

Bauen ausserhalb der Bauzonen

## «Es geht nicht um das Verhindern»

Werden ausserhalb des Siedlungsgebiets An- oder Umbauten geplant, sind Konflikte fast vorprogrammiert. Im Kanton Zug setzt man seit 2016 auf einen breit abgestützten Leitfaden. Dieser soll den Bauherren schon in der Planungsphase einfach und verständlich aufzeigen, was bei den Bewilligungsbehörden gut ankommt und was ohnehin keine Chance hat.

Von Patrick Aeschlimann

**S**teht man in Niederwil, dann scheint das Zuger Crypto Valley weit weg. Nichts erinnert an den Wirtschafts- und Bauboom, der das Erscheinungsbild des Zentralschweizer Kleinkantons in den letzten 20 Jahren grundlegend verändert hat. Dennoch ist man lediglich zehn Minuten vom Stadtzuger Zentrum entfernt. Niederwil, ein Weiler von Cham, ist auf den ersten Blick pure Ballenberg-Romantik: Rund 20 Gebäude, 60 Einwohner, viel Landwirtschaft, eine pittoreske Kirche, ein Restaurant und ein Laden

mit Käserei. für seine Qualitäten als «Bauerndorf inmitten von unverbautem Wies- und Ackerland» und «typische Haufensiedlung an mehrfach verzweigten Wegen» wurde Niederwil ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Isos) aufgenommen.

### Respektieren, nicht verhindern

Auf den zweiten Blick stellt man aber fest, dass hier trotz allem Ortsbildschutz auch gebaut wird.

Niederwil ist im neuen Zuger Richtplan der Weilerzone zugerechnet, was explizit heisst: Ausserhalb der Bauzone. Doch am Siedlungsrand erspäht man einen neuen Stall für 30 Kühe. Viele Gebäude wurden in den letzten Jahren saniert oder erweitert. «Es geht uns auch ausserhalb der Bauzone nicht um das Verhindern von Bauten, sondern darum, wie diese gestaltet sind. Sie müssen das Bestehende respektieren», sagt Martina Brennecke, stellvertretende Kantonsplanerin und Abteilungsleiterin Natur und Landschaft beim Zu-

ger Amt für Raumplanung. In Niederwil ist zudem wichtig, dass der charakteristische Haufensiedlungscharakter beibehalten wird, also die Siedlungsfläche nicht ausfranst. Brennecke zeigt auf ein älteres Einfamilienhaus, für das ein Umbau-projekt eingereicht wurde: «Der Besitzer möchte es gerne aufstocken, um Wohnraum für seine Kinder zu schaffen, die in Niederwil bleiben möchten.»

Eine heikle Anfrage für die Behörden. Doch im Gespräch mit Nachbarn und nach einem Blick ins Familienalbum des Bauherrn wurde klar: Früher wurde das Haus als Zweifamilienhaus genutzt. Der Umbau ist also auch eine Wiederherstellung des früheren Zustands. Auf den Plänen und Visualisierungen des Bauprojekts sieht man zunächst kaum Unterschiede. Erst beim zweiten Hinschauen wird klar: Das Bauprojekt hat einen Stock mehr und ist im Grundriss ein wenig grösser. Hier passiert gerade ausserhalb der Bauzone und in einem schützenswerten Ortsbild von nationaler Bedeutung, was Raumplanungsexperten im Kampf gegen die Zersiedlung immer fordern: Verdichtung.

Auf der weniger markanten Gebäude-seite konnten die Kosthäuser durch schlichte Anbauten um zeitgemässen Wohnraum erweitert werden.



Bilder: Patrick Aeschlimann

### Schlüsselakteure Gemeinden

Der Kanton Zug ist trotz Bevölkerungswachstum überschaubar geblieben. Man kennt sich und setzt sich an einen Tisch, wenn Probleme auftauchen. Das sieht man dem Leitfaden «Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone» an, den die Zuger Baudirektion Anfang 2016 veröffentlichte. Die Kantonsregierung möchte damit verhindern, dass Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen immer mehr denjenigen innerhalb des Siedlungsgebietes gleichen. Die Zusammensetzung der Begleitgruppe für die Ausarbeitung des Leitfadens zeigt, dass man viele Beteiligte ins Boot geholt hat: Vom Bauernverband über kommunale Bauverwalter, den Zuger Stadtarchitekten, den Denkmalschutz, Raumplaner und Architekten bis zum kantonalen Landwirtschaftsamt waren alle an der Ausarbeitung beteiligt. Besonders dass die Bauern, die ausserhalb der Bauzone häufig die Bauherren sind, mit den Gemeinden zusammensassen, denen als Bewilligungsbehörden eine Schlüsselfunktion zukommt, war für Brennecke essenziell: «Durch die Diskussionen konnte das gegenseitige Verständnis gefördert werden.»

Das Ergebnis der Diskussion ist eine 44-seitige Handlungshilfe, welche mit erstaunlich wenig Text auskommt, aber dennoch Klarheit schafft. Stichpunktartig wird jeweils erklärt, was gewünscht ist. Zeichnungen illustrieren, wie man es nicht machen sollte, Fotos bereits gebauter, gu-

ter Beispiele zeigen, wie eine bewilligungsfähige Lösung aussehen könnte. «Wenn Bauherr und Architekt bereits im Voraus genau wissen, was die Anforderungen an ein Bauprojekt ausserhalb der Bauzone sind, können unnötige Diskussionen und Enttäuschungen vermieden werden», sagt Brennecke. Die Akzeptanz der Entscheide der Bewilligungsbehörden steige somit.

Der Leitfaden hat ganz bewusst keinen Verordnungscharakter. «Er ist in unterstützendem Sinne gedacht und hilft bei der Suche nach guten Lösungen», schreibt der Zuger SVP-Regierungsrat und Baudirektor Heinz Tännler im Vorwort des Leitfadens. Beim Bauen ausserhalb der Bauzone gehe es nicht um Nostalgie, sondern um funktionelle und landschaftsgerechte Lösungen, die auch aus ökonomischer Sicht Sinn machen.

Was das konkret heissen kann, sieht man beim Neubau eines Museums neben der Ziegelhütte Meienberg in Cham: «Dieser Neubau ist nur dank einer raumplanerischen Ausnahmebewilligung möglich geworden», sagt Brennecke. Er wurde zwar 2013, noch vor Erstellung des Leitfadens eingeweiht, zeigt aber den Zuger Pragmatismus gut auf. Denn wo macht es mehr Sinn, ein Ziegelei-Museum zu bauen, als neben der einzig erhaltenen Handziegelei der Deutschschweiz? Und die administrativen Räumlichkeiten für Ziegelei und Museum liegen sinnvollerweise auch nicht weit entfernt. Da 1982 auf dem Areal eine Stallscheune abgebrannt ist, sah man eine Chance,

Bestand erhalten, idyllischer Wohnraum gerettet: Im Chamer Weiler Hagendom wurden auf einer Insel 16 moderne Familienwohnungen in acht alten Kosthäusern errichtet.

dem historischen Zustand mit einem zonenfremden Neubau näherzukommen. Nun herrscht, wie Brennecke sagt, «die vollkommene Übereinstimmung von Thema und Ort».

### Industriegeschichte gerettet

Ein weiteres Beispiel findet sich in Hagendorn, dem nächsten Weiler von Cham. Die Fabrikanlage Lorzenweid, gelegen auf einer malerischen Insel inmitten des Flusses Lorze, gehört zu den bedeutendsten Zeugen der ersten Industrialisierungsphase im Kanton Zug. Zur Anlage gehören auch acht Kosthäuser. Erstellt wurden sie in den 1860er-Jahren als Wohnraum für Arbeiter der benachbarten Spinnerei. 2010 stand eine Totalsanierung der heruntergekommenen Häuser an. Die Eigentümer hatten aber andere Pläne: Sie wollten die historische Bausubstanz abreißen und Ersatzneubauten erstellen. Dies kam für die Behörden in einer Landwirtschafts- und Ortsbildschutzzone jedoch nicht infrage.

Um dem kulturellen Wert der Überbauung gerecht zu werden, wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Cham und der kantona-

len Denkmalschutzbehörde ein Studienvergleichsverfahren durchgeführt. Damit konnte doch noch eine Lösung im Bestand gefunden werden. Aus den insgesamt 24 kleinteiligen Wohnungen sind 16 zeitgemässe Familienwohnungen im Eigentum entstanden. Durch den neu erstellten Anbau auf der Lorzenseite konnten komfortable Küchen-, Ess- und Wohnräume realisiert werden. Die Materialisierung wurde dem Bestand angepasst und in Holz ausgeführt. Das Fassadenbild ist geprägt von der strengen linearen Aufteilung, der markanten Dachrinne und dem annähernd quadratischen Grundriss. Ein wenig erinnert das in den Jahren 2015 und 2016 entstandene Resultat an skandinavische Blockhäuser. Die frisch renovierten Kosthäuser fügen sich jedoch hervorragend in die zwar industriell geprägte, aber dennoch weitgehend natürliche Lorzenlandschaft ein.

### Schweizerische Lösungen

Der Kanton Zug und seine Gemeinden haben mit dem boomenden urbanen Zentrum und der stadtnahen, weitgehend noch erstaunlich intakten ländlichen Umgebung so etwas wie eine Schweiz

im Miniaturformat. Am ersten Schweizer Landschaftskongress (*siehe Kasten*) wurden die Zuger öfters für ihren landschaftsfreundlichen, aber dennoch nicht entwicklungsbehindernden Umgang mit ihren Siedlungen ausserhalb der Bauzone gelobt.

Die Erfolgsfaktoren sind kein Geheimnis: Dialog aller Beteiligten, Kompromissbereitschaft, Pragmatismus sowie einfache und klare Regeln. Genau so, wie man in der Schweiz schon seit langer Zeit erfolgreich Probleme angeht und löst. Das stimmt zuversichtlich, denn was in der Zuger Minischweiz funktioniert, hat auch in anderen Regionen unseres Landes gute Chancen auf Erfolg. ■

### Surftipp

➤ Weiterführende Links zum Umgang des Kantons Zug mit dem Bauen ausserhalb der Bauzone und dem Leitfaden: [www.baublatt.ch/bauen-zg](http://www.baublatt.ch/bauen-zg)

Der Chamer Weiler Niederwil steht unter Bundesschutz. Dennoch sind Anbauten möglich (*hell*), wenn sie mit dem Bestand korrespondieren (*dunkel*) ...



... der Anbau von Balkonen ist aber immer heikel. Auf der Rückseite des Anbaus in Niederwil konnte ein Kompromiss mit Lauben gefunden werden.

## 1. Schweizer Landschaftskongress: 360 Fachleute diskutierten das Erscheinungsbild der Schweiz

Die Organisation «Forum Landschaft» lud Ende August Fachleute aus Forschung, Wirtschaft und Verwaltung für zwei Tage nach Luzern ein, um die Frage «Was ist Landschaft – und wie wollen wir sie gestalten?» zu diskutieren. Die Experten kamen in Scharen: Der erste Schweizer Landschaftskongress war mit 360 Teilnehmern ausverkauft. Weil die Leitfrage des Kongresses eine ziemlich grosse war, fanden unzählige Workshops und Exkursionen parallel statt.

Marc Chardonens, Direktor des Bundesamts für Umwelt (Bafu), brachte zu Beginn auf den Punkt, was die Landschaft der Schweiz so einzigartig macht: «Es ist die Vielfalt in der Nähe.» In kaum einem anderen Land finde man so viele verschiedene Landschaften auf so kleinem Raum. Um diese Vielfalt zu bewahren, brauche

es eine kohärente Landschaftspolitik im ganzen Land. Doch wie wichtig ist die Landschaft für die Menschen wirklich? Matthias Buchecker von der eidgenössischen Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL) hat es untersucht: «Für Neuzuzüger ist sie wichtiger als für Alteingesessene», so eine Erkenntnis seiner Forschung. Zudem: Die Stadtbewohner sind unglücklicher als die Menschen auf dem Land. Und das hat auch mit der Wahrnehmung der Landschaft zu tun.

Landschaften werden am Tag geplant und gestaltet. Wie sie in der Nacht wirken, geht dabei oft vergessen. Im Regionalen Naturpark Ganttrich, zwischen Bern, Thun und Freiburg, will man dies nun ändern: Im Projekt Nachtlandschaft soll die Natur künftig vermehrt auch in

der Nacht erkundet werden können. Das Projekt steht noch am Anfang, aber bereits jetzt ist klar, dass die heute schon verhältnismässig geringe Lichtverschmutzung weiter eingedämmt und der Sternenhimmel als integraler Teil der Landschaft betrachtet werden soll.

Marcel Hunziker, Leiter der WSL-Forschungsgruppe «Sozialwissenschaftliche Landschaftsforschung» und Programmverantwortlicher des Kongresses ist zufrieden mit der Premiere: «Die Breite der angebotenen Plenar- und Parallelveranstaltungen zeigte, dass wir unser Ziel – den Austausch möglichst aller Landschaftsplayer – erreichen konnten.» Für die Zukunft wünscht er sich, dass aus dem Austausch konkrete gemeinsame Projekte entstehen werden. Diese sollen am nächsten kongress präsentiert werden. (aes)