Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Office fédéral du développement territorial ARE
Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE
Uffizi federal da svilup dal territori ARE

b a s e s

Monitoring Bauen ausserhalb Bauzonen

Standbericht 2011

Impressum

Herausgeber
Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
CH-3003 Bern

Autoren
Daniel Hornung
Daniel Morgenthaler
Thomas Röthlisberger
Matthias Störi
IC Infraconsult AG
Eigerstrasse 70
CH-3007 Bern

Begleitgruppe und Projektleitung
Christelle Bérard Bourban (Bundesamt für Statistik, ab Nov. 2011)
Reto Camenzind (Bundesamt für Raumentwicklung)
Christoph de Quervain (Bundesamt für Raumentwicklung)
Fritz Gebhard (Bundesamt für Statistik)
Kurt Infanger (Bundesamt für Raumentwicklung, Vorsitz)
Marco Kellenberger (Bundesamt für Raumentwicklung, Projektleitung)

Produktion
Stabsstelle Kommunikation ARE

Zitierweise
Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2012): Monitoring Bauen ausserhalb Bauzonen, Standbericht 2011

Bezugsquelle
www.are.admin.ch

04.2012

Inhalt

Zusammenfassung **4**

Résumé **7**

Sintesi **10**

1 Einleitung **13**

1.1 Ausgangslage, Auftrag, Zielsetzungen 13

1.2 Datenquellen und Vorgehen 13

2 Bevölkerung, Beschäftigte und Bodennutzung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen **15**

3 Gebäude- und Wohnungsbestand ausserhalb der Bauzonen **18**

3.1 Übersicht Schweiz 18

3.2 Gebäude und Wohnungen ausserhalb der Bauzonen nach Raumtypen 19

3.3 Gebäude und Wohnungen ausserhalb der Bauzonen nach Kantonen 21

4 Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes ausserhalb der Bauzonen 2001-2010 **22**

4.1 Übersicht Schweiz 22

4.2 Entwicklung nach Raumtypen 23

4.3 Entwicklung nach Kantonen 24

5 Fazit **26**

Anhang 1: Begriffe **27**

Anhang 2: Literatur und Quellen **29**

Anhang 3: Abkürzungen **30**

Zusammenfassung

Bauen ausserhalb der Bauzonen nur in Ausnahmefällen erlaubt

Ausserhalb der Bauzonen darf grundsätzlich nicht gebaut werden. In welchen Fällen und unter welchen Voraussetzungen ausserhalb der Bauzonen ausnahmsweise dennoch gebaut werden darf, legt das schweizerische Raumplanungsgesetz (RPG, in Kraft seit 1.1.1980[1]) fest. Artikel 45 der Raumplanungsverordnung (RPV[2]) verlangt, dass die Auswirkungen des Bauens ausserhalb der Bauzonen auf die räumliche Entwicklung und die Landschaft überprüft werden.

Das vorliegende Dokument zeigt den Stand und die Entwicklung des Bauens ausserhalb der Bauzonen und erfüllt damit die Anforderungen von Art. 45 der Raumplanungsverordnung.

36 Prozent der Siedlungsfläche, 24 Prozent aller Gebäude ...

Von der gesamten Siedlungsfläche der Schweiz liegen 36 Prozent ausserhalb der Bauzonen (die Siedlungsfläche umfasst neben dem Gebäude- und Industrieareal unter anderem auch die Verkehrsflächen). Betrachtet man allein die Anzahl Gebäude, beläuft sich der Anteil ausserhalb der Bauzonen auf 24 Prozent. In absoluten Zahlen ausgedrückt entspricht dies 595‘000 Gebäuden.

... 12 Prozent der Bevölkerung und 7 Prozent der Wohnungen befinden sich ausserhalb der Bauzonen

Deutlich tiefer als der Anteil der Gesamtzahl der Gebäude, nämlich 12 Prozent, ist der Anteil der Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen (191‘000 Gebäude). Gleich hoch ist auch der Anteil der Bevölkerung, die ausserhalb der Bauzonen wohnt. Von sämtlichen Wohnungen befinden sich 7 Prozent (266‘000) nicht in einer Bauzone und 9 Prozent der Beschäftigten arbeiten in einer Arbeitsstätte ausserhalb der Bauzonen.

Landwirtschaft spielt eine grosse Rolle bei der Nutzung der Gebäude ausserhalb der Bauzonen

Rund ein Viertel der Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen stehen aktuell in einem engen Zusammenhang mit der Landwirtschaft, d.h. sie sind Wohnort eines landwirtschaftlichen Betriebsleiters. Die Landwirtschaft spielt überhaupt eine grosse Rolle bei den Gebäuden ausserhalb der Bauzonen. In rund 58‘000 Gebäuden ausserhalb der Bauzonen befindet sich eine Arbeitsstätte, davon handelt es sich in über 80 Prozent um eine solche der Landwirtschaft. Deutlich weniger häufig befinden sich Arbeitsstätten des Ausbaugewerbes, der Gastronomie und des Detailhandels in Gebäuden ausserhalb der Bauzonen, und nur vereinzelt finden sich Arbeitsstätten der Steuer- und der Unternehmensberatung, des Garten- und Landschaftsbaus, des Gesundheitswesens, von Dienstleistungen des Sports und weiterer Wirtschaftszweige.

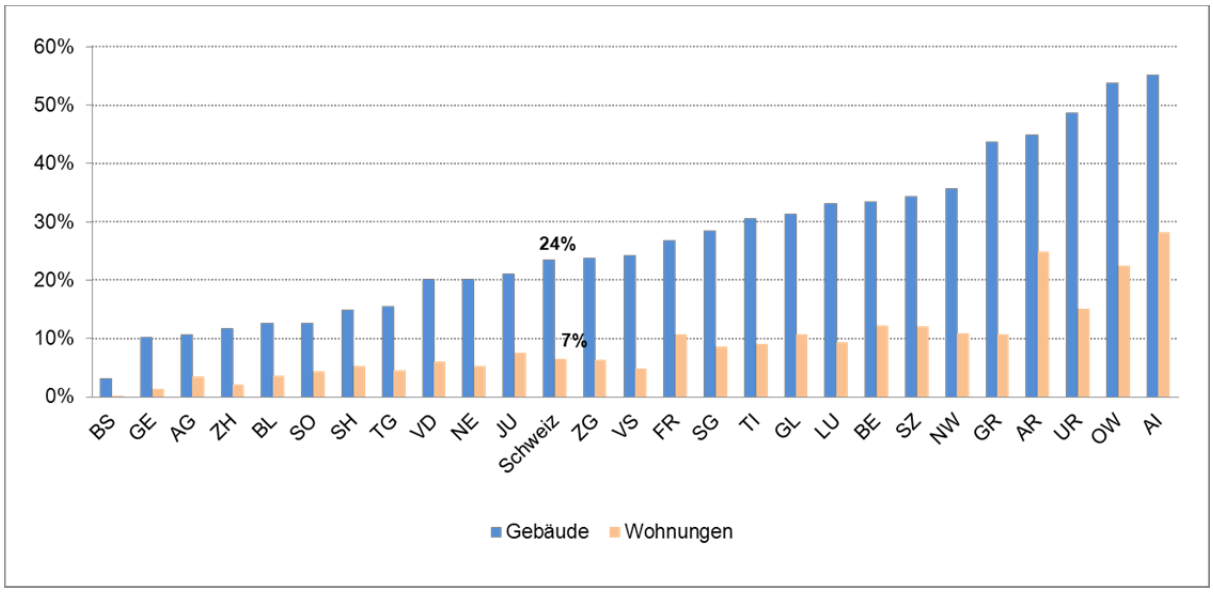
Pro Jahr 500 neue Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen

Die aktuelle Datenlage lässt keine umfassenden Aussagen über die Entwicklung des Bauens ausserhalb der Bauzonen im Zeitablauf zu. Bezogen auf die Gebäude mit Wohnnutzung und auf die Wohnungen – hiervon liegen auswertbare Daten vor – lässt sich Folgendes feststellen: In den Jahren 2001 bis 2010 hat sowohl die Zahl der Gebäude ausserhalb der Bauzonen (um rund 500 pro Jahr) als auch diejenige der Wohnungen ausserhalb der Bauzonen (um rund 700 pro Jahr) zugenommen. Die neu erstellten Woh-

[1] SR 700.
[2] SR 700.1.

nungen und Gebäude sind oft gleichzeitig Wohnsitz von Landwirten. Die zwischen 2001 und 2010 ausserhalb der Bauzonen neu erstellten Gebäude mit Wohnnutzung und Wohnungen machen 3 bzw. 2 Prozent der Gesamtzahl der neu erstellten Gebäude mit Wohnnutzung bzw. Wohnungen aus. Diese Anteile liegen sehr viel tiefer als die entsprechenden Anteile im Bestand. Im Jahr 2000 befanden sich 13 Prozent der Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen, im Jahr 2010 noch 12 Prozent. Bei den Wohnungen blieb der Anteil mit 7 Prozent stabil.

Abbildung Z.1: Anteil Gebäude und Wohnungen ausserhalb der Bauzonen am Total der Gebäude und Wohnungen nach Kantonen, 2010



Quellen: Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik 2007; Bundesamt für Statistik: eidg. GWR, GWS 2010; Swisstopo: VECTOR 25, Gebäudedaten.

Hohe Anteile Gebäude ausserhalb der Bauzonen in AI, AR, GR, OW und UR sowie in touristischen und in Agrargemeinden

Besonders hohe Anteile von Gebäuden und Wohnungen ausserhalb der Bauzonen weisen die Kantone Graubünden, die beiden Appenzell, Uri und Obwalden auf. Die Anteile bei den Gebäuden liegen in diesen Kantonen durchwegs über 40 Prozent, in Obwalden und in Appenzell-Innerrhoden sogar über 50 Prozent. Bei den Wohnungen erreichen die Anteile zwischen 20 und 30 Prozent. Vor allem in touristischen und in Agrargemeinden sind hohe Anteile an Gebäuden ausserhalb der Bauzonen festzustellen, nämlich rund 40 bis 50 Prozent. Besonders hoch ist in den Agrargemeinden auch der Anteil Wohnungen ausserhalb der Bauzonen; er beläuft sich auf knapp 30 Prozent.

Die hohen Anteile von Gebäuden und Wohnungen ausserhalb der Bauzonen in den erwähnten Gebieten sind insbesondere darauf zurückzuführen, dass letztere traditionelle Streusiedlungsgebiete aufweisen.

Tiefe Anteile in AG, BS, GE und ZH sowie in städtischen Gebieten.

Auf der anderen Seite liegen weniger als 12 Prozent der Gebäude und weniger als 4 Prozent der Wohnungen ausserhalb der Bauzonen in den Kantonen Basel-Stadt, Genf, Aargau und Zürich. Dasselbe gilt auch für Gross- und Mittelzentren sowie für Nebenzentren der Grosszentren.

Diese Zahlen widerspiegeln insgesamt die Siedlungsstruktur der Schweiz. Im Übrigen ist festzustellen, dass selbst in Gebieten mit traditioneller Streusiedlung die Bedeutung des Bauens ausserhalb der Bauzonen im letzten Jahrzehnt deutlich tiefer war als im existierenden Bestand.

Tabelle Z.1: Anteile ausserhalb der Bauzonen, Schweiz

	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.

Quellen: Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik 2007; Bundesamt für Statistik, GEOSTAT: eidg. Volkszählung 2000, Betriebszählung 2005; Bundesamt für Statistik: Arealstatistik 1992/97, eidg. GWR, GWS 2010; Swisstopo: VECTOR 25, Gebäudedaten.

Résumé

Constructions hors zone à bâtir autorisées seulement dans des cas exceptionnels

Il est en principe interdit de construire en dehors de la zone à bâtir. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, en vigueur depuis le 1er janvier 1980[3]) définit toutefois les situations et les conditions dans lesquelles il est permis à titre exceptionnel de construire en dehors de la zone à bâtir. L'art. 45 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT[4]) exige que soit examiné l'impact de toute construction hors zone à bâtir sur l'organisation du territoire et sur le paysage.

Le présent document indique l'état et l'évolution des constructions situées en dehors des zones à bâtir, répondant ainsi aux exigences de l'art. 45 OAT.

36 % de la surface d'habitat et d'infrastructure, 24 % de tous les bâtiments,...

En Suisse, 36 % de toutes les surfaces d'habitat et d'infrastructure, qui englobent entre autres les aires de bâtiments et les aires industrielles ainsi que les surfaces de transport, sont situées en dehors des zones à bâtir. Si l'on considère uniquement les bâtiments, 24 % d'entre eux se trouvent en dehors de zones à bâtir. En chiffres absolus, cela correspond à 595 000 bâtiments.

...12 % de la population et 7 % des logements se trouvent hors zone à bâtir

La proportion de bâtiments à usage d'habitation situés hors zone à bâtir (12 %, soit 191 000) est nettement plus basse que pour l'ensemble des bâtiments. Le pourcentage de la population résidant hors zone à bâtir est aussi de 12 %. Sur tous les logements, 7 % (266 000) se situent en dehors d'une zone à bâtir et 9 % des personnes actives travaillent en dehors d'une zone à bâtir.

L'agriculture joue un grand rôle dans l'affectation des bâtiments hors zone à bâtir

Près d'un quart des bâtiments à usage d'habitation situés hors zone à bâtir sont étroitement liés à l'agriculture. Ils servent en effet de domicile au chef d'une exploitation agricole. L'agriculture joue assurément un rôle important dans la présence de bâtiments en dehors des zones à bâtir. Près de 58 000 bâtiments hors zone à bâtir abritent un établissement (lieu de travail). Dans 80 % des cas, il concerne l'agriculture. Les établissements liés au second œuvre, à la restauration et au commerce de détail se trouvent beaucoup plus rarement dans des bâtiments hors zone à bâtir, tandis que des établissements actifs dans les domaines des conseils fiscaux ou entrepreneuriaux, de l'horticulture et de l'architecture paysagère, de la santé, des prestations sportives et autres branches économiques n'y apparaissent que de manière isolée.

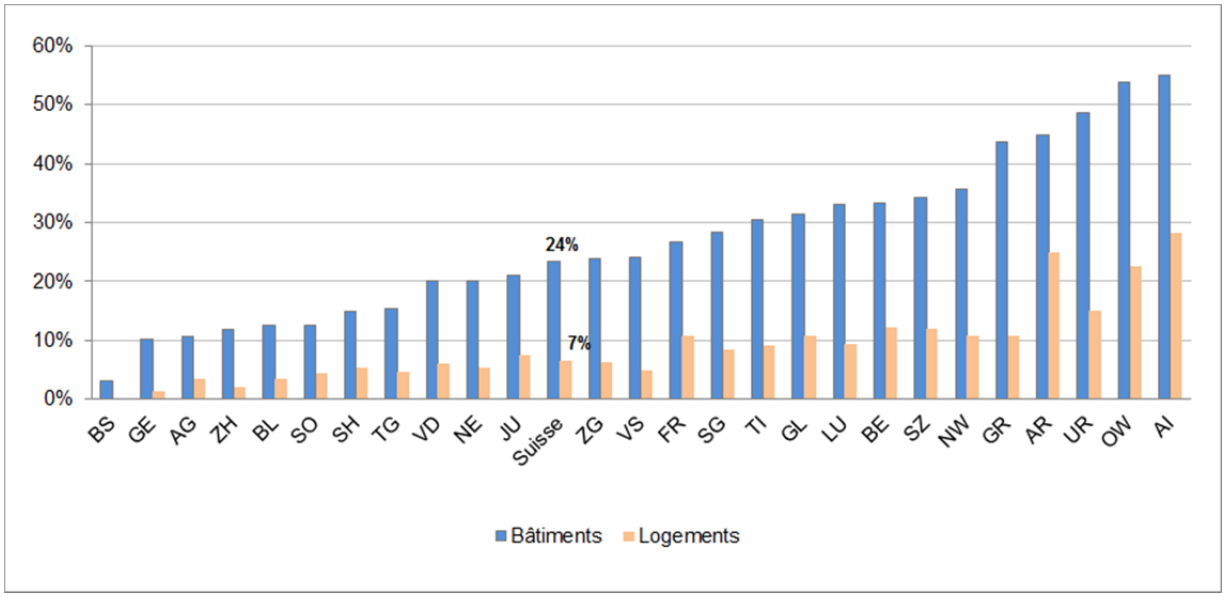
500 nouveaux bâtiments à usage d'habitation construits hors zone à bâtir chaque année

Les données actuelles ne permettent pas de dégager l'évolution des constructions au fil du temps en dehors des zones à bâtir. En ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation et les logements – pour lesquels des données utilisables sont disponibles –, il est possible de tirer les conclusions suivantes: entre 2001 et 2010, tant le nombre des bâtiments (près de 500 par an) que celui des logements (près de 700 par an) ont augmenté hors des zones à bâtir. Les nouveaux logements et bâtiments sont souvent en même temps le domicile d'agriculteurs. Les bâtiments à usage d'habitation et les logements construits entre 2001 et 2010 en dehors des zones à bâtir

[3] RS 700
[4] RS 700.1

constituent respectivement 3 et 2 % du nombre global de ces deux types d'ouvrages. Ces proportions sont beaucoup plus basses que les pourcentages correspondants du parc actuel. En 2000, 13 % des bâtiments à usage d'habitation étaient situés hors zone à bâtir, en 2010 ils étaient encore 12 %. Dans le cas des logements, cette proportion est restée stable à 7 %.

Fig. R. 1: Pourcentage des bâtiments et logements hors zone à bâtir par rapport au total des bâtiments et logements par canton, 2010



Sources: Office fédéral du développement territorial: statistique suisse des zones à bâtir 2007; Office fédéral de la statistique: RegBL fédéral, StaBL 2010; Swisstopo: VECTOR 25, données sur les bâtiments

Forte proportion de bâtiments hors zone à bâtir dans les cantons d'AI, AR, GR, OW et UR et dans les communes touristiques et agricoles

Les cantons des Grisons, d'Appenzell Rhodes-Intérieures et Rhodes-Extérieures, d'Uri et d'Obwald présentent des proportions particulièrement élevées de bâtiments et logements hors zone à bâtir. Dans le cas des bâtiments, les proportions y dépassent 40 %, voire 50 % pour Obwald et Appenzell Rhodes-Intérieures, tandis qu'elles se situent entre 20 et 30 % dans le cas des logements. On constate surtout des pourcentages élevés de bâtiments hors zone à bâtir (entre 40 et 50 %) dans les communes touristiques et agricoles. Quant aux logements, leur pourcentage hors zone à bâtir est particulièrement élevé (pratiquement 30 %) dans les communes agricoles.

Ces pourcentages élevés de bâtiments et logements hors zone à bâtir dans les régions mentionnées s'expliquent en particulier par le fait qu'elles présentent des territoires à habitat traditionnellement dispersé.

Faible proportion dans les cantons d'AG, BS, GE et ZH et dans les régions urbaines

A l'opposé, moins de 12 % des bâtiments et moins de 4 % des logements sont situés en dehors des zones à bâtir dans les cantons de Bâle-Ville, Genève, Argovie et Zurich. Cela vaut aussi pour les grands centres et leurs centres secondaires ainsi que pour les centres moyens.

Ces chiffres reflètent dans l'ensemble la structure de l'habitat en Suisse. En outre, on constate que les constructions hors zone à bâtir ont nettement perdu de leur importance au cours des dernières décennies par rapport aux

bâtiments existants, et ce, même dans les régions comprenant des territoires à habitat traditionnellement dispersé.

Tableau R. 1: pourcentages hors zone à bâtir, Suisse

	Pourcentages hors zone à bâtir	Année de référence
Population résidante	12 %	2000
Personnes actives	9 %	2005
Surface totale d'habitat et d'infrastructure	36 %	1992/97
Tous les bâtiments	24 %	2005/10
Bâtiments avec usage d'habitation[a]	12 %	2010
Bâtiments avec établissement[b]	16 %	2011
Logements	7 %	2010
Bâtiments à usage d'habitation, période de construction 2001-2010	3 %	2010
Logements, période de construction 2001-2010	2 %	2010
Bâtiments sans logements ni établissements (bâtiments utilisés pour des activités agricoles, infrastructures de transport, etc.)	47 %	2005/10

[a] peuvent aussi comprendre des établissements.

[b] peuvent aussi servir à l'habitation.

Sources: Office fédéral du développement territorial: statistique suisse des zones à bâtir 2007; Office fédéral de la statistique, GEOSTAT: recensement fédéral de la population 2000, recensement des entreprises 2005; Office fédéral de la statistique: statistique de la superficie 1992/97, RegBL fédéral, StaBL 2010; Swisstopo: VECTOR 25, données sur les bâtiments

Sintesi

Costruire al di fuori delle zone edificabili è permesso solo in casi eccezionali

In linea di principio, costruire al di fuori delle zone edificabili è vietato. La legge sulla pianificazione del territorio (LPT, in vigore dal 1° gennaio 1980[5]) stabilisce in quali casi e a quali condizioni è eccezionalmente permesso. L'articolo 45 dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT[6]) chiede che siano esaminate le implicazioni dell'edificazione fuori delle zone edificabili sullo sviluppo territoriale e sul paesaggio.

Il presente documento mostra lo stato e lo sviluppo delle costruzioni al di fuori delle zone edificabili adempiendo alle esigenze dell'articolo 45 dell'OPT.

36 per cento delle superfici di insediamento e 24 per cento del numero totale degli edifici

Il 36 per cento delle superfici insediative della Svizzera si trovano al di fuori delle zone edificabili (la superficie insediativa, oltre all'area degli edifici e quella industriale, comprende anche le aree di traffico). Considerando solo il numero degli edifici, il 24 per cento sono al di fuori delle zone edificabili. In cifre assolute, si tratta di 595 000 edifici.

12 per cento della popolazione e 7 per cento delle abitazioni

Nettamente più bassa della quota complessiva degli edifici, pari al 12 per cento, è la quota degli edifici abitativi al di fuori delle zone edificabili (191 000 edifici). Altrettanto alta è la percentuale della popolazione che vi abita. Il 7 per cento della totalità degli edifici (266 000) non si trova all'interno di zone edificabili e il 9 per cento degli occupati lavorano al di fuori di esse.

Grande importanza dell'agricoltura nell'utilizzo degli edifici al di fuori delle zone edificabili

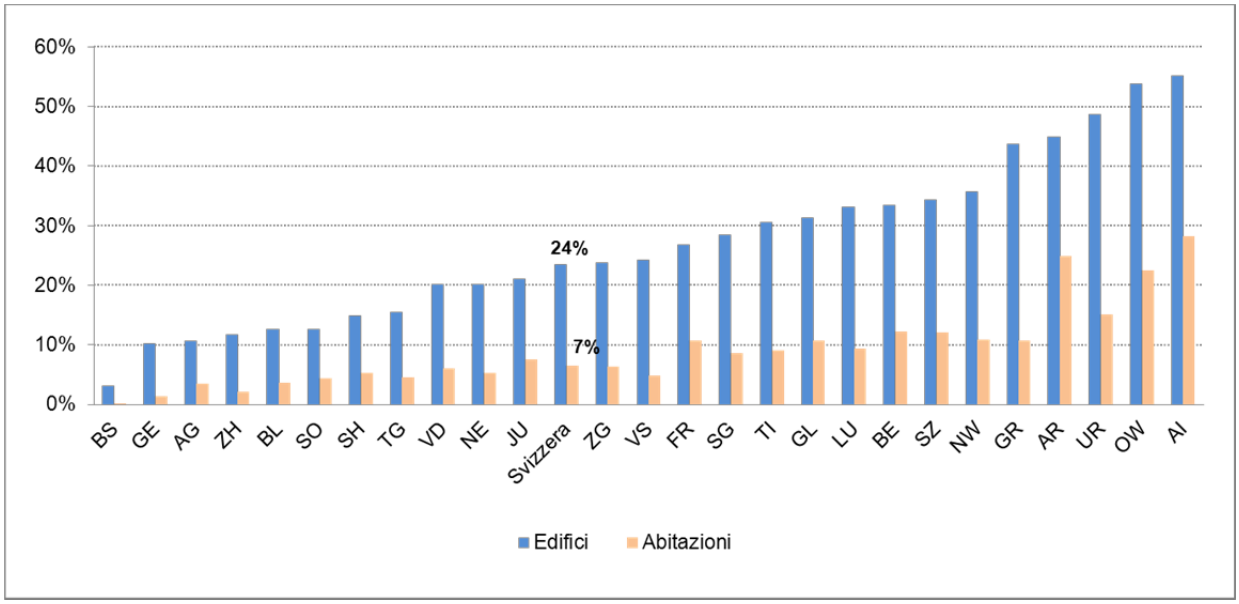
Circa un quarto degli edifici abitativi che si trovano al di fuori delle zone edificabili sono strettamente connessi all'agricoltura, ovvero sono le abitazioni dei responsabili delle aziende agricole. In effetti, generalmente l'agricoltura riveste una grande importanza negli edifici al di fuori delle zone edificabili. In circa 58 000 degli edifici al di fuori di tali zone si trova un luogo di lavoro; in oltre l'80 per cento dei casi si tratta di costruzioni adibite ad uso agricolo, molto meno spesso alla trasformazione, alla gastronomia o al commercio al dettaglio e, solo sporadicamente, alla consulenza fiscale o d'impresa, al paesaggio o al giardinaggio, alla sanità, ai servizi sportivi e ad altre attività economiche.

Ogni anno 500 nuovi edifici abitativi al di fuori delle zone edificabili

I dati attuali non permettono alcuna constatazione sullo sviluppo delle costruzioni al di fuori delle zone edificabili. Per quanto riguarda gli edifici abitativi e le abitazioni, per i quali si dispone di dati significativi, si può affermare quanto segue. Dal 2001 al 2010, al di fuori delle zone edificabili sono aumentati sia gli edifici (+ 500 all'anno circa) che le abitazioni (+ 700 all'anno circa). Spesso si tratta di abitazioni di agricoltori. I nuovi edifici abitativi e le nuove abitazioni costruite tra il 2001 e il 2010 al di fuori delle zone edificabili rappresentano rispettivamente il 3 e il 2 per cento del numero complessivo dei nuovi edifici abitativi e delle abitazioni. Queste percentuali sono molto più basse rispetto a quelle registrate precedentemente. Nel 2000, il 13 per cento degli edifici abitativi si trovavano al di fuori delle zone edificabili, nel 2010 erano ancora il 12 per cento. Nel caso delle abitazioni, la percentuale rimaneva stabile al 7 per cento.

[5] RS 700
[6] RS 700.1.

Figura S.1: Quota degli edifici e delle abitazioni al di fuori delle zone edificabili sul totale degli edifici e delle abitazioni suddivisa per Cantone, 2010



Fonti: Ufficio federale dello sviluppo territoriale: Statistica delle zone edificabili della Svizzera 2007; Ufficio federale di statistica: registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA) 2010; swisstopo: VECTOR 25, dati sugli edifici.

Elevata quota di edifici al di fuori delle zone edificabili nei Cantoni AI, AR, GR, OW e UR nonché nei Comuni turistici e agrari

Nei Cantoni Grigioni, Appenzello Interno ed Esterno, Uri e Obvaldo sono presenti quote particolarmente elevate di edifici e di abitazioni al di fuori delle zone edificabili. Gli edifici sono pari a oltre il 40 per cento (nei Cantoni di Obvaldo e Appenzello Interno superano addirittura il 50 %) e le abitazioni sono comprese tra il 20 e il 30 per cento. Percentuali elevate di edifici al di fuori delle zone edificabili, segnatamente il 40-50 per cento circa, si riscontrano soprattutto nei Comuni turistici e agricoli. Nei Comuni agricoli è particolarmente alta anche la quota delle abitazioni al di fuori delle zone edificabili (circa 30 %).

Nelle zone menzionate, il numero elevato di edifici e di abitazioni al di fuori delle zone edificabili è da ricondurre in particolare alla loro tradizione di insediamenti sparsi.

Bassa quota nei Cantoni AG, BS, GE e ZH nonché nelle zone urbane

Meno del 12 per cento degli edifici e del 4 per cento delle abitazioni al di fuori delle zone edificabili si trovano, invece, nei Cantoni Basilea città, Ginevra, Argovia e Zurigo. Le stesse percentuali si ritrovano anche nei centri grandi e medi e in quelli in prossimità delle grandi città.

Queste cifre riflettono la struttura degli insediamenti in Svizzera. Inoltre, occorre segnalare che, anche nelle zone tradizionalmente caratterizzate dagli insediamenti sparsi, la presenza di costruzioni al di fuori delle zone edificabili nell'ultimo decennio è stata nettamente inferiore a quella registrata precedentemente.

Tabella S.1: Quote della popolazione, degli addetti, degli edifici e delle abitazioni al di fuori delle zone edificabili in Svizzera

	Al di fuori delle zone edificabili	Anno di riferimento
Popolazione residente	12 %	2000
Occupati	9 %	2005
Totale superfici di insediamento	36 %	1992/97
Totale edifici	24 %	2005/10
Edifici abitativi[a]	12 %	2010
Edifici con posti di lavoro[b]	16 %	2011
Abitazioni	7 %	2010
Edifici abitativi, periodo di costruzione 2001-10	3 %	2010
Abitazioni, periodo di costruzione 2001-10	2 %	2010
Edifici senza abitazioni e senza posti di lavoro (edifici agricoli, infrastrutture per i trasporti, ecc.)	47 %	2005/10

[a] Possono ospitare anche posti di lavoro

[b] Possono ospitare anche abitazioni

Fonti: Ufficio federale dello sviluppo territoriale: Statistica delle zone edificabili della Svizzera 2007; Ufficio federale di statistica, GEOSTAT: censimento federale della popolazione 2000, censimento delle aziende 2005; Ufficio federale di statistica: Statistica della superficie 1992/97, registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA) 2010; swisstopo: VECTOR 25, dati sugli edifici.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage, Auftrag, Zielsetzungen

Bauen ausserhalb der Bauzonen nur in Ausnahmefällen

Die Entwicklung der Bautätigkeit ausserhalb der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen ist in der dicht besiedelten und landschaftlich vielfältigen Schweiz ein raumplanerisch zentrales Thema. Ausserhalb der Bauzonen darf grundsätzlich nicht gebaut werden. In welchen Fällen und unter welchen Voraussetzungen ausserhalb der Bauzonen ausnahmsweise dennoch gebaut werden darf, legt das schweizerische Raumplanungsgesetz (RPG, in Kraft seit 1.1.1980[7]) fest.

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) stellt im Rahmen der Raumbeobachtung Schweiz und gestützt auf den Artikel 45 der Raumplanungsverordnung (RPV[8]) regelmässig Zahlen zur Bautätigkeit und zu den landschaftlichen Veränderungen ausserhalb der Bauzonen zur Verfügung. Mit diesen Analysen soll geprüft werden, ob die durch die Gesetzgebung angestrebten Ziele auch tatsächlich erreicht werden und die räumliche Entwicklung in die gewünschte Richtung verläuft.

Ziel der vorliegenden Studie ist die Darstellung des Standes zum Bauen ausserhalb der Bauzonen Ende 2010 sowohl auf gesamtschweizerischer Ebene als auch auf der Ebene der Raumtypen und der Kantone.

1.2 Datenquellen und Vorgehen

Die vorliegende Studie stützt sich auf folgende Datenquellen:

- Bauzonenstatistik 2007 des Bundesamtes für Raumentwicklung. Diese basiert grossmehrheitlich auf Geodaten zu den Nutzungsplänen der Gemeinden. Der Stand der Daten ist nicht einheitlich. Grundsätzlich gilt der 1.1.2007 als Stichdatum. Weil der Nachführungsrhythmus in den einzelnen Kantonen und Gemeinden unterschiedlich ist, beziehen sich die Angaben aber teils auf ein älteres, teils auch auf ein neueres Stichdatum.
  Im Jahr 2012 erhebt das Bundesamt für Raumentwicklung neue Bauzonendaten mit Stand per 1.1.2012.
- Eidg. Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) 2010 sowie eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) des Bundesamtes für Statistik.
- Betriebs- und Unternehmsregister (BUR) des Bundesamtes für Statistik.

Ergänzend zu den genannten Quellen wird auf die Arealstatistik 1992/97 des Bundesamtes für Statistik sowie auf Hektardaten der eidg. Volkszählung 2000 und der Betriebszählung 2005 abgestellt.

[7] SR 700.
[8] SR 700.1.

Verschnitt von Koordinaten mit Bauzonen-Geodaten

Zur Bestimmung des Bauens ausserhalb der Bauzonen wurden die Koordinaten von Gebäuden (bzw. für einzelne Analysen die Hektarkoordinaten) mit den Geodaten der Bauzonen verschnitten. Auf diese Weise lässt sich ermitteln, ob ein Gebäude bzw. eine Hektare innerhalb oder ausserhalb der Bauzone liegt. Bei dieser im September/Oktober 2011 durchgeführten Analyse resultierte bei 388 Gemeinden eine auffällig hohe Zahl von Gebäuden namentlich jüngeren Baudatums ausserhalb der Bauzonen. Diese Fälle wurden anhand von Luftbildern einzeln überprüft. Dabei wurden von insgesamt 6‘926 überprüften Gebäuden 3‘481 von ausserhalb nach innerhalb der Bauzone umklassiert. Die betreffenden Gebäude liegen eindeutig im Siedlungsgebiet und dürften sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb der Bauzonen befinden. Mit diesem Vorgehen verbleibt zwar eine gewisse Unschärfe bei den Analysen. Dennoch sind die Ergebnisse als deutlich verlässlicher zu taxieren, als wenn auf diese Überprüfung verzichtet worden wäre.

Der wesentliche Teil der Arbeiten zur vorliegenden Studie wurde noch vor Erscheinen der Geodaten zur Gebäude- und Wohnungsstatistik 2010 durchgeführt und stütze sich auf einen Auszug des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters mit Stand von Juli 2011. Aus diesem Grund weichen die in diesem Dokument ausgewiesenen Bestände von Gebäuden und Wohnungen geringfügig von den publizierten Daten der GWS 2010 ab.

2 Bevölkerung, Beschäftigte und Bodennutzung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen

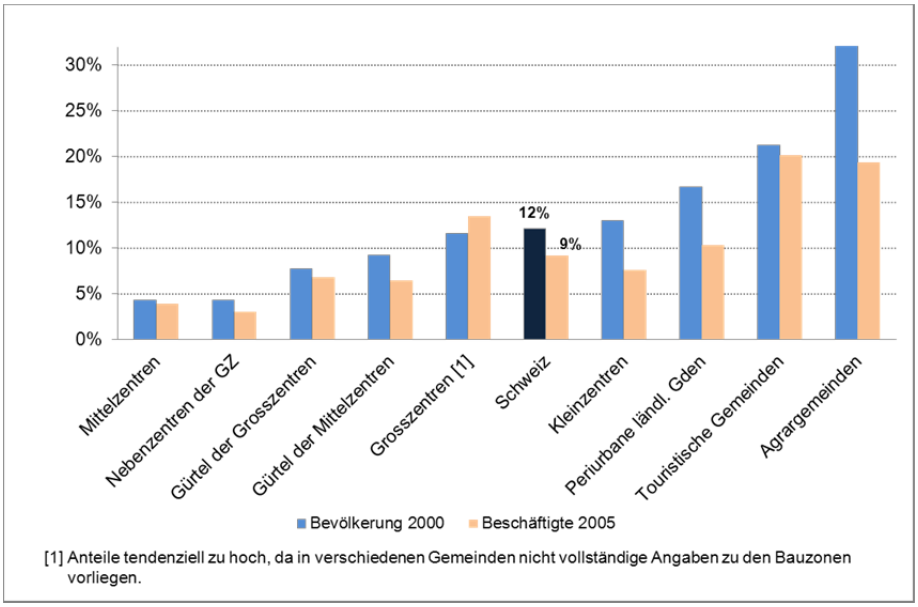
12 Prozent der Bevölkerung wohnen ausserhalb der Bauzonen

12 Prozent der Bevölkerung der Schweiz wohnen ausserhalb der Bauzonen. Je knapp ein Viertel davon haben ihren Wohnsitz in einer Agrargemeinde oder in einer periurbanen ländlichen Gemeinde – in Raumtypen, in denen Streusiedlungen zum traditionellen Landschaftsbild gehören. In diesen beiden Raumtypen sowie auch in den touristischen Gemeinden liegt denn auch der Anteil der ausserhalb der Bauzonen lebenden Bevölkerung mit zwischen 16 und 35 Prozent deutlich über dem Landesmittel.

9 Prozent der Beschäftigten arbeiten ausserhalb der Bauzonen

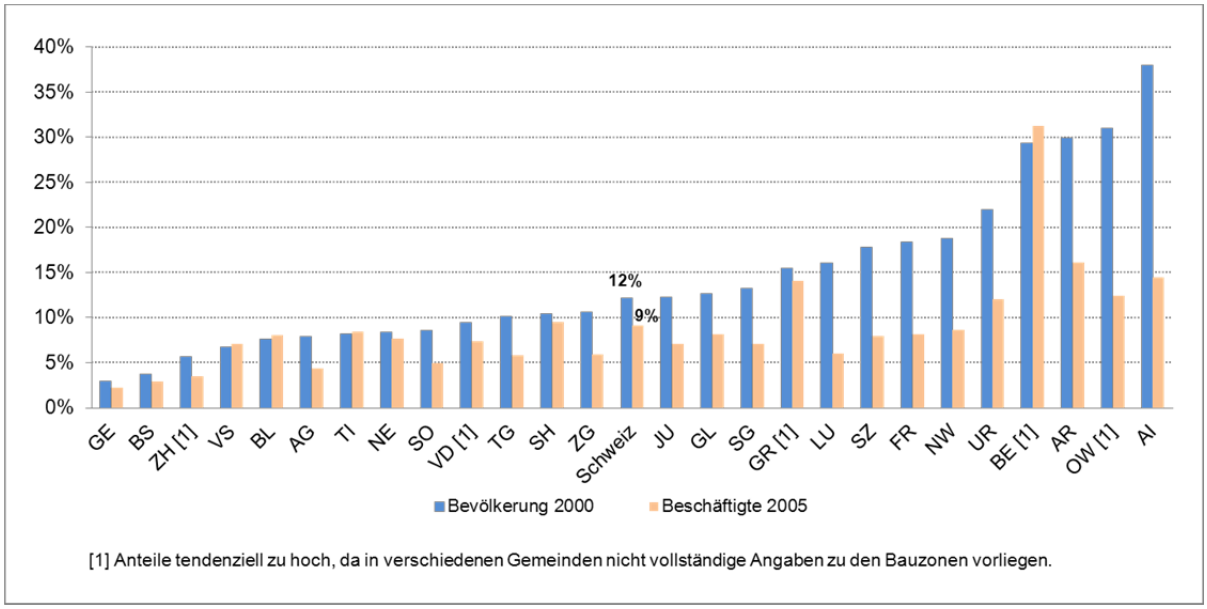
Etwas geringer als der Anteil der Bevölkerung ausserhalb der Bauzonen ist der entsprechende Anteil bei den Beschäftigten. Er beläuft sich im Landesmittel auf 9 Prozent. Auch hier liegen die Anteile in den touristischen und in den Agrargemeinden mit je rund 20 Prozent deutlich über dem Landesdurchschnitt.

Abbildung 1: Anteile der Bevölkerung und der Beschäftigten ausserhalb der Bauzonen nach Raumtypen, 2000/2005



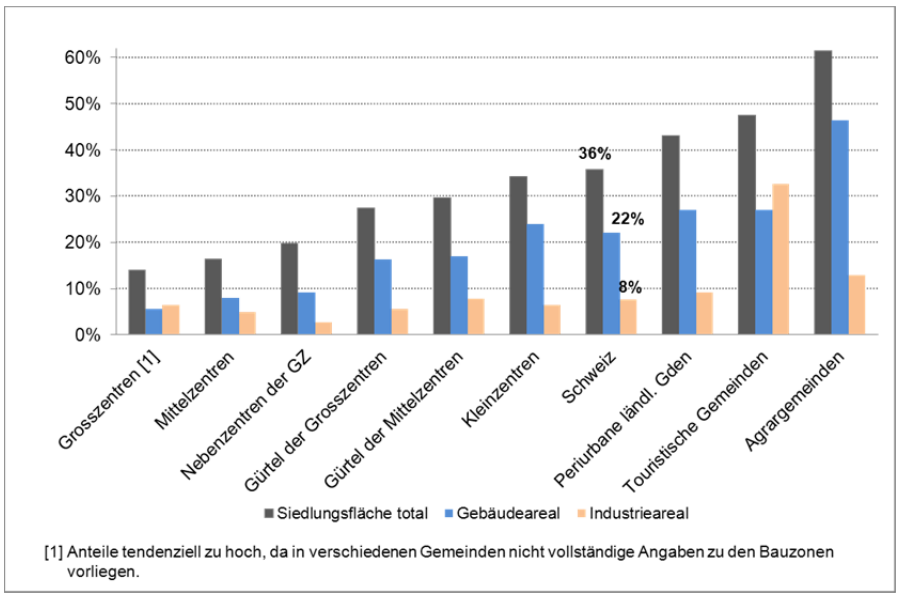
Quellen: Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik 2007; Bundesamt für Statistik, GEOSTAT: eidg. Volkszählung 2000 und Betriebszählung 2005.

Abbildung 2: Anteile der Bevölkerung und der Beschäftigten ausserhalb der Bauzonen nach Kantonen, 2000/2005



Quellen: Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik 2007; Bundesamt für Statistik, GEOSTAT: eidg. Volkszählung 2000 und Betriebszählung 2005.

Abbildung 3: Anteile der gesamten Siedlungsfläche sowie des Gebäude- und des Industrie-Areals ausserhalb der Bauzonen nach Raumtypen



Quellen: Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik 2007; Bundesamt für Statistik, GEOSTAT: Arealstatistik 1992/97.

22 Prozent des Gebäudeareals und 36 Prozent der Siedlungsfläche liegen aus-

Wesentlich höher als die Anteile von Bevölkerung und Beschäftigten sind die Anteile der Siedlungsflächen, die ausserhalb der Bauzonen liegen. Vom Gebäudeareal (Gebäudeflächen und Gebäudeumschwung, ohne Industrie) liegen gesamtschweizerisch rund 22 Prozent ausserhalb der Bauzonen, bei

serhalb der Bauzonen

der gesamten Siedlungsfläche (sie umfasst neben dem Gebäude- und dem Industrieareal u.a. auch die Verkehrsflächen) sind es mehr als ein Drittel (nämlich 36 Prozent). Auch hier liegen die Anteile in den periurbanen ländlichen Gemeinden, in den touristischen Gemeinden und in den Agrargemeinden deutlich über dem Landesmittel (Abb. 3).

3 Gebäude- und Wohnungsbestand ausserhalb der Bauzonen

3.1 Übersicht Schweiz

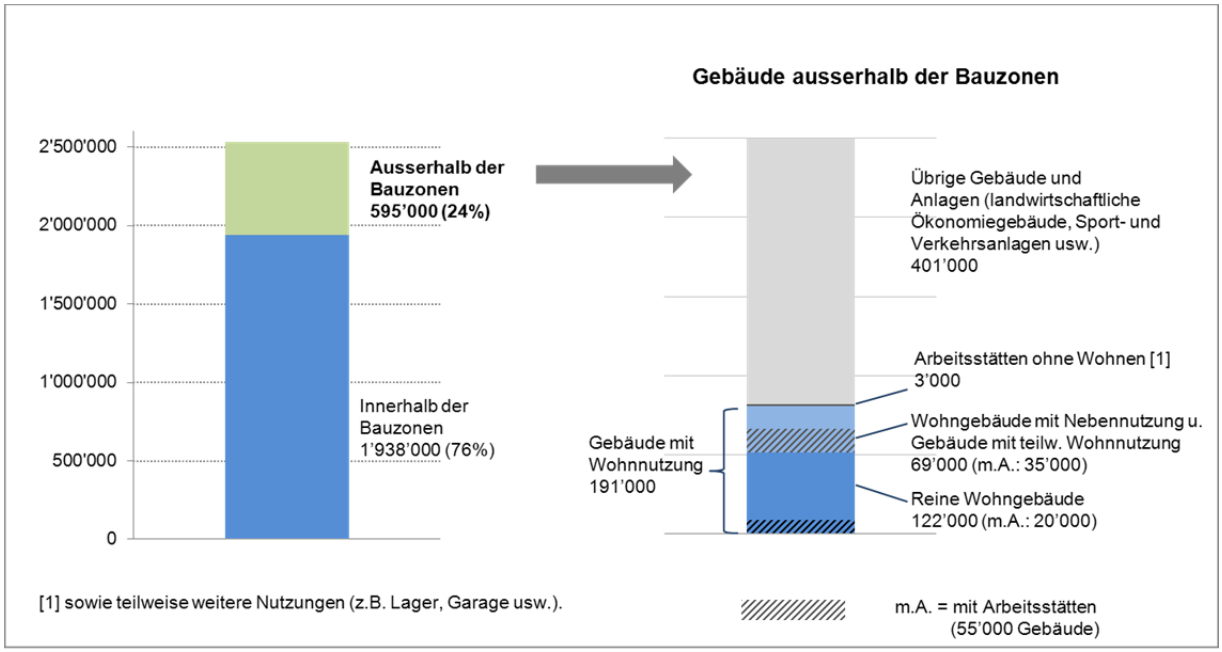
24 Prozent der Gebäude liegen ausserhalb der Bauzonen

Die Zahl der Gebäude in der Schweiz belief sich Ende 2010 auf rund 2.53 Mio. 76 Prozent davon befinden sich innerhalb der Bauzonen, 24 Prozent (595‘000 Gebäude) ausserhalb der Bauzonen.

Ein Drittel der Gebäude ausserhalb der Bauzonen dient Wohnzwecken

Über die Nutzung der Gebäude ausserhalb der Bauzonen bestehen keine vollständigen Daten. Umfassende Angaben liegen zu Gebäuden mit Wohnnutzung sowie zu Gebäuden vor, in denen sich Arbeitsstätten[9] befinden. Insgesamt 191‘000 Gebäude ausserhalb der Bauzonen dienen Wohnzwecken. Davon handelt es sich in 122‘000 Fällen um reine Wohngebäude, d.h. um Ein- oder Mehrfamilienhäuser, in 69‘000 Fällen um Wohngebäude mit Nebennutzung (z.B. landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit Wohnteil, Ferienhäuser mit Geschäftsnutzung) oder um Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung (z.B. Schulhäuser mit Abwart- oder Lehrerwohnung).

Abbildung 4: Gebäude innerhalb und ausserhalb der Bauzonen, Schweiz 2010/2011



Quellen: Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik 2007; Bundesamt für Statistik: eidg. GWR, GWS 2010, BUR; Swisstopo: VECTOR 25, Gebäudedaten; Berechnungen IC Infraconsult.

[9] Eine Arbeitsstätte ist ein Gebäude oder ein Gebäudeteil, in der bzw. in dem während mindestens 20 Stunden pro Woche eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird. Eine Arbeitsstätte kann sich auch in einem reinen Wohngebäude befinden. Dies ist namentlich der Fall bei landwirtschaftliche Arbeitsstätten; diese werden zum Teil am Wohnort des Betriebsleiters/der Betriebsleiterin gezählt (vgl. Bundesamt für Statistik: Betriebszählung 2008, Grundlagen und Methoden, Neuchâtel 2009).

Häufig landwirtschaftliche Arbeitsstätten in Gebäuden mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen

In 55‘000 Gebäuden ausserhalb der Bauzonen befinden sich nicht allein Wohnungen, sondern auch Arbeitsstätten. In mehr als 80 Prozent dieser Gebäude, d.h. in rund 45‘000 Gebäuden ausserhalb der Bauzonen, handelt es sich um eine landwirtschaftliche Arbeitsstätte. Zahlenmässig von geringerer Bedeutung sind Gebäude ausserhalb der Bauzonen, in denen sich ausser Wohnungen auch Arbeitsstätten des Ausbaugewerbes (rund 1‘700), der Gastronomie (rund 1‘200) und des Detailhandels (rund 1‘000 Gebäude) befinden.

Zu den in Abbildung 4 aufgeführten „übrigen Gebäuden und Anlagen“ ausserhalb der Bauzonen bestehen keine Angaben über die Nutzung. Es dürfte sich dabei vorab um landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, Verkehrsanlagen, Bauten der Landesverteidigung, der Ver- und Entsorgung usw. handeln.

Insgesamt zeigt sich damit, dass der Zweck eines sehr grossen Teils der Gebäude ausserhalb der Bauzonen einen solchen Standort erfordert. Insbesondere Gebäude mit Wohnnutzung werden zu einem guten Teil von Personen bewohnt, die eine Verbindung zur Landwirtschaft haben.

7 Prozent der Wohnungen liegen ausserhalb der Bauzonen

Die 191‘000 Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen umfassen rund 266‘000 Wohnungen. Der Anteil der ausserhalb der Bauzonen liegenden Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand Ende 2010 beläuft sich auf 7 Prozent (Gebäude mit Wohnnutzung: 12 Prozent).

3.2 Gebäude und Wohnungen ausserhalb der Bauzonen nach Raumtypen

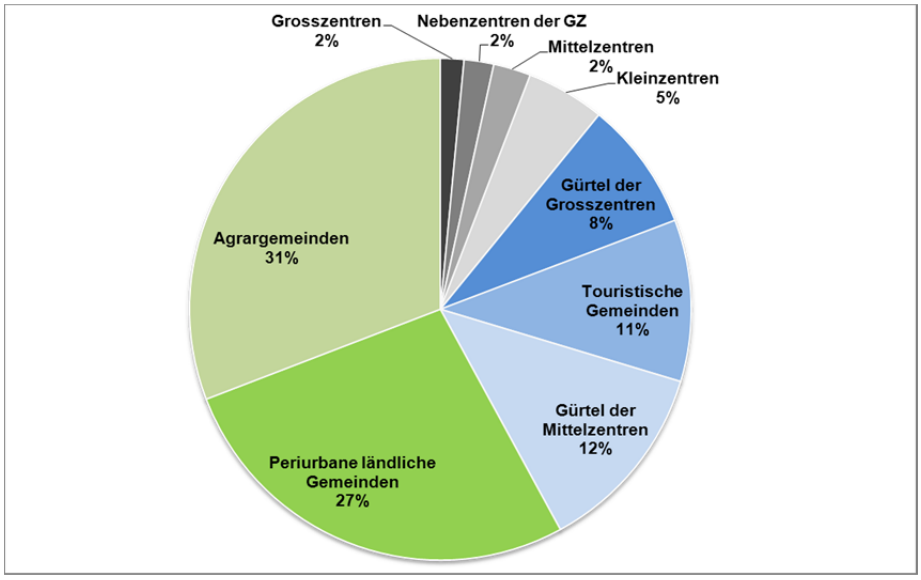
Mehr als die Hälfte der Gebäude ausserhalb der Bauzonen in Agrargemeinden und in periurbanen ländlichen Gemeinden

Die meisten Gebäude ausserhalb der Bauzonen liegen in Agrargemeinden und in periurbanen ländlichen Gemeinden (rund 180‘000 bzw. 160‘000). Diese beiden Raumtypen vereinen fast 60 Prozent des landesweiten Gebäudebestandes ausserhalb der Bauzonen, was ungefähr dem Anteil der Gesamtfläche dieser Gemeindetypen am gesamtschweizerischen Total entspricht (Abb. 5).

Agrargemeinden und periurbane ländliche Gemeinden vereinen nicht nur einen grossen Anteil aller Gebäude der Schweiz ausserhalb der Bauzonen auf sich. Auch in Relation zum gesamten Gebäudebestand in diesen Raumtypen befinden sich überdurchschnittlich viele Gebäude ausserhalb der Bauzonen (Abb. 6). Dasselbe gilt auch für die touristischen Gemeinden. In letzteren liegen 40 Prozent des gesamten Gebäudebestandes ausserhalb der Bauzonen, in Agrargemeinden sind es sogar 50 Prozent (Schweiz: 24 Prozent).

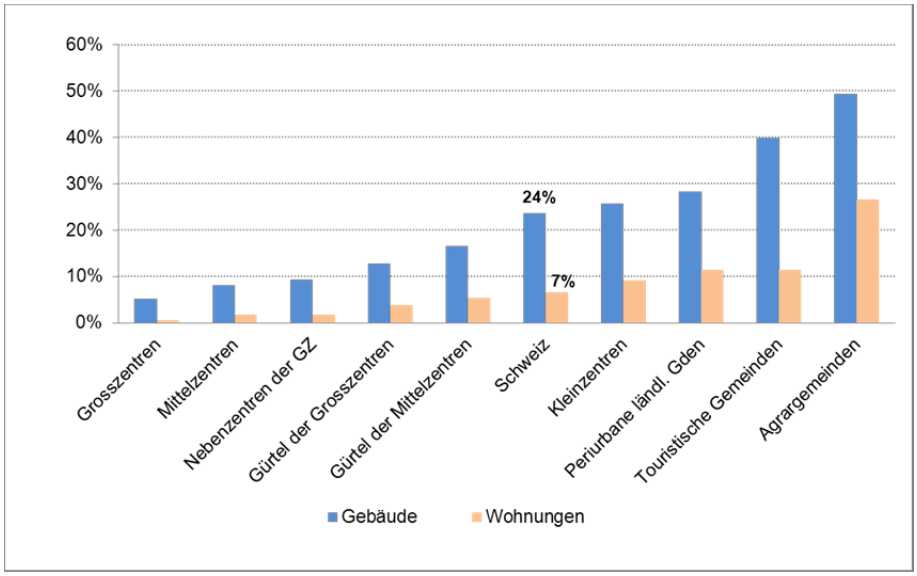
Ähnlich wie bei den Gebäuden präsentieren sich auch die Verhältnisse bei den Wohnungen. Auch hier sind überdurchschnittliche Anteile ausserhalb der Bauzonen in den häufig von Streusiedlungen geprägten periurbanen ländlichen Gemeinden, touristischen Gemeinden und Agrargemeinden festzustellen. Auffallend hoch ist der Anteil Wohnungen ausserhalb der Bauzonen mit 27 Prozent in den Agrargemeinden (Schweiz: 7 Prozent).

Abbildung 5: Gebäude ausserhalb der Bauzonen, Anteile am Total der Schweiz nach Raumtypen, 2010



Quellen: Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik 2007; Bundesamt für Statistik: eidg. GWR, GWS 2010.

Abbildung 6: Anteil Gebäude und Wohnungen ausserhalb der Bauzonen am Total der Gebäude und Wohnungen nach Raumtypen, 2010



Quellen: Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik 2007; Bundesamt für Statistik: eidg. GWR, GWS 2010.

3.3 Gebäude und Wohnungen ausserhalb der Bauzonen nach Kantonen

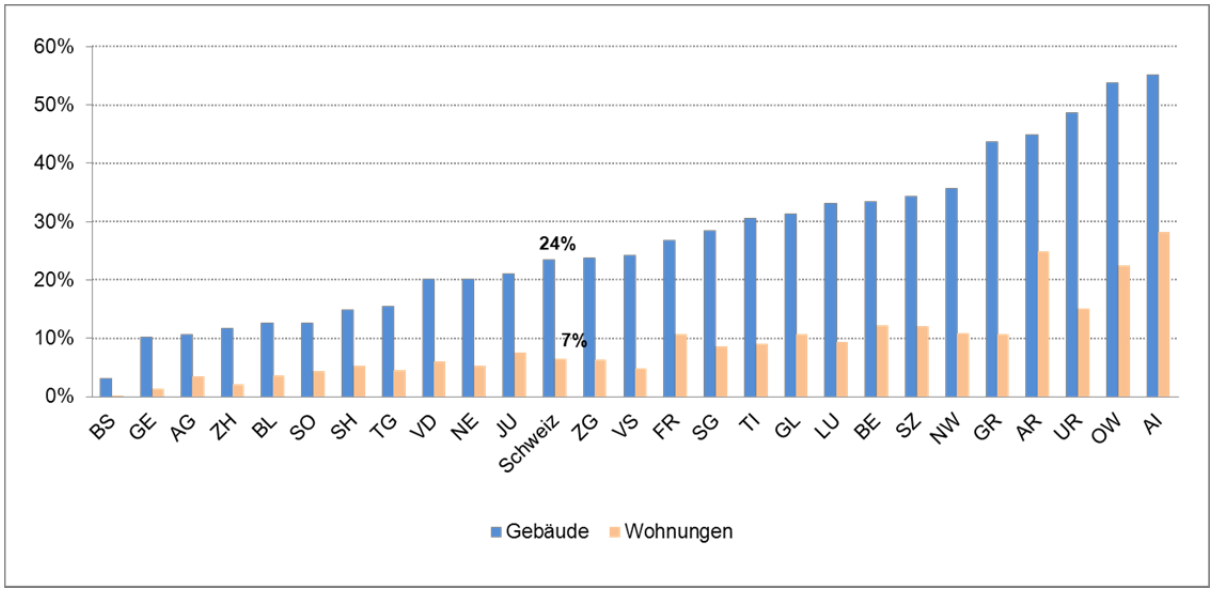
Die Hälfte aller Gebäude ausserhalb der Bauzonen der Schweiz liegen in 5 Kantonen

Mehr als die Hälfte aller Gebäude ausserhalb der Bauzonen der Schweiz liegen in den flächenmässig grossen Kantonen Bern, Graubünden, Tessin, St. Gallen und Wallis. Alle fünf erwähnten Kantone weisen ausgedehnte Streusiedlungsgebiete auf.

Hohe Anteile Gebäude ausserhalb der Bauzonen in AI, AR, GR, OW und UR

Betrachtet man die sich ausserhalb der Bauzonen befindlichen Anteile von Gebäuden und Wohnungen je Kanton, fallen namentlich Graubünden, die beiden Appenzell, Uri und Obwalden auf. In diesen Kantonen liegen mehr als 40 Prozent des gesamten Gebäudebestandes ausserhalb der Bauzonen. In Appenzell-Innerrhoden und in Uri liegt sogar mehr als jedes zweite Gebäude nicht in einer Bauzone (Abb. 7). Auffallend ist im Übrigen, dass die Anteile der ausserhalb der Bauzonen liegenden Gebäude einerseits und Wohnungen andererseits in diesen Kantonen nicht korrelieren. So weisen die Kantone Graubünden und Uri vergleichsweise geringe Anteile Wohnungen ausserhalb der Bauzonen auf. In den beiden Appenzell, deren Landschaft stark durch verstreut liegende landwirtschaftliche Einzelhöfe geprägt ist, sind dagegen auch hohe Anteile von Wohnungen ausserhalb der Bauzonen festzustellen.

Abbildung 7: Anteil Gebäude und Wohnungen ausserhalb der Bauzonen am Total der Gebäude und Wohnungen nach Kantonen, 2010



Quellen: Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik 2007; Bundesamt für Statistik: eidg. GWR, GWS 2010; Swisstopo: VECTOR 25, Gebäudedaten.

4 Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes ausserhalb der Bauzonen 2001-2010

Zeitliche Entwicklung nur für Gebäude mit Wohnnutzung und für Wohnungen beobachtbar

Über die zeitliche Entwicklung der Bautätigkeit ausserhalb der Bauzonen liegen flächendeckende Angaben nur zu Gebäuden mit Wohnnutzung und zu Wohnungen vor. Über die Zahl der neuerstellten Gebäude mit anderen Nutzungsarten ausserhalb der Bauzonen bestehen keine für die Schweiz insgesamt auswertbaren Daten.

4.1 Übersicht Schweiz

Pro Jahr 500 neue Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen

Von den 191‘000 Gebäuden mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen wurden rund 5‘000 in den Jahren 2001 bis 2010 erstellt. Dies entspricht einer mittleren jährlichen Bautätigkeit von rund 500 Gebäuden pro Jahr. In Relation zur Gesamtzahl der zwischen 2001 und 2010 neu erstellten Gebäude mit Wohnnutzung machen die neu erstellten Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen 3 Prozent aus.

Neue Gebäude mit Wohnnutzung häufig in Zusammenhang mit Landwirtschaft

In einem Viertel der zwischen 2001 und 2010 ausserhalb der Bauzonen neu erstellten Gebäude mit Wohnnutzung befinden sich auch eine oder mehrere Arbeitsstätten. Dabei handelt es sich bei zwei Dritteln um Arbeitsstätten der Landwirtschaft.

Der Anteil Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen hat sich zwischen dem Jahr 2000 und dem Jahr 2010 von 13 Prozent auf 12 Prozent leicht verringert.

Tabelle 1: Gebäude mit Wohnnutzung und Wohnungen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen nach Bauperiode, Schweiz 2010

	Total (in 1000)	innerhalb Bauzonen (in 1000)	ausserh. Bauzonen Anzahl (in 1000)	ausserh. Bauzonen Anteil am Total
Gebäude				
Bauperiode 2000 und früher	1‘474	1‘288	186	13 %
Bauperiode 2001-2010	161	156	5	3 %
Bestand 2010	1‘635	1‘444	191	12 %
Wohnungen				
Bauperiode 2000 und früher	3‘679	3‘420	259	7 %
Bauperiode 2001-2010	383	376	7	2 %
Bestand 2010	4‘062	3‘796	266	7 %

Die Gebäude- und Wohnungsbestände in dieser Tabelle weichen von den Angaben der Gebäude- und Wohnungsstatistik 2010 geringfügig ab, weil für die vorliegenden Auswertungen nicht sämtliche Daten der GWS 2010 genutzt werden konnten.

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik 2007; Bundesamt für Statistik: eidg. GWR, GWS 2010; Berechnungen IC Infraconsult.

Kaum merklich verändert hat sich der Anteil der Wohnungen, die ausserhalb der Bauzonen liegen: er verharrte in den Jahren 2000 und 2010 bei rund 7

Prozent. Von allen Wohnungen, die zwischen 2001 und 2010 entstanden sind, liegen 2 Prozent ausserhalb der Bauzonen. Pro Jahr wurden im Durchschnitt gut 700 Wohnungen in neu erstellten Gebäuden ausserhalb der Bauzonen erstellt.

Zahl der renovierten Gebäude ausserhalb der Bauzonen vier Mal höher als Neubautätigkeit

Deutlich höher als die Zahl der zwischen 2001 und 2010 neu erstellten Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen ist die Zahl der Gebäude (mit Wohnnutzung), die renoviert wurden.[10] Schweizweit wurden zwischen 2001 und 2010 mehr als 19‘000 Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen renoviert. Das sind fast vier Mal so viele wie Neubauten. Wie sich diese Renovationen auf die Landschaft ausgewirkt haben, kann aufgrund der Datenlage nicht beurteilt werden. Dazu wären einzelfallweise Analysen vor Ort notwendig.

4.2 Entwicklung nach Raumtypen

Beträchtliche Unterschiede zwischen den Raumtypen ...

Die Entwicklung in den einzelnen Raumtypen verlief erwartungsgemäss sehr unterschiedlich. Am meisten Gebäude mit Wohnnutzung wurden im Dezennium 2001-2010 ausserhalb der Bauzonen in den Agrargemeinden erstellt, nämlich knapp 160 im Durchschnitt pro Jahr. Ebenfalls von Bedeutung war die Bautätigkeit ausserhalb der Bauzonen in den periurbanen ländlichen Gemeinden, wo durchschnittlich pro Jahr 140 neue Gebäude mit Wohnnutzung erstellt wurden. In allen anderen Raumtypen blieb die Bautätigkeit von Gebäuden mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen während der Jahre 2001-2010 deutlich unter 100 pro Jahr.

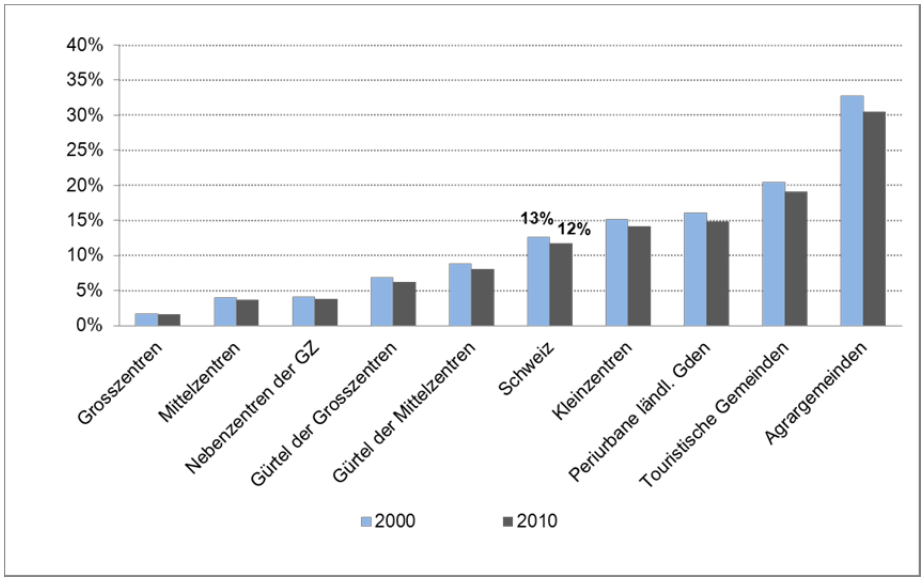
Der Grossteil der neuen Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen entstand damit im letzten Jahrzehnt in den Agrargemeinden und in den periurbanen ländlichen Gemeinden. Angesichts der grossen Bedeutung der Landwirtschaft beim Bauen ausserhalb der Bauzonen ist die Verteilung auf diese beiden ländlich geprägten Raumtypen einleuchtend.

Wie im Landesmittel hat sich der Anteil der Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen zwischen dem Jahr 2000 und dem Jahr 2010 verringert (Abb. 8). Am stärksten fiel der Rückgang in den Agrargemeinden aus.

Analoges wie für die Gebäude gilt auch für die Wohnungen. In sämtlichen Raumtypen wurden zwar zwischen den Jahren 2001 und 2010 neue Wohnungen ausserhalb der Bauzonen erstellt, doch blieb deren Zahl verhältnismässig gering. In allen Raumtypen hat sich, wie bei den Gebäuden, der Anteil ausserhalb der Bauzonen liegenden Wohnungen verringert, am meisten wiederum in den Agrargemeinden.

[10] Bei den Renovationen wird auf Angaben des eidg. Gebäude- und Wohnungsregisters abgestellt. Erfasst werden dort „Renovationen, Umbauten, Erweiterungen oder Aufstockungen, welche einer Baubewilligungspflicht unterstehen und über übliche Unterhaltsarbeiten hinausgehen... Die Umwandlung von Gebäuden ohne Wohnnutzung (....) in Wohngebäude (...) gilt ebenfalls als Renovation...“ (Bundesamt für Statistik: Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister, Merkmalskatalog, Neuchâtel 2009). Nicht erfasst werden Renovationen, wenn diese zu keiner Änderung von Gebäudemerkmalen führen. Die effektive Zahl von Gebäuderenovationen dürfte daher höher sein als hier ausgewiesen.

Abbildung 8: Anteil Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen am Total der Gebäude mit Wohnnutzung nach Raumtypen, 2000 und 2010



Quellen: Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik 2007; Bundesamt für Statistik: eidg. GWR, GWS 2010.

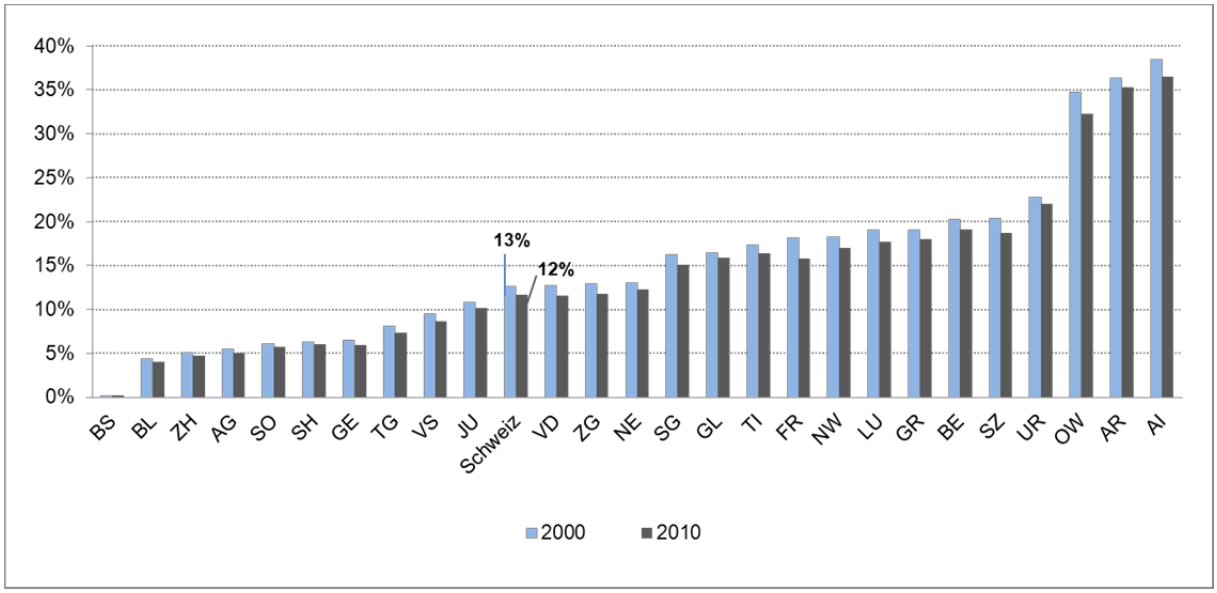
4.3 Entwicklung nach Kantonen

... und zwischen den Kantonen

Auch zwischen den Kantonen sind grosse Unterschiede bei der Bautätigkeit ausserhalb der Bauzonen festzustellen. Erwartungsgemäss wurden in den Jahren 2001-2010 am meisten Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen in den flächenmässig grossen Kantonen bzw. in solchen mit ausgedehnten Streusiedlungsgebieten erstellt, d.h. in den Kantonen Bern, Luzern, St. Gallen und Freiburg. Die Bautätigkeit belief sich dort auf 35 bis 75 Gebäude durchschnittlich pro Jahr. In den flächenmässig kleinen und weitgehend städtisch geprägten Kantonen Basel-Stadt, Genf, Schaffhausen und Zug entstanden dagegen gar keine oder weniger als 10 Gebäude mit Wohnnutzung pro Jahr ausserhalb der Bauzonen.

Was für die einzelnen Raumtypen gilt, trifft auch für alle Kantone zu: In sämtlichen Ständen haben sich die Anteile der Gebäude mit Wohnnutzung sowie der Wohnungen ausserhalb der Bauzonen zwischen den Jahren 2000 und 2010 verringert (Abb. 9).

Abbildung 9: Anteil Gebäude mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen am Total der Gebäude mit Wohnnutzung nach Kantonen, 2000 und 2010



Quellen: Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik 2007; Bundesamt für Statistik: eidg. GWR, GWS 2010.

5 Fazit

Aus den vorstehenden Ausführungen kann folgendes Fazit gezogen werden:

Bautätigkeit ausserhalb der Bauzonen zahlenmässig begrenzt und häufig in Zusammenhang mit der Landwirtschaft

Gestützt auf die vorhandenen Daten können diverse Entwicklungen und Tendenzen klar beobachtet werden. So wurden in den letzten 10 Jahren durchschnittlich pro Jahr rund 500 Gebäude mit Wohnnutzung bzw. rund 700 Wohnungen ausserhalb der Bauzonen erstellt. Dies entspricht 3 Prozent der Gesamtheit aller jährlich neu erstellten Gebäude respektive 2 Prozent aller jährlich neu erstellter Wohnungen in der Schweiz. Die Bautätigkeit ausserhalb der Bauzonen lässt zudem häufig einen Zusammenhang mit der Landwirtschaft erkennen, ist demnach primär als standortgebunden anzusehen. Feststellbar ist auch, dass sich die Bautätigkeit ausserhalb der Bauzonen stark auf die periurbanen ländlichen Gemeinden und auf die Agrargemeinden konzentriert, d.h. auf Raumtypen mit hohem Anteil Landwirtschaft und traditionell grossen Streusiedlungsgebieten.

Ob diese Bautätigkeit ausserhalb der Bauzonen der Zersiedelung Vorschub leistet, ist nicht eindeutig zu beantworten. Aufgrund der verfügbaren Daten ebenfalls nicht beantwortbar ist auch die Frage, wie sich die Bautätigkeit ausserhalb der Bauzonen auf die Landschaft auswirkt.

Keine flächendeckenden detaillierten Angaben zu sämtlichen Gebäuden

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. Sie werden allerdings schon bald mit der im Jahr 2012 erstellten neuen Bauzonenstatistik des ARE aktualisiert. Was die Gebäude betrifft, bestehen Angaben zur Nutzung sowie zu Baujahr und weiteren Merkmalen lediglich für Gebäude mit Wohnnutzung und teilweise für Gebäude, in denen sich Arbeitsstätten befinden. Auch die Vektordaten der digitalen Landeskarte (Gebäude) sind teilweise schon älteren Datums und regional uneinheitlich.

Bessere Beurteilung der Entwicklung möglich durch Erfassung auch von Gebäuden ohne Wohnnutzung

Um die Entwicklung des Bauens ausserhalb der Bauzonen besser beurteilen zu können, ist eine statistische Erfassung auch von Gebäuden ohne Wohnnutzung anzustreben. Als geeignetes Gefäss bietet sich 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 wäre zu erwägen, ob die Geschäftskontrollen der kantonalen Behörden, die für die Erteilung der Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen zuständig sind, mit einbezogen werden könnten.

Anhang 1: Begriffe

Arbeitsstätte	Eine Arbeitsstätte ist ein Gebäude oder ein Gebäudeteil, in der bzw. in dem während mindestens 20 Stunden pro Woche eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird. Eine Arbeitsstätte kann sich auch in einem reinen Wohngebäude befinden. Dies ist namentlich der Fall bei landwirtschaftlichen Arbeitsstätten; diese werden zum Teil am Wohnort des Betriebsleiters/der Betriebsleiterin gezählt. Ferner kann eine Arbeitsstätte auch mehrere Gebäude umfassen. Dies trifft zu, wenn letztere in der gleichen Gemeinde liegen und nur durch eine Strasse, eine Bahnlinie, einen Bach usw. getrennt sind. Die Zahl der Gebäude mit Arbeitsstätten ist damit nicht identisch mit der Zahl der Gebäude, die durch Arbeitsstätten genutzt werden.
Gebäude	„Gebäude sind auf Dauer angelegte, mit dem Boden fest verbundene Bauten, die Wohnzwecken oder Zwecken der Arbeit, Ausbildung, der Kultur oder des Sportes dienen. Bei Doppel-, Gruppen- und Reihenhäusern zählt jedes Gebäude als selbstständig, wenn es einen eigenen Zugang von aussen hat und wenn zwischen den Gebäuden eine senkrechte vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende Trennmauer besteht“ (Bundesamt für Statistik: Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister, Merkmalskatalog, Neuchâtel 2009, S. 10).
Gebäude mit Wohnnutzung	Dabei handelt es sich um Gebäude, die Wohnzwecken dienen. Dazu gehören reine Wohngebäude (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser), hauptsächlich Wohnzwecken dienende Gebäude (z.B. Wohnhäuser mit Gewerbe, Bauernhäuser u. dgl.) sowie hauptsächlich anderen als Wohnzwecken dienende Gebäude, d.h. Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung (z.B. Verwaltungs- und Schulgebäude mit Abwartwohnung, Hotels, Heime, Spitäler usw.).
Gebäudeareal (ohne Industrie)	Grundflächen von Gebäuden (Wohn- und/oder anderen Zwecken dienend, ausgenommen Gebäude mit überwiegend industrieller oder gewerblicher Nutzung) sowie Flächen, die den entsprechenden Gebäuden zugeordnet werden können und meist zum selben Grundstück gehören. Zufahrten, Wege, Plätze, Gärten etc. innerhalb der betreffenden Areale zählen ebenfalls zum Gebäudeareal.
Raumtypen	Das Bundesamt für Raumentwicklung unterscheidet 9 Raumtypen. Konstituierende Merkmale sind Zentralität und wirtschaftliche Ausrichtung. Die 9 Raumtypen werden wie folgt bezeichnet: Grosszentren, Mittelzentren, Nebenzentren der Grosszentren, Gürtel der Grosszentren, Gürtel der Mittelzentren, Kleinzentren, periurbane ländliche Gemeinden, touristische Gemeinden, Agrargemeinden.
Siedlungsfläche	Sie umfasst alle Flächen, „die vorwiegend durch Arbeiten, Wohnen, Erholung und Verkehr geprägt sind. Die Siedlungsflächen decken sich nicht mit den Bauzonen und können sowohl innerhalb als auch ausserhalb dieser Zonen liegen. Sie entsprechen auch nicht dem Begriff des ‚überbauten Gebietes‘ (...), welches auch landwirtschaftlich genutzte Flächen, nicht aber Verbindungsstrassen oder Gebäude im Streusiedlungsbereich enthält. Die

Zuordnung zu den Siedlungsflächen erfolgt in erster Linie nach der Funktion, nicht nach der Bodenbedeckung.“ (Bundesamt für Statistik: Arealstatistik nach Nomenklatur 1992, o.O., S. 25).

Anhang 2: Literatur und Quellen

Bundesamt für Raumentwicklung
Bauzonenstatistik 2007, Bern 2008.

Bundesamt für Statistik
Arealstatistik nach Nomenklatur 1992, GEOSTAT-Datenbeschreibung, o.O. 2007.

Bundesamt für Statistik
Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister, Merkmalskatalog, Neuchâtel 2009.

Bundesamt für Statistik
Betriebszählung 2008, Grundlagen und Methoden, Neuchâtel 2009.

Bundesamt für Statistik
Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister, Auszug Juli 2011 (unveröffentlicht).

Bundesamt für Statistik
Betriebs- und Unternehmensregister, Auszug September 2011 (unveröffentlicht).

Bundesamt für Statistik
Ständige Wohnbevölkerung nach Kantonen (STATPOP),
http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/statfile.asp?lang=1 (November 2011).

Bundesamt für Statistik
Gebäude- und Wohnungsstatistik 2010,
http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/01/new/nip_detail.html?gnpID=2011-526
(November 2011).

Bundesamt für Statistik, GEOSTAT
Eidg. Volkszählung 2000 (Dezember 2011).

Bundesamt für Statistik, GEOSTAT
Betriebszählung 2005 (Dezember 2011).

Bundesamt für Statistik, GEOSTAT
Arealstatistik 1992/97 (Dezember 2011).

Swisstopo
VECTOR 25, Gebäudedaten, 2008.

Anhang 3: Abkürzungen

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BUR	Betriebs- und Unternehmensregister
GWR	(Eidgenössisches) Gebäude- und Wohnungsregister
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik
RPG	Raumplanungsgesetz (Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung; SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts