlich genutzte und nicht landwirtschaftliche genutzte Gebäude (Gespräch)