

**BAUEN:** Bei einem tragbaren Investitionsprojekt ist die Finanzierung nicht automatisch gesichert

# Mit guter Planung Baukosten sparen

*Ist ein Bauprojekt finanziell tragbar? Wie geht man von der Projektidee bis zur Ausführung vor? An der Fachtagung am BBZN in Hohenrain LU standen wirtschaftliches Bauen und die neue Wegleitung des Kantons im Zentrum.*

ADRIAN HALDIMANN



Die Tragbarkeit und die Finanzierung gehören zu den wichtigsten Voraussetzungen, damit Bauten wie diese realisiert werden können. (Symbolbild: hal)

## VON DER PROJEKTIDEE BIS ZUR AUSFÜHRUNG

Projektphase	Bauherrschaft / Architekt	Gemeinde	Kanton
Vorbereitung	Bedürfnis klären, bestehende Bausubstanz prüfen		
	Vorgaben für die Projektierung klären, Rückfrage bei den Bewilligungsbehörden	Stellungnahme bei Bedarf	Stellungnahme bei Bedarf
Vorprojekt	Qualifizierten Planer beauftragen		
	Bestandesaufnahme		
Projektierung / Baueingabe	Vorprojekt mit kurzem Projektbeschrieb zur Vorabklärung an die Gemeinde	Eingangskontrolle und Erstbeurteilung, Zustellung der Unterlagen an Kanton	Beurteilung des Vorprojekts, schriftlicher Bericht, Vorgaben für Projektierung
	Umsetzung der Vorabklärung, evtl. Rücksprache mit der Gemeinde und dem Kanton		
	Bauprojekt ausarbeiten		
Baubewilligung	Baueingabe an die Gemeinde	Vollständigkeitskontrolle und Erstbeurteilung	
		Öffentlicher Planaufgabe, Unterlagen an den Kanton	
		Prüfung des Baugesuches	Prüfung des Baugesuches Kantonaler Entscheid
Ausführung	Projektausführung	Kommunale Bewilligung	
		Zustellung Baubewilligung	

Quelle: Leitfaden «Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone» des Kantons Luzern (teils in gekürzter Form).

## GÜNSTIGER BAUEN

Beim Stallbau werde immer noch sehr viel Geld verbaut, das nicht nötig wäre, sagt Christian Gazzarin vom landwirtschaftlichen Forschungsinstitut Agroscope in Tänikon TG. «Es ist eine Tatsache, dass sich die Investitionen um rund 15 Prozent reduzieren lassen, wenn ein Offenstall anstatt eines geschlossenen Stalles gebaut wird.» Viele hätten wohl immer noch ein Problem damit, wenn sie nicht ein «Prestigeobjekt» bauen könnten, folgert Gazzarin, der sich mit betriebswirtschaftlichen Fragen bei Wiederkäuern auseinandersetzt. hal

## Tragbarkeit ein Muss

Optimale Prozessabläufe von der Projektidee bis zur Ausführung garantieren gute Ergebnisse und sparen Baukosten (siehe Grafik nebenan). Damit überhaupt investiert werden kann, muss unter anderem das Projekt tragbar sein, betonte der Betriebsberater Thomas Haas. Mit der Tragbarkeitsrechnung wird überprüft, ob die Folgekosten einer Investition die Existenz eines Betriebes verbessern oder gefährden. Die Tragbarkeit ist das eine, die Finanzierung das andere. Er habe in der Beratung einen Fall erlebt, bei dem das Investitionsprojekt als tragbar beurteilt wurde und die Bank trotzdem einen höheren Eigenkapitalbedarf forderte.

## Finanzierung braucht Zeit

Eine frühzeitige Planung der Finanzierung ist wichtig, egal ob Kreditkassen, Banken, Stiftungen oder Privatpersonen für Geld und Darlehen angefragt werden. Haas sagte aus Erfahrung, dass Landwirte oftmals erstaunt seien, wenn sich das Bauvorhaben deswegen um Monate verzögert. Weiter machte er auf die Risiken teurer Finanzierungen wie Leasing und Abzahlungsverträge aufmerksam.

## KANTON LUZERN: WEGLEITUNG UND LEITFADEN FÜR DAS BAUEN AUSSERHALB DER BAUZONE



Urs Blümli vom Rawi zeigt den neuen Leitfaden. (Bild: hal)

Der Kanton Luzern erarbeitete einen neuen Leitfaden für das Bauen und Gestalten ausserhalb der Bauzone. Zudem tritt auf den 1. März die überarbeitete Version der «Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzone» in Kraft. Diese wird sich unmittelbar auf die Realisierbarkeit von Projekten im Kanton auswirken. Der Leitfaden «Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone» ist laut Urs Blümli von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (Rawi) ein praxisnahes Hilfsmittel für Bau-

herren, Gemeinden und Planer. Der Leitfaden soll Wissen vermitteln und Lösungswege aufzeigen. Er beinhaltet Tipps für eine gute Gestaltung von Bauten ausserhalb der Bauzone. Er habe keinen Vollzugszugscharakter, sondern solle eine gute Gestaltung der Bauten zu fördern, betont Blümli. Mit Bildern werden realisierte Um- und Neubauten illustriert. Nicht nur für den Kanton Luzern, sondern für die ganze Schweiz gilt, dass Neu- und Erweiterungsbauten in bestehende Ensemble oder Gebäudegrup-

pen eingepasst werden müssen. Das gilt sowohl für Wohn- als auch für Ökonomiebauten. Letztere führen aufgrund geänderter Anforderungen in Bezug auf das Wohl der Tiere zu grösseren Bauvolumen und neuen Gebäudeformen. Erwünscht ist etwa, dass sich die Gestaltung an den bestehenden Bauten orientiert und die Standortwahl des neuen Baukörpers ein harmonisches Gesamtbild erzeugt. hal

Der Leitfaden und die Wegleitung können unter [www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch) eingesehen werden.