

Rutschig: Warum Bauern beim Bauen auf «glattem Eis» stehen



Bauen ausserhalb der Bauzone: In der Schweiz ist dies ein komplexes Unterfangen. Bild: Adobe Stock

Ursina Winkler, Angulo Ortiz und Alison Brändli, Niklaus Rechtsanwält

Bauen ausserhalb der Bauzone ist in der Schweiz für Landwirte ein Drahtseilakt. Strenge Regeln, Auslegungsspielräume und komplexe Bedingungen machen selbst einfache Projekte zum Planungsrisiko.

Wer in der Schweiz bauen will, [braucht eine Bewilligung](#) – das gilt auch für Bauern. Doch während in Städten und Dörfern vergleichsweise klar ist, was gebaut werden darf, wird es ausserhalb der Bauzonen schnell kompliziert. Dort,

wo Felder, Wiesen und Höfe liegen, gelten besonders strenge Regeln. Und genau hier geraten viele Landwirte ins Rutschen – bildlich gesprochen auf «glatttem Eis».

Strikte Trennung zwischen Bauzone und Landwirtschaft

Der Grund dafür liegt in einem zentralen Prinzip der Raumplanung: Die Schweiz trennt strikt zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet. Damit soll verhindert werden, dass sich Häuser und Anlagen unkontrolliert in die Landschaft ausbreiten. [Ausserhalb der Bauzone darf deshalb nur bauen, wer dafür gute Gründe hat.](#)

Für die Landwirtschaft gibt es dabei eine wichtige Ausnahme. Bauten sind erlaubt, wenn sie [«zonenkonform» sind](#) – also direkt mit dem Betrieb zu tun haben. Das klingt zunächst einfach, ist in der Praxis aber oft Auslegungssache. Klar ist: Ein Stall, eine Scheune oder ein Gewächshaus gelten in der Regel als notwendig und damit als zulässig. Schwieriger wird es bei anderen Vorhaben.

Wo es «rutschig» werden kann

Ein Beispiel ist das Wohnen. Auch Bauern dürfen nicht einfach irgendwo ein Haus bauen. Ein Wohngebäude wird nur bewilligt, [wenn es für den Betrieb wirklich notwendig ist](#). Das kann etwa dann der Fall sein, wenn Tiere rund um die Uhr betreut werden müssen oder der Hof so abgelegen liegt, dass ein täglicher Arbeitsweg aus dem Dorf nicht zumutbar wäre. Der Wunsch, «schön auf dem Land zu wohnen», reicht dagegen nicht.

Ähnlich heikel sind die Verarbeitung und der Verkauf von Produkten. Viele Betriebe betreiben heute Hofläden oder verarbeiten ihre Erzeugnisse selbst. Das ist grundsätzlich erlaubt – aber nur unter klaren Bedingungen. So muss mehr als die Hälfte der Produkte vom eigenen Hof stammen, der Rest aus der Region.

Zudem darf der Betrieb nicht zu einem eigentlichen Gewerbebetrieb werden. Der landwirtschaftliche Charakter muss erhalten bleiben. Genau hier entstehen in der Praxis oft Konflikte, weil Begriffe wie «regional» oder «landwirtschaftlich geprägt» Interpretationsspielraum lassen.

Noch schwieriger wird es bei Projekten, die nicht direkt zur Landwirtschaft gehören. Wer etwa als Hobby Tiere hält oder Freizeitlandwirtschaft betreibt, kann sich in der Regel nicht auf die gleichen Rechte berufen. Solche Vorhaben gelten meist nicht als zonenkonform und haben entsprechend geringe Chancen auf eine Bewilligung.

Ausnahmen nur unter strengen Bedingungen

Trotzdem ist nicht alles ausgeschlossen. Auch ausserhalb der Bauzone können sogenannte «zonenwidrige» Bauten bewilligt werden – allerdings nur ausnahmsweise. Dafür müssen zwei zentrale Bedingungen erfüllt sein. Erstens muss das Projekt «standortgebunden» sein. Das bedeutet: Es braucht genau diesen Standort ausserhalb der Bauzone. Zweitens dürfen keine überwiegenden Interessen dagegensprechen, etwa der Schutz von Natur, Landschaft oder fruchtbaren Böden.

Was «standortgebunden» heisst, wird streng ausgelegt. [Ein klassisches Beispiel ist eine Bergbahnstation, die naturgemäss nicht im Dorf gebaut werden kann.](#) In anderen Fällen ist die Argumentation schwieriger: Eine Anlage kann auch dann als standortgebunden gelten, wenn sie innerhalb der Bauzone zu grosse Störungen verursachen würde – etwa wegen Lärm oder Geruch. Dann muss jedoch nachgewiesen werden, dass es tatsächlich keine geeigneten Alternativen gibt. Persönliche Gründe wie Kosten oder fehlende Zustimmung von Grundeigentümern zählen dabei nicht.

Warum Fachleute von «Eisflächen» sprechen

Für viele Bauern kommt eine weitere Herausforderung hinzu: Die Landwirtschaft allein reicht oft nicht mehr zum Leben. Deshalb erlaubt das Gesetz gewisse Nebenbetriebe – etwa «[Ferien auf dem Bauernhof](#)» oder kleine handwerkliche Tätigkeiten. Doch auch hier gibt es klare Grenzen. Solche Angebote dürfen nur in bestehenden, nicht mehr benötigten Gebäuden eingerichtet werden. Und sie sind nur zulässig, wenn der Betrieb auf dieses zusätzliche Einkommen angewiesen ist. Eine dauerhafte Vermietung von Wohnungen ist hingegen nicht erlaubt.

All diese Regeln zeigen: Bauen ausserhalb der Bauzone ist in der Schweiz ein komplexes Unterfangen. Viele Begriffe sind bewusst offen formuliert und müssen im Einzelfall ausgelegt werden. Das führt immer wieder zu Unsicherheiten und Konflikten – und erklärt, warum Fachleute von «Eisflächen» sprechen. Wer hier baut, bewegt sich oft auf unsicherem Terrain.

Für Landwirte bedeutet das vor allem eines: Gute Planung ist entscheidend. Wer frühzeitig abklärt, was erlaubt ist, und sich beraten lässt, kann teure Fehler vermeiden. Denn auch wenn vieles möglich ist – einfach ist es selten.