

Ein Viertel aller Gebäude der Schweiz befindet sich ausserhalb der Bauzonen

DANIEL HORNING

Dr. rer. pol.,
IC Infraconsult AG Bern.

Eine im Rahmen des Monitorings «Bauen ausserhalb der Bauzonen» durchgeführte Analyse zeigt, dass rund ein Viertel aller Gebäude der Schweiz ausserhalb der Bauzonen liegt. Beschränkt sich die Betrachtung auf Gebäude mit Wohnnutzung, liegt der entsprechende Anteil bei 12 Prozent. Die Anzahl der seit 2001 neu erstellten Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen beträgt rund 500 pro Jahr.

Gemäss Raumplanungsgesetz ist das Bauen ausserhalb der Bauzonen nur unter bestimmten, restriktiven Bedingungen gestattet. Viele Gebäude, die sich ausserhalb der Bauzonen befinden, sind jedoch vor Inkrafttreten des RPG erstellt worden.

Art. 45 der Raumplannungsverordnung verlangt, dass die Auswirkungen des Bauens ausserhalb der Bauzonen überprüft werden. Gestützt auf diesen Artikel hat das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) eine Analyse in Auftrag gegeben, in deren Rahmen Stand und Entwicklung des Bauens ausserhalb der Bauzonen untersucht wurde. Der entsprechende Bericht, der sich auf verschiedene Datenquellen stützt, wurde im April 2012 publiziert [1]. Der vorliegende Artikel hält die wesentlichen Erkenntnisse dieser Untersuchung fest.

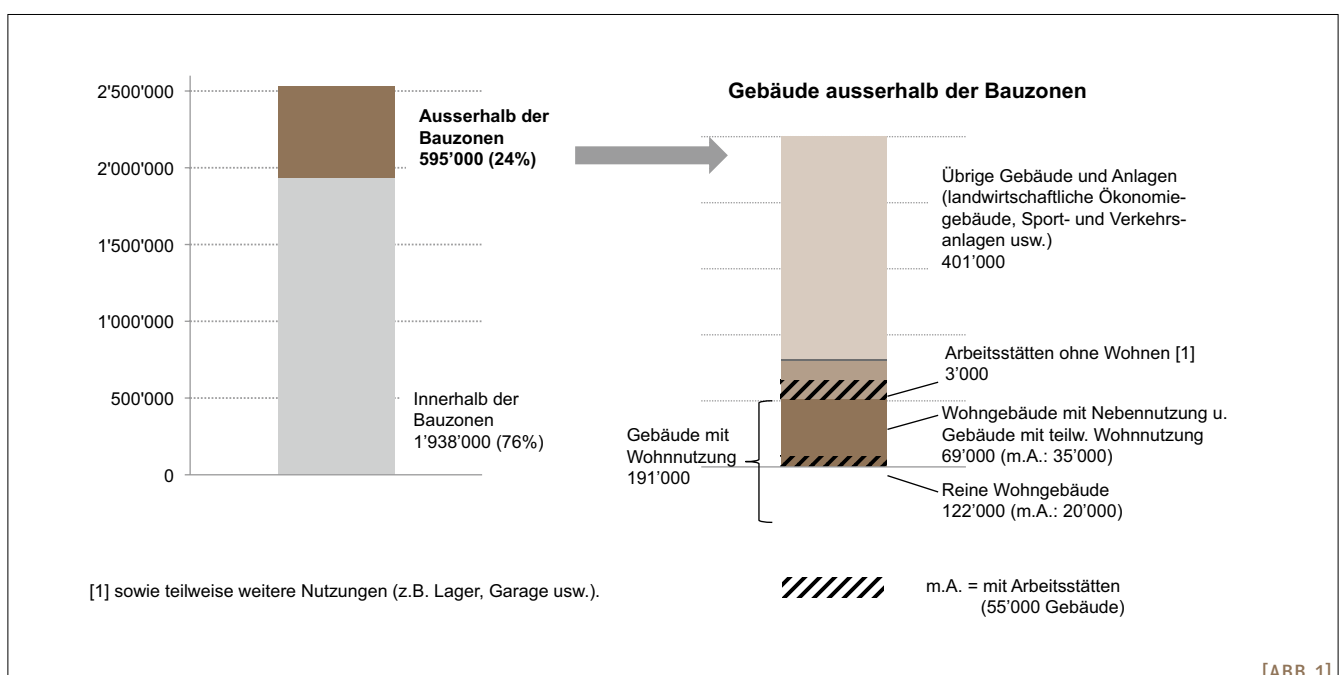
[1] Daniel Horning u.a., Monitoring Bauen ausserhalb der Bauzonen, Standbericht 2011. Hrsg. Bundesamt für Raumentwicklung, 2012. → <http://www.are.admin.ch/dokumentation/publikationen/00024/00425/index.html?lang=de>

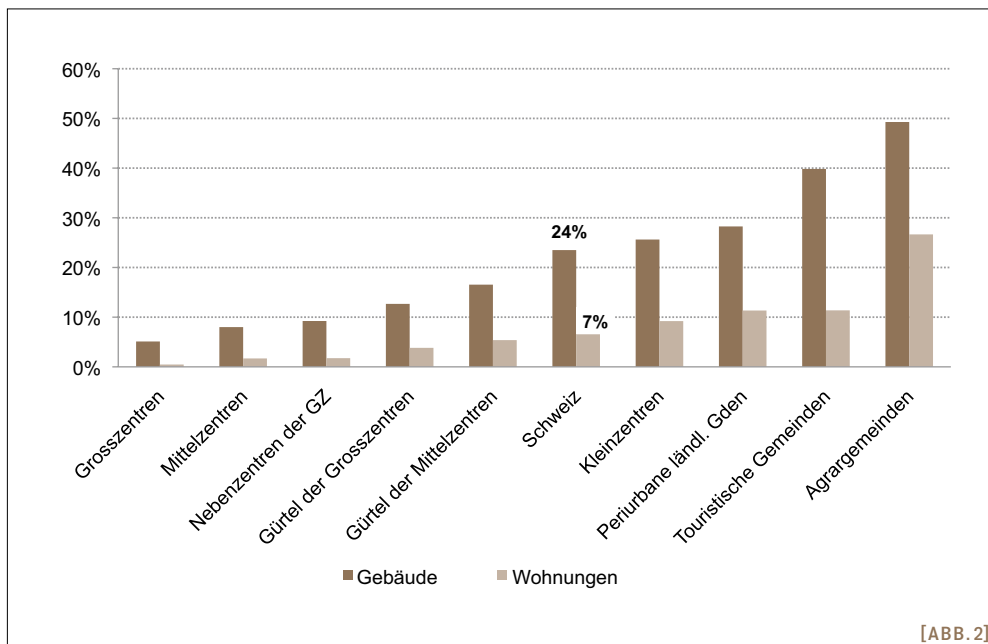
Grosse Bedeutung der Landwirtschaft sowohl im bestehenden Gebäudebestand...

In der Schweiz gibt es rund 2.5 Mio. Gebäude (Stand Ende 2010). Davon liegen 595'000 Gebäude, d.h. 24 Prozent, ausserhalb der Bauzonen [ABB.1]. Von allen Gebäuden ausserhalb der Bauzonen handelt es sich bei zwei Dritteln (d.h. 404'000 Gebäuden) um landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, Ställe, Sport- und Verkehrsanlagen sowie um Arbeitsstätten (z.B. Gastronomiebetriebe). Ein Drittel (oder 191'000 Gebäude ausserhalb der Bauzone) dient ausschliesslich oder teilweise der Wohnnutzung.

Die Landwirtschaft spielt eine grosse Rolle bei den Gebäuden ausserhalb der Bauzonen. Jedes vierte der 191'000 Gebäude mit Wohnnutzung steht in einem engen Zusammenhang mit der Landwirtschaft. Häufig sind diese Gebäude nämlich Wohnsitz eines landwirtschaftlichen Betriebsleiters. Auch bei den rund 58'000 Gebäuden ausserhalb der Bauzonen, in denen sich eine Arbeitsstätte befindet, handelt es sich in über 80 Prozent der Fälle um landwirtschaftliche Betriebe.

Eine nach Raumtypen differenzierte Betrachtung der Gebäude ausserhalb der Bauzonen zeigt nicht nur markante Abweichungen vom Landesmittel, sondern auch starke Kontraste zwischen städtischen und ländlichen Räumen [ABB.2].





[ABB. 2]

[ABB. 2] Anteil Gebäude und Wohnungen ausserhalb der Bauzonen am Total der Gebäude und Wohnungen nach Raumtypen, 2010. (Quelle: Monitoring Bauen ausserhalb der Bauzonen, Standbericht 2011, Hrsg: Bundesamt für Raumentwicklung)

	Anteil ausserhalb der Bauzonen	Referenzjahr
Wohnbevölkerung	12%	2000
Beschäftigte	9%	2005
Siedlungsfläche insgesamt	36%	1992/97
Alle Gebäude	24%	2005/10
Gebäude mit Wohnnutzung ^a	12%	2010
Gebäude mit Arbeitsstätten ^b	16%	2011
Wohnungen	7%	2010
Gebäude mit Wohnnutzung, Bauperiode 2001-10	3%	2010
Wohnungen, Bauperiode 2001-10	2%	2010
Gebäude ohne Wohnungen und ohne Arbeitsstätten (landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, Verkehrsanlagen usw.)	47%	2005/10

^a können zusätzlich auch Arbeitsstätten enthalten.

^b können zusätzlich auch Wohnnutzung enthalten.

[TAB. 1] Anteile ausserhalb der Bauzonen, Schweiz. (Quelle: Monitoring Bauen ausserhalb der Bauzonen, Standbericht 2011, Hrsg: Bundesamt für Raumentwicklung)

So befinden sich in den Gross- und Mittelzentren weniger als 10 Prozent aller Gebäude und weniger als 2 Prozent aller Wohnungen ausserhalb der Bauzonen. Umgekehrt weisen die touristischen und die Agrargemeinden Anteile auf, die weit über dem schweizerischen Mittel liegen: bei den Gebäuden erreichen sie bis 50 Prozent, bei den Wohnungen mehr als 25 Prozent. Diese Zahlen – sie beziehen sich notabene auf den gesamten Bestand und nicht nur auf die in den letzten Jahren neu erstellten Gebäude und Wohnungen – widerspiegeln deutlich die Siedlungsstruktur der Schweiz: die konzentrierte Besiedlung ist ein Merkmal der grossen und mittleren Zentren, während Formen der Streusiedlung hauptsächlich in den periurbanen, touristischen und Agrargemeinden verbreitet sind.

... als auch bei den neu erstellten Gebäuden

Flächendeckende Angaben über die zeitliche Entwicklung des Bauens ausserhalb der Bauzonen liegen nur zu Gebäuden mit Wohnnutzung und zu Wohnungen vor. Zu neu erstellten Gebäuden mit anderen Nutzungsarten bestehen bislang erst lückenhafte Daten.

Seit 2001 sind jährlich rund 500 Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen erstellt worden. Sie entsprechen einem Mittel von rund 700 neu erstellten Wohnungen pro Jahr (d.h. auf ein Gebäude mit Wohnnutzung entfallen durchschnittlich 1.4 Wohnungen). Die erwähnten 500 jährlich neu erstellten Gebäude ausserhalb der Bauzonen machen 3 Prozent der Gesamtzahl aller neu erstellten Gebäude mit Wohnnutzung aus (Wohnungen: 2 Prozent). Nach wie vor kam es also zu Neubauten mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen. Meist handelte es sich um (standortgebundene) Gebäude, die gleichzeitig auch den Wohnsitz von Landwirten enthalten.

Nicht nur beim existierenden Gebäudebestand, sondern auch bei den in den letzten Jahren neu erstellten Gebäuden zeigt sich wiederum eine sehr unterschiedliche Verteilung auf die einzelnen Raumtypen. Drei Fünftel der im vergangenen Jahrzehnt neu erstellten Gebäude (mit Wohnnutzung) ausserhalb der Bauzonen sind nämlich allein in den Agrargemeinden und in den periurbanen ländlichen Gemeinden gebaut worden. Dies ist insofern nicht verwunderlich, als diese Raumtypen wie erwähnt über die traditionell grössten Streusiedlungsgebiete verfügen. In den Zentren und deren Umland dagegen ist die Bautätigkeit von Gebäuden (mit Wohnnutzung) ausserhalb der Bauzonen von untergeordneter Bedeutung geblieben.

Bisher keine umfassenden Daten verfügbar

Die Datenlage zum Bauen ausserhalb der Bauzonen erlaubt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur grobe Aussagen. So sind die (digital verfügbaren) Angaben zu den Bauzonen teilweise unvollständig oder nicht mehr auf dem aktuellen Stand, und gebäudespezifische Daten zu Nutzung, Gebäudekategorie, Baujahr und weiteren Merkmalen bestehen nur für Gebäude mit Wohnnutzung und teilweise für Gebäude mit Arbeitsstätten. Auch die für die Analyse verwendeten Vektordaten der digitalen Landeskarte (Gebäude) sind teilweise schon älteren Datums und regional uneinheitlich.

Um die Entwicklung des Bauens ausserhalb der Bauzonen besser beurteilen zu können, ist eine flächendeckende statistische Erfassung auch von Gebäuden ohne Wohnnutzung anzustreben. Als geeignetes Gefäss bietet sich dafür das eidg. Gebäude- und Wohnungsregister an, das bereits für zwei Kantone sämtliche Gebäude, also auch diejenigen ohne Wohnnutzung, umfasst. Für die Nachführung der Gebäudebestände ausserhalb der Bauzonen ist ausserdem zu erwägen,

ob die Geschäftskontrollen der kantonalen Behörden, die für die Erteilung der Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen zuständig sind, miteinbezogen werden könnten.

Konkrete Verbesserungen sind bei den digital verfügbaren Angaben zu den Bauzonen in Sicht, ist doch beim ARE eine Aktualisierung der Bauzonenstatistik derzeit in Bearbeitung. Das ARE sieht im Übrigen vor, das Monitoring Bauen ausserhalb der Bauzonen in den nächsten Jahren mit aktualisierten Grundlagen regelmässig zu wiederholen. Weil schon bald umfassendere Datenquellen zur Verfügung stehen werden, darf u.a. auch mit genaueren Aussagen zu Gebäuden ohne Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen gerechnet werden.

AUTOR

Daniel Hornung, Dr. rer. pol., beschäftigt sich schwerewichtig mit Fragen des Wohnungsmarktes, der Bevölkerungsentwicklung und der Regionalökonomie. Er war Inhaber von HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien und ist seit August 2011 als Projektleiter bei IC Infraconsult AG Bern tätig.

KONTAKT

daniel.hornung@infraconsult.ch

RÉSUMÉ

Un quart du parc immobilier de Suisse est sis hors zone à bâtir

Une analyse commandée par l'Office fédéral du développement territorial dans le cadre du monitoring des constructions hors de la zone à bâtir révèle que près d'un quart de tous les bâtiments du pays sont sis hors de cette zone. Si l'on ne considère que les bâtiments comportant des logements, cette proportion atteint 12%. Depuis 2001, ce sont près de 500 nouveaux bâtiments comprenant des locaux d'habitation qui ont été construits chaque année hors de la zone à bâtir. La majorité des bâtiments hors zone se trouve dans les communes rurales et périurbaines. Cela vaut aussi bien pour l'ensemble du parc immobilier, dont une grande part a été réalisée avant l'entrée en vigueur de la LAT, que pour les bâtiments érigés au cours des dix dernières années. Pour autant que les données incomplètes dont on dispose le permettent, on observe que la plupart des bâtiments sis hors de la zone à bâtir présentent une relation étroite avec l'agriculture. Globalement, le parc immobilier et l'activité du secteur de la construction hors de la zone à bâtir reflètent la structure urbaine de la Suisse: d'une part, une urbanisation concentrée dans les centres de grande et moyenne dimension, de l'autre, une urbanisation dispersée dans les communes périurbaines rurales et touristiques.