



Möglichkeiten der Inwertsetzung alter Berner Speicher

Welche Möglichkeiten der Inwertsetzung alter Berner Speicher gibt es und welche Richtlinien müssen bei deren Umsetzung eingehalten werden?

Semesterarbeit von Manuela Helbling

Vorgelegt bei David Raemy

Zollikofen, 15.08.2022

Selbstständigkeitserklärung und Gewährung der Nutzungsrechte

Durch meine Unterschrift erkläre ich, dass

- ich die „Richtlinien über den Umgang mit Plagiaten an der Berner Fachhochschule“ kenne und mir die Konsequenzen bei deren Nichtbeachtung bekannt sind,
- ich diese Arbeit in Übereinstimmung mit diesen Grundsätzen erstellt habe,
- ich diese Arbeit persönlich und selbständig erstellt habe,
- ich mich einverstanden erkläre, dass meine Arbeit mit einer Plagiat-Erkennungssoftware getestet und in die BFH-Datenbank der Software aufgenommen wird,
- ich der HAFL ein kostenloses, unbefristetes, nicht-exklusives Nutzungsrecht an meiner Arbeit gewähre.

Ort, Datum: Walperswil, 15.08.2022

Unterschrift



Mitteilung über die Verwendung von studentischen Arbeiten der Hochschule für Agrar-, Forst und Lebensmittelwissenschaften HAFL

Alle Rechte an Semesterarbeiten, Minorarbeiten sowie Bachelor und Master Thesis der Hochschule für Agrar-, Forst- und Lebensmittelwissenschaften HAFL sind im Besitze des/der Verfasser/in der Arbeit. Die HAFL genießt jedoch ein kostenloses, unbefristetes, nicht-exklusives Nutzungsrecht an den Arbeiten ihrer Studierenden.

Semesterarbeiten, Minorarbeiten sowie Bachelor und Master Thesis sind Bestandteile des Ausbildungsprogramms und werden von den Studierenden selbständig verfasst. Die HAFL übernimmt keine Verantwortung für eventuelle Fehler in diesen Arbeiten und haftet nicht für möglicherweise daraus entstehende Schäden

Zollikofen, Dezember 2015
Die Direktion

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	4
Abbildungsverzeichnis	4
Zusammenfassung	5
1 Einleitung	6
2 Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1 Erhaltenswerte und schützenswerte Bauten	7
2.2 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700)	8
3 Methoden	10
3.1 Internetrecherche	10
3.2 Qualitative Interviews	11
3.3 Auswertung der qualitativen Interviews	12
4 Ergebnisse und Einzeldiskussionen	12
4.1 Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR	13
4.1.1 Bauvorhaben Direktvermarktung	15
4.1.2 Bauvorhaben Agrotourismus	16
4.1.3 Wohnbauten	17
4.1.4 Bauten für Tierhaltung	17
4.2 Denkmalpflege	18
4.2.1 Vorgehen im Baubewilligungsverfahren	18
4.2.2 Vorgaben der Denkmalpflege im Rahmen einer baulichen Veränderung	19
4.3 Bauunternehmer Martin Hostettler und Ueli Hunziker	19
4.3.1 Möglichkeiten der Inwertsetzung von Speicher	19
4.3.2 Vorgehen und Herausforderungen bei baulichen Massnahmen von Speichern	20
4.4 Erfahrungsberichte der Eigentümer Andreas Roggli und Rüedu Schüpbach	22
5 Diskussion	23
6 Folgerungen	26
7 Literaturverzeichnis	29
Dank	31
Anhang	32

Abkürzungsverzeichnis

AGR - Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

ISOS - Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

BauV - Bauverordnung

RPG - Raumplanungsgesetz

RPV - Raumplanungsverordnung

VLtH - Verordnung über Lebensmittel tierischer Herkunft

GGG - Gastgewerbegesetz

DPG - Denkmalpflegegesetz

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Kategorien von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone 13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Frisch renovierter Spycher Nr. 1 auf dem Spycherweg 20

Zusammenfassung

HELBLING, Manuela. Möglichkeiten der Inwertsetzung alter Berner Speicher. Welche Möglichkeiten der Inwertsetzung alter Berner Speicher gibt es und welche Richtlinien müssen bei deren Umsetzung eingehalten werden?

Im Kanton Bern gibt es eine Vielzahl erhaltenswürdiger Bauten, die eine bestimmte Gegend landschaftlich und geschichtlich prägen. Strukturwandelbedingt haben solche Bauten, wie es der Speicher ist, jedoch häufig ihren ökonomischen Zweck verloren und werden nicht mehr genutzt. Trotz der fehlenden Nutzung dürfen die Bauten aufgrund ihres schützenswerten Charakters dennoch nicht abgerissen werden. Ziel dieser Arbeit war es, aufzuzeigen, welche Nutzungsmöglichkeiten es für solche Speicher gibt, wie deren Rahmenbedingungen und das Vorgehen bei der baulichen Umsetzung sind. Als Produkt wurde ein Entwurf eines Merkblattes für EigentümerInnen von Speichern erstellt. Folgende Forschungsfragen werden beantwortet:

1. Wie können Speicher die nicht mehr in ihrer ursprünglichen Funktion fungieren heute wertvoll genutzt werden?
2. Wie werden Speicher bereits genutzt? Welche anderen Möglichkeiten gibt es noch?
3. Welchen Kriterien (Gesetzlich, Privatrechtlich) liegt die Umnutzung zugrunde? Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit die jeweilige Nutzungsart umgesetzt werden kann?
4. Wie ist das Vorgehen zur Umsetzung der jeweiligen Nutzungsart?

In einem ersten Schritt wurde im Rahmen einer Internetrecherche gesetzliche und raumplanerische Grundlagen erarbeitet. In einem zweiten Schritt wurden vier qualitative Interviews mit den involvierten Ämtern (Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und Denkmalpflege), einem Unternehmen mit Erfahrung im Umbau von Speichern und Eigentümern von renovierten/umgebauten Speichern durchgeführt. Damit soll aufgezeigt werden, welche Nutzungsmöglichkeiten es für Speicher gibt und welchen Bedingungen gelten. Anhand der Ergebnisse aus den qualitativen Interviews und der Internetrecherche erarbeitete die Verfasserin dieser Arbeit ein Merkblatt für Speicherbesitzer, wo die Nutzungsmöglichkeiten von Speichern und deren Anforderungen bzw. Voraussetzungen dargestellt sind.

Wie sich gezeigt hat, sind die Nutzungsmöglichkeiten schützenswert oder erhaltenswert eingestufte Objekte aufgrund ihrer Zonenzugehörigkeit (Landwirtschaftszone) und den denkmalpflegerischen Anforderungen beschränkt. Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes wie der Einbau von Fenstern oder der Einsatz von Glasziegel sind kaum möglich. Landwirtschaftliche oder landwirtschaftsnahe Nutzungsmöglichkeiten bestehen jedoch gemäss dem AGR diverse. Bei baulichen Massnahmen für die Einrichtung eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes (Hofladen, Besenbeiz, Schlaf im Stroh etc.) sind die baulichen Möglichkeiten grösser als bei reiner Umnutzung ohne bauliche Massnahmen. Die denkmalpflegerischen Anforderungen und Einschränkungen konnten mit den erarbeiteten Unterlagen nicht differenziert definiert werden und bedürfen weiteren Konkretisierungen. Die Verfasserin dieser Arbeit hat einen Entwurf über die Nutzungsmöglichkeiten von Berner Speicher und deren Anforderungen erstellt und schlägt vor, diesen zur Validierung und Differenzierung der Denkmalpflege des Kantons Bern vorzulegen.

Schlagwörter: Speicher, Umnutzung, Raumplanung, Denkmalpflege, Kanton Bern

1 Einleitung

Im Kanton Bern gibt es eine Vielzahl erhaltenswürdiger Bauten, die eine bestimmte Gegend landschaftlich und geschichtlich prägen. Strukturwandelbedingt haben solche Bauten jedoch häufig ihren ökonomischen Zweck verloren und werden nicht mehr genutzt. Trotz der fehlenden Nutzung dürfen die Bauten aufgrund ihres schützenswerten Charakters dennoch nicht abgerissen werden, was den Eigentümern grosse Investitionskosten beschert. Eine ganz klar betroffene Baute ist der Speicher.

Er diente vor Jahrhunderten als Lagerraum für jegliche Nahrungsmittel sowie Habschaften der Bauernfamilie (Förderverein Region Gantrisch, 2019, S.6). Nicht zuletzt fand man darin gedroschenes Korn, Saatgut für das Folgejahr, Dörrfrüchte, Nüsse, Fleisch, Geld oder auch Tuchvorräte. Die Speicher wurden in der Regel nicht als Wohnhaus genutzt, weshalb anstelle Fenster lediglich Lüftungsöffnungen eingebaut wurden. Zumal der Speicher die Schatzkammer des Bauerngutes war, waren seine Türen oft als einzige der ganzen Hofanlage abschliessbar. Entsprechend seiner Bedeutung wurde er nicht selten mit Inschriften, Malereien und Blumenschmuck verziert. Die Distanz zum Bauernhaus ermöglichte der Bauernfamilie Existenzgrundlage im Brandfall zumal sie so etwas Zeit hatten, um ihre Vorräte vor den Flammen zu retten. Weiter Informationen zur Nutzung und Bauweise finden sich bildlich zusammengefasst im Anhang 1, Seite 1.

Gemäss Recherchen des Naturparks wurde festgestellt, dass die Speicherdichte im Naturpark Gantrisch über 1 Speicher/km² beträgt (Förderverein Region Gantrisch, 2019, S. 5). Insgesamt werden 422 Speicher gezählt, wovon die Dichte im nordwestlichen Parkteil am höchsten ist. Jeweils rund vierzig Prozent der Speicher sind schützenswert und erhaltenswert eingestuft.

Besonders sind die Speicher im Gantrischgebiet zumal sie einen besonders ursprünglichen und originalen Charakter aufweisen. Im Unterschied zu Speichern anderer Regionen wie dem Emmental, wo Um- und Ausbau lange Zeit ohne denkmalpflegerische Bestimmungen möglich war, wurden die Speicher in der Gantrischregion in ihrer Bauweise kaum verändert und fungieren damit als Denkmal früherer Jahrhunderte.

Der Naturpark Gantrisch hat deswegen in den letzten Jahren grossen Effort zur Inwertsetzung von solchen schützenswerten und erhaltenswürdigen Bauten –insbesondere von Speichern- betrieben. Ziel ist es, den Speichern einen kulturellen Wert zu geben und den Eigentümern Nutzungspotentiale aufzuzeigen, die durch deren Inwertsetzung raumplanerisch auch möglich sind (S.10).

Aufgrund dem grossen Interesse an der Erhaltung solcher Speicher und der Stärkung der Region wurden im Jahr 2018 durch Verantwortliche des Naturparkes Gantrisch Möglichkeiten der Inwertsetzung solcher Bauten gesucht und diese mit diversen Involvierten (Denkmalpflege Kanton Bern, Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Landwirten etc.) diskutiert und eine Machbarkeitsanalyse durchgeführt. Aufgrund der Vorabklärungen und der räumlichen Verteilung der Speicher wurde das Konzept von Rundwegen in der Region Schwarzenburg-Obereichi-Mamishaus vorgezogen.

Nach diverser Begehungen und Treffen mit Engagierten nahm das Projekt Form an und bereits ein Jahr später konnte der erste Speicherweg mit 8 Schatzkammern, die es zu entdecken gibt, eröffnet werden. Letzteres soll als Startschuss für ein umfassendes Speicherprojekt in der Region sein, um den Erhalt solcher Bauten sicherzustellen und zu fördern.

Nun sollen im Rahmen einer Semesterarbeit zeitgemässe und nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten von Speichern sowie deren Rahmenbedingungen und Vorgehensweisen für die bauliche Umsetzung erarbeitet und in einem Merkblatt für SpeicherbesitzerInnen zusammengestellt werden.

Folgende Forschungsfragen wurden dafür definiert:

5. Wie können Speicher die nicht mehr in ihrer ursprünglichen Funktion fungieren heute wertvoll genutzt werden?
6. Wie werden Speicher bereits genutzt? Welche anderen Möglichkeiten gibt es noch?
7. Welchen Kriterien (Gesetzlich, Privatrechtlich) liegt die Umnutzung zugrunde? Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit die jeweilige Nutzungsart umgesetzt werden kann?
8. Wie ist das Vorgehen zur Umsetzung der jeweiligen Nutzungsart?

Um die Forschungsfragen zu beantworten, werden sowohl gesetzliche und raumplanerische Grundlagen erarbeiten sowie Interviews mit zuständigen Ämtern (Denkmalpflege, Amt für Gemeinden und Raumordnung) geführt und Begehungen mit Bauunternehmen und betroffenen Personen –also den Speicherbesitzern – vorgenommen. So soll aufgezeigt werden, welche Nutzungsmöglichkeiten es unter welchen Bedingungen gibt und wo deren Grenzen sind. Basierend auf diesen Informationen wird ein Merkblatt erarbeitet, dass Eigentümern von Speichern Möglichkeiten aufzeigt, wie sie ihre Speicher nutzen könnten und als Grundlage für deren Umsetzung dient. Die gewonnenen Informationen aus den Interviews, den Begehungen, Erfahrungsberichten und der Internetrecherche erlauben, Folgerungen für die Inwertsetzung von Speichern im Kanton Bern zu ziehen.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die vorliegende Arbeit behandelt ein sehr spezifisches Themengebiet, das bisher in der Forschung keine Beachtung gefunden hat. So gibt es keine Literatur zur Inwertsetzung von Speicher und keine wissenschaftlichen Arbeiten zu ähnlichen Themen. Das mag auch daran liegen, dass diese Arbeit sehr praxisnahe angelegt ist. Sie soll im Kontext des Kantons Bern diese Forschungslücke schliessen. Während Literatur und wissenschaftliche Arbeiten vergebens gesucht wurden, finden sich im Internet allgemeine Informationen zur Geschichte des Speichers, verschiedenen Speicher-Themenwegen sowie gesetzliche Vorgaben für Bauten und Umnutzungsvorhaben ausserhalb der Bauzone, die nachfolgend erläutert werden.

2.1 Erhaltenswerte und schützenswerte Bauten

Viele Speicher sind erhaltenswert oder schützenswert. Solche Bauten werden aus Sicht des Natur- und Heimatschutzes aufgrund ihrer Seltenheit, Einzigartigkeit, Schönheit und Eignung für Erholung als schutzwürdig ausgeschieden (inventarisiert¹) (Marbach, Maurer, Meyer & Rodewald, 2007, S.3). Die Schutzwürdigkeit wird aufgrund des baulichen Wertes, des Situationswertes, eines historischen oder durch die Nutzung bedingten Wertes festgelegt. Marbach et al. (2007, S. 3) beschreiben die architektonische- und Handwerkliche Technik, den Erhaltungszustand, das Alter und den Seltenheitswert als schützenswürdiger Eigenwert. Im Gegenzug liegt die Schutzwürdigkeit bei Bauten mit Situationswert der räumlichen Verteilung bzw. Zugehörigkeit zu Siedlungen oder Landschaften zugrunde (S.4). Letzterer Wert ist also vom landschaftsästhetischen Wert abhängig bzw. beeinflusst. Historisch beeinflusste

Bauwerke die mit einem Ereignis oder einer Persönlichkeit in Beziehung stehen und aufgrund dessen schutzwürdig sind, sind wohl gesellschaftlich am bekanntesten. Zu guter Letzt wird der durch die Nutzung bedingte Wert von Bauwerken als Schutzwürdig definiert. Hier wird Augenmerk auf die ehemalige landwirtschaftliche oder auch gewerbliche Nutzung gelegt. Durch die topographisch und klimatisch bedingte unterschiedliche Bewirtschaftung von Boden wurden Gebäude und Bauten regionaldifferenziert gebaut, respektive Handwerke differenziert betrieben. Solche strukturell bedingt verschwundene Bewirtschaftungsformen und/oder Handwerke werden heute nur noch durch die verbliebenen Bauten bezeugt, weshalb diese zu schützen sind.

Solche Objekte bzw. Ortsbilder mit schützenswerten oder erhaltenswerten Charakteren sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS aufgenommen. Letzteres ist Leitbild für künftige Planungen und Ortsentwicklungen und soll der Erhaltung der baulichen Erbschaften trotz Weiterentwicklung dienen (Erziehungsdirektion des Kantons Bern; Amt für Kultur; Denkmalpflege 2016, S.11). Bis ins Jahr 2009 wurde das Bundesinventar bei der Raumplanung oder bei Bauvorhaben nicht zwingend beachtet. Der Bundesgerichtsentscheid Rüti (BGE 135 II 209) stärkte 2009 den Einbezug des Bundesinventars indem die Verordnung über das Bundesinventar ISOS entsprechend ergänzt wurde (Erziehungsdirektion des Kantons Bern; Amt für Kultur; Denkmalpflege 2016, S.12). Im Kanton Bern wurde das ISOS gar in der Bauverordnung (BauV) verankert (Art.13e BauV; SR 721.1). Sie schreibt sowohl Kantonen als auch Gemeinden eine Berücksichtigungspflicht der Bundesinventare bei Tätigkeiten die den Ortsbildschutz oder die Ortsbildgestaltung betreffen, vor. Das Bundesinventar muss bei raumplanerischen Massnahmen in Nähe von inventarisierten Ortsbildern oder Einzelbauten systematisch als Entscheidungsgrundlage miteinbezogen werden. Die Denkmalpflege ist dabei für die Interpretation des Bundesinventars und dessen Erhaltungsziele mitverantwortlich, die Umsetzung erfolgt jedoch unter der Federführung des AGR.

Im kantonalen Richtplan ist dazu das ISOS und dessen Erhaltungsziele hinterlegt, die seitens Kanton und Ämter berücksichtigt werden müssen. Bei Planungen oder Umsetzungen von raumwirksamen Vorhaben im Umfeld von inventarisierten Ortsbildern oder Einzelbauten wird die Denkmalpflege von Gesetzes wegen beigezogen, um Schutzziele für das ISOS-Gebiet zu erarbeiten. Mittels Orts- oder Einzelobjektanalyse wird geprüft, ob die vom Bundesinventar vorgeschriebenen Qualitäten und Erhaltungsziele noch vorhanden und sinnvoll sind, woraus dann Schutzziele definiert werden (Erziehungsdirektion des Kantons Bern; Amt für Kultur; Denkmalpflege 2016, S.14). Anschliessend wird geprüft, ob das Bauvorhaben die Erhaltungsziele einhalten kann oder ob und wenn ja in welchem Ausmass das Ortsbild oder das Einzelobjekt beeinträchtigt wird. Ist letzteres der Fall, so müssen alternative Planungsvarianten gesucht werden. Im Extremfall kann es aber auch bedeuten, dass das Objekt so wie es ist, erhalten werden bzw. das Ortsbild freigehalten werden muss und nicht gebaut werden darf.

2.2 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700)

Die raumplanungsrechtlichen Bestimmungen erlauben grundsätzlich eine Umnutzung solch inventarisierter schützenswerter Bauten und Kulturlandschaften, wenn dadurch eine sinnvolle Nutzung und dauernde Erhaltung sichergestellt werden kann (Amt für Gemeindeförderung und Raumordnung [AGR], Abteilung Bauen, 2021, S. 1). Dabei sind Zweckänderungen jedoch möglichst schonend und erhaltend zu vollziehen und damit die Schutzwürdigkeit der Baute nicht zu gefährden. Der Schutzwert des Bauwerks muss in jedem Fall erhalten bleiben und die Eignung der Bauten und Anlagen muss für die neue Nutzung erwiesen sein.

Obschon das Raumplanungsgesetz eine Umnutzung von unter Schutz gestellten Bauten erlaubt, hängt die Form der Umnutzung von der baulichen Eignung des Bauwerks ab. In jedem Fall darf jedoch das Bauvolumen nicht erweitert werden und keine Neuerschliessung mit Wegen oder Strassen erfolgen. Entsprechend des Charakters einer Baute können zum Beispiel einige Spycher und Stadel gemäss Marbach, Maurer, Meyer & Rodewald (2007, S.5) nur integral oder gar als Museum erhalten werden, sodass die ursprüngliche Nutzung weitergeführt werden kann. Andere Gebäude und Anlagen können im Gegenzug gering baulich verändert werden, deren traditionelle Nutzung muss jedoch vor allem äusserlich möglichst ablesbar erhalten bleiben (S. 5). Bei unter Denkmalschutz stehenden Bauten muss gegebenenfalls auch die Innenkonstruktion und Einrichtung erhalten bleiben. Bei schützenswerten Kulturlandschaften in Verbindung mit Bauten und Anlagen darf die Umnutzung der Kulturlandschaft dem Schutzwert der Bauwerke nicht schaden.

Welche Art der Umnutzung einer schützenswerten Baute möglich ist, ist in jedem Fall nach denkmalpflegerischen Grundsätzen für jedes Einzelobjekt spezifisch festzulegen, bauliche Massnahmen dergleichen sind stets nicht zonenkonform und erfordern eine Bewilligung durch das AGR sowie eine Ausnahmebewilligung und Überprüfung der Schutzwürdigkeit durch die kantonale Denkmalpflege (Amt für Gemeinden und Raumordnung [AGR], Abteilung Bauen, 2021, S. 1).

Eine Zweckänderung ist dabei nur möglich, wenn das Gebäude durch die Kantonale Denkmalpflege unter Schutz gestellt worden ist und diese die Umnutzung bewilligt. Die Unterschutzstellung erfolgt durch ein Grundbuchgeschäft mit schriftlichem Vertrag (S. 2). Eine alleinige Bezeichnung als schützenswertes oder erhaltenswertes Bauwerk in Nutzungsplan oder Bauinventar reicht nicht aus. Damit die Ausnahmebewilligung über die Umnutzung eines unter Schutz stehenden Bauwerks erteilt werden kann, müssen gemäss AGR (S. 2 – 3) zusammenfassend folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Vorliegender und von beiden Parteien (Amt für Kultur/Denkmalpflege und Eigentümer) unterzeichneter Unterschutzstellungsvertrag
- Anerkannte Notwendigkeit der Zweckänderung da nur dadurch die dauernde Erhaltung des Bauwerks sichergestellt werden kann
- Keine langfristige Eignung und Nutzung des Bauwerks für bisherigen Zweck
- Verursacht keine Ersatzbauten (z.B. aufgrund Verlagerung Lagerraum von Speicher in neu zu erstellendes Ökonomiegebäude)
- Bauwerk ist für die vorgesehene Nutzung geeignet, das Bauvolumen wird dabei nicht vergrössert. Charakter, Identität und Schutzwert des Bauwerks werden durch die Zweckänderung nicht beeinträchtigt.
- Äusseres Erscheinungsbild und bauliche Grundstruktur bleiben im Wesentlichen unverändert. Zwar darf die Zweckänderung vermutet werden, der typische Charakter muss aber erhalten bleiben
- Erschliessung besteht oder darf maximal geringfügig verändert werden (neue Strassen sind unzulässig, Kanalisationsanschluss ist gegebenenfalls möglich)
- Zweckänderung darf die Grundstückbewirtschaftung nicht gefährden
- Kein Entgegenstehen überwiegender Interessen (Nutzungsinteressen des Gesuchstellers und öffentliches Interesse an der Erhaltung der Schutzwürdigkeit)

Einhergehend mit dem Bewilligungsverfahren für die Baulichen Massnahmen muss ebenfalls die Zonenkonformität beurteilt werden. Es kann vorkommen, dass die Denkmalpflege die Bewilligung für die Umnutzung grundsätzlich vergibt, aber das AGR das Bauvorhaben aufgrund der geplanten künftigen Nutzungsart als nicht zonenkonform bestätigt und damit die Bewilligung hinfällig wird. Dies kann unter anderem bei (Um)bauten für Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (mit oder ohne engem sachlichen Bezug zur Landwirtschaft) wie dies zum Beispiel die Besenbeiz, Beherbergung (Schlaf im Stroh, Bed & Breakfast) oder Lohnunternehmen/Coiffeur Salon sind, der Fall sein. Je nach Umnutzung müssen wie erwähnt neben den Richtlinien des Denkmalschutzes auch gewisse Anforderungen der Raumplanung erfüllt sein. Letztere sind im Raumplanungsgesetz und der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) geregelt.

Sie schreibt unter anderem den Gewerbestatus bei Umbauten für agrotouristische Angebote wie Beherbergung vor (Art. 24b RPG, Art. 40 RPV). Das heisst, dass Agrotourismusprojekte wie Schlaf im Stroh, Gastronomie auf dem Bauernhof nur bewilligungsfähig und zonenkonform sind, wenn ein Mindestarbeitsaufkommen von mindestens 1.0 Standardarbeitskräften (SAK) bzw. 0.6 SAK im Berggebiet vorliegen. Dasselbe gilt für Bauvorhaben für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engem sachlichen Bezug zur Landwirtschaft (z.B. Coiffeur Salon, Schreinerei). Letzteres bedingt gemäss Art. 24b RPG zusätzlich die Existenzsicherung durch den Nebenbetrieb und die persönliche Ausführung. Nebenbetriebe dürfen weiter nur in Bauten die landwirtschaftlich nicht mehr genutzt werden, eingerichtet werden. Räume für Aufbereitung, Lagerung und den Verkauf von regionalen landwirtschaftlichen Produkte bedürfen hingegen keinem Gewerbestatus, bedingen jedoch, dass die Produkte zu mehr als der Hälfte vom Betrieb oder der regionalen Produktionsgemeinschaft stammen, die Verarbeitung nicht industriell-gewerblich ist und die Bauten möglichst innerhalb vorhandener Volumen, mindestens aber auf dem Hofareal, realisiert werden (Art. 16a Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 2 RPV).

3 Methoden

Die wichtigste Methode für die vorliegende Arbeit ist die Internetrecherche bzw. Gesetzesrecherche und das qualitative Interview. Zwei solche Interviews wurden mit Behörden und Institutionen geführt. Mit einem Bauunternehmen wurde eine Baustellenbegehung durchgeführt und mehrere Speicherrenovierungen besichtigt, wobei Interviews mit dem Unternehmer sowie den Bauherren geführt wurden. Weiter wurden mittels Internet die gesetzlichen Grundlagen erarbeitet. Ein weiterer Teil der Methoden bildet die Erarbeitung eines Merkblattes zur Unterstützung von Projekten zur Inwertsetzung von Speichern.

3.1 Internetrecherche

Um ein erstes Bild der Nutzungsmöglichkeiten und den Richtlinien über die Inwertsetzung von Speichern zu erhalten, wurde am 08.06.2022 eine Internetrecherche durchgeführt. In einer Google-Suche wurden nacheinander die folgenden Begriffe eingegeben: *Spycherweg Gantrisch, Spycher Umnutzung Bern, Bauen ausserhalb der Bauzone Bern, Raumplanungsgesetz Bern, Raumplanungsverordnung Bern, Bauverordnung Bern*. Berücksichtigt wurden nur die Resultate, die auf der ersten Resultatseite ersichtlich waren. Die Websites der angezeigten Wege und Umnutzungen bzw. Angaben über das Bauen in der

Landwirtschaftszone wurden nach praktizierten Umnutzungen und deren Voraussetzungen und Prozessschritte untersucht, um eine Ausgangslage für die Möglichkeiten der Inwertsetzung von Speicher im Hinblick auf die Interviews zu haben.

3.2 Qualitative Interviews

Für die Beantwortung der Forschungsfragen wurden nach den mittels Internetrecherche zusammengetragenen Informationen anschliessend qualitative Interviews durchgeführt. Qualitative Interviews können, im Vergleich zu quantitativen Interviews, besser auf das Gegenüber abgestimmt werden. Sei dies bei der Formulierung der Fragen im Vorfeld des Interviews oder beim Durchführen der Interviews selbst. Dies hat den Vorteil, dass mehr Hintergrundwissen generiert werden kann. Zudem fördert ein persönliches Interview den Austausch zwischen den Parteien, was hinsichtlich dieser Arbeit erhoffen lässt, dass die gewählten GesprächspartnerInnen auch für weitergehende Fragen zur Verfügung stehen. Es wurde ein Interview mit der Denkmalpflege des Kanton Bern und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung durchgeführt (AGR). Weiter wurden während der Begehung mit dem Bauunternehmen und den Eigentümern wichtige Informationen erfasst.

Die Interviewpartner wurden so gewählt, dass möglichst ein breiter Überblick über die verschiedenen Interessen der Anspruchsgruppen gewährt werden kann. Die Ämter beleuchten dabei die raumplanerische und denkmalpflegerische Sicht mit Fokus auf den Erhalt der schützenswerten Traditionsobjekte aus früherer Zeit, der Bauunternehmer zeigt die Herausforderungen und die finanziellen Folgen der gesetzlichen Schranken auf. Der Eigentümer rundet das Ganze mit privaten Herausforderungen und Bedenken ab und kann gegebenenfalls Tipps für andere Umbauprojekte mit auf den Weg geben. Die Interviewpartner wurden in einem ersten Schritt telefonisch unter den entsprechenden Hauptnummern angerufen, in einem weiteren Schritt wurden die Informationen erneut per E-Mail zugestellt und mit folgenden Personen ein Interview- bzw. Besichtigungstermin (in chronologischer Reihenfolge) vereinbart:

- Amt für Gemeinden und Raumordnung, Urs Bernhard, Gebietsverantwortlicher Schwarzenburg (Interview)
- Hans-Peter Ryser, Denkmalpflege Kanton Bern, stellvertretender Abteilungsleiter Forschung und Bauinventar (Interview)
- Martin Hostettler, Selbständiger Zimmermann und Mitglied der Fachgruppe Orts- und Landschaftsbilder / Spychergruppe Naturpark Gantrisch und sein Geschäftspartner Ueli Hunziker, ebenfalls selbständiger Zimmermann (Baustellenbegehung, Speicherrenovations-Besichtigung und Interview)
- Andreas Roggli, Speicherbesitzer mit aktueller Speicherrenovation und Rüedu Schüpbach vom Biohof Obereichi, Speicherbesitzer mit abgeschlossener Speicherrenovation (Baustellenbegehung, Speicherrenovationsbesicherung und Interview)

In den Interviews wurde der Fokus auf die praktischen Geschäftsprozesse gelegt. Es soll ermittelt werden, wie die jeweiligen Ämter die gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben praktisch umsetzten, welche Rahmenbedingungen ihnen gegeben sind und wie das Vorgehen ist. Die Interviewpartner haben im Vorfeld des Termins eine gekürzte Fassung des Fragekatalogs (siehe Anhang 2-5) erhalten, um sich auf das Gespräch vorbereiten zu können. Die Interviews haben im Zeitraum vom 11. Juli 2022 bis 21. Juli 2022 stattgefunden. Ab dem zweiten Interview wurden jeweils auch die Antworten der vorangegangenen Interviews in das Gespräch aufgenommen. Bei den Begehungen mit Zimmermann Martin Hostettler am

27. Juli 2022 an der Obereichstrasse 62 in Lanzenhäusern bei Andreas Roggli sowie an der Obereichstrasse 77 in Schwarzenburg bei Ruedu Schüpbach wurde der Fokus auf die praktische Vorgehensweise, die Zusammenarbeit mit den Ämtern und die Herausforderungen im Zusammenhang mit den Umbauten und Umnutzungen gelegt. Die Befragungen fanden hier mit Augenmerk auf die vorbereiteten Interviewfragen einhergehend mit den Besichtigungen statt. Anschliessend wurde eine Art Erfahrungsbericht aus der Praxis erarbeitet.

Das AGR sowie die Privatpersonen haben sehr wohlwollend Auskunft gegeben und haben ein sehr fundiertes Wissen über ihren Zuständigkeitsbereich dargelegt, die Denkmalpflege hatte keine grossen Zeitressourcen, um sich fundierter mit den vorbereiteten Fragen auseinander zu setzen und Auskunft zu geben. Es wurde vor allem auf die öffentlichen Publikationen verwiesen. Die Interviews mit den Behörden (siehe Anhang 6 und 7) wurden im Nachhinein sinngemäss transkribiert, die Erfahrungen und Informationen aus den Besichtigungsgesprächen wurden sinngemäss in einem Erfahrungsbericht festgehalten (siehe Anhang 8 und 9).

3.3 Auswertung der qualitativen Interviews

Für die Auswertung der Informationen wurden die Interviews transkribiert und in zwei Themenbereiche gegliedert. Der erste Themenbereich setzt sich aus Informationen zur befragten Person bzw. deren Amt/Unternehmung zusammen. Es werden Arbeitsgebiete und -aufgaben, Tarife sowie Synergien mit anderen Institutionen oder Unternehmen zusammengesfasst.

Der zweite Themenbereich der transkribierten Interviews besteht aus den Aussagen, die für die Beantwortung der Fragestellungen dieser Arbeit relevant sind. Dies betrifft nachstehende Themen:

- Nutzungsmöglichkeit des Speichers
- Anforderungen für Baubewilligung
- Hürden während dem Umbau
- Kosten des Umbaus

Aus den erarbeiteten Informationen aus dem Internet bzw. den Gesetzen und den Informationen und Rückschlüssen aus den Interviews und den Erfahrungsberichten wurde anschliessend ein Merkblatt für die Praxis erarbeitet. Letzteres soll Nutzungsmöglichkeiten alter Speicher aufzeigen und Bedingungen und Vorgehen für den Umbau erläutern.

4 Ergebnisse und Einzeldiskussionen

In vorliegendem Kapitel werden zuerst die Ergebnisse aus der Internetrecherche und der Interviews mit den Institutionen und Ämtern vorgestellt. Sie sollen die Forschungsfragen 2, 3 und 4 beantworten: *Wie werden Speicher genutzt und welche Möglichkeiten gibt es? Welche Voraussetzungen oder Anforderungen müssen erfüllt sein, damit ein Speicher umgenutzt werden kann und wie wird dabei vorgegangen?* In einem zweiten Teil werden die Erfahrungsberichte aus den Besichtigungen mit dem Bauunternehmen und den Eigentümern erläutert, wobei vor der Fokus auf die Forschungsfragen 1 und 2 gelegt wird: *Welche effektiven Möglichkeiten der Inwertsetzung von Speichern gibt es? Welches sind die Herausforderungen?* Im einem dritten Teil wird ein Praxismerkblatt für SpeicherbesitzerInnen erstellt, das ihnen bei der Umnutzung und/oder dem Umbau ihres alten Speichers Diversifikationsmöglichkeiten aufzeigen und deren Umsetzung differenziert beleuchten soll.

4.1 Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) als zuständige Stelle für die kantonale Raumentwicklung prägt das Möglichkeitsspektrum der Nutzung von Speicher zumal es zuständig ist für den Vollzug des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung (Urs Bernhard, Interview, 11.07.2022). Massgebend bei Bauvorhaben ist dabei die Abteilung Bauen, die jegliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone bewilligen muss. Sie beschäftigt zehn Mitarbeiter, denen jeweils ein Gebiet das mehrere Gemeinden umfasst, zugeteilt ist. In der Gantrischregion, bzw. der Region Schwarzenburg ist Urs Bernhard, mit dem ein Interview geführt wurde, Gebietsverantwortlicher.

Das AGR als zuständige Stelle für die räumliche Entwicklung, insbesondere für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, wie dies die Landwirtschaftszone ist, hat die Aufgabe, jedes Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zu bewilligen. Bauvorhaben innerhalb der Bauzone bedürfen keine Bewilligung zumal die Zuteilung zur Bauzone bereits durch die Abteilung Orts- und Regionalplanung des Amtes für Gemeinden und Raumplanung verifiziert wurde. Bauvorhaben die vom AGR bewilligt werden müssen, werden dabei in zwei Kategorien eingeteilt; Zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen und bewilligungsfähige Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen. Letztere erfordern eine Ausnahmebewilligung. Die beiden Kategorien beinhalten Projekte mit folgenden Charakteren:

Tabelle 1

Kategorien von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone

Zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen	bewilligungsfähige Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen
Bauten und Anlagen für bodenabhängige Landwirtschaft z.B. Scheunen, Ställe, Lagerräume	Standortgebundene Bauten und Anlagen z.B. SAC-Hütten, Hornusserhütten, Schiessanlagen
Bauten für Aufbereitung, Lagerung, Verkauf landwirtschaftlicher Produkte z.B. Hofläden	Standortgebundene Bauten und Anlagen; Abbau und Deponie
Betriebsbedingte Wohnbauten	Freizeitlandwirtschaft und hobbymässige Tierhaltung z.B. Unterstände für Schafe
Innere Aufstockung Tierhaltung, Garten- und Gemüsebau z.B. Pouletmasthalle, Gewächshaus	Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen
Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung z.B. Biogasanlage	Einbauten und Bauten für nicht landw. Nebenbetriebe mit engem sachlichen Bezug zur Landwirtschaft z.B. Bed & Breakfast, Schlaf im Stroh, Besenbeiz
Intensivlandwirtschaftszone	Einbauten für nicht landw. Nebenbetriebe ohne engem sachlichen Bezug zur Landwirtschaft z.B. Coiffeur Salon, Schreinerei

z.B. Mastbetriebe oder Gewächshäuser mit hors-sol die über eine innere Aufstockung hinaus gehen	
	Erweiterung von Gewerbebauten die vor dem 1.1.1980 erstellt worden sind
	Bauvorhaben Altrechtlicher Bauten und Anlagen die vor dem 1.7.1972 erstellt worden sind
	Bauvorhaben von Neurechtlichen landwirtschaftliche Wohnbauten die nach dem 1.7.1972 erstellt worden sind
	Bauvorhaben von schützenswerten Bauten und Anlagen
	Wohnungsbau von Gebäuden im Streusiedlungsgebiet
	Bauvorhaben von Bauten im Streusiedlungsgebiet zur gewerblichen Nutzung

Erläuterungen: Die Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone werden in zonenkonforme und nicht zonenkonforme aber bewilligungsfähige Bauvorhaben eingeteilt. Die Angaben stammen vom Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR, 2017

Baugesuche ausserhalb der Bauzone werden gemäss Bernhard obligatorischer Weise von der Gemeinde ans AGR überwiesen. Dort werden sie nach Region kategorisiert und dem entsprechenden Gebietsverantwortlichen der Abteilung Bauen zugeteilt. Letzterer ist anschliessend daran gehalten, das Baubegehren und dessen Zonenkonformität gemäss den vorliegenden gesetzlichen Grundlagen (RPG und RPV) zu überprüfen und eine schriftliche Stellungnahme zu verfassen.

In Abhängigkeit des Bauvorhabens gelten dabei andere Kriterien. Bei reinen Umnutzungen ohne baulichen Massnahmen bestehender Gebäude in der Landwirtschaftszone beispielsweise ist vor allem Artikel 24a des Raumplanungsgesetzes limitierend. Dieser legt fest, dass keine Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen dürfen. Damit ist grundsätzlich schon allein die Installation einer Steckdose sofern das Gebäude vorher mit keinen elektrischen Installationen versehen war, untersagt. Bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs sind hingegen nach Art. 24b Abs. 1 RPG möglich.

Massgebend für Bewilligungen ausserhalb der Bauzone ist in jedem Fall das Beiliegen eines Betriebskonzeptes über die künftige Bewirtschaftung des Betriebes und dessen Einbezug ins Bauvorhaben. Ebenfalls wird bei schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten stets die Denkmalpflege miteinbezogen und deren Interessen gewahrt. Die Berücksichtigung des Bauinventars ist in der Bauverordnung verankert und es wird ein schriftlicher Fachbericht seitens Denkmalpflege verlangt. Bei Umnutzungen von inventarisierten Gebäuden muss das Gebäude zudem zwingend unter Schutz gestellt werden.

Erfahrungsgemäss dienen Bauvorhaben im Zusammenhang mit Speichern in der Gantrischregion mehrheitlich der Erhaltung der Baute ohne Umnutzung. Seltener liegen Baugesuche mit direktvermarktungszweck oder für Agrotouristische Angeboten wie Café oder Beherbergung vor. Die Gründe liegen dem

Art. 24a RPG und den häufig beschränkten Nutzungsmöglichkeiten durch die Konstruktionsweise und dem schützenswerten Charakter zugrunde.

Wohnraum als Beispiel ist aufgrund der dadurch zu starken äusserlichen Veränderung der Baute (Fenster) allein schon seitens Denkmalpflege oft nicht möglich. Die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes erschweren zudem die Wohnraumerweiterung und bedürfen einer sehr genauen Beurteilung der betrieblichen Notwendigkeit. Sofern Speicher nicht inventarisiert sind, ist aber grundsätzlich jede Art von Umnutzung möglich, solange die Anforderungen des Raumplanungsgesetzes bzw. der Raumplanungsverordnung eingehalten werden können. Nachfolgend sind in diesem Zusammenhang die Anforderungen des Raumplanungsgesetzes bzw. der Raumplanungsverordnung gemäss Bernhard an in der Praxis denkbare Nutzungsarten von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten erläutert. Es wird davon ausgegangen, dass es sich immer um bauliche Massnahme handelt (Art. 24b RPG) und die Auflagen seitens Denkmalschutz erfüllt werden können.

4.1.1 Bauvorhaben Direktvermarktung

Das AGR bestätigt Bauvorhaben für Direktvermarktung nach Art. 16a Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 2 RPV grundsätzlich als zonenkonform, sofern sie einen langfristigen Charakter haben und betrieblich notwendig sind, sich gut in die Landwirtschaft einfügen können und mindestens die Hälfte der angebotenen Produkte betriebseigenen oder aus der Produktionsgemeinschaft des Betriebes stammen. Der umsatzbezogene Anteil an betriebseigenen und -fremden Produkten ist dabei nicht massgebend (Urs Bernhard, Interview, 11.07.2022). Letztes massgebendes Kriterium ist das Ausmass des Bauvorhabens; angestrebt werden Bauten, die möglichst innerhalb des bestehenden Volumens realisiert werden können. Bei Letzterem herrscht aber auch Grosszügigkeit, wenn das Bauvorhaben im Hofraum geplant und gut begründet ist. Die Bauvorhaben werden dabei unter Einbezug der Standortsituation beurteilt. Ein Bauvorhaben Zwecks Direktvermarktung im Zusammenhang mit einem Speicher ist also unter Einhaltung der oben erläuterten Bedingungen zonenkonform und seitens AGR grundsätzlich bewilligungsfähig wenn das äussere Erscheinungsbild des Speichers gewahrt wird und die denkmalpflegerischen Bestimmungen eingehalten werden.

Neben den raumplanerischen Bestimmungen müssen auch diverse andere Bestimmungen wie die hygienisch-baulichen Vorschriften des Lebensmittelgesetzes eingehalten werden (Hurni, 2022b). So dürfen bei Produktionen in grösserem Rahmen die privaten Räume nicht mehr genutzt werden und es muss ein separater Verarbeitungsraum errichtet werden, für den spezielle Anforderungen gelten. Diese gelten ebenso für Lebensmittel tierischer Herkunft (Vgl. Verordnung über Lebensmittel tierischer Herkunft (VLtH); SR 817.022.108).

Der Verkauf von selbstproduzierten verarbeiteten Produkten ist gemäss Hurni (2022b) weiter dem kantonalen Laboratorium Bern zu melden. Die Meldepflicht entfällt aber für die Direktvermarktung selbstproduzierter, unverarbeitete Primärprodukte z.B. Kartoffeln. Wer Direktvermarktung betreiben will, braucht dazu eine Selbstkontrolle. Mittels derer belegt jeder Betrieb, dass die gesetzlichen Anforderungen an Produktion und Produkte eingehalten werden. Die Selbstkontrolle umfasst Betriebsbeschreibung mit Adresse, verantwortlicher Person und Produktsortiment, eine Gefahrenanalyse, Arbeitsanweisungen für Schwachstellen, Auskünfte zur Rückverfolgbarkeit und zur Rücknahme von Produkten und einer Dokumentation der Arbeitsprozesse z.B. aufgezeichnete Erhitzungstemperaturen bei Milch. Zuletzt bedarf der Verkauf von hofeigenen Produkten der Deklaration. Die Deklaration der Lebensmittel im Offenverkauf kann mündlich geschehen, während abgepackte Hofprodukte einer schriftlichen Deklaration mit Sachbezeichnung, Zutatenverzeichnis, Allergene, Mindesthaltbarkeits- oder Verbrauchsdatum, Name

und Adresse des Produzenten, Produktionsland (bei ausländischen Zutaten), Gebrauchsanweisung, wenn nötig und der Nährwertkennzeichnung, bedürfen. Letztere ist seit 1. Mai 2021 obligatorisch.

4.1.2 Bauvorhaben Agrotourismus

Agrotouristische Bauten wie Bed & Breakfast, Schlaf im Stroh oder eine Besenbeiz gelten als Einbauten und Bauten für nicht landwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem sachlichen Bezug zur Landwirtschaft. Sie sind nur Betrieben möglich, die den Gewerbestatus vorweisen können. Hierbei stützt sich das AGR auf Art. 7 des BGGB, der einen Mindeststandardkraftaufwand von 1.0 SAK im Talgebiet und 0.6 SAK im Berggebiet vorschreibt. Mit der Revision der Gewerbegrenze per 1. April 2019 wird aber auch die neue Gewerbegrenze von 0.85 SAK im Talgebiet und 0.6 SAK im Berggebiet berücksichtigt. Hierbei legt das AGR grosses Augenmerk auf die Einhaltung der Gewerbegrenze sowohl vor als auch nach dem Bau bzw. der Umnutzung. Bernhard verdeutlicht dabei, dass die kantonale Baupolizei der Standortgemeinde für die Kontrolle der Einhaltung des Gewerbestatus zuständig ist und bei Nichteinhalten Sanktionen erteilen kann. Schlimmstenfalls kann es gar zu einer Rückbauaufforderung kommen. In so einem Fall hat der Bauherr jedoch die Möglichkeit auf Korrektur der Betriebsituation und erneute Beurteilung bzw. Bewilligung durch das AGR, sodass der Betriebszweig fortgesetzt werden kann.

Zweites wichtiges Kriterium ist die persönliche Betreibung des Betriebszweiges Agrotourismus gemäss Art. 24b Abs. 2 RPG. Hierbei ist aber -im Gegensatz zu Nebenbetrieben ohne engen Bezug zur Landwirtschaft- die Beschäftigung von Angestellte nicht ausgeschlossen (Urs Bernhard, Interview, 11.07.2022). Bedingung dafür ist jedoch, dass die Hauptverantwortung bei der Betriebsleitung (Betriebsleiter/in oder -Partner/in) liegt. Drittes massgebendes Bewilligungskriterium ist der enge räumliche Bezug zum Landwirtschaftsbetrieb. Agrotouristische Vorhaben müssen im Hofbereich des Betriebes liegen und es muss ein Einbezug der Landwirtschaft z.B. Morgenessen/Abendessen auf dem Bauernhof, Erlebnispfad oder ähnliches nachweisbar sein. Die Betriebsführung und damit der Erhalt des Landwirtschaftsbetriebes dürfen dadurch aber keinesfalls beeinträchtigt werden. Die genannten Kriterien müssen gemäss Bernhard wie bei der Direktvermarktung durch den Gesuchsteller in einem Betriebskonzept dargelegt werden. Werden hingegen landwirtschaftliche Gebäude gewerblich umgenutzt z.B. als Coiffeur Salon, Kosmetikstudio oder umgebaut zu einer Schreinerei und ähnliches so handelt es sich um Bauten für nicht landwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft. Hier muss neben dem Gewerbestatus auch die Notwendigkeit des Zusatzeinkommens dargelegt werden. Weiter darf der Bau nur innerhalb bestehender, für die Landwirtschaft nachweislich funktionslos gewordener Gebäude getätigt werden. Eine Erweiterung des Raumes ist nicht möglich. Wie bereits erwähnt muss bei Nebenbetrieben ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft der Betriebsleiter den Nebenbetrieb persönlich führen. Die Anstellung von geschultem Personal ist dabei untersagt bzw. führt zu keiner Bewilligung. Bei Bauten für nicht landwirtschaftliche Nebenbetriebe ist zudem zu beachten, dass bei Aufgabe der Landwirtschaft die Nebenbetriebe ebenfalls aufgegeben werden müssen (Amt für Gemeindefinanz und Raumordnung [AGR]², 2017, S. 2).

Wer Bewirtung auf dem Bauernhof betreibt, muss dieselben Vorschriften wie in der Gastronomie erfüllen. Die regelmässige Bewirtung von Gästen bedarf neben einer Bewilligung des Regierungsstatthalteramtes einem Wirtepatent, resp. eines kantonalen Fähigkeitsausweises für Gastronomie und einem Alkoholverkaufspatent (Hurni, 2022a). Das Wirtepatent kann gemäss Hurni (2022a) bei GastroBern erworben werden. Diverse Berufe z.B. Bäcker-Konditor mit eidg. Diplom, Metzger/in, Milchtechnologe/-login oder ebenfalls Bäuerin mit Fachausweise sind bereits anerkannte Ausbildungen, die einem Fähigkeitsausweis

Gastronomie gleichgestellt sind. Die gastgewerbliche Betriebsbewilligung ist gemäss Art. 3 Bst. F Gastgewerbegesetz (GGG; BSG 935.11) nicht erforderlich für gastronomische Angebote mit alkoholfreien Getränken und Zwischenverpflegungen mit nicht mehr als 6 Steh- oder Sitzplätzen.

Angebote von Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Bauernhof unter 10 Personen erfordern ebenfalls keine gastgewerbliche Betriebsbewilligung, sofern die Bewirtung im Haushalt der Gastgeber erfolgt bzw. keine Personen bewirtet werden, die nicht beherbergt werden (Künzi und von Känel, 2019). Dieser Rahmen wird gesprengt und eine gastgewerbliche Betriebsbewilligung ist erforderlich, wenn vergleichbare Dienstleistungen, z. B. Zimmerservice, Rezeption usw., wie in einem Hotel oder einer Pension erbracht werden.

Sowohl in der Gastronomie auf dem Bauernhof wie auch der Beherbergung müssen neben den lebensmittelgesetzlichen Bestimmungen die Feuerpolizeilichen Vorschriften (Fluchtwege, Löschgeräte etc.) und Massnahmen zur Unfallverhütung gemäss der Beratungsstelle für Unfallverhütung in der Landwirtschaft (Bul), eingehalten werden.

Zusätzlich ist die Bereitstellung einer separate, von der Betriebstoilette getrennte Gästetoilette nötig (Hurni, 2022a). Hier gilt als Faustregel je eine Damen- und eine Herren-Toilette pro 25 Gäste, die mit Lavabo, Flüssigseife und Einweghandtüchern ausgestattet sein muss.

4.1.3 Wohnbauten

Wohnbauten in der Landwirtschaftszone sind bewilligungsfähig sofern der Gewerbestatus vorliegt und die Notwendigkeit des Wohnraumes mittels Betriebskonzept und Nachweis der Arbeitskraftbilanz dargelegt und begründet werden kann (Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34/3 RPV). Weiter muss gemäss Bernhard (Interview, 11.07.2022) die Zumutbarkeit der räumlichen Distanz von möglichen Mietwohnungen zum Betrieb in Frage gestellt werden können. Sind im Dorf oder in der nahen Gegend leerstehende Mietwohnungen vorhanden und kann deren Distanz als zumutbar eingestuft werden, so stellt das AGR gemäss Bernhard die Bewilligung einer Wohnraumerweiterung auf dem Betrieb in Frage. Bei dennoch positivem Entscheid sind Bauten und Erweiterungen von Wohnraum in der Landwirtschaftszone aber aufgrund vorgeschriebener Richtflächen für Wohnungen flächenmässig beschränkt (Amt für Gemeindeförderung und Raumordnung [AGR]², 2021, S. 1). Zumal eine Wohnung über Tageslicht verfügen sollte, ist eine Umnutzung eines Speichers oft allein aufgrund des schützenswerten oder erhaltenswerten Charakters der Baute und damit den baulichen Einschränkungen (z.B. keine Fenster) nicht sinnvoll (Urs Bernhard, Interview, 11.07.2022). Ebenso wären elektrische und sanitäre Installationen notwendig, die seitens AGR über eine massvolle Erweiterung der bestehenden Erschliessung nach Art. 24d RPG hinausgehen und erfahrungsgemäss seitens Denkmalpflege auch nicht möglich sind.

4.1.4 Bauten für Tierhaltung

Bauten für bodenabhängige Landwirtschaft, das heisst Raufutterverzehr oder für bodenunabhängige Tierhaltung (Schweine, Hühner) sind grundsätzlich zonenkonform in der Landwirtschaftszone (Amt für Gemeindeförderung und Raumordnung [AGR], 2017, S. 1). Voraussetzung dafür ist das Führen eines Landwirtschaftsbetriebes. Ställe für Hobbymässige Tierhaltung sind hingegen nicht bewilligungsfähig. Sofern ein Bauobjekt nicht inventarisiert ist, kann es also grundsätzlich auch als landwirtschaftlicher Stall umgenutzt werden -sofern dies bautechnisch möglich ist.

4.2 Denkmalpflege

Die Denkmalpflege des Kantons Bern existiert, so wie sie heute ist, seit 1959 und gehört zur öffentlichen Verwaltung des Kantons Bern (Hans-Peter Ryser, Interview, 11.07.2022). Als Abteilung des Amtes für Kultur sichert sie historische und zeitgenössische Baukultur mit dem Ziel, dies an die nächsten Generationen weitergeben zu können. Die Fachstelle führt das kantonale Bauinventar, forscht und dokumentiert die altrechtlichen Bauten und ist bei Bauvorhaben im Zusammenhang mit Baudenkmalen involviert.

Die rund 61 Mitarbeiter sind den vier Abteilungen Support, Bauberatung/Ortsbildpflege, Baudokumentation/Archiv und der Forschung/Bauinventar zugeteilt. Mit Hans-Peter Ryser als Stellvertretender Abteilungsleiter wurden die denkmalpflegerischen Aspekte von Bauvorhaben diskutiert.

Die Denkmalpflege erfasst Baudenkmalen des Kantons Bern in einem Inventar, das als Grundlage bei Umbau und Restaurierung anderer Baudenkmalen dient. Als Baudenkmal gelten gemäss Ryser ausserordentliche Objekte mit kulturellem oder historischem Wert sowohl aus früherer wie auch heutiger Zeit. Es handelt sich dabei um Gebäude, Anlagen, Gärten aber auch Baugruppen oder Ortsbilder. In der Ganterschregion sind zahlreiche Speicher im Bauinventar als schützenswert oder erhaltenswert (sog. K-Objekte) beurteilt. Werden bauliche Massnahmen oder Zweckänderungen solch eines K-Objektes geplant, so hat die Denkmalpflege zuhanden der Baubewilligungsbehörde einen Fachbericht zu verfassen, anhand dessen die Bewilligungsbehörde, in der Regel das AGR, das Baubegleiten final beurteilt.

4.2.1 Vorgehen im Baubewilligungsverfahren

Nach Überprüfung oder Feststellung, ob es sich bei betroffenem Bauobjekt um eine schützenswerte oder erhaltenswerte Baute handelt, ist entweder der Einbezug der Denkmalpflege nötig oder nicht. Bei Bauten ohne Inventarwert die sich nicht im Ortsbildschutzperimeter befinden, hat die Denkmalpflege keine Hoheit, bauliche Massnahmen zu beeinflussen. Wenn die Baute jedoch inventarisiert oder im Schutzbild des Ortes situiert ist, hingegen schon. Hierbei ist seitens Ryser der Einbezug der Denkmalpflege obligatorisch. Letztere wird bestenfalls direkt bei den Planungsarbeiten mit dem Architekten oder des Bauunternehmens involviert. So können neben Kosten für Anpassungen der Pläne auch Zeit gespart werden. Die Denkmalpflege berät die Bauherren während dem Bau und verfasst anschliessend einen Fachbericht zuhanden der Baubewilligungsbehörde. Wird die Denkmalpflege nicht seitens Bauherr kontaktiert, so geschieht dies über die Bewilligungsbehörde auf Gemeindeebene. Die zuständige Stelle der Gemeinde ist darangehalten, alle Baugesuche die ein K-Objekt betreffen, der Denkmalpflege zu melden. Auch das AGR bedarf bei Gesuchen im Zusammenhang mit K-Objekten einen Fachbericht der Denkmalpflege für die Erteilung der Bewilligung.

Nach positiver Baubewilligung unterstützt die Denkmalpflege die Bauherrschaft weiter, wobei sogar finanzielle Beiträge zur Tragung der denkmalpflegerischen Massnahmen ausbezahlt werden können. Letztere können durch den kantonalen Lotteriefonds oder durch das Bundesamt für Kultur bereitgestellt werden. Voraussetzung für die Vergabe von Beiträgen ist allerdings gemäss Art. 31, Abs. 1 des Denkmalpflegegesetzes (DPG; BSG 426.41) die Unterschutzstellung des unterstützten Objektes. Dabei wird die Schutzwürdigkeit im Grundbuch eingetragen.

Die finanzielle Unterstützung wird prozentual zu den beitragsberechtigten Kosten berechnet. Beitragsberechtigt sind die Kosten, wenn sie der Werterhaltung des Objektes dienen. Wertvermehrnde Kosten können nicht berücksichtigt werden.

4.2.2 Vorgaben der Denkmalpflege im Rahmen einer baulichen Veränderung

Bauliche Massnahmen bei Speichern als K-Objekte sind nur bedingt möglich. Die Denkmalpflege hat zum Ziel, die bedeutsame Bausubstanz eines Baudenkmals im Rahmen von baulichen Massnahmen zu wahren. Entsprechend darf die Gebäudehülle und teils auch die Innengestaltung von Bauten nicht verändert werden. Speicher dürfen als Beispiel nicht mit Fenstern und Wohneinrichtungen wie Küche, Badezimmer ergänzt werden, zumal so weder die äussere Gestaltung noch der ursprüngliche Charakter und Zweck der Baute gewahrt wird. Weiter sind elektrische Installationen nur sehr bedingt möglich. Die genauen Auflagen seitens Denkmalpflege sind gemäss Ryser auf jedes Objekt spezifisch zu eruieren.

4.3 Bauunternehmer Martin Hostettler und Ueli Hunziker

Martin Hostettler und Ueli Hunziker sind selbständige Zimmermänner, die auf langjährige Erfahrung mit Speicherrenovierungen zurückblicken können. Die beiden 60-jährigen haben zahlreiche Schmuckstücke renoviert und zu neuem Leben in altbekannter Gestalt erweckt. Sie sind in der Gantrischregion bekannt für ihr ausserordentliches, originalgetreues Handwerk. Besucht wurden sie bei der Fertigstellung des auf Bild 1 ersichtlichen Prachtspeichers von Andreas Roggli in Lanzenhäusern. Den Speicher aus dem Jahr 1757 haben sie sanft renoviert; der einst entfernte Laubenteil wurde nachgebaut, das Dach neu eingekleidet und ein verrotteter Balken als tragendes Element der Laube wurde originalgetreu ersetzt. Die Leidenschaft für solche Zeitzeugen merkt man ihnen an. Die beiden renovieren mit Herzblut und sind bedacht, nicht nur optisch, sondern so gut es geht auch handwerklich originalgetreu zu arbeiten. So legen sie grossen Wert darauf, anstelle verleimtem Holz gesägtes zu verwenden –so wie man es früher eben hatte (Martin Hostettler und Ueli Hunziker, Interview, 27.07.2022). Ebenso wird die Aufmerksamkeit dem richtigen, originalen Holz –dem Weisstannenholz- geschenkt.

4.3.1 Möglichkeiten der Inwertsetzung von Speicher

Hostettler und Hunziker sehen allein in der Renovation baufälliger Speichern eine Inwertsetzung. Ein Speicher habe allein durch seine Gestalt einen Wert, man brauche daraus keinen finanziellen Nutzen zu ziehen. Investitionen in einen Speicher begründen sich allein auf intrinsischer Motivation, so die. «Speicher renoviert man für die Erhaltung, damit man seinen Nachfahren ein Schmuckstück aus früheren Zeiten mitgeben kann, an dem sich die ganze Menschheit erfreut». Entsprechend ihrer Leidenschaft für die Handwerkskunst aus früherer Zeit sehen sie auch im Zusammenhang mit den Denkmalpflegerischen Auflagen beschränkte Nutzungsmöglichkeiten für Speicher. Die wohl einfachste Nutzung ist die Nutzung als Lagerraum für Kleingeräte und Werkzeuge. Ebenso die Vermarktung von Hofeigenen Produkten sehen sie als Möglichkeit. Nicht zuletzt haben sie vor Jahren einen Speicher in Obereichi intensiv saniert, der heute als Hofladen und Café genutzt wird. Dieser Speicher des Biohofes Obereichi aus 1794 drohte zusammenzufallen, weil er zunehmend schräg stand. Bei der Besichtigung des Speichers wird ersichtlich, dass das gesamte Fundament ersetzt und die drei Etagen sanierten wurden, sodass das Gebäude wieder genutzt werden kann. Heute dient das Erdgeschoss als Hofladen und der zweite Stock als Sitzungszimmer. Technisch würde jedoch auch die Möglichkeit bestehen, Beherbergung anzubieten. Dies müsste jedoch sicherlich noch mit dem AGR und der Denkmalpflege abgeklärt werden. Dauernde Wohnraumerweiterungen in Speicher sehen die beiden Zimmermänner problematisch zumal bei Wohnbauten die Brandschutzvorschriften eingehalten werden müssen und abgesehen von Fenstern

auch elektrische und sanitäre Anlagen (Küche, Toilette) installiert werden sollten, was erfahrungsgemäss seitens der Ämter nicht möglich ist. Zimmervermietung à la Bed and Breakfast oder Schlaf im Stroh mit einfachen baulichen Massnahmen sollten jedoch problemlos möglich sein. Eine weitere Idee der Beiden ist die Vermietung an eine Kita oder Tagesmutter.

Die Zimmermänner haben viele Ideen wie man Speicher nutzen könnte, erfahrungsgemäss sind viele dieser Ideen aber aufgrund rechtlicher Auflagen seitens Ämter und Institutionen nicht umsetzbar.



Abbildung 1 Frisch renovierter Spycher Nr. 1 auf dem Spycherweg

4.3.2 Vorgehen und Herausforderungen bei baulichen Massnahmen von Speichern

Viele Speicher im Gantrischgebiet sind entweder erhaltenswert oder schützenswert. Bei solchen Gebäuden kommt die Denkmalpflege ins Spiel. Martin und Ueli arbeiten eng mit der Denkmalpflege zusammen. Da sie über einen so grossen Erfahrungsschatz mit Speicherrenovationen verfügen und die baulichen Grenzen kennen, können sie das Bauprojekt für die Bewilligung direkt mit dem Bauherrn erstellen bevor sie die Denkmalpflege einbeziehen. Letztere besucht dann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens das Bauobjekt und hat dann oft nur noch wenige Änderungswünsche anzumerken.

Als Herausforderung bei baulichen Arbeiten mit Speichern sehen die Zimmermänner die Beschaffung der Baumaterialien, insbesondere des Holzes sowie das Erlangen der nötigen Kenntnisse und Erfahrungen. Martin und Ueli sind seit Jahren als Selbständige in der Branche bei Renovationen von altherwürdigen Gebäuden tätig, sie verfügen über das nötige Wissen über die Bauweise von früherer Zeit und können dies handwerklich fachgerecht umsetzen. Für ein gewöhnliches Zimmereigenschaft ist dies jedoch eine grosse Herausforderung zumal heute weder die alte Bauweise noch das Handwerk dazu in der Ausbildung erlernt wird. Solche Speicherrenovationen können also nicht von einem x-beliebigen Zimmereiunternehmen ausgeführt werden verdeutlichen Hostettler und Hunziker. Neben dem Handwerk ist auch die Beschaffung von originalgetreuem Baumaterial problematisch. Früher wurde vor allem mit Holz von Weisstannen gebaut, da diese sehr verbreitet waren. Das Holz wurde dazu entweder gespalten oder gesägt. Beide Eigenschaften lassen sich mit der heutigen Bauweise nicht vereinen. Im 21. Jahrhundert wird aus Kostengründen vor allem verleimtes Fichtenholz (Rottanne) verwendet. Renovationen oder bauliche Umnutzungen von historischen Gebäuden bedürfen entsprechend einer engen Zusammenarbeit mit einer Sägerei die einerseits auf spezielle Kundenwünsche eingehen will und andererseits die nötigen Geräte und Maschinen sowie die richtigen Rohstoffe (Holz) hat, um anspruchsvolle Kundenbedürfnisse zu befriedigen. Anspruchsvoll sind die Bedürfnisse deshalb zumal bei Speicherrenovationen beispielsweise nicht selten gesägte Balken über 7m Länge in einwandfreier Qualität benötigt werden, die heute, allein nur der Abmessungen wegen, auf dem normalen Markt nicht mehr zu finden sind. Solche Massanfertigungen schlagen sich entsprechend auch im Portemonnaie nieder, die Holzkosten sind durch die spezielle Sägerei rund doppelt so teuer wie handelsübliches Holz.

Zumal die Renovationsarbeiten bzw. Nachbauten sowohl in Material wie auch Handwerk möglichst originalgetreu gemacht werden müssen, liegen die Kosten für bauliche Massnahmen von schützenswerten Gebäuden und Anlagen nicht nur der aktuellen Teuerung wegen sehr hoch. Die meisten nachgebauten oder ersetzten Teilstücke werden in Handarbeit massgefertigt. Für einzelne Teilstücke müssen gar zuerst einfache Werkzeuge konstruiert werden. Bedingt durch die vielen Arbeitsstunden und die massangefertigten Rohmaterialien liegen die Renovationskosten für Speicher sehr hoch. Hostettler und Hunziker können auf Baukosten zwischen 10'000 Franken und 300'000 Franken zurückblicken, je nach Ausmass der Renovationsbedürftigkeit. Beim besichtigten Prachtspeicher von Andreas Roggli in Lanzenhäusern wurden während rund 400 Arbeitsstunden die Laube renoviert bzw. nachgebaut, diverse Kleinteile ersetzt und das Dach neu eingedeckt. Die Baukosten belaufen sich gemäss Hostettler und Hunziker auf rund 60'000 Franken. Baukostenüberschreitungen, sogenannte Ertüchtigungen, sind bei ihren Projekten nicht selten, da eine korrekte Einschätzung des Arbeits- und Materialaufwandes äusserst schwierig ist. Die baulichen Massnahmen sind zwar bei schützenswerten Gebäuden sehr eingeschränkt aber dennoch sehr kostenintensiv, die Eigentümer können aber im Gegenzug finanzielle Beiträge geltend machen. Bedingung dafür ist, dass das Gebäude unter Schutz gestellt wird. Erfahrungsgemäss wird dann rund die Hälfte der anrechenbaren Kosten (Werterhaltende Kosten zuzüglich Ertüchtigungen) durch die Öffentliche Hand bezahlt. Die Denkmalpflege übernimmt davon rund 40% der Kosten, während die Gemeinde gekoppelt an die Beiträge der Denkmalpflege obligatorischer Weise 10% übernimmt. Bei vielen Eigenleistungen der Eigentümer kann es sogar vorkommen, dass nur noch ein Bruchteil effektiv bezahlt werden muss.

4.4 Erfahrungsberichte der Eigentümer Andreas Roggli und Rüedu Schüpbach

Andreas Roggli als Eigentümer des Prachtspeichers, bei dem soeben die Renovationsarbeiten beendet wurden, wurde während der Besichtigung des Speichers befragt. Sein Speicher ist die Nummer eins auf dem Spycherweg Gantrisch. Der 81-jährige Landwirt hat seinen Hof bis zur Pension geführt und den Speicher als Abstellkammer und Unterstand genutzt. Roggli will nun seine Liegenschaften in bestem Zustand und ohne Altlasten an seine Töchter übergeben und hat anlässlich der Übergabe seinen geliebten Speicher sanft renovieren lassen. Motivation für die Bautätigkeit war rein intrinsisch. «So ein Speicher ist ein Handwerkliches Meisterwerk an dem man sich allein am Anblick erfreuen kann» so Roggli. «Ich möchte damit den Menschen etwas Schönes tun indem sie meinen Speicher besichtigen kommen können, sich daran erfreuen und dann glücklich wieder nach Hause kommen». Für Roggli war von Anfang an klar, dass der Speicher nicht einen finanziellen Mehrertrag liefern soll bzw. muss, sondern man ihn durch den Laubenersetz lediglich wieder besser als Lagerraum nutzen kann zumal er dadurch die Trittsicherheit wiedererlangt. Er schätzt das Umnutzungspotential aufgrund der Raumhöhe und der beschränkten äusserlichen Veränderungsmöglichkeiten durch die Schutzwürdigkeit schlecht ein. Als einschneidendstes Kriterium beurteilt er, dass kein Tageslicht eingelassen werden darf durch Fenster oder Glasziegel. Für ihn ist die Nutzung als Lagerraum die einzige Möglichkeit, ein solches Gebäude zu gebrauchen.

Andreas Roggli hat sich aufgrund Mund-zu-Mund-Propaganda für Hostettler und Hunziker entschieden und wurde durch sie sehr kompetent unterstützt. Die Zimmermänner haben ihn bei den nötigen bürokratischen Prozessschritten wie Baubewilligung, Diskussionstermin mit der Denkmalpflege und anderes unterstützt und haben fundiertes Wissen in solch gleichen Projekten, sodass alles innerhalb weniger Monate von statten ging.

Der zweite Speicherbesitzer, Rüedu Schüpbach, hat vor 5 Jahren seinen Speicher durch Martin und Ueli sanieren lassen. Hier waren einige Arbeiten mehr nötig als bei Roggli zumal der Speicher einzufallen drohte. Neben der Erneuerung des Fundamentes wurden die tragenden Decken der verschiedenen Ebenen bzw. die Böden komplett erneuert. Heute findet sich im EG ein wunderschöner kleiner Hofladen. Auf Regalen werden die verschiedensten gedörrten Kräuter, Getreide und Mehle ausgestellt. Wochenende über werden in einer Ecke selbst gebackene Köstlichkeiten des Hofes präsentiert, die Wanderer der Spaziergänger zusammen mit einem Kaffee oder Tee vor dem Speicher an einem Tischchen verköstigen können. Die zweite Etage wird manchmal als Sitzungszimmer oder bei Betriebsbesuchen als Schlechtwetterraum genutzt.

Rüedu konstatiert die eingeschränkten Möglichkeiten der dankmalpflege wegen als grösste Herausforderung bei Umnutzungen. So ein Speicher lasse sich zwar schon umnutzen, aber es habe eben doch Grenzen. Er könnte sich Ferienzimmer oder Schlaf im Stroh gut vorstellen. Auch eine Möglichkeit wäre Schule auf dem Bauernhof. Oder wie er es auch hat ein Café/Besenbeizli. Wie auch Andreas Roggli sind für ihn die Raumhöhe und das fehlende Tageslicht betreffend Nutzenpotentiale einschränkend. Weiter sind die negativen Skaleneffekte einer Umnutzung für Rüedu nicht zu vernachlässigen; «Sobald man ein agrotouristisches Angebot auf dem Betrieb anbietet, erwarten die Menschen sanitäre Anlagen». Werden Gastronomie oder Beherbergung im Speicher angeboten, so müssen auf dem Betrieb sanitäre Anlagen bereitgestellt werden, denn im Speicher ist dies nicht möglich. Dies bedingt wiederum Zusatzkosten und Mehraufwand.

5 Diskussion

Das Merkblatt im Anhang 10 gibt eine Übersicht über mögliche Nutzungsarten von Speicher und deren Anforderungen bzw. Voraussetzungen. Ob jedes Objekt das volle Nutzungspotential ausnutzen kann, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Einerseits sind das Projekt, der Ausbaustandard und die Zonenzugehörigkeit, andererseits der Schutzstatus und damit die Auflagen der Denkmalpflege massgebend. Erste wichtige Kriterien sind der Ausbaustandard und die Zonenzugehörigkeit. Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzone sind gemäss Art. 24a RPG nur bewilligungsfähig, wenn keine Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Als Erschliessung gelten nicht nur Wasser- und Abwasseranschluss, sondern auch elektrische Installationen. Ist vor Umnutzung kein elektrischer Anschluss vorhanden, so darf Folge dessen grundsätzlich kein neuer Anschluss erstellt werden –auch nicht, wenn dies nur die Beleuchtung bezweckt. Wird das Objekt hingegen im Zusammenhang mit der Errichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs baulich verändert (z.B. Umbau zu Hofladen) so können gemäss Art.24b RPG bauliche Massnahmen zur Einrichtung des Nebenbetriebes (z.B. Stromanschluss für Beleuchtung) bewilligt werden. Dies bestätigt auch Urs Bernhard vom AGR im Interview vom 11.07.2022.

Umnutzungen oder Bauvorhaben innerhalb der Bauzone hingegen unterliegen allgemein keinen erheblichen Einschränkungen. Bei Gebäuden in der Landwirtschaftszone sind die raumplanerischen Möglichkeiten zudem eingeschränkter als in der Bauzone. Sie können nicht frei nach Lust und Laune genutzt werden, es muss ferner ein landwirtschaftlicher Bezug nachgewiesen werden können. So sind Projekte für die landwirtschaftliche Produktion und Verarbeitung, den Verkauf oder die Vermarktung von mehrheitlich hofeigenen Produkten nach Art. 16a RPG zonenkonform. Projekte mit engem Bezug zur Landwirtschaft wie Gastronomie auf dem Bauernhof oder Beherbergungsangebote wie Schlaf im Stroh sind nicht zonenkonform aber bewilligungsfähig (Art. 24b RPG). Ausnahmewilligungen gibt es auch für kleingewerbliche Umnutzungen (z.B. Schreinerei, Kosmetikstudio etc.) sofern das daraus gewonnene Zusatzeinkommen existenznotwendig für die Familie ist und die betriebsleitende Person oder deren Lebenspartner dies selbständig ausführt.

Die Bewilligungen liegen dann noch weiteren Kriterien zugrunde. So müssen für agrotouristische Bauten beispielsweise der Gewerbestatus nach Art. 5 oder 7 BGGB nachgewiesen werden und der Grundbucheintrag erfolgen. Bei Umnutzungen für die Direktvermarktung ist nach Art. 34 Abs. 2 RPV insbesondere auch der Anteil an hofeigenen Produkten von mindestens 50% der Produktpalette massgebend. Reiner Handel mit Produkten ist nicht bewilligungsfähig. Gastronomie auf dem Bauernhof im Rahmen eines Cafés oder einer Besenbeiz bedarf zusätzlich einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung und eines kantonalen Fähigkeitsausweises für Gastronomie (Hurni, 2022a). Einzelne gastronomische Veranstaltungen sind davon ausgenommen (Einzelbewilligung nach Art. 7 GGG).

Sofern bauliche Veränderungen vorgenommen werden und die nötigen Anforderungen gemäss RPG erfüllt werden, gibt es raumplanerisch also grundsätzlich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten von Speichern: Ob Sommerspielhaus für Kinder, Betriebsbüro während den wärmeren Jahreszeiten, Hofladen, Verarbeitungsraum, Nutzung als Bistro oder Kiosk oder Beherbergung in Form von Massenlagern oder Schlaf im Stroh. Gar die Nutzung als Massagestudio oder Besprechungszimmer für eine Dienstleistung ausserhalb der Landwirtschaft z.B. Ernährungsberatung wäre je nach Speicher denkbar.

Das Erfüllen der raumplanerischen Bestimmungen bedeutet aber nicht automatisch, dass die Baubewilligung erteilt wird. Bei schützenswerten Objekten oder Objekten die sich im Umfeld von schützenswerten

Objekten oder Gebäudegruppierungen befinden, können vollständige Zweckänderungen nur vorgenommen werden, wenn die Denkmalpflege des Kantons Bern dieser zustimmt und mit der Eigentümerschaft ein schriftlicher Unterschutzstellungsvertrag für die entsprechende Baute abgeschlossen wird (Art. 24d Abs. 2 RPG). Letzterer wird im Grundbuch eingetragen. Die Denkmalpflege verfasst bei jeder Zweckänderung oder baulichen Massnahme von inventarisierten Objekten einen Fachbericht und legt dabei die Rahmenbedingungen für die baulichen Massnahmen und/oder Umnutzungen fest. Dies ist im Baugesetz (BauG) Art. 9 gesetzlich verankert. Nicht selten kommt es dabei zu drastischeren Einschränkungen als diese nach Raumplanungsgesetz gelten. Die Erschliessung mittels Strom wird seitens Denkmalpflege oft als zu tief eingreifende Massnahme in den schützenswerten ehemaligen Objektcharakter gesehen, was viele innovative Projekte ausmerzt. Bei ausserordentlich wertvollen Gebäudetypen oder Ortschutzbilder kann die Denkmalpflege gar das Bauvorhaben verweigern, was einem Bauverbot gleichkommt.

Will man eine Idee tatsächlich umsetzen, braucht es ein grosses Engagement, dicke Haut und viel Zeit seitens Bauherrschaft, denn die bewilligungsfähigen Möglichkeiten seitens Denkmalpflege sind von Objekt zu Objekt unterschiedlich und sehr limitiert. Aus den Diskussionen mit den Zimmermännern Hostettler und Hunzinger lässt sich zudem schliessen, dass das Möglichkeitsspektrum wohl auch vom jeweiligen Denkmalpflege-Experten abhängt. So lassen sich aus dem Telefonat mit Matthias Trachsel, Andreas Roggli's Bauberater der Denkmalpflege, Möglichkeiten von demontierbaren elektrischen Installationen oder Teilersatz von Ladenwänden mit Glas heraushören, sofern die Änderungen rückbaubar sind, das äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und das Nutzenpotential für den Spycherweg und dessen Bekanntheit bedeutend ist. Diese durch die Autorin herausgeschälten Möglichkeiten haben jedoch keinen verbindlichen Charakter, es sind lediglich persönliche Rückschlüsse aus den Telefongesprächen.

Neben einer engen Zusammenarbeit mit den Ämtern und Bereitschaft für Diskussionsrunden müssen zahlreiche Kompromisse wie Raumhöhe eingegangen und entweder provisorische Lösungen (z.B. Kabelrollen) geduldet oder andere innovative Ideen gefunden werden, um das gewünschte Projekt umsetzen zu können. Eine Möglichkeit der Beleuchtung wäre als Beispiel der Einsatz von Akku-Lampen.

Agrotouristische Angebote wie Schlaf im Stroh, Zimmervermietung oder der Betrieb eines Cafés oder Beizli ziehen zudem gastronomische und sanitäre Einrichtungen mit sich, die keinesfalls im Speicher umgesetzt werden können. Hier müssten zusätzliche Vorkehrungen in anderen Gebäuden auf dem Hofareal realisiert werden, die neben vorhandenem Raum wiederum einer Bewilligung bedürfen. Zumal heute noch zahlreiche Bauernhäuser und umliegende Häusergruppen über keinen Kanalisationsanschluss verfügen, sondern in Güllegruben geleitet werden, was, sofern das Verdünnungsverhältnis eingehalten werden kann, konform ist, könnte eine Bewilligung zusätzlicher Toiletten mit Ableitung in die Güllegrube je nach Betriebsgrösse, Tierzahl und Anzahl bereits angeschlossener Abwasser, problematisch werden. Dies müsste aber Fallspezifisch geprüft werden.

Ebenfalls wird die Einhaltung der Forderungen der Procap nach behindertengerechten Sitz- oder Schlafgelegenheiten zur grossen Herausforderung. Da Speicher immer erhöht gebaut und dadurch nur mit Treppen oder einzelnen Stufen erreichbar sind, müssten hier mobile Rampen angebracht werden. Ob ein Projekt aber dann auch mit innovativen Alternativlösungen, die nicht dauernd mit dem Gebäude verbunden sind und damit als keine baulichen Massnahmen fungieren, bewilligt werden, ist unklar. Dies hängt wie erwähnt wohl auch grosse vom jeweiligen Experten ab. Sicher ist, dass mittels zeitgemässen Umnutzungen jeglicher Art z.B. als Hofladen mit Café-Ecke wie bei Rüedu Schüpbach Mehrwerte sowohl

für Betrieb, Familie als auch Gesellschaft geschaffen werden können, die unbedingt gefördert werden sollten.

Je nach Objekt sind die Möglichkeiten und damit der Bauprozess unterschiedlich. Damit eine Umnutzung erfolgreich durchgeführt werden kann wird von verschiedenen Seiten empfohlen, die Denkmalpflege bei Bauvorhaben oder Umnutzungen von Speichern so früh als möglich (wenn möglich schon bei der ersten Idee der Umnutzung) mit ein zu beziehen. Letztere stellt dann einen Bauberater zur Verfügung, der wertvolle Unterstützung bei der Planung und Ausführung bietet, sodass Zeit und Kosten bei der Baubewilligung eingespart werden können. Bestenfalls wird gleichzeitig mit der Erstbesprechung das gewählte Bauunternehmen miteinbezogen, sodass die Pläne gemeinsam erarbeitet werden können. Die Autorin beurteilt die Wahl des Bauunternehmens als weitere Herausforderung. Wer einen Speicher renovieren lässt, hegt grosse Leidenschaft für das Gebäude. Oftmals sind wohl Erinnerungen oder ein starkes Heimatbewusstsein dahinter – nicht zuletzt müssen dazu meist grosse Investitionskosten finanziert werden, die in näherer Zukunft allein durch das Gebäude nicht amortisiert werden können. Aufgrund dessen ist das Interesse der Eigentümerschaft gross, dass die Arbeiten in sehr hoher Qualität und möglichst mit ursprünglichem Handwerk ausgeführt werden. Entsprechend muss ein Unternehmen mit geeigneten Zulieferern (gesägtes, gespaltenes Holz und nicht verleimtes) und Handwerk für solch historische Gebäude gewählt bzw. gefunden werden. Nicht jedes Unternehmen verfügt wohl über diese Eigenschaften, was auch Hostettler und Hunziker, die interviewten Zimmermänner, untermauern. Dennoch sind doch einige Unternehmen im ganzen Kanton Bern zu finden, die Erfahrungen mit Renovierungen im Zusammenhang mit der Denkmalpflege haben. Schliesslich sind im Fachwerk, ein jährlich erscheinendes Magazin über die Tätigkeiten und Aktualitäten der Denkmalpflege des Kantons Bern, verschiedene Unternehmen und deren Arbeiten portraitiert.

Durch die enge Zusammenarbeit der Denkmalpflege und dem Bauunternehmen können nicht umsetzbare Fantasie-Ideen und deren Planung vermieden werden sodass die administrative Phase (Planung, Baueingabe, Baubewilligung etc.) effizient von statten geht, da dadurch der seitens Denkmalpflege geforderte Fachbericht pragmatisch erstellt und dem Bauprojekt zugestimmt werden kann. In welchem Rahmen eine Umnutzung möglich ist, ist sehr objektbezogen.

6 Folgerungen

Das Hauptziel dieser Arbeit war es, herauszufinden, welche Möglichkeiten es gibt, Speicher heute wertvoll zu nutzen und welche Kriterien dazu jeweils erfüllt sein müssen. Es hat sich gezeigt, dass es diverse Nutzungsmöglichkeiten gibt, jedoch nicht alle Nutzungsarten für einen Speicher geeignet sind bzw. nicht alle umgesetzt werden können. Die Forschungsfragen werden folgendermassen beantwortet:

1. Wie können Speicher die nicht mehr in ihrer ursprünglichen Funktion fungieren heute wertvoll genutzt werden? Wie werden Speicher bereits genutzt? Welche anderen Möglichkeiten gibt es noch?

Das Raumplanungsgesetz (RPG) und die Anforderungen der Denkmalpflege legen die gesetzlichen Grenzen der Nutzungsmöglichkeiten fest. Trotz Landwirtschaftszone sind verschiedene Nutzungen zulässig. Ob Sommerspielhaus für Kinder, Betriebsbüro während den wärmeren Jahreszeiten, Hofladen, Verarbeitungsraum, Nutzung als Bistro oder Kiosk oder Beherbergung in Form von Massenlagern oder Schlaf im Stroh. Gar die Nutzung als Massagestudio oder Besprechungszimmer für eine Dienstleistung ausserhalb der Landwirtschaft z.B. Ernährungsberatung wäre je nach Speicher und Betriebssituation rein raumplanerisch denkbar. Diese Umnutzungsarten setzen Tageslicht oder andere Beleuchtung, elektrische Installationen und Lüftungsmöglichkeiten voraus. Ebenfalls möchten die Einrichtungen jeweils jahreszeitlich unabhängig genutzt werden.

Bei Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen sind diese Standards wegen nicht bewilligungsfähiger neuer Erschliessung und Raumgestaltung (Deckenhöhe, Wärmedämmung etc.) nach Art. 24a RPG sehr eingeschränkt. Möchte hingegen ein betriebsnaher nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb errichtet werden und sind dafür bauliche Massnahmen zu treffen, so können dazu nötige Einrichtungen bewilligt werden (Art. 24b RPG). Bei baulichen Massnahmen für die Umnutzung als Hofladen ist die Erschliessung mit Strom demnach grundsätzlich seitens AGR bewilligungsfähig – Voraussetzung dafür ist der positive Fachbericht der Denkmalpflege. Wie aus den Literaturrecherchen und Interviews herausgeht, ist das durch die Denkmalpflege vorgegebene Handlungsspektrum für die Bauherrschaft jedoch eingeschränkt. So kann es sein, dass auch bei baulichen Massnahmen die seitens AGR bewilligungsfähig sind, keine Erschliessung mit Strom durch die Denkmalpflege bewilligt wird.

Aufgrund dessen sind wohl auch die den Personen und Ämtern, mit denen im Rahmen dieser Arbeit zusammengearbeitet wurde, bekannten Nutzungsmöglichkeiten auf Lagerraum oder seltener als Hofladen begrenzt. Allgemein scheinen die Möglichkeiten sehr beschränkt zu sein. Zimmermann Hostettler sieht allein die Renovation des Speichers als Inwertsetzung. Für ihn steht die persönliche Leidenschaft für solche Zeitzeugen als Motivation im Vordergrund weshalb kein (finanzieller) Mehrwert durch eine andere Nutzung erzeugt werden muss.

Möchte trotzdem eine andere Nutzung als Lagerraum angestrebt werden, bedarf dies teilweise grosser Kompromissbereitschaft und alternativer Lösungsvarianten z.B. mit Akkubetriebener Beleuchtung. Ob diese Alternativen dann effektiv bewilligungsfähig sind, kann nicht abschliessend beurteilt werden zu fest hängt dies von den Standort- und Objekteigenschaften und damit der Denkmalpflege ab.

2. Welchen Kriterien (Gesetzlich, Privatrechtlich) liegt die Umnutzung zugrunde? Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit die jeweilige Nutzungsart umgesetzt werden kann?

Das Raumplanungsgesetz (RPG) und die Anforderungen der Denkmalpflege legen die gesetzlichen Grenzen der Nutzungsmöglichkeiten fest. Art. 24a RPG besagt, dass durch Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzone keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen dürfen. Bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung eines betriebsnahen landwirtschaftlichen Nebenbetriebes wie dies Schlaf im Stroh ist, können einfache Erschliessungen z.B. mit Strom ermöglichen (Art. 24b RPR). Das RPG schränkt hierbei jedoch die Nutzung aufgrund der Zonenzugehörigkeit ein. So sind beispielsweise Hofläden in der Landwirtschaftszone zonenkonform, Einrichtungen für agrotouristische Angebote wie Schlaf im Stroh, Schule auf dem Bauernhof oder Besenbeizen jedoch nicht zonenkonform aber unter Einhaltung gewisser Anforderungen bewilligungsfähig (Art. 24b RPG und Art. 40 RPV). Bei Letzteren muss beispielsweise ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 5 oder 7 BGG vorliegen. Die Nutzung für einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb ohne engen Zusammenhang mit der Landwirtschaft wie dies beispielsweise ein Kosmetikstudio ist, bedarf ebenfalls einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24b RPG und Art. 40 RPV). Hier gilt zudem, dass der Nebenbetrieb von der Betriebsleitenden Person oder dessen Partnerin geführt werden muss und kein Personal angestellt werden darf.

Alleiniges Erfüllen der Anforderungen des RPG Art. 24a oder b führen bei inventarisierten Objekten also nicht zur Baubewilligung. Unterliegt das Objekt oder die Baugruppe dem Bauinventar, gelten weiter noch zusätzliche Anforderungen der Denkmalpflege. So müssen beispielsweise die äussere Gestalt und der Charakter des Objektes in jedem Fall gewahrt werden. Der Einbau von Fenstern oder der Einsatz von Glasziegeln ist damit nicht bewilligungsfähig. Umstritten ist auch die Erschliessung mit Strom. Ein detailliertes, konkretes, allgemeingültiges Anforderungsprofil bzw. Richtlinien seitens Denkmalpflege konnten mit der interviewten Person leider nicht erarbeitet werden, zu spezifisch müssten das Umfeld und die objektbezogenen Eigenschaften in das Projekt einbezogen werden.

3. Wie ist das Vorgehen zur Umsetzung der jeweiligen Nutzungsart?

Je nach Objekt sind die Möglichkeiten und damit der Bauprozess unterschiedlich. Deswegen wird von verschiedenen Seiten empfohlen, die Denkmalpflege bei Bauvorhaben oder Umnutzungen von Speichern so früh als möglich (wenn möglich schon bei der ersten Idee der Umnutzung) mit ein zu beziehen. Letztere stellt dann einen Bauberater zur Verfügung, der das Bauunternehmen wertvoll bei der Planung und Koordination unterstützen kann, was ein rationelles Baubewilligungsverfahren ermöglicht. Die Wahl des Bauunternehmens soll bedacht getroffen werden. Empfehlenswert ist die Wahl eines Unternehmens mit reichem Erfahrungsschatz in Renovationen von Speichern bzw. von schützenswerten Objekten. Diese sollten über die erforderlichen Verbindungen zu Rohstofflieferanten und das Handwerk verfügen. Eine Auswahl über mögliche qualifizierte Unternehmen bietet das Fachwerk, ein jährlich erscheinendes Magazin über die Tätigkeiten und Aktualitäten der Denkmalpflege des Kantons Bern, wo verschiedene Unternehmen und deren Arbeiten portraitiert werden.

Nach erfolgreicher Baueingabe fordert das AGR seitens Denkmalpflege einen Fachbericht, wo zum vorliegenden Projekt Stellung bezogen wird. Bestenfalls geschieht dies reibungslos und das Baugesuch wird bewilligt sodass mit dem Bau begonnen werden kann.

Die Beantwortung der Forschungsfragen lässt die Frage nach den weiteren Schritten für die Fertigstellung des Merkblattes über die Möglichkeiten der Inwertsetzung von Berner Speicher aufkommen. Sind die gesetzlichen Anforderungen und Nutzungsmöglichkeiten von Speichern richtig zusammengefasst bzw. erkannt? Welches sind konkret die wichtigsten Anforderungen und/oder Einschränkungen seitens Denkmalpflege? Welche Empfehlungen sollen den Praktikern weiter mitgegeben werden? All diese Fragen sind noch nicht beantwortet. Das Endprodukt der vorliegenden Arbeit ist ein Entwurf eines Merkblattes über die Möglichkeiten der Inwertsetzung von Berner Speicher und deren Voraussetzungen. Aufgrund der undifferenzierten Ergebnisse aus der Recherche sowie den Interviews über die Möglichkeiten und Grenzen seitens Denkmalpflege empfiehlt sich deshalb eine Validierung und Überarbeitung des Merkblattes durch die Denkmalpflege des Kantons Bern.

7 Literaturverzeichnis

- Amt für Gemeindefürsorge und Raumordnung [AGR], Abteilung Bauen. (2017). Bauen ausserhalb der Bauzone: Zonenkonformität und Ausnahmen. Publikation des Amtes für Gemeindefürsorge und Raumordnung der Abteilung BAuen. Abgerufen am 13.06.2022, [file:///C:/Users/m6xm/Downloads/flyer%20zonenkonformitaet%20und%20ausnahmen-de%20\(7\).pdf](file:///C:/Users/m6xm/Downloads/flyer%20zonenkonformitaet%20und%20ausnahmen-de%20(7).pdf)
- Amt für Gemeindefürsorge und Raumordnung [AGR], Abteilung Bauen. (2021a). Bauen ausserhalb der Bauzonen: Themenblatt A3: Um- und Ausbauten sowie Zweckänderung schützenswerter Bauten: Art. 24d Abs. 2 + 3 Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 83 Abs. 2 Baugesetz des Kantons Bern (BauG). Publikation des Amtes für Gemeindefürsorge und Raumordnung der Abteilung BAuen. Abgerufen am 13.06.2022, <https://www.bauen.dij.be.ch/de/start/bauenausserhalbderbauzonen/themen-zum-bauen-ausserhalb-der-bauzonen.html>
- Amt für Gemeindefürsorge und Raumordnung [AGR], Abteilung Bauen. (2021b). Bauen ausserhalb der Bauzonen: Themenblatt L2: Landwirtschaftliches wohnen: Art. 16a Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 34 Abs. 3 Raumplanungsverordnung. Publikation des Amtes für Gemeindefürsorge und Raumordnung der Abteilung Bauen. Abgerufen am 13.06.2022, [file:///C:/Users/m6xm/Downloads/themenblatt%20L2%20landwirtschaftliches%20wohnen-de%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/m6xm/Downloads/themenblatt%20L2%20landwirtschaftliches%20wohnen-de%20(4).pdf)
- Amt für Gemeindefürsorge und Raumordnung [AGR], Abteilung Bauen. (2022a). Bauen ausserhalb der Bauzonen: Themenblatt A6: Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (mit einem engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft): Art. 24b Raumplanungsgesetz (RRPG), Art. 40 Raumplanungsverordnung (RPV). Publikation des Amtes für Gemeindefürsorge und Raumordnung der Abteilung Bauen. Abgerufen am 13.06.2022, [file:///C:/Users/m6xm/Downloads/themenblatt%20a6%20nebenbetrieb%20sachlich%20bezug-de%20\(6\).pdf](file:///C:/Users/m6xm/Downloads/themenblatt%20a6%20nebenbetrieb%20sachlich%20bezug-de%20(6).pdf)
- Amt für Gemeindefürsorge und Raumordnung [AGR], Abteilung Bauen. (2022b). Bauen ausserhalb der Bauzonen: Themenblatt A7: Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft): Art. 24b Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 40 Raumplanungsverordnung (RPV). Publikation des Amtes für Gemeindefürsorge und Raumordnung der Abteilung Bauen. Abgerufen am 13.06.2022, [file:///C:/Users/m6xm/Downloads/themenblatt%20a7%20nebenbetrieb-ohne%20sachlich%20bezug-de%20\(5\).pdf](file:///C:/Users/m6xm/Downloads/themenblatt%20a7%20nebenbetrieb-ohne%20sachlich%20bezug-de%20(5).pdf)
- Erziehungsdirektion des Kantons Bern, Amt für Kultur, Denkmalpflege. (2017). Fachwerk: Das Magazin der Denkmalpflege des Kantons Bern. Bern: Erziehungsdirektion des Kantons Bern 2016. ISBN 978-3-9523701-4-8
- Förderverein Region Gantrisch. (2019). Spycher; Projekt zur Erhaltung und Förderung von Speichern und bäuerlichen Nebenbauten im Naturpark Gantrisch. Broschüre Wegbegleiter Spycherweg. Abgerufen am 13.06.2022, https://www.gantrisch.ch/app/uploads/2020/10/Spycherbrosch%C3%BCrli_Wegbegleiter_6.pdf
- Hurni Renate. (2022a). Einstieg in die Gastronomie in der Landwirtschaft – was ist zu tun? Abgerufen am 07.08.2022, <https://www.inforama.ch/images/global/beratung/Betriebsfuehrung-und-Familie/DirektvermarktungAgrotourismus/Einstieg-in-die-Gastronomie.pdf>
- Hurni Renate. (2022b). In die Direktvermarktung einsteigen – was ist zu tun? Abgerufen am 07.08.2022, <https://www.inforama.ch/images/global/beratung/Betriebsfuehrung-und-Familie/DirektvermarktungAgrotourismus/Einstieg-in-die-Direktvermarktung.pdf>

Künzi M. und von Känel K. (2019), Information: Gastgewerbliche Einrichtungen in der Landwirtschaftszone. Abgerufen am 07.08.2022, <https://www.bsig.jgk.be.ch/bsig-2010-web/bsig/fileDownload?documentId=306&LANGUAGE=de>

Marbach Regula, Maurer Philipp, Meyer Willi & Rodewald Raimund. (2007). Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Artikel 24d Absätze 2 und 3 RPG sowie Artikel 39 Absätze 2 und 3 RPV. Bericht des Bundesamt für Raumentwicklung ARE. Abgerufen am 13.06.2022, <https://www.are.admin.ch/are/de/home/suche.html#Kriterien%C3%BCr%20die%20Festlegung%20der%20Schutzw%C3%BCrdigkeit%20von%20Bauten%20und%20Anlagen%20>

Quelle Titelbild: Persönliches Foto (links), <https://www.obereichi.ch/weitere-produkte> (rechts)

Dank

Diese Arbeit wurde durch Ergebnissen von Interviews und Erfahrungsberichten aus der Praxis ergänzt. Ein grosser Dank gilt daher all meinen Interviewpartnerinnen. Ohne sie hätten die letzten 27 Seiten keine Substanz. Ich danke herzlich:

Urs Bernhard, Gebietsverantwortlicher Schwarzenburg vom Amt für Gemeinden und Raumordnung, Hans-Peter Ryser, stellvertretender Abteilungsleiter Forschung und Bauinventar der Denkmalpflege Kanton Bern, Martin Hostettler und Ueli Hunziker, selbständige Zimmermänner und Mitglieder der Fachgruppe Orts- und Landschaftsbilder / Spychergruppe Naturpark Gantrisch sowie Andreas Roggli und Ruedu Schüpbach als erfahrene Eigentümer von Speichern. Sie haben einige Stunden ihrer wertvollen Zeit aufgewendet, um mir einen Einblick in ihr Arbeitsgebiet und ihre Richtlinien bzw. Erfahrungen zu geben.

David Raemy, Claudia Vonlanthen und Nicole Dahinden vom Förderverein Region Gantrisch, Naturpark Gantrisch, für die kompetente Betreuung und Beratung und das grosszügige Wohlwollen während dieser Semesterarbeit.

Anhang

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Nutzung und Bauweise von Speicher	33
Anhang 2: Fragekatalog qualitative Interviews – Denkmalpflege	34
Anhang 3: Fragekatalog qualitative Interviews – Amt für Gemeinden und Raumordnung	35
Anhang 4: Fragekatalog qualitative Interviews – Bauunternehmen mit Erfahrung in Sachen Umbau Speicher	36
Anhang 5: Fragekatalog qualitative Interviews – Speicher-EigentümerIn	37
Anhang 6: Interview mit der Denkmalpflege: Hans-Peter Ryser, stellvertretender Abteilungsleiter	38
Anhang 7: Interview mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR: Urs Bernhard, Gebietsverantwortlicher Region Schwarzenburg	43
Anhang 8: Erfahrungsbericht der Zimmermänner Martin Hostettler und Ueli Hunziker	48
Anhang 9: Erfahrungsbericht Speicherbesitzer Andreas Roggli und Rüedu Schüpbach	51
Anhang 10: Merkblatt über die Möglichkeiten der Inwertsetzung von Berner Speicher	53

Anhang 1: Nutzung und Bauweise von Speicher

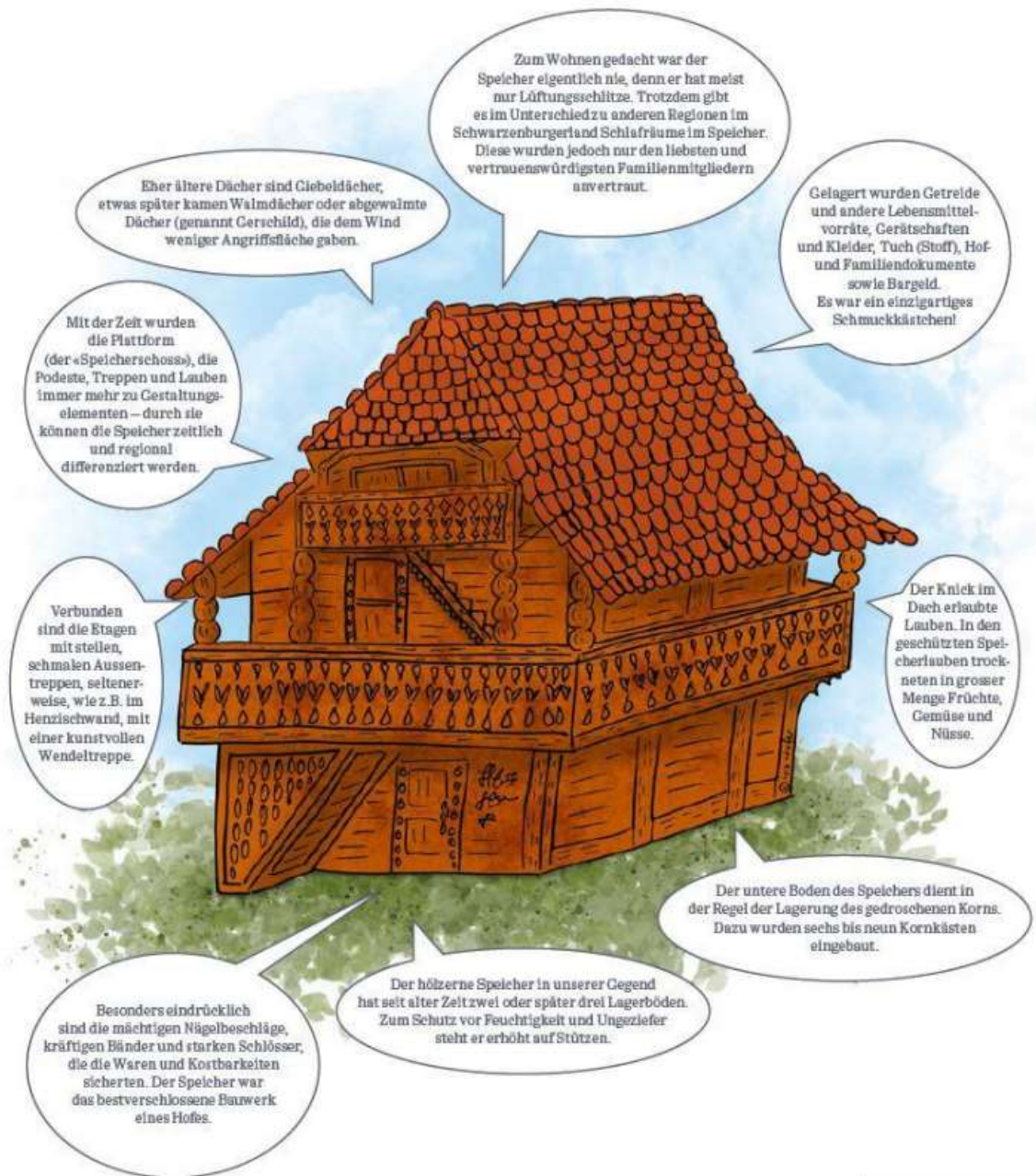


Bild: https://www.gantrisch.ch/app/uploads/2020/10/Spycherbrosch%C3%BCrli_Wegbegleiter_6.pdf

Anhang 2: Fragekatalog qualitative Interviews – Denkmalpflege

Leitbild und Geschichte

Was sind die Aufgaben und Ziele der Denkmalpflege?

Seit wann gibt es die Denkmalpflege?

Wie ist die Denkmalpflege entstanden?

Rechtsform und Unternehmensstruktur

Welche Rechtsform hat die Denkmalpflege?

Wie ist die Denkmalpflege aufgebaut/organisiert?

Wie viele Mitarbeitende beschäftigt die Denkmalpflege?

Dienstleistungen/Aufgaben

Welche Aufgaben hat das Amt und welche Dienstleistungen werden angeboten bzw. können beansprucht werden?

Geht das Einzugsgebiet über die Kantonsgrenze hinaus?

Wird mit anderen Institutionen, Körperschaften oder Ämtern zusammengearbeitet und wenn ja welche sind dies und wie funktioniert die Zusammenarbeit?

Rechtliche Rahmenbedingungen

Welche rechtlichen Rahmenbedingungen liegen der Denkmalpflege vor? Erläuterungen dazu.

Geschäftsprozesse

Bezogen auf einen konkreten Fall wie beispielsweise ein Umbau eines Spychers zu einem Hofladen-/Café:

Welche Herausforderungen und Hürden ergeben sich bei konkretem Beispiel?

Wie funktionieren die Prozesse in der Denkmalpflege (genaues Vorgehen)?

Mit welchen Zeithorizonten muss zwischen den einzelnen Prozessschritten gerechnet werden?

Welche approximativen Kosten fallen dabei an?

Empfehlungen für künftige Bauprojekte

Welche konkreten Empfehlungen und Tipps möchten sie Eigentümer mitgeben?

Abschluss

Gibt es noch etwas, das Sie sagen möchten?

Soll trotz Einwilligungserklärung etwas nicht in der Arbeit verwendet werden?

Anhang 3: Fragekatalog qualitative Interviews – Amt für Gemeinden und Raumordnung

Leitbild und Geschichte

Was sind die Aufgaben und der Zweck des AGR?

Seit wann gibt es das AGR?

Wie ist das AGR entstanden?

Rechtsform und Unternehmensstruktur

Welche Rechtsform hat das AGR?

Wie ist das AGR aufgebaut/organisiert?

Wie viele Mitarbeitende beschäftigt das AGR?

Dienstleistungen

Welche Dienstleistungen werden angeboten bzw. können beansprucht werden?

Wird mit anderen Institutionen, Körperschaften oder Ämtern zusammengearbeitet und wenn ja welche sind dies und wie funktioniert die Zusammenarbeit?

Rechtliche Rahmenbedingungen

Welche rechtlichen Rahmenbedingungen liegen vor? Erläuterungen dazu.

Geschäftsprozesse

Bezogen auf einen konkreten Fall wie beispielsweise ein Umbau eines Spychers zu einem Hofladen-/Café:

Welche Herausforderungen und Hürden ergeben sich bei konkretem Beispiel?

Wie funktionieren die Prozesse im AGR (genaues Vorgehen)?

Mit welchen Zeithorizonten muss zwischen den einzelnen Prozessschritten gerechnet werden?

Welche approximativen Kosten fallen dabei an?

Empfehlungen für künftige Bauprojekte

Welche konkreten Empfehlungen und Tipps möchten sie Eigentümern mitgeben?

Abschluss

Gibt es noch etwas, das Sie sagen möchten?

Soll trotz Einwilligungserklärung etwas nicht in der Arbeit verwendet werden?

Anhang 4: Fragekatalog qualitative Interviews – Bauunternehmen mit Erfahrung in Sachen Umbau Speicher

Vorstellung Unternehmen

- Welche Dienstleistungen bieten sie an?
- Welche Rechtsform hat ihre Unternehmung?
- Wie viele Mitarbeiter beschäftigen sie?

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Gibt es rechtlichen Rahmenbedingungen, die eingehalten werden müssen? Wenn ja welche sind dies und was beinhalten sie?

Erfahrungen/Geschäftsprozesse

- Welche Bauprojekte mit Speicher hatten sie bereits? Wie wurden diese Speicher umgenutzt?
- Welche Herausforderungen und Hürden ergeben oder ergaben sich bei den Speicherprojekten?
- Welches sind die Anforderungen an ein Unternehmen, wenn es Speicher renovieren/umbauen will bzw. auf was müssen Eigentümer bei einem Unternehmen achten, wenn sie ihren Speicher umbauen wollen?
- Wie gehen sie bei so einem Projekt vor (konkrete Schritte)?
- Mit welchen Zeithorizonten muss zwischen den einzelnen Prozessschritten gerechnet werden?
- Gibt es Richtgrößen, in welchem Bereich sich die Investitionskosten für Speicherrenovierungen und Umbauten befinden? Welche Erfahrungen haben sie gemacht?

Empfehlungen für künftige Bauprojekte

- Welche konkreten Empfehlungen und Tipps möchten sie Eigentümern mitgeben?

Abschluss

- Gibt es noch etwas, das Sie sagen möchten?
- Soll trotz Einwilligungserklärung etwas nicht in der Arbeit verwendet werden?

Anhang 5: Fragekatalog qualitative Interviews – Speicher-EigentümerIn

Vorstellung

Welche Art von Speicher haben sie?

Aus welcher Zeit stammt er?

Wie wurde er bis vor das Projekt genutzt?

War er schützenswert oder erhaltenswürdig eingestuft oder wurde er dies zum Zeitpunkt des Umbaus?

Wie und wann haben sie ihn genutzt/umgenutzt?

Was war der Grund der Umnutzung?

Erfahrungen/Prozesse

Wie haben sie sich für ihre Umnutzungsvariante entschieden?

Wie und wo haben sie sich über das Vorgehen informiert?

Wie sind sie für den Umbau/die Umnutzung vorgegangen?

Mit welchen Institutionen hatten sie Kontakt und weshalb?

Welche Unterlagen und Dokumente waren nötig?

Was war gut, was war schlecht betreffend Vorgehen?

Was würden sie beim Vorgehen anders bzw. besser machen ein nächstes Mal?

Welche Herausforderungen und Hürden ergaben sich bei ihrem Bauprojekt?

Welches sind die Anforderungen an ein Unternehmen, wenn es Speicher renovieren/umbauen will bzw. auf was müssen Eigentümer bei einem Unternehmen achten, wenn sie ihren Speicher umbauen wollen?

Welche Zeithorizonte hat es zwischen den einzelnen Prozessschritten gegeben?

Inwiefern konnte das Bauunternehmen die offerierten Kosten einhalten? Gab es Differenzen und wenn ja in welchem Umfang waren diese? Gab es Gründe dazu?

(Welche konkreten Investitionskosten hatten sie für ihr Projekt?)

Sind sie zufrieden mit ihrem Projekt? Was würden sie anders Planen/Bauen wenn sie nochmals beginnen könnten?

Empfehlungen für künftige Bauprojekte

Welche konkreten Empfehlungen und Tipps möchten sie Eigentümern mitgeben?

Abschluss

Gibt es noch etwas, das Sie sagen möchten?

Soll trotz Einwilligungserklärung etwas nicht in der Arbeit verwendet werden?

Anhang 6: Interview mit der Denkmalpflege: Hans-Peter Ryser, stellvertretender Abteilungsleiter

Leitbild und Geschichte

Was sind die Aufgaben und Ziele der Denkmalpflege?

- Die Denkmalpflege des Kantons Bern hat den Auftrag, historische und zeitgenössische Baukultur zu sichern und an die nächsten Generationen weiterzugeben. Sie ist Dienstleisterin und Partnerin für alle, die sich mit dem Umbau oder der Restaurierung eines Baudenkmals befassen. Die Fachstelle führt das kantonale Bauinventar und erforscht, dokumentiert und vermittelt unser gebautes Erbe.
- Konkret berät die Denkmalpflege Personen oder öffentlich-rechtliche Körperschaften, die den Umbau oder die Renovation eines Baudenkmals planen, führen als Grundlage dazu das Bauinventar, erforschen und dokumentieren das gebaute Erbe und stellen ihre Informationen der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Seit wann gibt es die Denkmalpflege?

- Schwierig zu sagen. So wie die Denkmalpflege heute ist gibt es sie seit 1959. Damals hat der Kanton Bern ein Denkmalpfleger gewählt der jährlich Bericht erstatten musste (1962 erstmals). Bis dahin war die Kantonale Kunstaltertümerkommision zuständig für denkmalpflegerische Aufgaben.
- Bis 1993 war für bäuerliche Bauten eine separate Stelle als ländliche Denkmalpflege (Stelle für Bauern und Dorfkultur) zuständig, heute gibt es nur noch eine Denkmalpflege.

Wie ist die Denkmalpflege entstanden?

- Siehe vorherige Frage
- Entstehungsgrund: Kunstaltertümerkommision hat sich für solch alte Gebäude interessiert und hat durch Einzelinitiativen beim Regierungsrat ein öffentliches Interesse geschaffen.

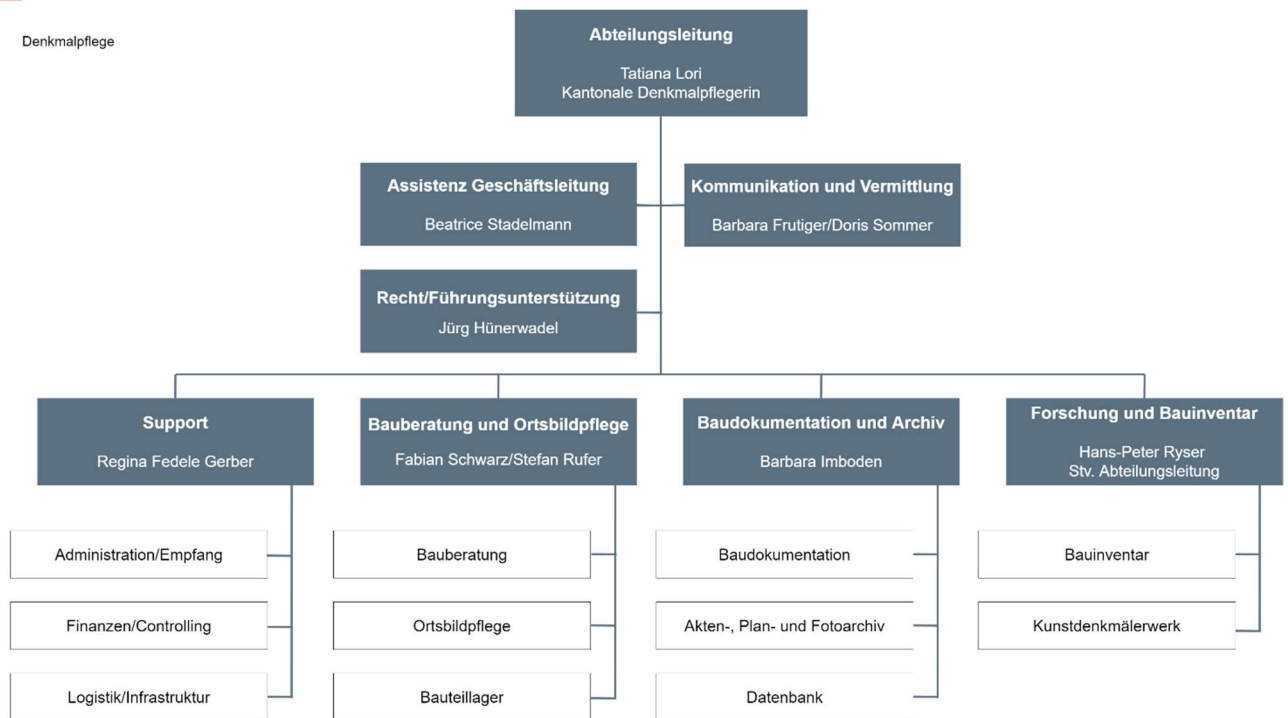
Rechtsform und Unternehmensstruktur

Welche Rechtsform hat die Denkmalpflege?

- Als Abteilung des Amtes für Kultur der Bildungs- und Kulturdirektion gehört die Denkmalpflege zur öffentlichen Verwaltung des Kantons Bern. Die Fachstelle erfüllt die ihr im Rahmen der Gesetzgebung übertragenen Aufgaben. Zahlreiche weitere Fachstellen, Behörden und privatrechtliche Organisationen (Gemeinden, Regierungsstatthalterämter, AGR, AGG, Bundesamt für Kultur, Heimatschutz) erfüllen ebenfalls wichtige Aufgaben im Bereich der Denkmalpflege.

Wie ist die Denkmalpflege aufgebaut/organisiert?

- 4 Fachbereiche; Support, Bauberatung und Ortsbildpflege, Baudokumentation/Archiv und Forschung/Bauinventar



14.10.2021

Wie viele Mitarbeitende beschäftigt die Denkmalpflege?

- 61 Personen (insgesamt 43 Vollzeitstellen)
- Abteilungsleitung:
 - Tatiana Lori
 - Hans-Peter Ryser, Stellvertretung
- Stab:
 - Barbara Frutiger
 - Jürg Hünerwadel
 - Doris Sommer DOS
 - Beatrice Stadelmann
- Bauberatung und Ortsbildpflege: 21 Mitarbeitende
- Baudokumentation und Archiv: 12 Mitarbeitende
- Forschung und Bauinventar: 13 Mitarbeitende
- Support: 10 Mitarbeitende

Dienstleistungen/Aufgaben

Welche Aufgaben hat das Amt und welche Dienstleistungen werden angeboten bzw. können beansprucht werden?

- Führung des Denkmalpflegeinventars, Baubegleitung; Denkmalgeschützte Gebäude sind notiert (in Inventar) und wenn es zu Bauvorhaben kommt, so wird überprüft ob Schützenswürdigkeit noch gegeben ist mit dem Bauvorhaben.

- Das Bauinventar wird kontinuierlich überprüft. Dabei werden herausragende Objekte mit kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert bewertet und gegebenenfalls ins Inventar aufgenommen. Dies können Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen aber auch feste Ausstattungen sein

Geht das Einzugsgebiet über die Kantonsgrenze hinaus?

- Nein, die Denkmalpflege wird kantonal geregelt. Jeder Kanton hat eine eigene Denkmalpflege. Darüber hinaus haben einige Städte wie zum Beispiel die Stadt Bern, eine eigene Denkmalpflege, Zürich und Genf z.B. auch.

Wird mit anderen Institutionen, Körperschaften oder Ämtern zusammengearbeitet und wenn ja welche sind dies und wie funktioniert die Zusammenarbeit?

- Gemeinden, Regierungsstatthalterämter, AGR, AGG, Bundesamt für Kultur, Heimatschutz
--> im Rahmen von Baubewilligungsverfahren

Rechtliche Rahmenbedingungen

Welche rechtlichen Rahmenbedingungen liegen der Denkmalpflege vor? Erläuterungen dazu.

- Baugesetz und Bauverordnung
- Denkmalpflegegesetz und Denkmalpflegeverordnung
- Artikel 78 der Bundesverfassung über den Natur- und Heimatschutz
- Bundgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Verordnung über Natur- und Heimatschutz

Geschäftsprozesse

Bezogen auf einen konkreten Fall wie beispielsweise ein Umbau eines Spychers zu einem Hofladen-/Café:

Welche Herausforderungen und Hürden ergeben sich bei konkretem Beispiel?

- Technische/terminliche Dinge die nicht klappen oder Chemie zwischen Bauberater und Eigentümer
- K-Objekte können äusserlich nicht umgestaltet werden; die äusserliche Fassade muss gewahrt werden sodass die anderweitige Nutzung sehr eingeschränkt möglich ist. Auch bei der inneren Ausstattung sind Grenzen gesetzt. Speicher als K-Objekte dürfen nicht zu vollwertigen Wohnräumen mit Küche, Toilette etc. umgebaut werden zumal dies nicht mehr dem ursprünglichen Charakter und Zweck der Baute entspricht.

Wie funktionieren die Prozesse in der Denkmalpflege (genaues Vorgehen)?

1. Planung eines Umbaus --> Wenn beim Bau schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte (K-Objekte) betroffen sind, so muss die Denkmalpflege zuhanden der Baubewilligungsbehörde einen Fachbericht verfassen. Dies wird automatisch von der Gemeinde veranlasst bzw. die Gemeinde meldet der Denkmalpflege, dass ein Bewilligungsverfahren eines K-Objektes läuft und so wird Denkmalpflege automatisch involviert und zur Stellungnahme aufgefordert. Die Denkmalpflege ist jedoch nicht Bewilligungsbehörde. Die Baubewilligung wird auf Gemeindeebene oder vom Regierungsstatthalter erteilt.

K-Objekte sind:

- alle als «schützenswert» bezeichneten Baudenkmäler

- als «erhaltenswert» bezeichnete Baudenkmäler, wenn sie zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören
- alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte
- alle im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Einzelelemente von nationaler Bedeutung eingestuften Objekte

Für erhaltenswerte Gebäude, die sich nicht in einer Baugruppe befinden, sind die Gemeinden zuständig. Sie können zur Beratung den Berner Heimatschutz beziehen. Auskunft erteilt in diesem Fall die kommunale Baubehörde.

Vorgehen bei Bauverfahren:

Idealerweise wird bei einem Umbau eines denkmalgeschützten Objektes die Familie mit der Denkmalpflege Kontakt auf und lässt eine Bauberatung machen. Anschliessend wird die Planung vollzogen und alle Unterlagen mit dem Baugesuch eingereicht. Dieses wird dann geprüft, wobei die Denkmalpflege einen Fachbericht schreibt. Idealerweise wird der Bau bewilligt und es kann begonnen werden. Während dem Bau wird die Familie durch die Denkmalpflege unterstützt, wobei für denkmalpflegerische Massnahmen finanzielle Beiträge (kantonaler Lotteriefonds oder Beiträge des Bundesamts für Kultur) ausbezahlt werden können.

Die finanzielle Unterstützung der Eigentümerinnen und Eigentümer wird in der Regel prozentual zu den beitragsberechtigten werterhaltenden, aber nicht wertvermehrenden Kosten berechnet. In Einzelfällen können die Kosten grösstenteils übernommen werden, etwa bei der Restaurierung von aufwendigen Fassadenmalereien oder Einzelbauteilen. Beiträge über 5'000 Franken bedingen die formelle Unterschutzstellung eines Baudenkmals durch Vertrag und mit Eintrag ins Grundbuch (festgelegt im Denkmalpflegegesetz und in der Denkmalpflegeverordnung).

Mit welchen Zeithorizonten muss zwischen den einzelnen Prozessschritten gerechnet werden?

- Kann nicht pauschal gesagt werden. Momentan hohe Bautätigkeit; hohe Wartefrist mehrere Wochen bis Besuch vor Ort.

Welche approximativen Kosten fallen dabei an?

- Kleiner Fachbericht 100.--
- Mittlerer Fachbericht 250.--
- Sehr grosser Fachbericht deutlich mehr
- Denkmalpflegerische Bauberatung gratis (kantonales Anliegen)

Empfehlungen für künftige Bauprojekte

Welche konkreten Empfehlungen und Tipps möchten sie Eigentümer mitgeben?

- Unbedingt vor dem Umbau/Bau eines K-Objektes mit der Denkmalpflege Kontakt aufnehmen und sich darüber informieren welche Möglichkeiten man betreffend Umbau/Ausbau hat.

Abschluss

Gibt es noch etwas, das Sie sagen möchten?

Soll trotz Einwilligungserklärung etwas nicht in der Arbeit verwendet werden?

- Aktuell grosse Teilrevision; Überprüfung der erhaltenswerten Objekte --> Auftrag vom Grossrat

2021 – Die Denkmalpflege in Zahlen

Le Service des monuments historiques en chiffres

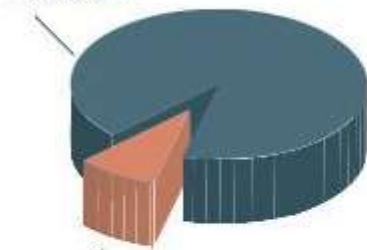
Finanzhilfen

Ausbezahlte Finanzhilfen aus Mitteln des kantonalen Lotteriefonds und aus Budgetmitteln der Denkmalpflege

Contributions financières

Contributions financières versées grâce à des prélèvements opérés sur le Fonds de loterie et par les fonds budgétaires du Service des monuments historiques

13,6 Mio. CHF



2,24 Mio. CHF

Ausbezahlte Finanzhilfen des Bundesamts für Kultur

Contributions financières versées de l'Office fédéral de la culture

Quellen | Sources: 2', 3'

Kosten pro Kopf

Kostenaufwand für die Denkmalpflege pro Kopf der Kantonsbevölkerung



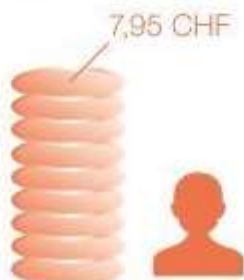
6,4 CHF

Exklusive Beiträge an die Restaurierung von Baudenkmälern aus Budgetmitteln der Denkmalpflege

Subventions à des projets de restauration de monuments historiques par les fonds budgétaires du Service des monuments historiques exclus

Coûts par habitant

Coûts pour le Service des monuments historiques par habitant de la population du canton



7,95 CHF

Inklusive Beiträge an die Restaurierung von Baudenkmälern aus Budgetmitteln der Denkmalpflege

Subventions à des projets de restauration de monuments historiques par les fonds budgétaires du Service des monuments historiques inclus

Quellen | Sources: 3', 4'

Arbeitsgebiet Bauberatung und Schutzobjekte

100 %

Total Bauten im Kanton Bern (ohne Stadt Bern)

Total des bâtiments en canton de Berne (sans ville de Berne)

Champ d'action des conseillers techniques et objets classés

7,4 %

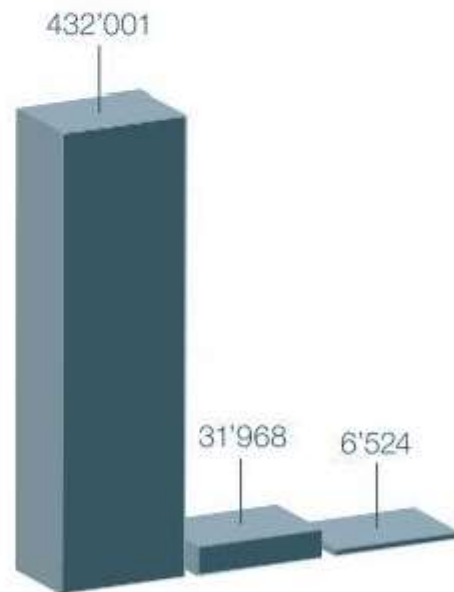
Von der Denkmalpflege betreute Bauten (K-Objekte, ohne Stadt Bern)

Bâtiments et projets de construction accompagnés par le Service des monuments historiques (objets c, sans ville de Berne)

1,5 %

Bauten unter Schutz des Kantons oder des Bundes (ohne Stadt Bern)

Bâtiments sous la protection du Canton ou de la Confédération (sans ville de Berne)



Quellen | Sources: 1', 2', 3'

Quellen | Sources:

1. Amt für Geoinformation, Anreizstatistik, Total Gebäude 05.01.2022 / Office de l'information géographique, Statistique de la superficie, bâtiments total 05.01.2022
2. Geschäftsstatistik der Denkmalpflege des Kantons Bern / Statistiques du Service des monuments historiques du canton de Berne
3. Datenbank Lotteriefonds / Service de la loterie du canton de Berne
4. Base de données du Fonds de loterie / Direction de la sécurité du canton de Berne
5. FS 2020 und Bundesamt für Statistik / FS 2020 et Office fédéral de la statistique

Anhang 7: Interview mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR: Urs Bernhard, Gebietsverantwortlicher Region Schwarzenburg

Leitbild und Geschichte

Was sind die Aufgaben und der Zweck des AGR?

- Kurz gesagt hat das AGR 3 Pfeiler; Raumplanung, Bauen und Gemeinden
- Das AGR ist zuständig für die kantonale Raumentwicklung, hält die Aufsicht über regionale und kommunale Raumplanung und beurteilt Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen.
- Es genehmigt kommunale Erlasse und Planungen und hat die Aufsicht über die Gemeindefinanzen. Das AGR befasst sich zudem intensiv mit Gemeindereformen w. z.B. Gemeindefusionen wo das AGR beratend, unterstützend und begleitend fungiert.

Seit wann gibt es das AGR?

Wie ist das AGR entstanden?

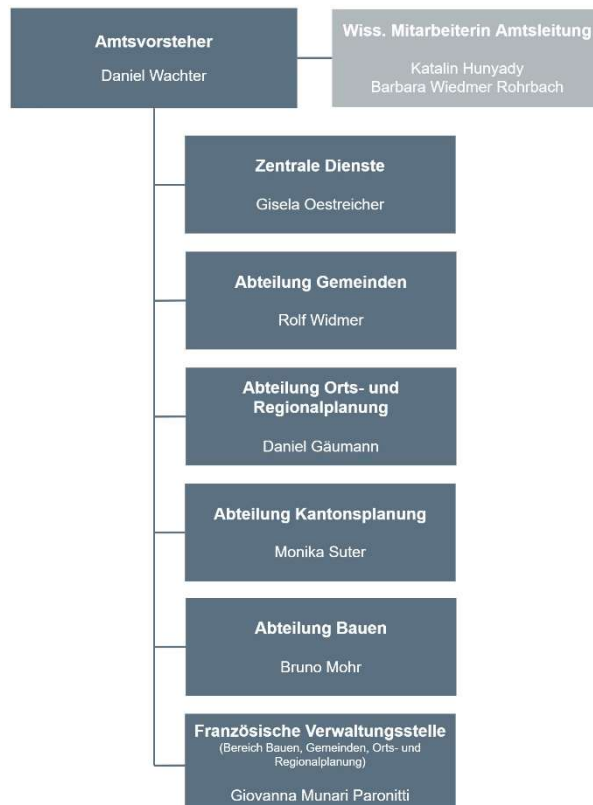
Rechtsform und Unternehmensstruktur

Welche Rechtsform hat das AGR?

- Kantonale Stelle unter der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ)

Wie ist das AGR aufgebaut/organisiert?

- Das AGR ist an zwei Standorten untergebracht:
 - Hauptsitz befindet sich in der Altstadt von Bern an der Nydegasse 11/13
 - Für den französischsprachigen Verwaltungskreis Berner Jura und den zweisprachigen Verwaltungskreis Biel/Bienne führt das AGR in Nidau an der Hauptstrasse 2 (Schloss Nidau) eine französischsprachige Verwaltungsstelle des Amtes.
- AGR hat 4 Abteilungen: Gemeinde, Kantonsplanung, Orts-/Regionalplanung und Abteilung Bauen. Weiter gibt es die französische Verwaltungsstelle und der Zentrale Dienst.



Wie viele Mitarbeitende beschäftigt das AGR?

- Insgesamt ca. 60 Mitarbeitende, Mengenmässig grösste Abteilung Orts/Regionalplanung
- Abteilung Bauen: Gemeinden sind in Gebiete eingeteilt wo jeweils ein Mitarbeiter zugeteilt ist; 10 Mitarbeiter im Kanton Bern. Die Abteilung Bauen ist vollziehend, keine Kontrollstelle. Jeder Mitarbeiter hat alleinige Entscheidungsgewalt.
- In der Abteilung Bauen hat Bruno Mohr die Leitung. Unter ihm sind 10 Mitarbeiter (in Gebiete eingeteilt), eine Juristin und das Sekretariat

Dienstleistungen

Welche Dienstleistungen werden angeboten bzw. können beansprucht werden?

- Beurteilung Zonenkonformität, Bewilligung von Baugesuchen, Strassenbau/Wasserbauprojektbewilligungen von kantonalen Stellen
- Nur wenn Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone kommt das AGR zum Zug. Wenn Bauvorhaben innerhalb Bauzone dann hat Gemeinde Verfügungskompetenz
- Bei Zonenplanrevision hat Standortgemeinde Entscheidungsgewalt (Gemeinderat) und Bewilligung muss Orts- und Regionalplanung vergeben.
- Bei Baubewilligungen werden alle Interessenten miteinbezogen sodass die Interessen aller Betroffenen berücksichtigt werden z.B. Denkmalpflege, Naturgefahren, Gewässerschutz

Wird mit anderen Institutionen, Körperschaften oder Ämtern zusammengearbeitet und wenn ja welche sind dies und wie funktioniert die Zusammenarbeit?

- Siehe vorherige Frage (Denkmalpflege, Amt für Wald und Naturgefahren, Amt für Wasser und Abfall AWA (Gewässerschutz))

Rechtliche Rahmenbedingungen

Welche rechtlichen Rahmenbedingungen liegen vor? Erläuterungen dazu.

- Raumplanungsgesetz RPG, Raumplanungsverordnung RPV

Welche Nutzungsmöglichkeiten von Speichern sind Ihnen bekannt/trifft man in der Praxis an und welche sind deren Rahmenbedingungen?

- Am häufigsten werden Speicher renoviert um sie so zu erhalten wie sie sind, d.h. als Lagerraum. Seltener gibt es bauliche Massnahmen um darin Direktvermarktung zu betreiben. In seltenen Fällen gibt es auch Anfragen für Cafés oder B&B's
- DV von eigenen Produkten ist in der Landwirtschaftszone möglich bzw. zonenkonform. Bedingung ist, dass eigene Produkte über 50% = Sortiment/Menge über 50% aus eigenen Produkten
- Umnutzung als Schlaf im Stroh/Zimmervermietung ist nach Art. 24 b RPG möglich, aber mit Auflagen:
 - landw. Gewerbe nach Art. 7 oder 5 BGG (0.85 SAK Tal oder 0.6 SAK Berggebiet) vorher und nachher! Das bedeutet, dass wenn der Landwirtschaftsbetrieb nach dem Umbau kein Gewerbe mehr ist, so erlischt die Bewilligung für den Nebenbetrieb. Die Kantonale Baupolizei der Standortgemeinde überprüft dies. Sofern kein Gewerbestatus mehr vorliegt, so hat der Bauherr das Recht, dies wieder aufzuholen und eine neue Bewilligung zu beantragen ansonsten muss die Baute evtl. sogar rückgebaut werden
 - BL muss die Baute betreiben Art. 24b Abs. 2 RPG;
 - Nichtlandw. Nebenbetrieb mit engem Zusammenhang LW --> Betriebsleiter muss den Betriebszweig selber führen, d.h. er muss Hauptverantwortung haben aber es besteht Möglichkeit, Personal anzustellen
 - Nichtlandw. Nebenbetrieb ohne engem Zusammenhang LW --> Betriebsleiter muss die Arbeiten selber ausführen, darf z.B. keinen Schreiner anstellen
 - Enger räumlicher Bezug des Bauobjektes zum Landwirtschaftsbetrieb muss gegeben sein, das heisst das Bauobjekt muss in der Nähe des Betriebes sein/innerhalb des Hofbereichs sein
- Allgemein sind bei Umbauten mit Fenster die Aussensicht zu wahren Art. 40 RPV
- Weiter dürfen keine Ferienwohnungen, keine Küchen und Kochnischen gebaut werden. In der Landwirtschaftszone als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb sind nur Ferienzimmer erlaubt Art. 24b RPG. Art. 24c RPG ist nicht anwendbar.
- Für die Bewilligung eines solchen Baus/Umnutzung ist ein Betriebskonzept wo der Bezug zum Landwirtschaftsbetrieb dargelegt werden muss nötig. Es wird vorausgesetzt, dass ein enger Bezug zum Betrieb besteht z.B. Morgen-/Abendessen auf dem Betrieb, Führungen, Erlebnishöfe etc. ansonsten wird das Projekt B&B/Ferienzimmer nicht bewilligt

Geschäftsprozesse

Bezogen auf einen konkreten Fall wie beispielsweise ein Umbau eines Spychers zu einem Hofladen-/Café:

Welche Herausforderungen und Hürden ergeben sich bei konkretem Beispiel?

- Herausforderungen gibt es unsererseits keine, wir müssen uns an gesetzliche Vorgaben halten. Für den Bauherrn gibt es diese jedoch schon zumal nicht alle seine Ideen in der Praxis umgesetzt werden können.

- Für die Eigentümer/Bauherren sind die Herausforderungen etwas anders. Ihnen sind die Möglichkeiten von Umnutzungen beschränkt, da die Konstruktionsweise von Speicher nicht jede Umnutzung und Veränderung erlaubt und Speicher (im Gantrischgebiet) oftmals der Denkmalpflege unterliegen und es dadurch Einschränkungen gibt.

Wie funktionieren die Prozesse im AGR (genaues Vorgehen)?

- Grundsätzlich kommt das AGR zum Zug, wenn ein Baugesuch über eine Baute ausserhalb der Bauzone eingereicht wird. Dann müssen wir die Zonenkonformität prüfen. Dies machen wir grösstenteils anhand der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen und Karten/Zonenpläne. Besichtigungen vor Ort machen wir nur wenn die Aufforderung von der Gemeinde oder der Bauwilligen kommt. Dies ist vor allem bei Voranfragen, wenn die Ideen fehlen bzw. Möglichkeiten schwierig sind oder wenn das Vorhaben vom Schreibtisch her schwer zu beurteilen ist z.B. bei Schutzobjekten oder bei Naturgefahrgebieten, der Fall. Auch bei grossen Baugesuchen gehen wir vor Ort. Anschliessend wird geprüft ob die gesetzlichen Grundlagen und Anforderungen für eine Ausnahmegewilligung eingehalten sind (RPG/RPV), ob andere Interessensgruppen (z.B. Denkmalpflege) Ansprüche oder Einwände gegen das Bauvorhaben haben und es wird eine Stellungnahme geschrieben, die dann wieder an die Gemeinde bzw. den Bauherrn geschickt wird.

Mit welchen Zeithorizonten muss zwischen den einzelnen Prozessschritten gerechnet werden?

- Sehr unterschiedlich je nach Komplexität; Region Schwarzenburg hat ordentliche Bearbeitungszeit von 30 Tagen aber, wenn wir auf Unterlagen warten müssen, dann geht es länger. Bis Baugesuch vollständig bearbeitet und abgesehnet wurde von allen Fachstellen geht es 3 Monate bis über mehrere Jahre.
- Das Bewilligungsdekret definiert die Bearbeitungsfristen für die Leitbehörden aber wenn das Baugesuch nicht komplett ist oder es zu Einsprachen kommt dann geht es länger
- **Urs Bernhard empfiehlt bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, dass eine Voranfrage gemacht wird. In der Voranfrage können Fragen formlos beantwortet werden. Wenn eine positive Stellungnahme ausgestellt wird, so wird auch die Baubewilligung positiv ausfallen, da das Bauvorhaben schon bekannt ist und bearbeitet wurde. Zudem geht der Bewilligungsprozess für Baugesuche schneller, weil das Bauvorhaben schon bekannt.**

Welche approximativen Kosten fallen dabei an?

- Tarif richtet sich nach kantonalem Gebührenreglement nach abgestuftem Gebührentarif der von Bausumme und Aufwand für Bearbeitung abhängt. Wenn mehrere Stellungnahmen nötig so können Gebühren höher ausfallen.
- Voranfrage hat Fixtarif Fr. 100-200.--
- Wenn vor dem Baugesuch eine Voranfrage gemacht wird, so reduzieren sich die Kosten für das Baugesuch um die Kosten der Voranfrage (keine Doppelzahlung)
- Tarife sind kantonal finanziert bzw. «subventioniert»

Empfehlungen für künftige Bauprojekte

Welche konkreten Empfehlungen und Tipps möchten sie Eigentümern mitgeben?

- **Wiederholung:** Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, unbedingt eine Voranfrage machen; in Voranfrage können Fragen formlos beantwortet werden. Wenn eine positive Stellungnahme ausgestellt wird, so wird auch die Baubewilligung positiv ausfallen, da das Bauvorhaben schon bekannt ist und bearbeitet wurde. Zudem geht die Baubewilligung schneller, weil das Bauvorhaben schon bekannt ist.

Abschluss

Gibt es noch etwas, das Sie sagen möchten?

Soll trotz Einwilligungserklärung etwas nicht in der Arbeit verwendet werden?

Anhang 8: Erfahrungsbericht der Zimmermänner Martin Hostettler und Ueli Hunziker

Martin Hostettler «Hoschi» und Ueli Hunziker wurden am 27. Juli auf der Baustelle von Andreas Roggli an der Obereichstrasse 62 in Lanzenhäusern besucht. Es durfte ein gemeinsamer Morgen verbracht werden, wo viel diskutiert und besichtigt wurde.

Vorstellung Unternehmen

Hostettler und Hunziker machen alle möglichen Arbeiten mit Holz. Vor allem sind sie aber bei Renovationen/Restaurationen von Speichern tätig. Sie arbeiten zu zweit als selbständige Zimmermänner. Ihre Werkstatt ist in Niederscherli. Sie haben die ehemalige Sägerei gemietet und betreiben den Bau gemeinsam mit anderen selbständigen Berufskollegen. So können Maschinen und Gebäude effizient ausgelastet und mittels Mietzinsen der eingemieteten Arbeitskollegen können die Unterhaltskosten geteilt werden.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei jeder Renovation von Speichern müssen die Rahmenbedingungen der Ämter und Stellen eingehalten werden. Speicher können nicht frei genutzt oder umgenutzt werden, sondern unterliegen oft denkmalpflegerischen Bestimmungen. Erfahrungsgemäss erlauben die Anforderungen der Denkmalpflege und des AGR keine beliebige Nutzung, sondern schränken diese stark ein. Vor allem die denkmalpflegerischen Bestimmungen limitieren das Möglichkeitsspektrum.

Erfahrungen/Geschäftsprozesse

Die beiden Zimmermänner verfügen über viel Erfahrung im Umbau von Speicher. Aktuell sind sie an Andreas Rogglis Speicher, wobei sie die Laube neu aufgebaut, einige tragende Balken ersetzt und das Dach neu eingekleidet haben. Dies konnte während des Besuches auf der Baustelle besichtigt werden. Bei Rüedu Schüpbach in Obereichi haben sie 2017 den Speicher komplett erneuert. Dieser Speicher stand dazumal schief, da das Fundament seine Tragfähigkeit verloren hatte. Anschliessend ersetzten die beiden das gesamte Fundament sowie die Decken bzw. Böden der verschiedenen Etagen. Heute hat Rüedu darin einen Hofladen für die Vermarktung seiner auf dem Betrieb produzierten Produkte eingerichtet. Weiter findet sich in einer Ecke eine Art Selbstbedienung-Theke mit Gebäckwaren und Getränken. Die feinen Köstlichkeiten können vor dem Speicher auf den zur Verfügung stehenden Bänken und Tischchen konsumiert werden –eine Art Café. Der Speicherladen laufe sehr gut, erklärte Rüedu, es sei für sie die beste Nutzung, denn Lagerraum sei eigentlich auf dem Betrieb genügend vorhanden. Wünschenswert wäre es, wenn auch andere ihre Speicher auf eine nutzenbringende Art gebrauchen (umnutzen) könnten, erklärte er. Dies sei aber mit den denkmalpflegerischen Bestimmungen meist nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem bedürfe es einem grossen Engagement für Abklärungen und Diskussionen mit den Ämtern seitens Bauherrschaft.

Hoschi und Ueli haben vor der Speicherrenovation auch das Bauernhaus von Rüedu umbauen dürfen. Dabei haben sie den ehemaligen Heustock ausgebaut. Tragende Balken wurden sichtbar im Raum gelassen, Mauern zwischen dem Fachwerk wurden durch Fenster ersetzt. Mit viel Sorg-

falt und Engagement wurde eine dritte Wohnung ins Bauernhaus eingebaut. Es ist wahrzunehmen, dass die beiden Zimmermänner viel Herzblut für ihre Arbeit haben und auf einen grossen Erfahrungsschatz zurückgreifen können.

Für die beiden Zimmermänner braucht eine Renovation eines Speichers keinen fassbaren Nutzen zu bringen. Allein das Dasein des Speichers sei doch schon wertvoll, da brauche es keinen finanziellen Nutzen. Man fühlt ihnen die Leidenschaft für solche Objekte aus alter Zeit förmlich an. Sie sehen die Motivation einer Renovation eines Speichers als intrinsisch. Martin Hostettler meint: «Speicher renoviert man für die Erhaltung, damit man seinen Nachfahren ein Schmuckstück aus früheren Zeiten mitgeben kann, an dem sich die ganze Menschheit erfreut». Für sie persönlich muss ein Speicher nicht umgenutzt werden, denn allein im Betrachten und der Erhaltung und Pflege des Objektes sehen sie einen Nutzen und eine Inwertsetzung. Wenn Speicher trotzdem umgenutzt werden sollten, dann hätten sie schon viele Ideen, die aber leider aufgrund denkmalpflegerischen Auflagen kaum umsetzbar wären. In einem Speicher Wohnraum zu erstellen betrachten die beiden als problematisch zumal Kochnische und Badezimmer eingebaut und zudem auch die Brandschutzvorschriften eingehalten werden müssten. Die Nutzung als Eventraum, Sitzungszimmer, Vermietung an eine Kita oder ähnliches sehen sie jedoch als möglich.

Bautechnisch stellen die Beschaffung von geeignetem Material (Holz) und die Handwerkskunst wohl die grössten Herausforderungen dar. Hostettler und Hunziker setzen sich seit Jahren mit der Renovation von Speichern auseinander und hegen grosse Leidenschaft dafür, wodurch sie sich viel Wissen über die Bauweise angeeignet haben. Früher wurde das Holz für den Bau geschlagen und dann gesägt oder gespalten. Nicht selten wurden Balken über 7m Länge eingesetzt. Zudem wird der Grossteil des Holzes verleimt. So können auch kleine, dünne Hölzer verwertet werden. Ebenso wird aus Kostengründen vor allem aus Rottannenholz verwendet wohingegen man früher vor allem Weisstannenholz eingesetzt hat. Zur heutigen Zeit auf Mass geschnittenes Weisstannenholz auf dem Markt zu bekommen, bedarf grosser Anstrengung und einem tiefen Griff ins Portemonnaie. Der Holzpreis für solche Massanfertigungen sei rund doppelt so teuer wie bei handelsüblichem Holz. Man müsse eine enge Zusammenarbeit mit einer interessierten und engagierten Sägerei pflegen, die einerseits das gewünschte Weisstannenholz beschaffen und andererseits es dann auch massgetreu sägen könne. So ein Partner zu finden ist nach Hostettler und Hunziker herausfordernd. Zahlreiche Sägereien können die von ihnen geforderte Qualität nicht liefern. In ihrer Karriere haben sie schon mit verschiedenen Sägereien gearbeitet, momentan sind sie mit ihrem Partner aber zufrieden.

Neben der Rohstoffbeschaffung stellt das «alte Handwerk», so Hoschi, zweitwichtigste Herausforderung dar. Zu Lehrzeiten von Hostettler und Hunziker wurde das alte Handwerk noch im Beruf erlernt. In der heutigen Zimmermannausbildung lerne man aber kaum mehr von Hand zu sägen, spalten und die Schnitzkunst. Der Fokus liegt heute klar auf anderen Dingen, was dann gerade bei solch Renovationen wie bei Andreas Roggli zu Schwierigkeiten führt, zumal Wissen und Handwerk fehlt. Schon allein deswegen kann bei Speicherrenovationen nicht einfach ein beliebiges Unternehmen beauftragt werden. Empfehlenswert sei es, Unternehmen mit Erfahrung mit Speichern oder sehr alten Gebäuden zu finden. Das vorhandene Wissen hätten sich die zwei durch die vielen verschiedenen Bauprojekte angeeignet. Klar sei auch, dass wo gearbeitet wird, Missgeschicke passieren. Die beiden erzählen von zahlreichen Bauvorhaben mit «Lehrblätzen».

Sie hätten aber mit jeder Renovation dazugelernt. Mittlerweile haben sie sich sogar eigenständig das Handwerk des Schingelns angeeignet, da der Dachdecker bei einer Baustelle mit Schingeldach nicht verfügbar war.

Was so eine Renovation oder ein Umbau eines Speichers kosten, sei schwer zu pauschalisieren, da es auf den Umfang der Arbeiten ankomme. Bis zum heutigen Tag bewegen sich die Renovations-/Umbauarbeiten der beiden zwischen 10'000 und 300'000.—je nach Grad der Arbeiten. Kostenüberschreitungen gebe es durchaus. Schliesslich sei nie klar, was zum Vorschein komme und welche Arbeiten dies zusätzlich mit sich ziehe. Solche Kostenüberschreitungen, sogenannte Ertüchtigungen, können aber teils durch die Denkmalpflege finanziert werden.

Allgemein werden die Kosten zur Hälfte bundesfinanziert, sofern das Gebäude unter Schutz gestellt werde. Hierbei übernehme die Denkmalpflege rund 40% der Kosten, rund 10% würden durch die Gemeinde beglichen. Sofern die Bauherrschaft bei den Arbeiten Eigenleistungen erbringe könne es sogar sein, dass der Bauherr seinerseits keine Kosten mehr tragen muss.

Anhang 9: Erfahrungsbericht Speicherbesitzer Andreas Roggli und Rüedu Schüpbach

Sowohl Res wie auch Rüedu besitzen einen Speicher, den sie renovieren liessen. Bei beiden hatte die Renovation den Zweck der Erhaltung, Rüedu strebte jedoch eine bessere Nutzung des Objektes an zumal die Nutzung als Lagerraum für ihn nicht wirklich zweckmässig bzw. gewinnbringend war. Andreas Speicher soll hingegen weiterhin als Lagerraum genutzt werden.

Andreas Rogglis Speicher ist der erste Speicher auf dem Spycherweg im Gantrischgebiet und stammt aus dem Jahr 1757. Rüedu Schüpbachs Speicher wird heute als Hofladen/Café genutzt und stammt aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts.

Erfahrungen aus den Renovationen der Speicher

Andreas Rogglis Speicher wurde im letzten Juli renoviert. Bei ihm wurden die Laube nachgebaut, einige tragende Balken ersetzt und das Dach neu gedeckt. Er hat den Speicher aus Leidenschaft zu diesem Objekt renovieren lassen. «So ein Speicher ist ein Handwerkliches Meisterwerk an dem man sich allein am Anblick erfreuen kann» so Roggli. «Ich möchte damit den Menschen etwas Schönes tun indem sie meinen Speicher besichtigen kommen können, sich daran erfreuen und dann glücklich wieder nach Hause kommen». Zudem will er seinen Hof inkl. Speicher demnächst seinen Töchtern übergeben. Er möchte ihnen die Liegenschaften in bestem Zustand überlassen und hat deswegen den Speicher diesen Sommer noch renovieren lassen. Die beiden Zimmermänner Hostettler und Hunziker kennt er von anderen Speicherbesitzern und deren Renovationen. Zumal alle sehr zufrieden waren mit der Arbeit und sich diese Erfahrungen und Eindrücke positiv verbreiten hat sich Res ebenfalls für die Beiden entschieden.

Er schätzt den guten Umgang und die zuvorkommende Art und Hilfsbereitschaft der beiden Zimmermänner. Da sie einen grossen Erfahrungsschatz im Zusammenhang mit solchen Objekten besitzen, läuft die Zusammenarbeit mit den Ämtern und der Denkmalpflege konstruktiv und speditiv ab. Erfahrene Zimmerleute wissen in welchem Umfang die baulichen Massnahmen bewilligungsfähig sind, kennen viele Bauberater der Denkmalpflege und deren Anforderungen, wodurch sich der ganze Bauprozess vereinfacht. Er empfiehlt eng mit einem erfahrenen Bauunternehmen zusammenzuarbeiten, sodass die technischen Möglichkeiten und die bürokratischen Abklärungen für den Bauherrn möglichst wenig Aufwand geben.

Für Res Roggli war klar, dass der Speicher in seiner ursprünglichen Form und Funktion erhalten bleiben soll. Es brauche keinen zusätzlichen Nutzen, er wolle ihn weiterhin als Lagerraum nutzen. Auf einem Betrieb gebe es viele Kleingeräte und Werkzeug, dass irgendwo trocken und verschlossen gelagert werden müssen, so Roggli. Zumal er keine andere Nutzung als die Bisherige wünschte, war der Bau- und Bewilligungsprozess nicht besonders herausfordernd.

Rüedu Schüpbach hat seinen Speicher 2017 renovieren lassen. Dieser stand dazumal aufgrund verrotteter Bausubstanz schief. Bei ihm wurde das gesamte Fundament und die Böden/Decken aller drei Etagen erneuert. Heute nutzt er seinen Speicher als Hoflädeli und Café. Für ihn war klar, dass wenn er den Speicher renovieren lässt, ihm dieser anders als Lagerraum dienen muss, denn solchen hat er einerseits genügend vorhanden und andererseits ist der Speicher aufgrund

der niedrigen Raumhöhe und des unpraktischen Zugangs (Stufen, hohe Türschwelle etc.) nicht rationell und effizient nutzbar. Die Nutzung für den Verkauf der betrieblichen Produkte sieht er als gute Lösung. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten schätzt er jedoch sehr klein ein zumal meist viele Auflagen seitens Ämter und Denkmalpflege vorliegen. Allein brandschutztechnisch ist z.B. die Nutzung als Wohnraum für ihn ausgeschlossen. Abgesehen davon könnten weder Fenster eingesetzt, die Raumhöhe verändert noch Wasser-/Abwassererschliessung erstellt werden. Als Alternative könnte er sich Ferienzimmer oder Schlaf im Stroh vorstellen. Ebenso sieht er bei interessierten Personen die Nutzung für Schule auf dem Bauernhof als gute Lösung.

Für ihn persönlich bot sich das Hoflädeli an, da er selber diverse Produkte herstellt, die er direktvermarktet und bisher vor Ort noch keinen guten Direktvermarktungsraum hatte. Zudem kam ihm der Spycherweg zu Gute, der jährlich viele Spaziergänger und Velofahrer anlockt und an seinem Lädeli vorbeileitet.

Seiner Meinung nach muss jeder Speicherbesitzer für sich persönlich entscheiden, wie er seinen Speicher nutzen könnte. Es macht keinen Sinn einen Hofladen zu errichten, wenn keine Produkte produziert werden die man direktvermarkten kann. Ebenso empfiehlt sich nicht ein Café zu eröffnen, wenn man nicht gerne fremde Personen bewirbt. Klar ist aber für ihn, dass eine solche Investition einen Nutzen bringen muss. In welchem Rahmen dieser Nutzen ist, sei jedem selber überlassen.

Mit seiner Umnutzung ist er sehr zufrieden und schätzt den Mehrwert gross ein. Wichtigste negative Folge der Umnutzung sind für ihn die gesellschaftlich geforderten sanitären Installationen. «Sobald man ein agrotouristisches Angebot auf dem Betrieb anbietet, erwarten die Menschen sanitäre Anlagen» so Rüedu. Konsumierende Wanderer fragen wöchentlich den Gästetoiletten nach, was für Rüedu eher mühsam ist, zumal er keine errichtet hat. Da er kein bewirtetes Café betreibt, sondern dies in Form eines Selbstbedienungskonzeptes führt, müsse er über keine Solchen verfügen. Dennoch würde er heute Solche installieren, allein der für ihn eher mühsamen Fragerei der Gäste wegen. Solche Auswirkungen würden bei agrotouristischen Angeboten oft vergessen gehen und ziehen weiter Kostenfolgen mit sich die bei der Finanzierung berücksichtigt werden müssten.

Er empfiehlt ebenso wie Andreas Roggli, die Zusammenarbeit mit erfahrenen Baufachleuten da so das eher komplexe und aufwändige Baubewilligungsverfahren rationeller verläuft als wenn die Privatperson sich selber darin versuche. Solche Bauunternehmen verfügten über einen guten Umgang mit der Denkmalpflege und einen Ideenreichtum um möglichst viele baulichen Wünsche des Eigentümers umsetzen zu können.

Anhang 10: Merkblatt über die Möglichkeiten der Inwertsetzung von Berner Speicher

Nutzungspotential von Berner Speicher							
Nutzungsmöglichkeit	Ursprüngliche Nutzung als Lagerraum (für Kleingeräte, Werkzeuge, Spielzeuge) oder als Spielraum/Büro	Nutzung für Direktvermarktung (Hofladen)	Nutzung als Verarbeitungsraum (Rüstraum von Gemüse und Früchten, Aufbereitung von Produkten wie Abfüllen in Gläser/Säcke etc.)	Nutzung für Gastronomische Zwecke (Bistro, Café, Bärenbeiz, Eventroom)	Nutzung für Beherbung (Zimmervermietung, Schlar im Stroh, Massenlager)	Nutzung für Nebenbetriebe (Coffeausalon, Nagelstudio, Schreiberei, Yogaraum, Besprechungszimmer etc.)	Nutzung für Tierhaltung
Voraussetzungen Raumplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäss Art. 24a Raumplanungsgesetz (RPG) sind Projekte ohne bauliche Massnahmen (Umnutzungen) ausserhalb der Bauzone nur bewilligungsfähig, wenn dadurch keine neue Erschliessung (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Kommunikation) stattfindet. Bei Errichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs dürfen dafür aber gemäss Art. 24b RPG bauliche Massnahmen getätigt werden. Für die nachfolgenden Abschnitte wird davon ausgegangen, dass die nötigen Erschliessungen entweder bereits vorhanden sind oder eine alternative Lösung gefunden werden kann (Beleuchtung mittels Akku-Lampen, Sanitär Installationen in übrigen Betriebsgebäuden etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • guter Einbezug in die Landwirtschaft • langfristiger Charakter • Standort muss im Hofbereich liegen • 50% hofeigene Produkte 	<ul style="list-style-type: none"> • guter Einbezug in die Landwirtschaft • langfristiger Charakter • Standort muss im Hofbereich liegen • Zu verarbeitende Produkte müssen aus der Region stammen • Keine industriell-gewerbliche Verarbeitung; traditionelle bäuerliche Verarbeitung z.B. Rosten von Gemüse, Brennen von Schnaps ist möglich. Einrichten einer Käseerei ist jedoch nicht bewilligungsfähig. 	<ul style="list-style-type: none"> • langfristiger Gewerbestatus (mind. 0.85 SAK im Tal- bzw. 0.6 SAK im Berggebiet) • Standort muss im Hofbereich liegen • Hauptverantwortung bei Betriebsleitenden Personen oder Partner/in mit Möglichkeit der Anstellung von Hilfskräften • Nachweisbarer, enger Bezug zur Landwirtschaft • Räume müssen im Hofbereich liegen • Grundbucheintrag erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> • langfristiger Gewerbestatus (mind. 0.85 SAK im Tal- bzw. 0.6 SAK im Berggebiet) • Standort muss im Hofbereich liegen • Hauptverantwortung bei Betriebsleitenden Personen oder Partner/in mit Möglichkeit der Anstellung von Hilfskräften • Nachweisbarer, enger Bezug zur Landwirtschaft • Räume müssen im Hofbereich liegen • Grundbucheintrag erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> • langfristiger Gewerbestatus (mind. 0.85 SAK im Tal- bzw. 0.6 SAK im Berggebiet) • Betriebung des Gewerbes allein durch die Betriebsleitende Person oder deren Partner/in • Nachweisbarer, enger Bezug zur Landwirtschaft • keine Volumenerweiterung möglich, nachweisbarer für die Landwirtschaft nutzbarer Raum 	<ul style="list-style-type: none"> • landwirtschaftliche Tierhaltung ist mit Ausnahme von Hobbyhaltung in der Landwirtschaftszone zonenkonform
weitere gesetzliche Anforderungen und Bestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung Brandschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Meldepflicht beim kantonalen Laboratorium mit Ausnahme für unverarbeitete Primärprodukte z.B. Kartoffeln, Früchte • akтуellegehaltene Selbstkontrolle (Betriebsstandort, involvierte Personen, Produktsortiment, Gefahrenanalyse, Rückverfolgbarkeit, Dokumentation der Abherprozesse • Obligatorische schriftliche Deklaration der Produkte im Ausverkauf für Produkte im Sachverkauf. Diese muss Sachbezeichnung, Zutatenverzeichnis, Allergene, Mindesthaltbarkeits- oder Verbrauchsdatum, Name und Produktionsland (bei ausländischen Zuttaten), Gebrauchsanweisung wenn nötig und Nährwertkennzeichnung beinhalten 	<ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung Lebensmittelgesetz und -verordnung • Einhaltung Brandschutz • Unfallverhütungsmassnahmen gemäss BUL 	<ul style="list-style-type: none"> • Gastgewerbliche Betriebsbewilligung seitens Regierungsdienstleistungsstellen (kantonaler Fähigkeitsausweis für Gastronomie) oder anerkannter Beruf¹ • Einhaltung Gastgewerbe- und Lebensmittelgesetz und -verordnung • Einhaltung Brandschutz • Unfallverhütungsmassnahmen gemäss BUL • Leibesbesitzung separater Gästeplätze (pro 25 Gästeplätze je eine Damen- und eine Herren-Toilette) mit Einweghandtüchern. Diese Toiletten räumlich getrennt sein. • Umsetzung der Forderungen von Procap (Behindertengerechte Unterbringung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gastgewerbliche Betriebsbewilligung und Wirtepatent für Beherbungen von mehr als 10 Personen² • Einhaltung Lebensmittelgesetz und -verordnung • Einhaltung Brandschutz • Unfallverhütungsmassnahmen gemäss BUL • Bereitstellung separater Gästeplätze (pro 25 Gästeplätze je eine Damen- und eine Herren-Toilette) mit Lavabo, Flüssigseife und Einweghandtüchern. Diese Toiletten räumlich getrennt sein. • Umsetzung der Forderungen von Procap (Behindertengerechte Unterbringung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen der jeweiligen Branche (z.B. Hygieneverordnungen) • Einhaltung Brandschutz • Unfallverhütungsmassnahmen gemäss BUL 	<ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung Tierschutzgesetz und evtl. Labelanforderungen • Einhaltung Brandschutz
Frage nach der schutzwürdigkeit des Gebäudes	<p style="text-align: center;">ist das Gebäude im Bundesinventar aufgenommen (ist es als schützenswert oder erhaltenswert eingestuft)?</p> <p style="text-align: center;">ja</p>						<p style="text-align: center;">nein</p>
Anforderungen Denkmalpflege	<p>Die Denkmalpflege muss das Bauvorhaben stets mit Einbezug der örtlichen Situation objektbezogen beurteilen, wobei es bis zu Bauvorhaben kommen kann. In jedem Fall ist jedoch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Objekt bei Bauvorhaben unter Schutz zu stellen (schriftlicher Unterschutzstellungsvertrag und Grundbucheintrag gemäss Art. 24d Abs. 2 RPG) • die äusserliche Erscheinung des Gebäudes zu wahren • der Einbau von jeglichen Fenstern oder auch nur Glasziegel klar nicht bewilligungsfähig • bei Gebäuden ausserhalb der Bauzone jegliche neue Erschliessung (Wasser, Abwasser, Elektrizität Kommunikation) untersagt (Art. 24a RPG) • die Bewilligung hinfällig wenn der neue Nutzungszweck die ursprüngliche Nutzung beeinträchtigt 						<p>keine Anforderungen der Denkmalpflege liegen vor; Baufreiheit im Rahmen des RPG</p>

¹ Mit Ausnahme für Kioske mit alkoholfreien Getränken und Zwischenverpflegungen mit nicht mehr als 6 Stuhl- oder Sitzplätzen
² Keine Gastgewerbebewilligung und Wirtepatent für Beherbungen bis 10 Personen