



## Richtlinien des Kantons Bern

Justiz, Gemeinde- und Kirchendirektion

Volkswirtschaftsdirektion

# Bauen ausserhalb der Bauzonen

Volkswirtschaftsdirektion  
des Kantons Bern

Direction de l'économie  
publique  
du canton de Berne

Justiz-, Gemeinde-  
und Kirchendirektion  
des Kantons Bern

Direction de la justice, des  
affaires communales et des  
affaires ecclésiastiques  
du canton de Berne

Münsterplatz 3a  
3011 Bern  
info.vol@vol.be.ch

Münstergasse 2  
3011 Bern  
info.jgk@jgk.be.ch

## Verfügung



Gestützt auf Art. 84 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 erlassen die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion und die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern die nachstehenden Richtlinien über die Zonenkonformität von Vorhaben in der Landwirtschaftszone und über Ausnahmen nach den Artikeln 24 bis 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979.

VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTION

Die Direktorin

E. Zölch-Balmer, Regierungsrätin

JUSTIZ-, GEMEINDE- UND  
KIRCHENDIREKTION  
Der Direktor

W. Luginbühl, Regierungspräsident

November 2001

**Herausgeber:**

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Nydegggasse 11/13, 3011 Bern

**Leitung:**

– J. Rüedi, Amt für Gemeinden und Raumordnung

**Projektgruppe:**

- Ch. Cueni, Amt für Gemeinden und Raumordnung
- HU. Gammenthaler, Amt für Landwirtschaft
- A. von Graffenried, Regierungsstatthalter, Bern
- H.R. Lüscher, Amt für Gemeinden und Raumordnung
- H. Mischler, Kantonale Denkmalpflege
- R. Mühlemann, Amt für Gemeinden und Raumordnung
- A. Stierli, Amt für Gemeinden und Raumordnung
- H. Wiesmann, Amt für Gemeinden und Raumordnung

**Konzept und Text :**

- A. Klein, Epple & Klein AG, Sissach
- Ch. Bollinger

**Gestaltung:**

- N. Paris, Amt für Gemeinden und Raumordnung

**Zu beziehen bei:**

Amt für Gemeinden und Raumordnung,  
Drucksachen/Broschüren  
Nydegggasse 11/13, 3011 Bern, Tel. 031 633 77 36

e-mail: [print.agr@jgk.be.ch](mailto:print.agr@jgk.be.ch)

<http://www.be.ch/agr>

## Schema

### Grundlagen

Einleitung	1
Anweisung zum Gebrauch dieser Richtlinie	2
Einstieg in den Entscheidungsbaum	3
Entscheidungsbaum Wohnen	5
Entscheidungsbaum Arbeiten	9
Nicht-landwirtschaftliches Arbeiten	11
Technische Bauten und Anlagen	13

### Wohnen

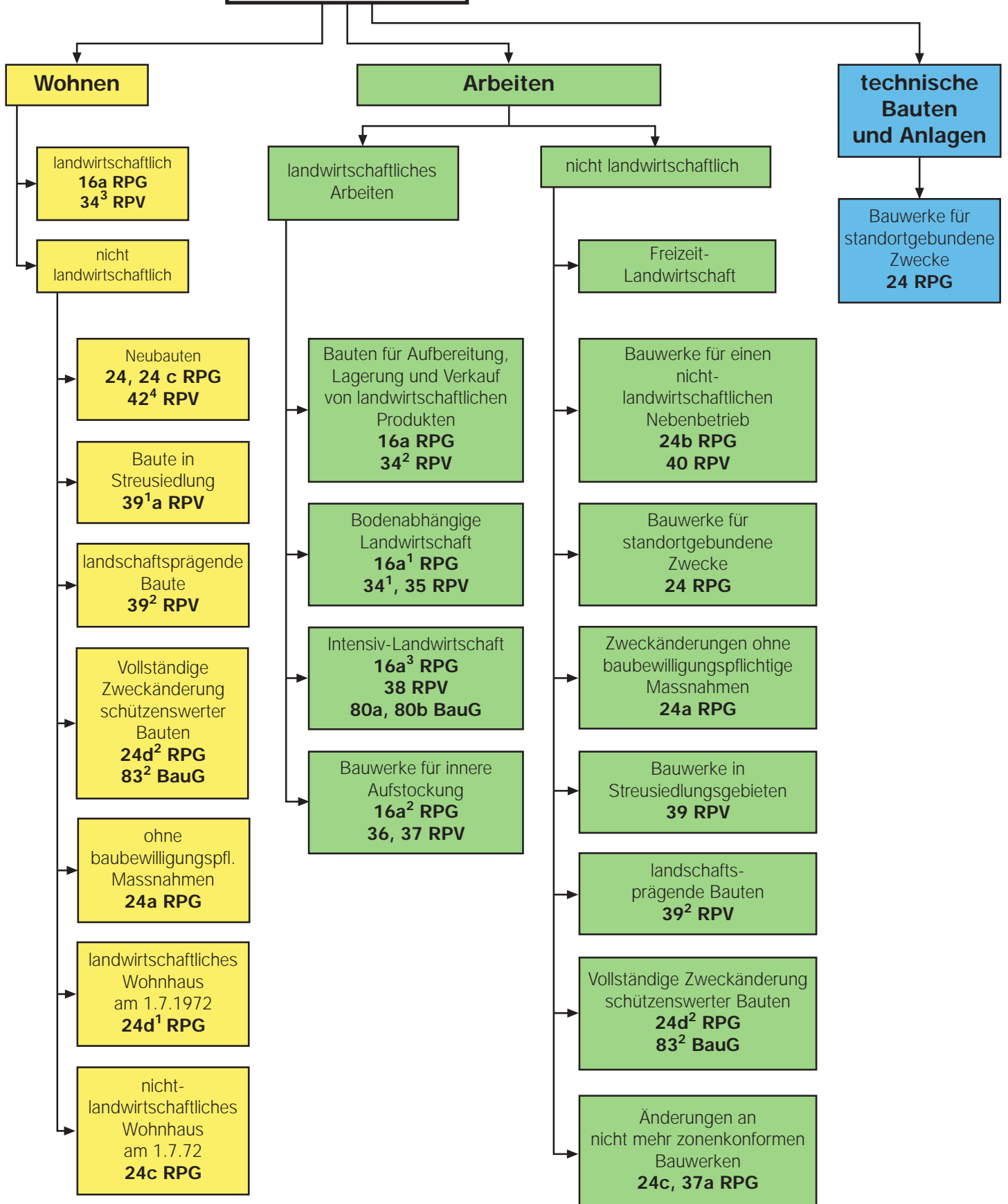
<b>Landwirtschaftliches Wohnen</b>	<b>1</b>
<b>Nicht-landwirtschaftliches Wohnen</b>	<b>4</b>
Neubauten	4
Bauwerke in Streusiedlungsgebieten	6
Landschaftsprägende Bauten	8
Vollständige Zweckänderung schützenswerter Bauten	10
Zweckänderungen ohne baubewilligungspflichtige Massnahmen	13
Änderungen an landwirtschaftlichen Wohnbauten	14
Wohnen in nicht mehr zonenkonformen Bauwerken	20

### Arbeiten

<b>Landwirtschaftliches Arbeiten</b>	<b>1</b>
Bauwerke für Aufbereitung, Lagerung und Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten	1
Bauwerke für die bodenabhängige Produktion	3
Bauwerke für die Intensivlandwirtschaft	7
Bauwerke für die innere Aufstockung	9

<b>Nicht-Landwirtschaftliches Arbeiten</b>	<b>13</b>
Bauwerke für Freizeitlandwirtschaft	13
Bauwerke für einen nicht-landwirtschaftlichen Nebenbetrieb	14
Bauwerke für standortgebundene Zwecke	17
Zweckänderungen ohne baubewilligungspflichtige Massnahmen	19
Bauwerke in Streusiedlungsgebieten	21
Landschaftsprägende Bauten	23
Vollständige Zweckänderung schützenswerter Bauten	25
Änderungen an nicht mehr zonenkonformen Bauwerken	28
<b>Technische Anlagen</b>	
Bauwerke für standortgebundene Zwecke	1
<b>Anhang 1</b>	
Begriffserklärungen und Definitionen	
<b>Anhang 2</b>	
Muster-Betriebskonzept	1
<b>Anhang 3</b>	
Abkürzungsverzeichnis	1
<b>Anhang 4</b>	
Materialien	1

# Baugesuch



Am 1. September 2000 sind das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die totalrevidierte Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft getreten. Die damit verbundene Revision des Baugesetzes ist in der zweiten Lesung des Grossen Rates verabschiedet worden. Die Änderungen sind auf den 1. November 2001 in Kraft getreten.

Nach Art. 84 Abs. 3 BauG erlassen die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion und die Volkswirtschaftsdirektion Richtlinien über die Zonenkonformität von Vorhaben in der Landwirtschaftszone und über Ausnahmen nach den Art. 24 bis 24d RPG.

Die hier vorliegenden Richtlinien ersetzen die provisorische Arbeitshilfe vom September 2000 und sollen den Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthaltern als Informations- und Entscheidungshilfe zur Sicherstellung einer einheitlichen Praxis im ganzen Kantonsgebiet dienen.

Die im Anhang enthaltenen Ausführungen über die Zulässigkeit von baulichen Massnahmen, die Definitionen sowie die weiteren Ausführungen sind integrierender Bestandteil der Richtlinien.

Ziel bei der Erarbeitung der Richtlinien war es, auf mindestens 80% der in der Praxis sich ergebenden Fragen Auskunft geben zu können. Die sich zur neuen Gesetzgebung entwickelnde Praxis, namentlich diejenige der oberen Gerichtsbehörden, wird aufmerksam zu verfolgen sein. Sollten sich daraus gewichtige Praxisänderungen ergeben, werden die Richtlinien entsprechend angepasst.

## **Anweisung zum Gebrauch dieser Richtlinien**

Damit Sie sich in der komplexen Gesetzgebung zum Bauen ausserhalb des Baugebietes besser zurechtfinden, werden Sie über Fragen zu jener gesetzlichen Bestimmung geführt, die für das zu beurteilende Baugesuch massgebend ist. Je nach Antwort werden Sie zu einer anderen Seite, zur nächsten Frage oder zum entsprechenden Gesetzesartikel verwiesen. Dort finden Sie die Erläuterungen, die Bedingungen und weitere notwendige Details für Ihren Entscheid.

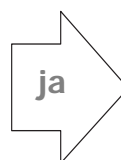
Die Fragen sind so formuliert, dass sie in der Regel einfach beantwortet werden können. Sie sind bewusst knapp gehalten, um die Richtlinien benutzerinnen- und benutzerfreundlich zu halten.

## Einstieg in den Entscheidbaum

Stellen Sie bitte fest, welches die künftige Nutzungsform sein wird: Wohnen, Arbeiten oder Technische **Bauten**<sup>1</sup> und **Anlagen**. Falls Sie zwei unterschiedliche Nutzungen vorgesehen haben, müssen Sie im Entscheidbaum getrennt vorgehen und am Schluss Ihre Ergebnisse kombinieren.<sup>2</sup>

Welche der folgenden Nutzungen sind in Zukunft vorgesehen:

Ist die Erstellung, die Erweiterung oder die Veränderung von Wohnraum vorgesehen?

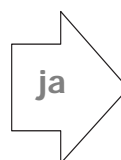


**Wohnen**

Seite 5 Entscheidbaum

Ist die Erstellung, Erweiterung oder die Veränderung von Arbeitsräumen oder von Produktionsanlagen vorgesehen?

Dabei kann es sich um bäuerliche Produktions- und Verwertungsanlagen handeln, um gewerbliche Nebenbetriebe auf Bauernhöfen oder um nicht-landwirtschaftliche Zwecke wie etwa die Gastronomie oder andere Gewerbe.



**Arbeiten**

Seite 9 Entscheidbaum

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

<sup>2</sup> Das Raumplanungsgesetz und die Rechtspraxis im Kanton Bern machen viele Entscheidungen davon abhängig, ob es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe, einen landwirtschaftlichen Betrieb, gewinn- und ertragsorientierte Landwirtschaft, um Freizeit-Landwirtschaft oder um Nicht-Landwirtschaft handelt. Im Anhang 1 werden die Fachbegriffe erklärt.

Ist die Erstellung, Erweiterung oder die Veränderung von technischen Anlagen wie Antennen, Reservoirs, Deponien, etc. vorgesehen?

Typisch sind Anlagen der Energiegewinnung, Leitungen, Antennen, Schutzbauten vor Naturgewalten, touristische Anlagen, Anlagen am Wasser, bestimmte Freizeitanlagen und Anlagen der Freizeitlandwirtschaft.

## **Technische Bauten und Anlagen**

Seite 13 Entscheidbaum



## Entscheidbaum Wohnen

1. Steht das Vorhaben in räumlichem Zusammenhang mit einem Landwirtschafts- oder einem produzierenden Gartenbaubetrieb?

Produzierender Gartenbau kann mit landwirtschaftlichem Pflanzenbau gleichgesetzt werden. Ob der Landwirtschafts- resp. Gartenbaubetrieb bodenabhängig oder nicht betrieben wird, ist ohne Belang.

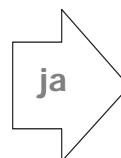
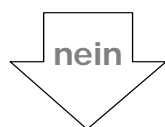
2. Wird der zu erstellende Wohnraum für die Bedürfnisse des Landwirtschafts- oder Gartenbaubetriebs beansprucht?

Für die Betriebsbedürfnisse in Betracht kommen Wohnungen für:

- die Betriebsleiterin oder den Betriebsleiter;
- die abtretende Generation;
- für unentbehrliche Angestellte und ihre Familien.

3. Handelt es sich beim Landwirtschafts- oder Gartenbaubetrieb um ein landwirtschaftliches Gewerbe?

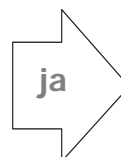
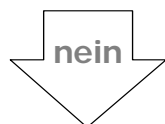
Können alle drei Fragen bejaht werden?



**Landwirtschaftliches Wohnen**  
(Art. 16a RPG, Art. 34 Abs. 3 RPV)  
Seite 1 Wohnen

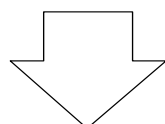
Können die beiden ersten Fragen bejaht werden, die dritte aber mangels Angaben nicht, darf gleichwohl auf landwirtschaftlichen Wohnraum geschlossen werden.

**Landwirtschaftliches Wohnen**  
(Art. 16a RPG, Art. 34 Abs. 3 RPV)  
Seite 1 Wohnen



**Das Amt für Landwirtschaft wird die dritte Frage prüfen.**

Somit handelt es sich um **nicht-landwirtschaftliches Wohnen**



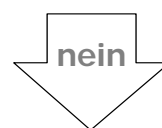
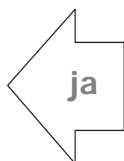
Soll ein Neubau erstellt werden?

- Als Neubau gilt auch die neubauähnliche Umgestaltung eines Gebäudes ohne Wohnteil zu Wohnzwecken (z.B. Einbau einer Wohnung in eine bestehende Lagerbaute).
- Ein Ersatzbau für ein durch ein Elementarereignis zerstörtes oder für ein freiwillig abgebrochenes Gebäude fällt in den Geltungsbereich von Art. 24d<sup>1</sup> RPG oder Art. 24c RPG.

## Neubauten

(Art. 24 RPG)

Seite 4 Wohnen

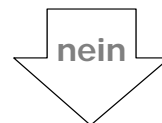
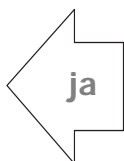


Liegt die Baute in einem vom kantonalen Richtplan räumlich festgelegten Streusiedlungsgebiet?

## Bauwerke in Streusiedlungsgebieten

(Art. 39 Abs. 1 RPV)

Seite 6 Wohnen

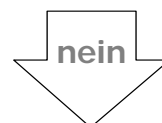
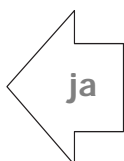


Liegt die Baute gemäss baurechtlicher Grundordnung in einem Landschaftsschutzgebiet mit landschaftsprägenden Bauten?

## Landschaftsprägende Bauten

(Art. 39 Abs. 2 RPV)

Seite 8 Wohnen

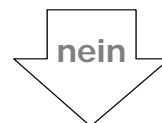
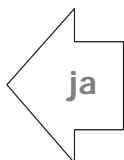


Wurde die Baute von den zuständigen Behörden unter Schutz gestellt?

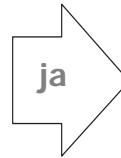
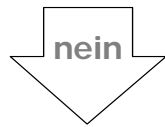
## Vollständige Zweckänderung schützenswerter Bauten

(Art. 24d Abs. 2 RPG und Art. 83 Abs. 2 BauG)

Seite 10 Wohnen

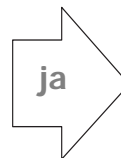
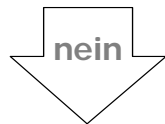


Ist eine teilweise oder vollständige Zweckänderung des bestehenden Raumes **ohne** baubewilligungspflichtige Massnahmen beabsichtigt?



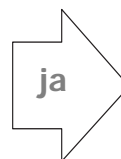
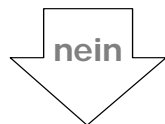
**Zweckänderung ohne  
baubewilligungspflichtige  
Massnahmen**  
(Art. 24a RPG)  
Seite 13 Wohnen

Ist eine Ausdehnung der Wohnnutzung innerhalb einer bestehenden landwirtschaftlichen Wohnbaute beabsichtigt?



**Änderungen an  
landwirtschaftlichen  
Wohnbauten**  
(Art. 24d Abs. 1 RPG, Art. 83  
Abs. 1 BauG)  
Seite 14 Wohnen

Ist die Baute oder Anlage als Folge einer Rechtsänderung zonenwidrig geworden?



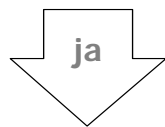
**Wohnen in nicht mehr  
zonenkonformen Bauwerken**  
(Art. 24c RPG und Art. 42 RPV)  
Seite 20 Wohnen

Sie haben keine weiteren Möglichkeiten mehr.



## Entscheidbaum Arbeiten

Handelt es sich um eine Baute oder Anlage für landwirtschaftliches Arbeiten?

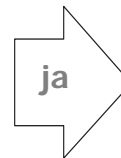
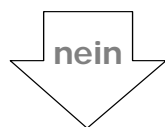


**Nicht-landwirtschaftliches  
Arbeiten**

Seite 11 Entscheidbaum

## Landwirtschaftliches Arbeiten

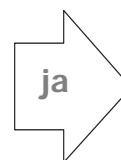
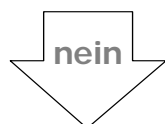
Handelt es sich um Freizeitlandwirtschaft?



**Bauwerke für die  
Freizeit-Landwirtschaft**

Seite 13 Arbeiten

Handelt es sich um eine Baute oder Anlage, die der Lagerung, Aufbereitung oder dem Verkauf von landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Produkten dienen soll?

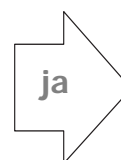
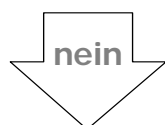


**Bauwerke für Aufbereitung,  
Lagerung und Verkauf  
von landwirtschaftlichen  
Produkten**

(Art. 16a RPG und  
Art. 34 Abs. 2 RPV)

Seite 1 Arbeiten

Handelt es sich um eine Baute oder Anlage, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung dient?



**Bauwerke für  
bodenabhängige Produktion**

(Art. 16a Abs. 1 RPG und  
Art. 34 Abs. 1 und 35 RPV)

Seite 3 Arbeiten

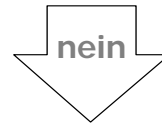
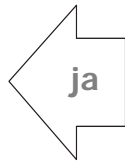
Besteht im Nutzungsplan eine Zone für Intensiv-Landwirtschaft?

**Bauwerke für  
Intensivlandwirtschaft**

(Art. 16a Abs. 3 RPG, Art. 38 RPV  
und Art. 80a und 80b BauG)

[Für diesen Fall spielt die Frage,  
ob innere Aufstockung oder  
Intensivlandwirtschaft, keine Rolle]

Seite 7 Arbeiten



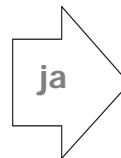
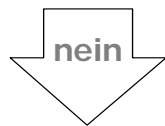
**Bauwerke für innere Aufstockung**

(Art. 16a Abs. 2 RPG, Art. 36 und 37 RPV), Seite 9 Arbeiten

## Nicht-landwirtschaftliches Arbeiten

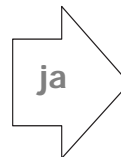
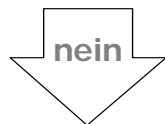
1. Soll ein Landwirtschafts- oder Gartenbaubetrieb um einen nicht-landwirtschaftlichen Betriebszweig ergänzt werden?
2. Sollen zu diesem Zweck im Hofbereich bestehende Bauten genutzt werden?
3. Handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne von Art. 7 BGBB?

Werden alle 3 Fragen mit ja beantwortet?



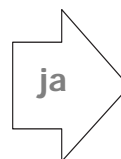
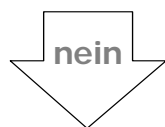
**Bauwerke für einen  
nicht-landwirtschaftlichen  
Nebenbetrieb**  
(Art. 24b RPG und Art. 40 RPV)  
Seite 14 Arbeiten

Soll ein Neubau oder ein Umbau mit Nutzungsänderung für gewerbliche Zwecke entstehen?



**Bauwerke für  
standortgebundene Zwecke**  
(Art. 24 RPG)  
Seite 17 Arbeiten

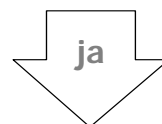
Ist eine teilweise oder vollständige Zweckänderung des bestehenden Raumes **ohne** baubewilligungspflichtige Massnahmen beabsichtigt?



**Zweckänderungen ohne  
baubewilligungspflichtige  
Massnahmen**  
(Art. 24a RPG)  
Seite 19 Arbeiten

Handelt es sich um bestehende gewerbliche Bauten, welche vor dem 1.1.1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind?

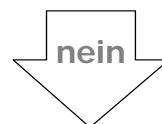
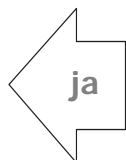
**Sie haben keine weiteren Möglichkeiten mehr.**



Liegt die Baute in einem vom kantonalen Richtplan räumlich festgelegten Streusiedlungsgebiet?

**Bauwerke in Streusiedlungsgebieten**

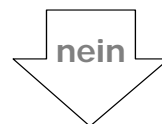
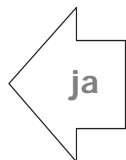
(Art. 39 Abs. 1 RPV)  
Seite 21 Arbeiten



Liegt die Baute gemäss baurechtlicher Grundordnung in einem Landschaftsschutzgebiet mit landschaftsprägenden Bauten?

**Landschaftsprägende Bauten**

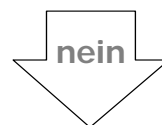
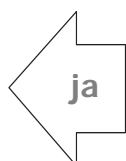
(Art. 39 Abs. 2 RPV)  
Seite 23 Arbeiten



Wurde die Baute von den zuständigen Behörden unter Schutz gestellt?

**Vollständige Zweckänderung schützenswerter Bauten**

(Art. 24d Abs. 2 RPG und Art. 83 Abs. 2 BauG)  
Seite 25 Arbeiten



**Änderungen an nicht mehr zonenkonformen Bauwerken**

(Art. 24c und Art. 37a RPG), Seite 28 Arbeiten

## Technische Bauten und Anlagen

**Bauwerke für standortgebundene Zwecke** (Art. 24 RPG),  
Seiten 1 bis 6 Technische Anlagen



## Landwirtschaftliches Wohnen

### Inhalt und Ziel von Art. 16a RPG und Art. 34<sup>3</sup> RPV

Gemäss den Bestimmung sind all jene Bauten<sup>1</sup> und Anlagen<sup>1</sup> in der Landwirtschaftszone zonenkonform, die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung<sup>1</sup> oder den produzierenden Gartenbau<sup>1</sup> nötig und für den Wohnbedarf des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes<sup>1</sup> unentbehrlich sind, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.

**Art. 16a RPG**  
**Art. 34<sup>3</sup> RPV**

Darunter fallen nicht nur traditionelle landwirtschaftliche Bewirtschaftungsmethoden, sondern ebenso die bodenunabhängige Bewirtschaftung.

### Bewilligungsverfahren

Bewilligungen nach Art 16a RPG fallen unter das reguläre Bewilligungsverfahren nach Art. 22<sup>2</sup> RPG

**Art. 22<sup>2</sup> RPG**

### Voraussetzungen für die Bewilligung

#### Allgemein

Prüfen Sie bei jedem Gesuch folgende Voraussetzungen:

- Es handelt sich um ein landwirtschaftliches oder gartenbauliches Gewerbe: Der landwirtschaftliche Betrieb<sup>1</sup> muss mindestens eine halbe Arbeitskraft beanspruchen. Diese Bedingung ist dann erfüllt, wenn für die Bewirtschaftung mindestens 2100 Arbeitsstunden notwendig sind.
- Das Bauwerk ist für die in Frage stehende Bewirtschaftung objektiv notwendig. Der persönliche Wunsch des Gesuchstellers oder der Gesuchstellerin kann somit keinen Anspruch auf eine Wohnbaute begründen.
- Der Betrieb kann voraussichtlich längerfristig bestehen. Mit dieser Voraussetzung soll sichergestellt werden, dass in der Landwirtschaftszone – einer Zone, die von Überbauungen weitgehend freigehalten werden soll (Art. 16 Abs. 1 RPG) – nicht unnötig neue Bauten und Anlagen bewilligt werden, die – infolge Betriebsaufgabe oder Betriebsumstellung – schon nach kurzer Zeit nicht mehr bestimmungsgemäss, d.h landwirtschaftlich genutzt werden.
- Stehen grössere Vorhaben in Frage – z.B. der Neubau eines Wohnstockes für den Generationenwechsel – und ist die Zukunft des Betriebes wegen seiner Grösse, den ungünstigen strukturellen Gegebenheiten oder wegen eines fehlenden, landwirtschaftlich ausgebildeten Nachkommen eher fraglich, ist es sinnvoll, das Vorliegen dieser Voraussetzung im Lichte eines vom Gesuchsteller beizubringenden Betriebskonzeptes<sup>3</sup> zu überprüfen.

**Art. 34<sup>3</sup> RPV**  
**Art. 7 BGG**

**Art. 34<sup>4</sup> RPV**  
**Bst. a**

**Bst. c**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

<sup>3</sup> Ein Muster-Betriebskonzept findet sich in Anhang 2.

## Bst. b

- Dem Bauwerk stehen am Standort keine überwiegenden Interessen entgegen: Zieht das Vorhaben weitere Bauten und Anlagen nach (Parkplätze, Ausbau der Erschließung,...), so sind diese ebenfalls zu beurteilen. Auf das Gesamturteil haben folgende Faktoren einen Einfluss:

BGE 117 Ib 270 E.4c

- Das Bauvorhaben muss sich gut in die Landschaft einfügen. Dabei ist auf die Lage und auf die Gebäudestellung und -gestaltung (Materialien, Farbe, Form) zu achten. Geeignete Bepflanzungen können die Beeinträchtigung der Landschaft entschärfen.

## Art. 34<sup>3</sup> RPV

### Unentbehrlicher Wohnraum für den Betrieb

#### Prüfen Sie folgende Bedingungen:

- Ohne den zusätzlichen Wohnraum kann der Betrieb nicht aufrechterhalten werden. Die Bedingung ist erfüllt, wenn die den Wohnraum benötigende Person dauernd auf dem Betrieb anwesend sein muss, um die notwendigen Überwachungsaufgaben wahrnehmen zu können. Wenn die Überwachung mit einem Wohnsitz in der Bauzone ebenso gut erfüllt werden kann, besteht kein Anspruch.

## Art. 34<sup>4</sup> Bst. a RPV

Für den Wohnraum besteht ein objektiver, unmittelbarer Bedarf. Die betriebliche Notwendigkeit von Wohnraum ist stets nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen. Auf subjektive Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen kann es ebensowenig ankommen wie auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit.

Zusätzlicher Wohnraum kann nur realisiert werden, wenn ein unmittelbares Bedürfnis besteht. Soll zusätzlicher Wohnraum für den Generationenwechsel geschaffen werden, so muss der Generationenwechsel absehbar sein. Dies kann in der Regel dann angenommen werden, wenn der Nachfolger eine landwirtschaftliche Ausbildung absolviert hat und auf dem Betrieb tätig ist.

- Es darf aber kein neuer, landwirtschaftlich begründeter Wohnraum erstellt werden, solange vorhandener Wohnraum fremdvermietet oder von nicht überwiegend in der Landwirtschaft und auf dem Betrieb tätigen Personen bewohnt wird. Bestehender Wohnraum, der zur ordnungsgemässen Bewirtschaftung erforderlich ist, muss der Landwirtschaft vorbehalten bleiben.
- Einbau vor Neubau. Aus der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden ist abzuleiten, dass vor einem Neubau gründlich zu prüfen ist, ob nicht Raumreserven in bestehenden Bauten (z.B. Bauernhaus) für einen Einbau genutzt oder ein An- oder Erweiterungsbau erstellt werden kann. Dabei ist nach objektiven Massstäben zu urteilen. Überlegungen rein finanzieller Art oder persönlicher Zweckmässigkeit vermögen einen Neubau nicht zu begründen.
- Der Wohnraum wird von der Betriebsleiterfamilie<sup>1</sup> oder von Angestellten beansprucht.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

### Gebrüder-/Partnerbetriebe

- Soll zusätzlicher betriebsnotwendiger Wohnraum für einen von zwei (oder mehr) gleichberechtigten und –verantwortlichen Betriebsleitern geführten Betrieb geschaffen werden (z.B. Übernahme durch zwei Söhne), so hat der Betrieb die Voraussetzung der halben Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie mindestens doppelt (= mind. 4'200 Akh pro Jahr) oder entsprechend mehrfach zu erfüllen.

### Grösse des Wohnraumes

Der Wohnraumbedarf für Angestellte und die abtretende Generation wird in der Regel kleiner sein als jener der Betriebsleiterfamilie. Als Richtwerte gelten folgende Grössen:

– Betriebsleiterwohnung	180 m <sup>2</sup> BGF (inkl. Büro)
– Angestelltenwohnung	140 m <sup>2</sup> BGF
– Altenteilwohnung	100 m <sup>2</sup> BGF

Es dürfen keine ausbaubaren, nicht landwirtschaftlich begründbaren Raumreserven geschaffen werden.

### Wohnraum für die abtretende Generation

Art. 34<sup>3</sup> RPV

#### Prüfen Sie folgende Bedingungen:

- Die abtretende Generation hat ein Leben lang in der Landwirtschaft gearbeitet und in der Landwirtschaftszone gewohnt.
- Der Wohnbedarf kann innerhalb der bestehenden Bauten nicht befriedigt werden. Es ist in erster Linie zu versuchen, die Wohnung in den bestehenden Räumlichkeiten unterzubringen. Wenn dies nicht möglich ist, ist das Bauvorhaben grundsätzlich in die Hofgruppe zu integrieren und darf in der Regel nicht weiter als 20 – 30 m von den Betriebsgebäuden entfernt erstellt werden.

### Landwirtschaftlicher Wohnraum im Temporärsiedlungsgebiet

- Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung kann notwendiger Wohnraum (Weidhäuser, Alphütten, Métairies) im Temporärsiedlungsgebiet (Voralpen, Maiensässe, Alpen) bewilligt werden, wenn Art, Dauer und Intensität der Bewirtschaftung und der Tierhaltung sowie der Erreichbarkeit der Bewirtschaftungsflächen ein längeres Verweilen für eine ordnungsgemässe Bewirtschaftung und die Überwachung der Tiere erforderlich ist.
- Ein Weidhauswohnteil kann nur landwirtschaftlich begründet werden, wenn das zu bewirtschaftende Grundstück bezüglich Grösse und Intensität der Bewirtschaftung ein längeres Verweilen für die Ausführung der notwendigen Arbeiten erforderlich macht und nur durch einen ins Gewicht fallenden Fussmarsch (ca. 1 – 1,5 Std.) erreichbar ist.

## Nicht-landwirtschaftliches Wohnen

### Neubauten

#### Ziel und Inhalt von Art. 24 RPG

#### Art. 24 RPG

Die Bestimmung regelt den Umgang mit Bauten<sup>1</sup> und Anlagen<sup>1</sup> ausserhalb der Bauzone, die nicht mit einem landwirtschaftlichen Zweck verbunden sind. Dabei kann es sich grundsätzlich um Neubauten oder um die Zweckänderung bestehender Bauwerke<sup>1</sup> handeln. So wird die Umwandlung eines Gebäudes ohne Wohnteil zu Wohnzwecken in diesem Abschnitt wie ein Neubau aufgefasst.

Wesentlich ist das Kriterium der Standortgebundenheit: Gesuche können dann bewilligt werden

- wenn das Vorhaben aus objektiven Gründen nicht an einem anderen Standort realisiert werden könnte und
- wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die Entscheidungsgrundlagen sind hier stark an der Praxis orientiert, da unterschiedlichste Vorhaben standortgebunden sein können. Standortgebundene Wohnansprüche können in der Regel dann geltend gemacht werden, wenn eine Wohnung für den Betrieb der standortgebundenen Anlage notwendig ist. In der Praxis ist dies denkbar für SAC-Hütten oder abgelegene Berggasthöfe.

#### Bewilligungsverfahren

#### Art. 24 RPG

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Allfällige Bewilligungen gelten somit als Ausnahmegewilligungen.

#### Die Voraussetzung der Standortgebundenheit

Standortgebunden ist ein Vorhaben immer dann, wenn es aus objektiven Gründen an einen bestimmten Ort ausserhalb der Bauzonen gebunden ist und nur dort realisiert werden kann. Grundsätzlich ist folgendes zu beachten:

- Subjektive Gründe, also Gründe, die mit der gesuchstellenden Person verbunden sind, sind für den Bewilligungsentscheid nicht massgebend.
- Rein finanzielle Gründe rechtfertigen keine Bewilligung als standortgebundenes Vorhaben.
- Für das Vorhaben muss eine zwingende Notwendigkeit bestehen. Dass es subjektiv wünschbar ist, rechtfertigt keine Bewilligung. Ausserdem muss die Notwendigkeit aktuell sein. Bewilligungen "auf Vorrat" sind somit ausgeschlossen.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

<sup>4</sup> Betriebliche Gründe, technische Gründe. Ebenfalls wird unterschieden zwischen negativer und positiver Standortgebundenheit (für eine detailliertere Erläuterung siehe Seite 17 Arbeiten)

Für die Standortgebundenheit können in der Regel zwei verschiedene Gründe<sup>4</sup> sprechen, die sich allerdings in der Praxis teils nur schwer abgrenzen lassen. Für die Erteilung der Bewilligung genügt es, wenn mindestens einer dieser Gründe als zwingend für den vorgesehenen Standort angenommen werden kann:

Bei den Wohnnutzungen stehen betriebliche Gründe im Vordergrund: Standortgebundenheit ist hier nur im Zusammenhang mit einem standortgebundenen Gewerbe anzunehmen. In der Regel dürfte dies bei SAC-Hütten oder Berggasthöfen grundsätzlich der Fall sein. Prüfen Sie deshalb die folgende Bedingungen:

- Die Wohnbaute ist objektiv notwendig.
- Wohnbauten sind denkbar für die betriebsführende Person, ihre Familie und allenfalls Angestellte mit dauernder Präsenz.
- Den Wohnraum beanspruchenden Personen kann nicht zugemutet werden, den Arbeitsweg vom Siedlungsgebiet zum Betrieb täglich zu absolvieren. Je abgelegener ein Gasthof liegt, desto eher besteht Anspruch auf Wohnraum vor Ort.
- Die Aufrechterhaltung des Betriebs erfordert eine hohe Präsenzzeit, z.B. auch nachts. Diese Bedingung ist in der Regel in SAC-Hütten und in Gasthöfen mit Übernachtungsgelegenheit gegeben.

Es ist nicht ganz auszuschließen, dass auch andere Gewerbe die Kriterien für eine Wohnung beim Betrieb erfüllen. Bei der Bewilligung ist indessen Zurückhaltung geboten. Insbesondere ist zu prüfen, ob eine dauernde Präsenz nicht durch einen Schichtbetrieb gewährleistet werden kann.

### **Interessenabwägung**

Kann die Standortgebundenheit eines Bauwerkes bejaht werden, ist zusätzlich eine umfassende Abwägung der für und gegen das Projekt sprechenden privaten und öffentlichen Interessen vorzunehmen. Eine Ausnahmegewilligung darf nur erteilt werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Ist eine Wohnung Bestandteil eines Gesuches für eine andere standortgebundene Nutzung, so ist die Interessenabwägung gemeinsam durchzuführen.

### **Prüfen Sie die folgende Bedingung:**

- Dem Bauwerk stehen am Standort keine überwiegenden Interessen entgegen: Zieht das Vorhaben weitere Bauten und Anlagen nach sich (Parkplätze, Ausbau der Erschließung,...), so sind diese ebenfalls zu beurteilen. Auf das Gesamturteil haben folgende Faktoren einen Einfluss:
  - Das Bauvorhaben muss sich gut in die Landschaft einfügen. Dabei ist auf die Lage sowie auf die Gebäudestellung und -gestaltung (Materialien, Farbe, Form) zu achten. Geeignete Bepflanzungen können die Beeinträchtigung der Landschaft entschärfen.
  - Das Bauvorhaben sollte mit dem Boden haushälterisch umgehen und bestehende Bausubstanz möglichst ausnützen
  - Der mit dem Vorhaben verbundene Mehrverkehr und seine Emissionen sind ebenfalls in die Betrachtung einzubeziehen. Dieses Kriterium dürfte bei Wohnbauten untergeordnete Bedeutung haben.
  - Es ist abzuwägen, ob vom Bauwerk und seinem Betrieb Störungen wie Lärm oder Geruch ausgehen, die nicht zumutbar sind. Dieses Kriterium dürfte bei Wohnbauten von untergeordneter Bedeutung sein.

## Bauwerke in Streusiedlungsgebieten

### Ziel und Inhalt von Art 39<sup>1</sup> Bst. a RPV

Die Bestimmung verfolgt das Ziel, die Dauerbesiedlung in Gebieten mit traditioneller Streubauweise (Streusiedlungsgebiete<sup>1</sup>) zu erhalten und zu stärken. Deshalb können Bauten<sup>1</sup> mit Wohnungen unter bestimmten Bedingungen zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken umgenutzt werden. Allerdings müssen die Wohnungen nach der Umnutzung ganzjährig bewohnt werden. Die Wohnnutzung darf sich in leer stehende, angrenzende Volumenteile, zum Beispiel in den angrenzenden Ökonomieteil<sup>1</sup>, ausdehnen. Die Grenze setzt Art. 39 Abs. 3 RPV. Umbauten sind somit zulässig, Erweiterungen des Volumens und Neubauten hingegen nicht.

### Sachlicher Geltungsbereich

Art. 39 Abs. 1 RPV betrifft Bauten mit Wohnungen in Streusiedlungen, die im kant. Richtplan bezeichnet sind, mit Ausnahme der Bauten im Temporärsiedlungsbereich (siehe Richtlinien Seite 19, Wohnen).

Um welche Art Wohnungen es sich handelt, um landwirtschaftliche oder nichtlandwirtschaftliche, um dauernd oder nur zeitweilig (Ferienwohnungen, etc.) belegte, ist nicht von Belang.

Wohnungen können nur in Bauten bewilligt werden, die bereits eine Wohnung enthalten.

### Zeitlicher Geltungsbereich

Wann das Gebäude erstellt worden ist, spielt grundsätzlich keine Rolle. Es kann sich um eine nach dem 1.07.1972 erstellte landwirtschaftliche Siedlung oder ein gestützt auf Art. 24 Abs. 1 RPG errichtetes Gebäude mit einer Wohnung handeln.

Volumen, welches am 1. September 2000, also zum Zeitpunkt des in Kraft tretens der revidierten Raumplanungsgesetzgebung, bestand oder zu diesem Zeitpunkt rechtskräftig bewilligt war, kann umgenutzt werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob allfällige Änderungen seit dem 1.07.1972 als zonenkonform oder mit einer Ausnahme nach Art. 24 aRPG bewilligt worden sind.

Volumenerweiterungen, die nach dem 1. September 2000 mit einer Ausnahme nach Art. 24 ff RPG bewilligt und erstellt worden sind, dürfen nicht nachträglich gestützt auf Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV ausgebaut werden.

Flächen, die als anrechenbare BGF nach dem 1. September 2000 in einer Volumenerweiterung bewilligt worden sind, müssen beim Ausbau eines altrechtlichen Volumens in Abzug gebracht werden.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

### Zusätzliche Nebennutzflächen

Notwendige, zum Wohnen gehörende ungedeckte Parkplätze und offene ungedeckte Sitzplätze können als Nebennutzflächen bewilligt werden. Ebenso sind geringfügige Erweiterungen wie Lauben, zusätzliche Treppenaufgänge u.ä. möglich, sofern diese Bauteile aus objektiven Gründen nicht innerhalb des bestehenden Volumens realisierbar sind.

### Bewilligungsverfahren

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Die Bewilligungen gelten somit als Ausnahmbewilligungen. Formell gilt ein bewilligtes Vorhaben als standortgebunden.

**Art. 24 RPG**

### Voraussetzungen für die Bewilligung

Damit Sie das Gesuch bewilligen können, müssen alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein. Diese haben eigenständigen Charakter und sind nicht Gegenstand der anschließenden Interessenabwägung. Ihr materieller Gehalt überschneidet sich teilweise. Prüfen Sie die folgenden Bedingungen:

- Der beanspruchte Raum wird für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt.
- Die Baute hat keine Ersatzbaute zur Folge: Der für Wohnzwecke aufgegebenen Raum darf keinen Bedarf für eine nicht notwendige, nicht objektiv begründete Erweiterung oder Ersatzbaute auslösen. Diese Bedingung ist z.B. dann nicht erfüllt, wenn im Gebäude untergebrachte Nebennutzungen (Garage, Geräteraum, Brennholzlager, etc.) wegen dem zusätzlich zu schaffenden Wohnraum in einem Erweiterungs- oder Ersatzbau Platz finden sollen. Ein Erweiterungs- oder Ersatzbau ist dann notwendig, wenn der für die Wohnung beanspruchte Raum für die bisherige Nutzung aus objektiven Gründen nicht mehr taugt. So können z.B. wegen Änderungen der Betriebsart (Gründung einer Betriebsgemeinschaft<sup>1</sup> mit gemeinsamer Stallung) oder der Technik (Gross-Heu- oder Strohbällen) Teile des Ökonomieraumes nutzlos werden. Ebenso können Stallungen, die nicht mehr der Tierschutzgesetzgebung entsprechen und die durch eine Neuanlage ersetzt werden müssen, für die Umnutzung frei werden.
- Die äussere Erscheinung<sup>1</sup> und die bauliche Grundstruktur<sup>1</sup> bleiben im Wesentlichen unangetastet. Man darf dem Gebäude zwar ansehen, dass es anders als ursprünglich genutzt wird; der typische Charakter des Gebäudes, z.B. Dreiteiligkeit eines Bauernhauses, muss aber erhalten bleiben. Das Dach muss möglichst unverändert bleiben; es sind höchstens drei Dachflächenfenster zulässig. Ein Hinterglasen der Giebelwände ist möglich, ebenso eine schlitzenartige Befensterung der Stotzwand mit einer maximalen Schlitzbreite von 30 cm. Der Konstruktionsverbund Holz/ Glas ist derart auszuführen, dass die ursprüngliche optische Wirkung der Stotzwand erhalten bleibt.
- Als bauliche Grundstruktur, die im Wesentlichen beibehalten werden muss, gelten alle wesentlichen Teile der Tragstruktur bzw. –konstruktion wie Fundation, Boden, Decken, Wände und Dach.
- Im Ökonomieteil ist nur die Umnutzung der bestehenden Geschossebenen zulässig, das heisst, hier ist der Einbau einer zusätzlichen Geschossebene nicht möglich.

**Art. 39<sup>3</sup> RPV, Bst. a  
Bst. b**

**Bst. c**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

- Bst. d**
- Die Erschliessung besteht und muss höchstens geringfügig verändert werden. Strassen dürfen nur punktuell verbreitert werden, neue Strassen oder ein neues Kanalisationsnetz sind unzulässig. Erlaubt ist jedoch zum Beispiel die Errichtung eines Hausanschlusses an eine Strasse oder an eine Kanalisation. Die mit der Bewilligung anfallenden Infrastrukturkosten müssen vollständig auf den Eigentümer oder die Eigentümerin überwält werden.
- Bst. e**
- Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks ist nicht gefährdet.
- Bst. f**
- Dem Vorhaben stehen keine überwiegenden Interessen entgegen: Insbesondere ist an die Aspekte der Raumplanung und des Landschaftsschutzes zu denken.

## Entscheidbaum

Schaffung von Wohnraum (Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV)

1. Handelt es sich um ein Gebäude mit Wohnung?  
Ja: weiter zu 2  
Nein: Nach Art. 24a, 24 b und/ oder 24 d Abs. 2 RPG prüfen
2. Umnutzung zu Wohnraum innerhalb des bestehenden Volumens?  
Ja: weiter zu 3  
Nein: Nach Art. 24 c und 24 d Abs. 2 RPG prüfen
3. Ist das ganzjährige Bewohnen vorgesehen? (Zweitwohnungen widersprechen dem Ziel einer gestärkten Dauerbesiedlung und sind deshalb nicht zulässig)  
Ja: weiter 4  
Nein: Nach Art. 24 b, 24 c und 24 d Abs. 2 RPG prüfen
4. Wird Art. 39 Abs. 3 RPV eingehalten?  
Ja: Ausnahmegewilligung wird erteilt  
Nein: Ausnahmegewilligung wird nicht erteilt.

## Konkurrenzfälle

### 1. Art. 24 RPG dann Art. 39 Abs. 1 RPV und umgekehrt

Beide Fälle sind unproblematisch, da Art. 39 Abs. 1 RPV ein besonderer Anwendungsfall von Art. 24 RPG ist.

### 2. Art. 24 a RPG dann Art. 39 Abs. 1 RPV

Dieser Fall ist unproblematisch.

### 3. Art. 24 c RPG dann Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV

Unproblematisch, sofern die Änderungen und Erweiterungen im bestehenden Volumen Platz gefunden haben. Mit Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV kann das restliche Volumen genutzt werden.

Gleich verhält es sich bei einem Abbruch und Wiederaufbau des bisher vorhandenen Gebäudevolumens.

Problematisch ist hingegen, wenn die Änderungen und Erweiterungen seit dem 1. September 2000 mittels einer Volumenerweiterung geschaffen worden sind. Es bestehen zwei Möglichkeiten:

- Die über Art. 24 c RPG bewilligten und ausgeführten Massnahmen werden wieder rückgängig gemacht. Damit ist die uneingeschränkte Anwendung von Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV möglich.
- Die über Art. 24 c RPG bewilligten und ausgeführten Massnahmen werden nicht wieder rückgängig gemacht. Bei der Anwendung von Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV sind die mit Art. 24 c RPG in einer Volumenerweiterung bewilligten und realisierten Flächen, die zur BGF zählen, in Abzug zu bringen. Dies bedeutet, dass nicht das ganze altrechtliche Volumen umgenutzt werden kann.

Die gleichen Möglichkeiten bestehen, wenn ein Abbruch und Wiederaufbau nach Art. 24 c Abs. 2 RPG verbunden mit einer Erweiterung des ursprünglichen Volumens bewilligt worden ist.

#### **4. Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV dann Art. 24 a RPG**

Dieser Fall ist problematisch. Nicht zulässig ist z. B. die Umnutzung einer Wohnung, die als Dauerwohnsitz (Voraussetzung) bewilligt worden ist, in eine Ferienwohnung.

#### **5. Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV dann Art. 24 c RPG**

Dieser Fall ist ausgeschlossen, da mit Art. 39 RPV Art. 24 c RPG vollständig konsumiert ist.

#### **6. Art. 24 d Abs. 1 RPG dann Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV**

Möglich, da Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV über Art. 24 d Abs. 1 RPG hinausgeht. Einzige Einschränkung: es darf kein Wohnraum zu Ferienzwecken geschaffen werden.

#### **7. Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV dann Art. 24 d Abs. 1 RPG**

Mit Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV ist Art. 24 d Abs. 1 RPG in den meisten Fällen ausgeschöpft.

#### **8. Art. 24 d Abs. 2 RPG dann Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV und umgekehrt**

Nicht möglich, da Art. 24 d Abs. 2 RPG Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV vorgeht. Die Schutzbestimmungen gehen vor. Ein Schutzobjekt bleibt auch im Streusiedlungsgebiet ein Schutzobjekt.

#### **9. Art. 39 Abs. 1 RPV dann Art. 39 Abs. 2 RPV**

Dieser Fall, wie auch seine Umkehrung, ist theoretisch möglich. Gegebenenfalls müsste der restriktivere Art. 39 Abs. 2 RPV Vorrang haben.

## Landschaftsprägende Bauten

### Ziel und Inhalt von Art. 39<sup>2</sup> RPV

In Gebieten, die durch das Zusammenwirken von Landschaft und Bauten<sup>1</sup> geprägt werden, besteht ein Interesse an der Erhaltung der prägenden Bauten. Die Nutzungsänderung dieser sogenannten landschaftsprägenden Bauten<sup>1</sup> erfüllt deshalb im Prinzip einen doppelten Zweck: Sie erlaubt einerseits das Weiterbestehen der Baute und leistet gleichzeitig einen Beitrag an die Erhaltung einer traditionellen Kulturlandschaft<sup>1</sup>.

### Bewilligungsverfahren

#### Art. 24 RPG

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Die Bewilligungen gelten somit als Ausnahmegewilligungen. Wird ein Vorhaben unter dem Titel der landschaftsprägenden Baute bewilligt, so gilt es formell als standortgebunden.

#### Art. 39<sup>3</sup> RPV

#### Bst. d

Die mit der Bewilligung anfallenden Infrastrukturkosten müssen vollständig auf den Eigentümer oder die Eigentümerin überwält werden.

### Voraussetzungen für die Bewilligung

Damit Sie das Gesuch bewilligen können, müssen alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein. Diese haben eigenständigen Charakter und sind nicht Gegenstand der anschließenden Interessenabwägung. Ihr materieller Gehalt überschneidet sich teilweise. Prüfen Sie die folgenden Bedingungen:

### Raumplanerische Voraussetzungen

#### Art. 39<sup>2</sup> RPV, Bst. a

– Die Landschaft und die Bauten sind als Einheit schützenswert<sup>1</sup> und im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung unter Schutz gestellt worden.

#### Bst. b

– der besondere Charakter der Landschaft muss vom Bestand der vom Gesuch betroffenen Baute abhängen. Diese Bedingung ist in der Regel automatisch erfüllt, wenn die erste Bedingung erfüllt ist.

#### Bst. c

– Die dauernde Erhaltung der Baute ist ohne die Umnutzung in Frage gestellt.

### Voraussetzungen an die umzunutzende Baute:

#### Art. 39<sup>3</sup> RPV, Bst. a

#### Bst. b

– Die Baute wird für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt.

– Das Bauvorhaben hat keine Ersatzbaute zur Folge: Der für Wohnzwecke aufgegebene Raum darf keinen Bedarf für eine nicht notwendige, nicht objektiv begründete Erweiterung oder Ersatzbaute auslösen. Diese Bedingung ist z.B. dann nicht erfüllt, wenn im Gebäude untergebrachte Nebennutzungen (Garage, Geräteraum, Brennholzlager etc.) wegen dem zusätzlich zu schaffenden Wohnraum in einem Erweiterungs- oder Ersatzbau Platz finden sollen. Ein Erweiterungs- oder Ersatzbau ist dann notwendig, wenn der für die Wohnnutzung beanspruchte Raum für die bisherige Nutzung aus objektiven Gründen nicht mehr taugt. So können z.B. wegen Änderungen der Betriebsart (Gründung einer Betriebsgemeinschaft<sup>1</sup> mit gemeinsamer Stallung) oder der Technik (Gross-Heu- oder Strohballen) Teile des Ökonomieraumes nutzlos werden.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

- Die äussere Erscheinung<sup>1</sup> und die bauliche Grundstruktur<sup>1</sup> bleiben im Wesentlichen unangetastet. Man darf dem Gebäude zwar ansehen, dass es anders als ursprünglich genutzt wird; der typische Charakter des Gebäudes muss aber erhalten bleiben. Umbauten von landschaftsprägenden Bauten sind somit nur denkbar, wenn sich die Baute für die vorgesehene Nutzung eignet (bauliche Eignung<sup>1</sup>). **Bst. c**
- Die Erschliessung besteht und muss höchstens geringfügig verändert werden. Strassen dürfen nur punktuell verbreitert werden, neue Strassen oder ein neues Kanalisationsnetz sind unzulässig. Erlaubt ist jedoch zum Beispiel die Errichtung eines Hausanschlusses an eine Strasse oder eine Kanalisation. **Bst. d**
- Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung<sup>1</sup> der restlichen Parzellenfläche und der umliegenden Parzellen ist nicht gefährdet. **Bst. e**

### **Interessenabwägung**

Dem Vorhaben stehen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegen: Insbesondere ist an die Aspekte der Raumplanung und des Landschaftsschutzes zu denken. **Bst. f**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

## Vollständige Zweckänderung schützenswerter Bauten

### Ziel und Inhalt von Art. 24d<sup>2</sup> RPG und Art. 83<sup>2</sup> BauG

#### **Art. 10 a<sup>2</sup> BauG Art. 24d<sup>2</sup> RPG Bst. b**

Schützenswerte<sup>1</sup> Bauten sollen ungeschmälert erhalten bleiben. Die raumplanungsrechtlichen Bestimmungen ermöglichen vollständige Zweckänderungen<sup>1</sup> und damit wesentliche Veränderungen dieser Objekte. Diese sind aber nur zulässig, wenn die dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die längerfristige Erhaltung eines Bauwerks nur durch eine sinnvolle und schonende Nutzung gewährleistet werden kann. Nur nutzbare Bauten werden unterhalten und damit dauernd erhalten.

Zielsetzung ist aber in jedem Fall eine möglichst schonende, fachgerechte und langfristige Erhaltung der Bauten. Vollständige Zweckänderungen sind unter bestimmten Bedingungen Mittel zu diesem Zweck, sie dürfen aber nicht soweit gehen, dass damit die Schutzwürdigkeit des Bauwerks in Frage gestellt wird.

#### **Art. 24 d<sup>1</sup> RPG**

Im Gegensatz zu den in ihrer Substanz erhaltenen Bauten, in denen nur landwirtschaftsfremde Wohnnutzung zugelassen ist, können im Rahmen von vollständigen Zweckänderungen auch andere Nutzungen bewilligt werden. Dies erlaubt, insbesondere dem Aspekt der baulichen Eignung<sup>1</sup> gebührend Rechnung zu tragen. Mit der Zweckänderung darf aber keine Erweiterung des Bauvolumens verbunden sein.

Beispiele: In der Regel handelt es sich um schützenswerte Bauernhäuser.

### **Bewilligungsverfahren**

#### **Art. 24d<sup>2</sup> RPG und Art. 83<sup>2</sup> BauG**

Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Der Bund hat die Kompetenz für die Zulassung vollständiger Zweckänderungen von als schützenswert<sup>1</sup> anerkannten Bauten an die Kantone delegiert. Der Kanton Bern hat davon Gebrauch gemacht, die Bewilligungen gelten somit als Ausnahmewilligungen.

#### **Art. 10a BauG Art. 10b BauG**

Schützenswerte Bauten werden in den Bauinventaren verwaltungsanweisend oder im Rahmen des Nutzungsplanes durch die Gemeinden grundeigentümergebunden bezeichnet. Da die Inventarisierungen noch nicht flächendeckend abgeschlossen und alle Einstufungen zunächst einmal Schutzvermutungen sind, ist es notwendig, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Schutzwürdigkeit zu überprüfen.

#### **Art. 10e und 10f BauG**

Wenn im Rahmen der Überprüfung der Schutzwürdigkeit neue Erkenntnisse oder Entdeckungen, z. B. im Gebäudeinnern, dies nahelegen, kann im Baubewilligungsverfahren auch ein erhaltenswert oder nicht eingestuftes Bau durch die Fachstelle als schützenswert anerkannt werden.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

Schützenswert<sup>1</sup> bedeutet nicht unter Schutz gestellt<sup>1</sup>. Die vollständige Zweckänderung ist nur gestattet, wenn das Gebäude zusätzlich durch die zuständige Behörde, das Amt für Kultur, unter Schutz gestellt worden ist. Die Unterschutzstellung erfolgt durch schriftlichen Vertrag und wird im Grundbuch angemerkt. Die Bezeichnung als schützenswertes (oder allenfalls erhaltenswertes) Objekt im Nutzungsplan oder im Bauinventar reicht somit nicht aus.

**Art. 24d<sup>2</sup> RPG Bst. a**  
**Art. 13, 14 DPG**

Der Unterschutzstellungsvertrag und die Vereinbarung des Schutzzumfanges erfordern in jedem Fall den frühzeitigen Beizug der kantonalen Denkmalpflege. Diese berät den Gesuchsteller bei der Erarbeitung eines bewilligungsfähigen Projektes.

**Art. 10c BauG**  
**Art. 83<sup>2</sup> BauG**

Die Zweckänderung bedarf der Zustimmung durch die zuständige Behörde der Erziehungsdirektion. Die Zustimmung der zuständigen Behörde im Baubewilligungsverfahren ist für schützenswerte Objekte ohnehin erforderlich.

#### **Das Verfahren besteht also in der Regel aus drei Elementen:**

1. Bestätigung der Schutzwürdigkeit von schützenswert eingestuften Bauten resp. Anerkennung als schützenswerte Objekte von nicht oder allenfalls erhaltenswert eingestuften Bauten.
2. Unterschutzstellung mittels Vertrag.
3. Zustimmung der Fachinstanz im Baubewilligungsverfahren.

#### **Voraussetzungen für die Bewilligung**

Damit eine Ausnahmbewilligung erteilt werden kann, müssen alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein. Diese haben eigenständigen Charakter und sind nicht Gegenstand der anschliessend dargestellten Interessenabwägung. Der materielle Gehalt der einzelnen Voraussetzungen überschneidet sich teilweise.

#### **Prüfen Sie die folgenden Bedingungen:**

- Der Unterschutzstellungsvertrag liegt vor und ist von beiden Parteien, dem Amt für Kultur und der Eigentümerschaft unterzeichnet.
- Die dauernde Erhaltung des Bauwerks kann nur mit einer weitergehenden oder vollständigen Zweckänderung sichergestellt werden.
- Das Bauwerk wird für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt. Diese Bedingung ist nach objektiven, langfristigen Kriterien zu prüfen; es ist nicht auf die momentanen Bedürfnisse der Eigentümerschaft abzustellen.
- Das Vorhaben hat keine Ersatzbaute zur Folge. Der für die Zweckänderung aufzugebene Raum darf keinen Bedarf für eine nicht notwendige, nicht objektiv begründete Erweiterung oder Ersatzbaute auslösen. Diese Bedingung ist z.B. dann nicht erfüllt, wenn im Gebäude untergebrachte Nebennutzungen (Garage, Geräteraum, Brennholzlager, etc.)

**Art. 24d<sup>2</sup> RPG, Bst. a**

**Bst. b**

**Art. 24d<sup>3</sup> RPG, Bst. a**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

wegen der Zweckänderung in einem Erweiterungs- oder Ersatzbau Platz finden sollen. Ein Erweiterungs- oder Ersatzbau ist dann notwendig, wenn eine Nutzung mit Rücksicht auf die Schutzwürdigkeit des Altbaus nicht im bestehenden Volumen untergebracht werden kann. In der Regel sind sämtliche Nebennutzungen im bestehenden Volumen zu realisieren.

- Das Bauwerk ist für die vorgesehene Nutzung geeignet. Sein Charakter und seine Identität werden durch die Zweckänderung nicht beeinträchtigt. Nicht geeignet sind Gebäude, welche für die Zweckänderung vergrössert werden müssten.

**Bst. b**

- Die äussere Erscheinung<sup>1</sup> und die bauliche Grundstruktur<sup>1</sup> bleiben im Wesentlichen unverändert. Man darf dem Gebäude zwar ansehen, dass es anders als ursprünglich genutzt wird; der typische Charakter des Gebäudes muss aber erhalten bleiben. Umbauten von anerkanntermassen schützenswerten Bauten sind somit nur denkbar, wenn sich die Baute für die vorgesehene Nutzung eignet (bauliche Eignung<sup>1</sup>).

**Bst. c**

- Die Erschliessung besteht und muss höchstens geringfügig verändert werden. Strassen dürfen nur punktuell verbreitert werden, neue Strassen oder ein neues Kanalisationsnetz sind unzulässig. Erlaubt ist jedoch zum Beispiel die Errichtung eines Kanalisationsanschlusses. Sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung anfallen, müssen auf den Eigentümer des Bauwerks überwält werden.

**Bst. d**

- Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks ist nicht gefährdet. In der Regel verlangt die Unterschutzstellung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude die Erhaltung und Pflege der dazugehörigen traditionellen Kulturlandschaft. Diese muss durch die Umnutzung weiterhin gewährleistet sein.

### Interessenabwägung

**Bst. e**

- Dem Vorhaben stehen keine überwiegenden Interessen entgegen: Eine Interessenabwägung ist allenfalls zwischen den Nutzungsinteressen des Gesuchstellers und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Schutzobjektes vorzunehmen. Ein Ausbau darf aber keinesfalls soweit gehen, dass die Schutzwürdigkeit der Baute in Frage gestellt wird. Wirtschaftliche Sachzwänge, wie etwa der Erwerb einer Liegenschaft zu einem spekulativen, von der vollständigen Ausbaubarkeit des Gebäudes ausgehenden Kaufpreis, rechtfertigen keine Maximalnutzung!

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

## Zweckänderungen ohne baubewilligungspflichtige Massnahmen

### Ziel und Inhalt von Art. 24a RPG

Die Bestimmung bezieht sich auf Zweckänderungen<sup>1</sup> von bestehenden Bauten<sup>1</sup> und Anlagen<sup>1</sup>, die keine baubewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen beinhalten. Diese Zweckänderungen verlangen aber gleichwohl die Durchführung eines Bewilligungsverfahrens. Als Zweckänderung gilt schon, wenn eine landwirtschaftliche Wohnung von einem Nicht-Landwirt<sup>1</sup> oder einer Nicht-Landwirtin<sup>1</sup> bewohnt wird.

**Art. 22<sup>1</sup> RPG**

Nicht bewilligungspflichtig nach dieser Bestimmung sind kleinere bauliche Massnahmen ohne Zweckänderung wie die Pinselrenovation der Fassade, die Wohnungsrenovation, das Verschieben einzelner Wohnungstrennwände.

### Bewilligungsverfahren

Die Zweckänderungen nach dieser Bestimmung sind nicht zonenkonform. Allfällige Bewilligungen gelten somit als Ausnahmbewilligungen. Formell wird ein gewöhnliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

**Art. 24a RPG**

Die Ausnahmbewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird.

**Art. 24a<sup>2</sup> RPG**

Der Bewilligung darf kein anderer Erlass entgegen stehen.

**Art. 24a<sup>1</sup> RPG, Bst. b**

### Voraussetzungen für die Bewilligung

Wenn das Vorhaben als Baute<sup>1</sup> bezeichnet werden muss, so kann es nicht als Zweckänderung ohne baubewilligungspflichtige Massnahmen umschrieben werden. Für eine Bewilligung müssen Sie deshalb ausschliessen können, dass es sich um eine Baute handelt. Prüfen Sie deshalb die folgende Bedingung:

**Art. 22<sup>1</sup> RPG**

- Die getroffenen baulichen Massnahmen gelten der Werterhaltung: Bauliche Massnahmen, die den Zweck haben, die Räume oder Flächen erst für die beabsichtigte neue Nutzung geeignet zu machen, sind nicht zulässig (z.B. Einzug eines neuen Betonbodens in einen gepflästerten Stall, um für die neue Nutzung einen ebenen Boden zu erhalten).

Ausserdem darf keines der drei nachfolgenden Ausschlusskriterien zutreffen:

**Art. 24a<sup>1</sup> RPG, Bst. a**

- Das Vorhaben verändert den Raum äusserlich erheblich.
- Das Vorhaben belastet die Erschliessung: Dies kann der Fall sein, wenn eine Scheune als Abstellfläche für LKW benutzt wird.
- Das Vorhaben beeinträchtigt die Umwelt: Dies ist anzunehmen, wenn vom Betrieb des Vorhabens Emissionen ausgehen. Ein Indiz dafür ist, dass Auflagen notwendig werden, zum Beispiel für den Gewässerschutz.

Nur wenn keines der drei Ausschlusskriterien auf das Vorhaben zutrifft, kann das Gesuch bewilligt werden.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

## Änderungen an landwirtschaftlichen Wohnbauten

### Ziel und Inhalt von Art. 24d<sup>1</sup> RPG, Art. 42a RPV und Art 83<sup>1</sup> BauG

**Art. 24d<sup>1</sup> RPG  
Art. 83<sup>1</sup> BauG**

In ihrer Substanz erhaltene landwirtschaftliche Wohnbauten<sup>1</sup> sollen erhalten bleiben können, denn es entspricht einem Grundsatz der Raumplanung, bestehendes Bauvolumen so gut als möglich auszunützen. Die Bestimmungen in diesem Kapitel verfolgen dieses Ziel mit folgenden Massnahmen:

- In landwirtschaftlichen Wohnbauten sind Wohnnutzungen zugelassen, die nicht bäuerlichen Zwecken dienen.
- Der Bereich der bestehenden Wohnnutzung darf umgebaut werden.
- Die Wohnbaute darf erneuert werden.
- Die BGF des Wohnraumes darf nach den Bestimmungen von Art. 42a RPV erweitert werden.
- Die neubauähnliche Umgestaltung oder ein Abbruch mit anschliessendem Wiederaufbau sind nicht zulässig.
- Der Wiederaufbau ist erlaubt bei Elementarereignis.

Dieses Kapitel beschreibt die zulässigen Möglichkeiten genauer und erläutert die Voraussetzungen, welche für eine Bewilligung zu erfüllen sind. Es geht zudem auf einige Spezialfälle landwirtschaftlicher Bauten im Kanton Bern ein.

### Zum Bewilligungsverfahren

**Art. 24d<sup>1</sup> RPG  
und  
Art. 83<sup>1</sup> BauG**

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Der Bund hat jedoch die Kompetenz für die Zulassung von landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten an die Kantone delegiert. Der Kanton Bern hat davon Gebrauch gemacht. Allfällige Bewilligungen gelten somit als Ausnahmegewilligungen.

Umnutzungen sind nur zulässig, wenn ihnen kein landwirtschaftliches Interesse entgegensteht. Diese Frage muss im Rahmen des Bewilligungsverfahrens überprüft werden. Von den betroffenen Amtsstellen sind deshalb Amts- und Fachberichte einzuholen.

**Art. 24d<sup>3</sup> RPG, Bst. c**

Sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung<sup>1</sup> anfallen, müssen auf den Eigentümer des Bauwerks<sup>1</sup> überwält werden.

### Was ist grundsätzlich zugelassen, was nicht?

Dieser Abschnitt gibt einen Überblick über die Möglichkeiten und Grenzen von Veränderungen landwirtschaftlicher Wohnbauten. Alle als prinzipiell zulässig beschriebenen Massnahmen müssen aber einer Reihe von Bedingungen genügen, damit sie bewilligt werden können (vgl. Abschnitt Voraussetzungen).

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

## Erneuerung

Die Erneuerung bestehender Wohnbauten ist in der Regel weitgehend problemlos. Sie umfasst eine gründliche, durchgehende Renovation, zum Beispiel das Anpassen einer Wohnung an den heutigen Wohnstandard. Möglich ist auch das Ersetzen von einzelnen schadhafte, tragenden Konstruktionsteilen.

**Art. 83<sup>1</sup> BauG**  
**Bst. a**

## Zweckänderung

Die Zweckänderung<sup>1</sup> einer landwirtschaftlich genutzten Wohnung zu einer nicht-landwirtschaftlichen Wohnnutzung ohne bauliche Massnahmen ist in der Regel unproblematisch und nach Art. 24a bewilligungsfähig. Als Zweckänderung ist aber auch die Umnutzung von Ökonomieteilen für Wohnraum zu verstehen.

**Bst. a**

**Gehe evtl. zu:**  
**Art. 24a RPG**

## Wiederaufbau nach Elementarereignis

Der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau eines bestehenden Volumens ist nicht zulässig. Ist indessen ein Bauernhaus durch ein Elementarereignis (z.B. Brand, Lawine, Sturm, Erdbeben) gemäss der Beurteilung der Gebäudeversicherung zerstört, so darf es wiederaufgebaut werden.

## Wo darf um- und ausgebaut werden?

Art. 42a der am 1. Juli 2003 in Kraft getretenen Teilrevision der RPV sieht zwei Anwendungsfälle vor:

### Art. 42a Abs.1 RPV

Generelle Änderungsmöglichkeiten an landwirtschaftlichen Wohnbauten:

**Art. 42a Abs.1 RPV**

Um- und Ausbauten zugunsten einer beliebigen Wohnnutzung sind in allen Teilen des bestehenden Gebäudevolumens gestattet.

Wenn sich entweder die landwirtschaftliche Wohnbaute aus konstruktiven oder anderen Gründen für den Einbau von zusätzlicher Wohnfläche nicht eignet, oder wenn in einem bereits ausgebauten Volumen kein geeigneter Platz für die neue Nutzung vorhanden ist, kann die Erweiterung in einem Anbau bewilligt werden. Voraussetzung ist in allen Fällen, dass mit der Umnutzung keine wesentliche Erweiterung der Erschliessung verbunden ist und die Erweiterung für eine zeitgemässe Wohnnutzung unerlässlich ist.

### Art. 42a Abs.2 RPV

Änderungen an landwirtschaftlichen Wohnbauten, die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig bestanden:

**Art. 42a Abs.2 RPV**

Um- und Ausbauten zugunsten einer beliebigen Wohnnutzung sind nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gestattet.

## **In welchem Ausmass darf ausgebaut werden?**

Art. 42a der am 1. Juli 2003 in Kraft getretenen Teilrevision der RPV sieht wieder zwei Anwendungsfälle vor:

### **Art. 42a Abs.1 RPV**

#### **Art. 42a Abs.1 RPV**

Generelle Änderungsmöglichkeiten an landwirtschaftlichen Wohnbauten:

Es können nur Um- und Ausbauten bestehender Wohnungen zum zeitgemässen Wohnen bewilligt werden. Der Einbau zusätzlicher Wohnungen ist nicht zulässig.

Als zeitgemäss gilt eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 100 m<sup>2</sup>. Ist die Wohnung bereits 100 m<sup>2</sup> gross, weist aber zum Beispiel kein Bad, keine genügende interne Erschliessung oder zu wenig Nebenräume auf, kann dieser Ausbau unter dem Titel des zeitgemässen Wohnens dennoch bewilligt werden. Im Gegensatz zu Art. 24c RPG werden notwendige Nebennutzflächen, die nicht zum Wohnen verwendbar sind, wie Garagen, Heizungsräume, zusätzliche Unterkellerungen und dergleichen, bei der Fläche von 100 m<sup>2</sup> nicht angerechnet.

### **Art. 42a Abs.2 RPV**

#### **Art. 42a Abs.2 RPV**

Änderungen an landwirtschaftlichen Wohnbauten, die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig bestanden:

Die zulässige Erweiterung richtet sich nach Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV, das heisst, die bestehende BGF darf um maximal 60%, höchstens aber um 100 m<sup>2</sup> erweitert werden.

An die maximale Fläche von 100 m<sup>2</sup> werden nur Hauptnutzflächen angerechnet.

Nebennutzflächen innerhalb des bestehenden Volumens wie Keller und die üblichen Nebenräume wie Heizung, Garagen usw. die zum zeitgemässen Wohnen notwendig sind, können nach Abs. 1 bewilligt werden.

Die Abs. 1 und 2 von Art. 42a RPV können kumulativ angewendet werden.

## **Stöcklibauten**

Ausbaubar sind Stöcklibauten, die bis am 11. Juni 1990 als zonenkonform bewilligt worden sind. Der Ausbau hat sich auf das Volumen der Hauptbaute (ohne allfällig angebaute Schöpfe) zu beschränken. Raumreserven, die nach dem 11. Juni 1990<sup>5</sup> bewilligt und erstellt worden sind, dürfen nicht ausgebaut werden. Im übrigen gelten dieselben Voraussetzungen wie für die anderen Bautypen.

<sup>5</sup> Datum des VGE 17960, mit dem Art. 81<sup>2</sup> BauG in der Fassung vom 9. Juni 1985 als bundesrechtswidrig bezeichnet worden ist.

### Nutzungsmöglichkeiten in den nicht-ausbaubaren Gebäudeteilen

Nicht ausbaubar bedeutet nicht in jedem Fall nicht nutzbar. Eine extensive Nutzung, die keine Auswirkungen auf Raum und Umwelt hat und insbesondere keine Veränderungen am Dach erfordert, kann trotzdem bewilligt werden.

Als extensive Nutzungen können beispielsweise bewilligt werden:

- Zweckänderungen mit inneren baulichen Massnahmen: Nebennutzungen wie Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume, Wasch- und Heizräume usw.
- Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen gemäss Art. 24a RPG.

**Gehe auch zu:  
Art. 24a RPG**

### Voraussetzungen

- Die fragliche Wohnbaute ist rechtmässig bewohnt. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine landwirtschaftliche Wohnnutzung handelt. Auch spielt es prinzipiell keine Rolle, ob das fragliche Gebäude noch landwirtschaftlich genutzt wird oder nicht. Der Begriff "landwirtschaftliche Wohnbaute" bezieht sich auf die Baugattung, nicht auf die bisherige Nutzung.
- Der Umnutzung steht kein landwirtschaftliches Interesse entgegen. Denkbar ist zum Beispiel, dass der Ökonomieteil von einem anderen Landwirtschaftsbetrieb zur Bewirtschaftung des umliegenden Kulturlands benötigt wird.
- Das Vorhaben hat keine Ersatzbaute zur Folge. Der für Wohnzwecke aufgegebenen Raum darf keinen Bedarf für eine nicht notwendige, nicht objektiv begründete Erweiterung oder Ersatzbaute auslösen. Diese Bedingung ist z.B. dann nicht erfüllt, wenn im Gebäude untergebrachte Nebennutzungen (Garage, Geräteraum, Brennholzlager, etc.) wegen dem zusätzlich zu schaffenden Wohnraum in einem Erweiterungs- oder Ersatzbau Platz finden sollen. Ein Erweiterungs- oder Ersatzbau ist dann notwendig, wenn der für die Wohnnutzung beanspruchte Raum für die bisherige Nutzung aus objektiven Gründen nicht mehr taugt. So können z.B. wegen Änderungen der Betriebsart (Gründung einer Betriebsgemeinschaft<sup>1</sup> mit gemeinsamer Stallung) oder der Technik (Gross-Heu- oder Strohballen) Teile des Ökonomieraumes nutzlos werden.
- Die fragliche Wohnbaute ist in ihrer Substanz erhalten. Ihre Tragstruktur muss gut erhalten sein.
- Das Bauwerk ist für die vorgesehene Nutzung geeignet. Nicht geeignet sind Gebäude, welche für die Zweckänderung vergrössert werden müssten. Erweiterungen wie beispielsweise das Anheben des Dachs sind nicht zulässig.
- Die äussere Erscheinung<sup>1</sup> und die Grundstruktur<sup>1</sup> bleiben im Wesentlichen unangetastet. Man darf dem Gebäude zwar ansehen, dass es anders als ursprünglich genutzt wird; der typische Charakter muss aber erhalten bleiben.
- Die Erschliessung besteht und muss höchstens geringfügig verändert werden. Strassen dürfen nur punktuell verbreitert werden, neue Strassen oder ein neues Kanalisationsnetz sind unzulässig. Erlaubt ist jedoch zum Beispiel die Errichtung eines Hausanschlusses an eine Strasse oder eine Kanalisation.

**Art. 24d<sup>3</sup> RPG  
Bst. a, Bst. d**

**Art. 24d<sup>3</sup> RPG  
Bst. a**

**Art. 24d<sup>1</sup> RPG**

**Art. 24d<sup>3</sup> RPG, Bst. a**

**Bst. b**

**Bst. c**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

## Bst. e

- Dem Vorhaben stehen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegen: Insbesondere ist an die Aspekte der Raumplanung und des Landschaftsschutzes zu denken. Angesichts der ohnehin nur geringen baulichen Möglichkeiten stehen vor allem die Auswirkungen des Betriebs zur Diskussion.
- Den wichtigen Anliegen der Raumplanung wird Rechnung getragen: In der Gesamtbeurteilung bei der Beurteilung sollten folgende Gesichtspunkte ebenfalls berücksichtigt werden:
  - Eine allfällige Veränderung der Erschliessung könnte das Landschaftsbild beeinträchtigen.
  - Das Bauvorhaben könnte zusätzlichen Verkehr und damit zusätzliche Immissionen verursachen.
  - Zusätzliche Parkplätze könnten notwendig werden, was bauliche Eingriffe in die Umgebung des Hofes zur Folge hätte (Stützmauern). Die Folgen für das Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.
  - Trägt das Vorhaben dazu bei, die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Baute zu verbessern und seinen Unterhalt zu ermöglichen?

### **Bauten des Temporärsiedlungsbereichs**

Dabei handelt es sich um Vorsassen und Alpgebäude, Weidhäuser oder die Métairies.

Bauten im Temporärsiedlungsbereich sind eine besondere Form landwirtschaftlicher Bauten. Sie sind seit jeher nur zwischenzeitlich (einige Wochen bis Monate pro Jahr) genutzt. Bauten, die einen Wohnteil aufweisen, können im weitesten Sinn einer landwirtschaftlichen Wohnbaute gemäss Art. 24d<sup>1</sup> RPG gleichgesetzt werden.

Der Ausbau einer Baute im Temporärsiedlungsbereich darf aber nicht nach den gleichen Kriterien wie die übrigen landwirtschaftlichen Wohnbauten erfolgen. Da es sich in der Regel um Bauten handelt, welche die Landschaft prägen, sind sie möglichst unverändert zu erhalten.

Zur ungeschmälernten Erhaltung kann auf dem Ausnahmeweg eine geringfügige Erweiterung des kleinen Wohnteils bewilligt werden. Zulässig ist der Einbau einer kleinen Nasszelle oder eines zusätzlichen Zimmers, sofern aus gewässerschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben ebenfalls zugestimmt werden kann. Der Wohnraum darf um ein Viertel, maximal aber um 12m<sup>2</sup> erweitert werden.

Damit das Gesuch für den Umbau einer Baute im Temporärsiedlungsbereich mit gleichzeitiger Wohnraumerweiterung bewilligt werden kann, müssen alle nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Gebäude muss eine gut erhaltene Bausubstanz aufweisen.
- Es muss ein Wohnteil vorhanden sein.
- Es darf kein Abbruch mit anschliessendem Wiederaufbau vorliegen.
- Die bauliche Grundstruktur<sup>1</sup> und Substanz der Baute müssen erhalten bleiben.
- Die äusseren Gebäudeabmessungen und die Grundzüge der äusseren Erscheinung dürfen nicht verändert werden.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

- Die Fassadengestaltung muss bis auf eine minimale Befensterung dem ursprünglichen Erscheinungsbild entsprechen.
  - Es dürfen keine Balkone, Dachaufbauten oder Dachflächenfenster erstellt werden.
  - Die Bauten dürfen nicht als Dauerwohnsitz genutzt werden (keine Niederlassung).
  - Veränderung der Umgebung sowie zusätzliche Erschliessungsanlagen wie Parkplätze, Zufahrten und dergleichen sind nicht zugelassen.
  - Den baulichen Eingriffen dürfen keine landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.
- Bei Vorhaben im Temporärsiedlungsbereich wird der Beizug einer anerkannten Ästhetik-Fachinstanz empfohlen.

## Wohnen in nicht mehr zonenkonformen Bauwerken

### Art. 24c RPG

### Art. 37a RPG

#### Ziel und Inhalt von Art. 24c RPG

Die Bestimmung verfolgt das Ziel des Bestandsschutzes. Rechtmässig erstellte oder geänderte Bauten<sup>1</sup> und Anlagen<sup>1</sup>, welche infolge von nachträglichen Rechtsänderungen oder Änderungen der Zonenplanung nicht mehr zonenkonform sind, sollen erhalten werden können. Im Normalfall handelt es sich um ältere Häuser, welche bei der Trennung von Bau- und Nichtbauzone der Landwirtschaftszone zugewiesen wurden. Das Gesetz lässt im allgemeinen folgende Massnahmen zu.

- Erweiterungen
- teilweise Zweckänderungen<sup>1</sup>
- Erneuerung und Wiederaufbau von Wohnungen

Veränderungen sind nur zulässig, wenn die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt (Identitätswahrung<sup>1</sup>).

Beispiele: Ferien- oder Wochenendhäuser, Schulbauten in der Landwirtschaftszone.

#### Art des Bewilligungsverfahrens

### Art. 24c RPG

### Art. 82 BauG

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Die Bewilligungen gelten somit als Ausnahmbewilligungen.

#### Grundsätzliches zur Identität der Baute

Die Identität einer Baute oder Anlage lässt sich durch eine Reihe von Merkmalen umschreiben. Damit sie gewahrt bleibt, dürfen diese Merkmale nur in beschränktem Ausmass verändert werden.

Die wichtigsten Merkmalsveränderungen sind: Vergrösserungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, Nutzungsänderungen und Umbauten innerhalb des Gebäudes, Veränderungen des Erscheinungsbildes, der Erschliessung, sowie Komfortsteigerungen und das Verhältnis von Umbaukosten zum Gesamtwert des Gebäudes.

Als Referenz für den Vergleich ist der Zustand des Bauwerks<sup>1</sup> im Zeitpunkt der Rechtsänderung heranzuziehen.

Daraus ergeben sich die folgenden Grundsätze für die Prüfung der Gesuche:

- Der Wiederaufbau ist mit Zweckänderung und Erweiterung kombinierbar.
- Erneuerungen umfassen eine gründliche, durchgehende Renovation ohne Neueinteilung der Räume. Sie sind mit Zweckänderung und Erweiterung kombinierbar.
- Für alle Vorhaben ist die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung zu prüfen.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

### Anwendbarkeit der Bestimmung

Das vom Vorhaben betroffene Bauwerk muss folgende Bedingungen erfüllen, damit Änderungen nach dieser Bestimmung geprüft werden können

- Es wurde rechtmässig erstellt; allfällige Änderungen am Bauwerk waren ebenfalls rechtmässig.
- Es ist durch eine nachträgliche Rechtsänderung zonenwidrig geworden; d.h.: Es wurde nicht (mehr) landwirtschaftlich genutzt, als sein Standort einer Landwirtschaftszone zugewiesen wurde.

Zum Zeitpunkt der Rechtsänderung:

- In der Regel handelt es sich um Bauten, die am 1.7.1972<sup>6</sup> schon bestanden, aber nicht landwirtschaftlich genutzt wurden.
- Es ist auch denkbar, dass die Baute im Rahmen einer späteren Änderung der Nutzungsplanung der Nichtbauzone zugewiesen wurde.

Zur nicht-landwirtschaftlichen Nutzung:

- Die blosser Aufgabe der bäuerlichen Nutzung reicht für die Anwendung des Artikels nicht aus; vielmehr muss die Baute anderweitig genutzt worden sein. Typisch ist eine nicht-landwirtschaftliche Wohnnutzung
- Das Bauwerk muss noch bestimmungsgemäss nutzbar sein. Die tragenden Elemente, Fussböden, Dach, Kücheneinrichtung müssen betriebstüchtig oder zumindest sanierungswürdig sein. Verfallene und über längere Zeit verlassene Bauten dürfen nicht wieder aufgebaut werden.

**Art. 24c RPG**  
**Art. 41 RPV**

### Wichtige Anliegen der Raumplanung

Damit ein Vorhaben bewilligt werden kann, muss es mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sein. In dieser Gesamtbetrachtung sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

- Eine allfällige Veränderung der Erschliessung könnte das Landschaftsbild beeinträchtigen.
- Das Bauvorhaben könnte zusätzlichen Verkehr und damit zusätzliche Immissionen verursachen.
- Zusätzliche Parkplätze könnten notwendig werden, was bauliche Eingriffe in die Umgebung des Hofes zur Folge hat (Stützmauern). Die Folgen für das Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.
- Trägt das Vorhaben dazu bei, die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Baute zu verbessern und seinen Unterhalt zu ermöglichen?

**Art. 24c<sup>2</sup> RPG**

### Die maximal zulässige Erweiterung

Der Gesetzgeber hat der Erweiterung der zonenwidrig genutzten Fläche klare quantitative Schranken gesetzt. Wenn sie überschritten werden, gilt die Identität der Baute als verletzt, und eine Bewilligung kann nicht erteilt werden. Zur zonenwidrigen Fläche sind neben der sogenannten anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF)<sup>1</sup> auch Flächen für zonenfremde Nebennutzungen (NN)<sup>1</sup> zu zählen.

**Art. 42<sup>3</sup> RPV**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

<sup>6</sup> Das Inkrafttreten des eidg. Gewässerschutzgesetzes bewirkte die erstmalige Trennung von Bau- und Nichtbauzone.

Damit die Identität der Baute gewahrt bleibt, sind der Erweiterung Grenzen gesetzt. Folgende Regeln sind dabei zu beachten:

- Die gesamthaft zonenwidrig genutzte Fläche darf maximal um 30% erweitert werden. Erweiterungen der zonenwidrigen Fläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens<sup>1</sup> sind nur zur Hälfte anzurechnen.

**Bst. a**

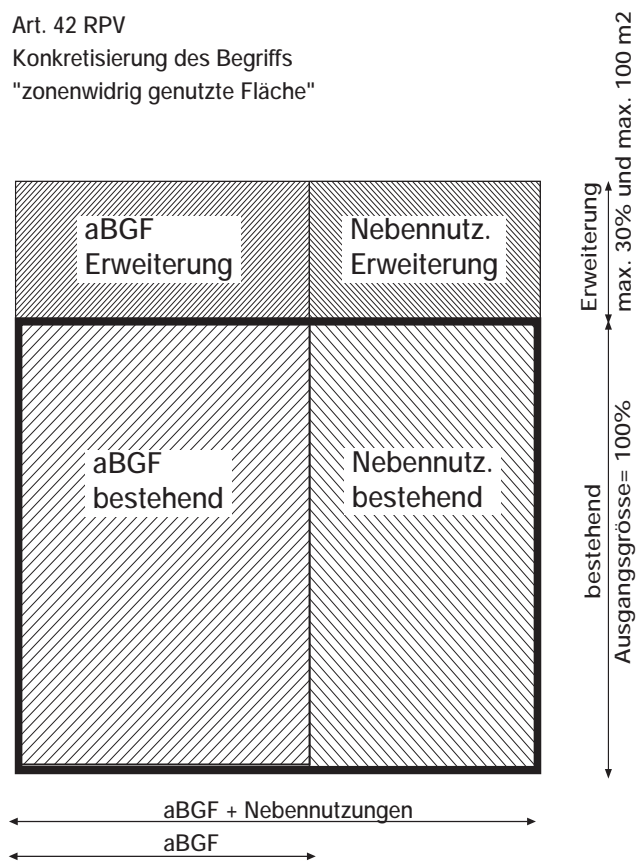
- Die zonenwidrig genutzten NN-Flächen dürfen um mehr als 30% erweitert werden, falls die Erweiterung der aBGF<sup>1</sup> weniger als 30% beträgt. Die aBGF<sup>1</sup> darf indessen nicht um mehr als 30% ausgedehnt werden.

**Bst. b**

- Die zonenwidrig genutzte Fläche darf in jedem Fall maximal um 100 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Als Referenz für den Flächenvergleich sind die zonenwidrig genutzten Flächen des Bauwerks im Zeitpunkt der Rechtsänderung heranzuziehen. Damit ist auch gesagt, dass das zulässige Mass an Erweiterungen zwar in mehreren Etappen realisiert, aber nicht überschritten werden darf.

Art. 42 RPV  
Konkretisierung des Begriffs  
"zonenwidrig genutzte Fläche"



aBGF=anrechenbare Bruttogeschossfläche

innerhalb best. Gebäude: neue Flächen nur halb anrechnen jedoch max. 100 m2

Abbildung 2:  
**Flächenschema**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

### Grundsätze zu Nebenflächen

Baubewilligungspflichtige Änderungen in der Umgebung sind in der Regel als eigenständige Bauvorhaben zu behandeln, wenn sie nicht einen körperlichen Zusammenhang mit der bestehenden Baute haben. Es ist in jedem einzelnen Fall zu prüfen, ob vom Erfordernis des körperlichen Zusammenhangs ausnahmsweise abgewichen werden kann und zwar für offene, ungedeckte und für gedeckte Nebenflächen. Für die Praxis sind folgende Grundsätze begleitend:

Ein körperlicher Zusammenhang ist grundsätzlich immer erforderlich. Er ist in jedem Fall dann gegeben, wenn die Nebenfläche direkt an die Hauptbaute anstösst.

Vom Erfordernis des (direkten) körperlichen Zusammenhangs kann ausnahmsweise dann abgewichen werden, wenn ein direktes Anbauen aus konstruktiven oder topografischen Gründen nicht möglich ist. Die Nebenfläche muss in diesem Fall organisatorisch und konzeptionell so angeordnet sein, dass sie eindeutig der Hauptbaute zugeordnet ist und nur dieser dienen kann.

Inbezug auf das Erscheinungsbild hat sich die Nebenfläche der Hauptbaute unterzuordnen und einzufügen. Die Nebenfläche soll nicht als eigenständiges Bauwerk in Erscheinung treten. Je grösser die Distanz zwischen der Hauptbaute und der Nebenfläche ist, desto wesentlicher sind in der Regel die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und umso eher muss von einem eigenständigen Bauvorhaben ausgegangen werden. Liegt ein eigenständiges Bauvorhaben vor, muss dieses nach den Grundsätzen von Art. 24 RPG beurteilt werden.

Bei Einhaltung dieser Grundsätze können ohne Anrechnung an die zulässige Nebennutzfläche bewilligt werden:

Hausvorplätze und Garagenvorplätze, Parkplätze für Motorfahrzeuge, Kleinbiotopie und Kleinkinderplanschbecken (baubewilligungsfreie), Terrainaufschüttungen, Allwetterauslaufplätze für Pferde, ungedeckte Gartensitzplätze, gedeckte, mindestens auf zwei Seiten offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge, gedeckte, mindestens auf zwei Seiten offene Gartensitzplätze, Holzlagerabdeckung (mindestens auf zwei Seiten offen).

Für die nachstehenden Nebenflächen ist aufgrund ihrer Konstruktionsart oder Grösse in der Regel ein Abweichen vom Erfordernis des körperlichen Zusammenhangs kaum möglich. Sie bedürfen deshalb einer besonders sorgfältigen Prüfung:

Schwimmbäder und gemauerte Biotopie, Naturschwimmbecken sowie Kleintierställe, die von der Grösse her baubewilligungspflichtig sind.

Allwetterauslaufplätze für Pferde können nur zu rechtmässig bewilligten oder bewilligungsfähigen Pferdeboxen bewilligt werden, sofern sie zu keiner wesentlichen Änderung des Erscheinungsbildes führen und sich optimal in die Umgebung einfügen. Kleinere Flächen von

50 bis zu 100 m<sup>2</sup> können unter Einhaltung der oben stehenden Grundsätze in der Regel problemlos bewilligt werden. Grössere Flächen bis 400 m<sup>2</sup> sind nur zu grösseren Bauernhäusern (und nur nach Art. 24c RPG) bewilligbar. Sie bedürfen einer besonders sorgfältigen Einpassung in die Hofsituation.

## Art. 42<sup>1-3</sup> RPV

### Die Identitätswahrung bei Zweckänderungen

Die geplanten Zweckänderungen<sup>1</sup> müssen die Identität einer zonenfremd gewordenen Baute wahren (Identitätswahrung!). Dies gilt nicht nur bei Erweiterungen, sondern auch bei Änderungen des Nutzungszwecks. Identitätsrelevante Änderungen sind somit: Vergrösserungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, Nutzungsänderungen und Umbauten innerhalb des Gebäudes, Veränderungen des Erscheinungsbildes, der Erschliessung, sowie Komfortsteigerungen und das Verhältnis von Umbaukosten zum Gesamtwert des Gebäudes.

### Grundsatz

Je umfangreicher die Zweckänderung, desto problematischer die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG.

Die Zweckänderungen können in folgende Gruppen eingeteilt werden:

### Vollständige Zweckänderung:

Von einer (unzulässigen) vollständigen Zweckänderung muss dann gesprochen werden, wenn diese bei der fraglichen Baute erhebliche bauliche Eingriffe (Tragkonstruktion, Erscheinungsbild) nach sich zieht, ein starkes Verkehrsaufkommen auslöst oder mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung nicht vereinbar ist.

Als nach Art. 24c RPG unzulässige, vollständige Zweckänderungen gelten beispielsweise:

Unbewohntes Gebäude	bewohntes Gebäude
Materiallager	Produktionsbetrieb (Handwerk, Gewerbe, Industrie)
Wohnen	Produktionsbetrieb
Wohnen	Restaurant
Restaurant	Produktionsbetrieb
Schule	Produktionsbetrieb
Schule	Hotel / Restaurant
Schützenhaus	Produktionsbetrieb
Schützenhaus	Restaurant oder Festlokal
Militärische Materiallager / Bunker	Produktionsbetrieb

**Zweckänderung von untergeordneter Bedeutung**

Bei Zweckänderungen von untergeordneter Bedeutung muss eine Erweiterung der altrechtlich bestehenden Baute nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Beispiele von Zweckänderungen, welche eine Erweiterung nicht ausschliessen:

Spital oder Sanatorium	Hotel
Militärische Materiallager	Materiallager für Feuerwehr, Strassenunterhaltsdienst oder ähnliches
Schule	Massenlager

**Grenzfälle von Zweckänderungen**

Gewisse Zweckänderungen stellen Grenzfälle dar. Ihre Bewilligung nach Art. 24c RPG ist zwar nicht zum vornherein ausgeschlossen, setzt jedoch voraus, dass die Identität der Baute gewahrt resp. nicht wesentlich verändert wird.

Beispiele von Zweckänderungen, welche das Höchstmass der zulässigen Veränderungen ausschöpfen und somit eine Erweiterung ausschliessen:

Schützenhaus	Materiallager für Feuerwehr, Strassenunterhaltsdienst oder Ähnliches
Militärische Materiallager	Zivile extensive Lagernutzung
Schützenhaus	Pfadiheim
Schule	Wohnen
Militärische Unterkunft	Massenlager
Eisenbahnschuppen	Materiallager für Feuerwehr oder Strassenunterhaltsdienst oder Ähnliches

**Ein Abbruch mit anschliessendem Wiederaufbau ist bei diesen Zweckänderungen ausgeschlossen!**

**Wiederaufbau**

Der Wiederaufbau eines abgebrochenen oder zerstörten zonenwidrig gewordenen Bauwerks ist an besondere Bestimmungen geknüpft. Prüfen Sie die folgenden Bedingungen:

- An der Nutzung der Baute besteht ein ununterbrochenes Interesse: Sie darf nicht über längere Zeit verlassen gewesen sein.
- Der Wiederaufbau ist mit einer Zweckänderung oder Erweiterung kombinierbar.
- Bei zwingenden Gründen darf der Standort des Wiederaufbaus vom ursprünglichen Standort geringfügig abweichen.

**Art. 42<sup>4</sup> RPV**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

## Landwirtschaftliches Arbeiten

### Bauwerke für Aufbereitung, Lagerung und Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten

#### Inhalt und Ziel von Art. 16a<sup>1</sup> RPG und Art. 34<sup>2</sup> RPV

Nach dem Raumplanungsgesetz sind all jene Bauten<sup>1</sup> und Anlagen<sup>1</sup> der Landwirtschaftszone zonenkonform, die für folgende Zwecke notwendig sind:

**Art. 16a<sup>1</sup> RPG**

- Landwirtschaftliche Bewirtschaftung<sup>1</sup>
- Produzierender Gartenbau<sup>1</sup>

Unter diese Zwecke fallen auch Bauwerke<sup>1</sup> für die Aufbereitung<sup>1</sup>, Lagerung und den Verkauf (= Verwertung) von regionalen landwirtschaftlichen Produkten.

**Art. 34<sup>2</sup> RPV**

#### Bewilligungsverfahren

Bewilligungen nach diesen Bestimmungen fallen unter das reguläre Bewilligungsverfahren nach Art. 22<sup>2</sup> RPG.

**Art. 22<sup>2</sup> RPG**

#### Allgemeine Voraussetzungen für die Bewilligung

Prüfen Sie folgende Voraussetzungen:

- Das Bauwerk ist für die in Frage stehende Bewirtschaftung objektiv notwendig.
- Der Betrieb kann voraussichtlich längerfristig bestehen: Bei grösseren Projekten können Sie zur Beurteilung dieses Kriteriums ein Betriebskonzept<sup>3</sup> verlangen.
- Dem Bauwerk stehen am Standort keine überwiegenden Interessen entgegen: Zieht das Vorhaben weitere Bauten und Anlagen nach sich (Parkplätze, Ausbau der Erschliessung,...), so sind diese ebenfalls zu beurteilen. Auf das Gesamturteil haben folgende Faktoren einen Einfluss:
  - Das Bauvorhaben muss sich gut in die Landschaft einfügen. Dabei ist auf die Lage und auf die Gebäudestellung und -gestaltung (Materialien, Farbe, Form) zu achten. Geeignete Bepflanzungen können die Beeinträchtigung der Landschaft entschärfen.
  - Das Bauvorhaben sollte mit dem Boden haushälterisch umgehen und bestehende Bausubstanz möglichst ausnützen.
  - Es ist abzuwägen, ob vom Bauwerk und seinem Betrieb Störungen wie Lärm oder Geruch ausgehen, die nicht zumutbar sind.

**Art. 34<sup>4</sup> RPV, Bst. a  
Bst. c**

**Bst. b**

BGE 117 Ib 270 E.4c

#### Mit der Produkteverwertung verbundene Voraussetzungen

Für eine qualitativ zufriedenstellende Lagerung, die Verarbeitung oder den Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten<sup>1</sup> kann ein Bauwerk notwendig sein. Das Gesuch muss aber einigen Bedingungen zur Grösse des Vorhabens und zur Herkunft der Produkte genügen.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

<sup>3</sup> Ein Muster-Betriebskonzept findet sich in Anhang 2.

Beispiele: Hofladen, Kühlraum für Fleisch oder Gemüse, Rüstraum für Gemüsebetriebe.

## Prüfen Sie bei jedem Gesuch folgende Bedingungen:

### Art. 34<sup>2</sup> RPV, Bst. a

– Die Produkte stammen zu mehr als der Hälfte vom Betrieb oder der Produktionsgemeinschaft<sup>1</sup> der gesuchstellenden Person: Die Produktionsgemeinschaft muss überdies eigens zu diesem Zweck gebildet worden sein. So muss etwa eine Gemeinschaft für den Obstverkauf ihren mengenmässigen Umsatz mindestens zur Hälfte aus dem Verkauf von selbst produziertem Obst erwirtschaften.

– Sämtliche gelagerten, aufzubereitenden oder feilgebotenen Produkte stammen aus der Region.

### Bst. b

– Die Verarbeitung ist nicht industriell-gewerblich: Die Investitionskosten und der Personalaufwand für die Verarbeitung und Lagerung dürfen nicht hoch sein. Hier besteht ein Interpretationsspielraum.

### Bst. c

– Der gartenbauliche oder landwirtschaftliche Charakter des Standortbetriebs<sup>1</sup> bleibt gewahrt: Bei der Beurteilung spielt die Art der Verarbeitung eine Rolle. So sind zum Beispiel Kelterungsanlagen erlaubt, nicht aber die Verarbeitung von Kartoffeln zu Pommes Chips. Einen Hinweis für die Bewilligungsfähigkeit gibt die Tradition: Verarbeitungstypen, die traditionell auf bäuerlichen Betrieben vorgenommen werden, sind eher zu bewilligen als solche, die traditionell von Nicht-Bauern vorgenommen werden. Traditionell bäuerlich ist zum Beispiel das Brennen von Schnaps; traditionell nicht-bäuerlich ist eine Käserei.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

## Bauwerke für die bodenabhängige Produktion

### Inhalt und Ziel von Art. 16a<sup>1</sup> RPG, Art. 34<sup>1</sup> RPV und Art. 35 RPV

Gemäss den Bestimmungen sind all jene Bauten<sup>1</sup> und Anlagen<sup>1</sup> in der Landwirtschaftszone zonenkonform, die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung<sup>1</sup> oder den produzierenden Gartenbau<sup>1</sup> notwendig sind und die

- der bodenabhängigen, gewinn- und ertragsorientierten Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung sowie
- der Bewirtschaftung naturnaher Flächen dienen

Abgrenzung zur Freizeitlandwirtschaft s. Seite 9, Anhang 1

**Art. 16a<sup>1</sup> RPG**

**Art. 34<sup>1</sup> RPV**

**Art. 35 RPV**

### Bewilligungsverfahren

Bewilligungen gemäss diesen Bestimmungen fallen unter das reguläre Bewilligungsverfahren nach Art. 22<sup>2</sup> RPG.

**Art. 22<sup>2</sup> RPG**

Wenn das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt hat, kann es nicht mit einer Ausnahmegewilligung realisiert werden. Es ist eine Änderung der Nutzungsplanung erforderlich (Planungspflicht<sup>1</sup>).

### Allgemeine Voraussetzungen für die Bewilligung

Prüfen Sie bei jedem Gesuch folgende Voraussetzungen:

- Das Bauwerk<sup>1</sup> dient der bodenabhängigen, gewinn- und ertragsorientierten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder der Bewirtschaftung naturnaher Flächen.
- Das Bauwerk<sup>1</sup> ist für die in Frage stehende Bewirtschaftung objektiv notwendig.
- Der Betrieb kann mit dem Vorhaben voraussichtlich längerfristig bestehen: Bei grösseren Projekten können Sie zur Beurteilung dieses Kriteriums ein Betriebskonzept<sup>3</sup> verlangen.
- Dem Bauwerk<sup>1</sup> stehen am Standort keine überwiegenden Interessen entgegen: Zieht das Vorhaben weitere Bauten und Anlagen nach sich (Parkplätze, Ausbau der Erschliessung,...), so sind diese ebenfalls zu beurteilen. Auf das Gesamturteil haben folgende Faktoren einen Einfluss:
  - Das Bauvorhaben muss sich gut in die Landschaft einfügen. Dabei ist auf die Lage und auf die Gebäudestellung und -gestaltung (Materialien, Farbe, Form) zu achten. Geeignete Bepflanzungen können die Beeinträchtigung der Landschaft entschärfen.
  - Das Bauvorhaben sollte mit dem Boden haushälterisch umgehen und bestehende Bausubstanz möglichst ausnützen
  - Der mit dem Vorhaben verbundene Mehrverkehr und seine Emissionen sind ebenfalls in die Betrachtung einzubeziehen.
  - Es ist abzuwägen, ob vom Bauwerk und seinem Betrieb Störungen wie Lärm oder Geruch ausgehen, die nicht zumutbar sind.

**Art. 34<sup>4</sup> RPV**

**Bst. a**

**Bst. c**

**Bst. b**

BGE 117 Ib 270 E.4c

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

<sup>3</sup> Ein Muster-Betriebskonzept findet sich in Anhang 2.

## Mit dem Zweck des Bauwerks verbundene Voraussetzungen

### Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung

#### Art. 34<sup>1</sup> RPV, Bst. a

Es handelt sich um "klassische" Bauvorhaben der Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft sowie des produzierenden Gartenbaus, die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendig sind. Was unter landwirtschaftlicher Bewirtschaftung zu verstehen ist, ergibt sich aus der Landwirtschaftsgesetzgebung. Landwirtschaft und produzierender Gartenbau werden durch die Art der hergestellten Produkte von anderen Tätigkeiten abgegrenzt. Landwirtschaftliche Produkte bzw. Erzeugnisse des produzierenden Gartenbaus sind pflanzliche und tierische Nahrungsmittel und Rohstoffe. Grundlegender Prozess in der Landwirtschaft und im produzierenden Gartenbau ist die Gewinnung organischer Substanz durch die Photosynthese mit Tageslicht. Auch die Tierhaltung beruht auf diesem Vorgang, ist doch auch das Tierfutter direkt oder indirekt pflanzlichen Ursprungs.

Beispiele: Scheunen, Ställe, Jauchegruben, Einstell- und Lagerräume für Maschinen, Geräte und landwirtschaftliche Produkte, Garagen, Remisen, Betriebswerkstätten, Treibhäuser usw.

### Bewirtschaftung naturnaher Flächen<sup>1</sup>

#### Art. 34<sup>1</sup> RPV, Bst. b

Bauvorhaben, die für die Bewirtschaftung naturnaher Flächen (ökologische Ausgleichsflächen<sup>1</sup>) notwendig sind, gelten als zonenkonform. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Bewirtschaftung dieser Flächen einen Ertrag abwirft oder nicht.

Beispiele: Schafställe, Unterstände für Maschinen und Geräte etc.

### Gemeinschaftliche Stallbauten

#### Art. 35 RPV

Bauten und Anlagen für die Tierhaltung, die im Miteigentum oder im Alleineigentum einer natürlichen Person stehen, können für mehrere Betriebe gemeinsam erstellt werden. Wenn das Bauvorhaben im Alleineigentum geplant ist, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Bst. a** – die beteiligten Betriebe bilden eine vom Amt für Landwirtschaft, Abteilung Direktzahlungen, anerkannte Betriebs- oder Tierhaltungsgemeinschaft.
- Bst. c** – dem Gesuch liegt der von allen Mitgliedern unterzeichnete Gemeinschaftsvertrag bei.
- Bst. b** – Der Gemeinschaftsvertrag ist im Zeitpunkt der Bewilligung noch mindestens 10 Jahre lang gültig.

### Haltung von Wildtieren

Die gewinn- und ertragsorientierte Haltung von Wildtieren (Hirsche, Strausse usw.) zur Erzeugung von verwertbaren, landwirtschaftlichen Produkten (Fleisch, Federn usw.) gilt als zonenkonform, wenn der Tierhalter für die gehaltenen Tiere über eine eigene Futtergrundlage verfügt und das dazu notwendige Land selber bewirtschaftet (siehe Abgrenzung zur Freizeitlandwirtschaft, Seite 9, Anhang 1).

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

Hinweis: Für die Haltung von Wildtieren ist gestützt auf die Tierschutzbestimmungen eine Haltebewilligung des Kantonstierarztes (Amt für Landwirtschaft, Abteilung Veterinärdienst) erforderlich.

### Remisen, Einstellräume, Garagen/Werkstätten

Die moderne und vielseitig mechanisierte Landwirtschaft ist auf genügend und rationell nutzbare Einstellräume für die auf dem Betrieb benötigten Maschinen und Geräte sowie auf Garagen und eine Betriebswerkstatt angewiesen, wobei für die Traktoren und die Werkstatt in der Regel ein kombinierter Raum erstellt wird. Gemäss den Richtlinien der Eidg. Forschungsanstalt Tänikon FAT haben Landwirtschaftsbetriebe je nach Grösse und Betriebsausrichtung etwa folgende Raumbedürfnisse:

Gebäudebereich/Betriebstyp	Betriebsgrösse			
	10 ha	15 ha	20 ha	30 ha
Garage/Werkstatt	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Remisen für				
– reine Futterbaubetriebe	160 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
– gemischte Futter-/Ackerbaubetriebe	180 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>
– viehlose Ackerbaubetriebe		240 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
– Bergbetriebe		120 m <sup>2</sup>		250 m <sup>2</sup>

Für Nebenerwerbsbetriebe mit weniger als 5 ha Fläche kann Raum für Remise/Werkstatt/Garage von max. 100 m<sup>2</sup> als zonenkonform beurteilt werden (siehe Abgrenzung zur Freizeitlandwirtschaft, Seite 9, Anhang 1).

Nebengebäude (Remisen, Einstell- und Lagerräume, Schöpfe usw.) zu Landwirtschaftsbetrieben sind zur Verhinderung einer raumplanerisch unerwünschten Streubaute grundsätzlich in die bestehenden Gebäude beim Betriebszentrum zu integrieren. Remisen und Schöpfe "im freien Feld" (Feldscheunen usw.) gelten nur dann als zonenkonform, wenn eine Realisierung beim Betriebszentrum aus objektiven Gründen (Parzellengrösse, Topografie, Schutzzone usw.) nicht möglich ist.

## Landwirtschaftliche Lohnunternehmen

Folgende Sachverhalte sind zu unterscheiden:

- In der Landwirtschaft ist es allgemein üblich, dass man Maschinen und Geräte, die von einem Landwirt nicht allein ausgelastet und amortisiert werden können, entweder gemeinsam erwirbt (sog. Maschinengemeinschaft) oder sich gegenseitig gegen Vergütung der Selbstkosten zur Verfügung stellt. Damit erzielt der Eigentümer der Maschine oder des Gerätes aber keinen oder keinen für den Betrieb ins Gewicht fallenden Gewinn, sondern es geht vorab um die Verminderung der festen Betriebskosten. Diese Form der Bewirtschaftung ist zonenkonform.
- Werden mit eigenen Maschinen und Geräten landwirtschaftliche Arbeiten für Dritte gegen Entgelt ausgeführt und wird aus dieser Tätigkeit ein namhafter Beitrag zum Einkommen erwirtschaftet, spricht man von einem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen.

Abgrenzung:

Sind Maschinen und Geräte über den Eigenbedarf hinaus vorhanden (mehrere Maschinen des gleichen Typs und/oder Maschinen, die nicht auf dem eigenen Betrieb benötigt werden) mit denen Arbeiten für Dritte ausgeführt werden, und wird damit ein namhafter Teil des Einkommens erzielt (z.B. mehr als 1/4), ist auf ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen zu schliessen.

Durch landwirtschaftliche Lohnunternehmen werden reine Dienstleistungen angeboten und keine landwirtschaftlichen Produkte erzeugt. Landwirtschaftliche Lohnunternehmen gelten in der Landwirtschaftszone deshalb als zonenfremde Gewerbebetriebe. Dazu notwendige oder wünschbare Bauten und Anlagen sind daher auch nicht zonenkonform. Eine solche Tätigkeit kann vom Bewirtschafter eines Landwirtschaftsbetriebes allenfalls in bestehenden Bauten und Anlagen als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb im Sinne von Art. 24b RPG ausgeübt werden.

## Bauwerke für die Intensivlandwirtschaft

### Ziel und Inhalt von Art. 16a<sup>3</sup> RPG, Art. 38 RPV, Art. 80a BauG und Art. 80b BauG

Mit diesen Bestimmungen wird es möglich, auf einem bestehenden oder einem neuen Betrieb überwiegend oder vollständig bodenunabhängig<sup>1</sup> zu produzieren. Der Gesetzgeber verwendet für solche Gesuche die Begriffe "Intensivlandwirtschaft"<sup>1</sup> und "mehr als innere Aufstockung" synonym. Bodenunabhängige Produktion ist denkbar:

- in der Tierhaltung: Diese ist dann bodenunabhängig, wenn die gehaltenen Tiere zu mindestens der Hälfte mit betriebsfremdem Futter ernährt werden. Typische Beispiele sind Masthallen für Schweine oder Geflügel.
- im Gemüse- und dem produzierenden Gartenbau: Dieser ist dann bodenunabhängig, wenn eine Pflanze nicht im natürlichen Boden wurzelt. Typische Beispiele sind die Hors-Sol- und die Steinwolle-Produktion.

**Art. 16a<sup>3</sup> RPG**  
**Art. 38 RPV**  
**Art. 80a BauG**  
**Art. 80b BauG**

### Bewilligungsverfahren

Bewilligungen nach diesen Bestimmungen fallen unter das reguläre Bewilligungsverfahren nach Art. 22<sup>2</sup> RPG.

**Art. 22<sup>2</sup> RPG**

### Liegt eine Intensivlandwirtschaftszone vor?

Bauwerke<sup>1</sup> für die Intensivlandwirtschaft<sup>1</sup> dürfen nur in bestimmten, eigens dafür vorgesehenen Zonen bewilligt werden. Bevor Sie das Gesuch inhaltlich prüfen können, müssen Sie deshalb zuerst prüfen, ob das geplante Bauwerk in eine solche Intensiv-Landwirtschaftszone zu stehen kommt.

**Art. 16a<sup>3</sup> RPG**  
**Art. 38 RPV**  
**Art. 80a<sup>2</sup> BauG**

Eine der beiden folgenden Bedingungen muss erfüllt sein:

Entweder:

- Das Bauwerk kommt in eine Zone zu stehen, die in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde eigens für Intensivlandwirtschaft vorgesehen worden ist.

**Art. 80a<sup>2</sup> BauG**

Oder:

- Das Bauwerk ist Gegenstand einer Überbauungsordnung, die von den Stimmberechtigten beschlossen worden ist. Wenn diese mit der Genauigkeit einer Baubewilligung ausgearbeitet wird, entscheidet das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

### Materielle Prüfung des Gesuchs

Prüfen Sie bei jedem Gesuch folgende Voraussetzungen:

- Das Bauwerk ist für die in Frage stehende Bewirtschaftung objektiv notwendig.
- Der Betrieb kann mit dem Vorhaben voraussichtlich längerfristig bestehen: Bei grösseren Projekten können Sie zur Beurteilung dieses Kriteriums ein Betriebskonzept<sup>3</sup> verlangen.

**Art. 34<sup>4</sup> RPV, Bst. a**  
**Bst. c**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

<sup>3</sup> Ein Muster-Betriebskonzept findet sich in Anhang 2.

## **Art. 34<sup>4</sup> RPV, Bst. b**

- Dem Bauwerk stehen am Standort keine überwiegenden Interessen entgegen: Zieht das Vorhaben weitere Bauten und Anlagen nach sich (Parkplätze, Ausbau der Erschließung,...), so sind diese ebenfalls zu beurteilen. Auf das Gesamturteil haben folgende Faktoren einen Einfluss:

BGE 117 Ib 270 E.4c

- Das Bauvorhaben muss sich gut in die Landschaft einfügen. Dabei ist auf die Lage und auf die Gebäudestellung und -gestaltung (Materialien, Farbe, Form) zu achten. Geeignete Bepflanzungen können die Beeinträchtigung der Landschaft entschärfen.
- Das Bauvorhaben sollte mit dem Boden haushälterisch umgehen und bestehende Bausubstanz möglichst ausnützen
- Der mit dem Vorhaben verbundene Mehrverkehr und seine Emissionen sind ebenfalls in die Betrachtung einzubeziehen.
- Es ist abzuwägen, ob vom Bauwerk und seinem Betrieb Störungen wie Lärm oder Geruch ausgehen, die nicht zumutbar sind.

## Bauwerke für die innere Aufstockung

### Inhalt und Ziel von Art. 16a<sup>2</sup> RPG, Art. 36 und Art. 37 RPV

Die Produktion auf einem landwirtschaftlichen Betrieb oder im produzierenden Gartenbau darf zur Existenzsicherung mit einem bodenunabhängigen Betriebszweig ergänzt werden. Diese Möglichkeit der inneren Aufstockung<sup>1</sup> besteht

- für die Tierhaltung: Diese ist dann bodenunabhängig, wenn die gehaltenen Tiere zu mehr als der Hälfte mit betriebsfremdem Futter ernährt werden.
- für den Gemüse- und den produzierenden Gartenbau: Er ist dann bodenunabhängig, wenn die Pflanzen nicht im natürlichen Boden wurzeln.

**Art. 16a<sup>2</sup> RPG**

**Art. 36 RPV**

**Art. 37 RPV**

### Bewilligungsverfahren

Bewilligungen nach diesen Bestimmungen fallen unter das reguläre Bewilligungsverfahren nach Art. 22<sup>2</sup> RPG

**Art. 22<sup>2</sup> RPG**

Wenn das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt hat, kann es nicht mit einer Ausnahmegewilligung realisiert werden. In diesem Fall ist eine Änderung der Nutzungsplanung erforderlich (Planungspflicht<sup>1</sup>). Innere Aufstockungen<sup>1</sup> gelten jedoch als Sonderfall: Im Regelfall unterliegen sie keiner Planungspflicht.

### Allgemeine Voraussetzungen für die Bewilligung

Prüfen Sie bei jedem Gesuch folgende Voraussetzungen:

- Der Gesuchsteller bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Betrieb.
- Der Betrieb kann nur mit dem zu erwartenden Zusatzeinkommen voraussichtlich längerfristig bestehen. Der Betrieb muss mit andern Worten auf die innere Aufstockung angewiesen sein. Die angebehrte Aufstockung muss somit einerseits notwendig, andererseits aber auch geeignet sein, um die Existenz des Betriebes längerfristig zu sichern. Die Eignung ist insbesondere dann zu verneinen, wenn der Betrieb auch nach einer vollständigen Ausschöpfung des zulässigen Aufstockungspotenzials voraussichtlich längerfristig nicht existieren können. Bei der Beurteilung dieser Fragen muss den sich verändernden landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden.

**Art. 36<sup>1</sup> RPV**

**Art. 37<sup>1</sup> RPV**

Die nachfolgenden Bedingungen müssen ebenfalls erfüllt werden. Die Bewilligung kann möglicherweise durch eine Anpassung des geplanten Bauwerks<sup>1</sup> erreicht werden.

- Dem Bauwerk stehen am Standort keine überwiegenden Interessen entgegen: Zieht das Vorhaben weitere Bauten und Anlagen nach sich (Parkplätze, Ausbau der Erschließung,...), so sind diese ebenfalls zu beurteilen. Auf das Gesamturteil haben folgende Faktoren einen Einfluss:
  - Das Bauvorhaben muss sich gut in die Landschaft einfügen. Dabei ist auf die Lage und auf die Gebäudestellung und -gestaltung (Materialien, Farbe, Form) zu achten. Geeignete Bepflanzungen können die Beeinträchtigung der Landschaft entschärfen.

**Art. 34<sup>4</sup> RPV, Bst. b**

BGE 117 Ib 270 E.4c

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

- Das Bauvorhaben sollte mit dem Boden haushälterisch umgehen und bestehende Bausubstanz möglichst ausnützen.
- Der mit dem Vorhaben verbundene Mehrverkehr und seine Emissionen sind ebenfalls in die Betrachtung einzubeziehen.
- Es ist abzuwägen, ob vom Bauwerk und seinem Betrieb Störungen wie Lärm oder Geruch ausgehen, die nicht zumutbar sind.

## **Voraussetzungen für die innere Aufstockung in der Tierhaltung**

Eine innere Aufstockung liegt dann vor, wenn einem überwiegend bodenabhängig<sup>1</sup> geführten landwirtschaftlichen Betrieb<sup>1</sup> Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Tierhaltung angegliedert werden, um auf diese Weise dessen Existenzfähigkeit zu sichern. Eine Tierhaltung ist bodenunabhängig, wenn der Betrieb nicht über eine ausreichende Futtergrundlage für seine Tiere verfügt und die Tiere deshalb mit zugekauften Futtermitteln ernährt werden. Dabei ist jede Tierkategorie separat zu betrachten.

Beispiele: Pouletmast, Legehennen, Zuchtschweine, Mastschweine

### **Art. 36<sup>1</sup> RPV**

Gemäss Art. 36 RPV gelten Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Tierhaltung als innere Aufstockung und somit zonenkonform nach Art. 16a Abs. 2 RPG, wenn der Betrieb auf das Zusatzeinkommen angewiesen ist, und wenn

#### **Bst. a**

- der Deckungsbeitrag<sup>1</sup> der bodenunabhängigen Produktion<sup>1</sup> kleiner ist als jener der bodenabhängigen Produktion<sup>1</sup>;

oder

#### **Bst. b**

- das Trockensubstanzpotenzial<sup>1</sup> des Pflanzenbaus einen Anteil von mindestens 70 % des Trockensubstanzbedarfs<sup>1</sup> des Tierbestandes entspricht.

### **Art. 36<sup>3</sup> RPV**

Führt das Deckungsbeitragskriterium<sup>1</sup> zu einem höheren Aufstockungspotenzial als das Trockensubstanzkriterium<sup>1</sup>, so müssen in jedem Fall 50 % des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes gedeckt sein.

### **Art. 36<sup>2</sup> RPV**

Der Deckungsbeitrags- und der Trockensubstanzvergleich sind anhand von Standardwerten vorzunehmen. Fehlen Standardwerte, ist auf vergleichbare Kalkulationsdaten abzustellen.

**Näheres zum Deckungsbeitrags- und zum Trockensubstanzkriterium<sup>1</sup> und deren Vergleichsberechnung ist in den entsprechenden Erläuterungen des Bundesamtes für Raumentwicklung enthalten.**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

Im Trockensubstanzpotenzial<sup>1</sup> werden die auf dem Betrieb angebauten Kulturen standardisiert und zu den Kulturgruppen Ackerkulturen, Dauergrünland und Land mit Dauerkulturen zusammengefasst und einzig zur Berücksichtigung der Standortmerkmale (Klima, Höhenlage, Hangneigung, Exposition usw.) nach den Zonen gemäss der Landwirtschaftlichen Zonen-Verordnung vom 7.12.1998 (SR 912.1) abgestuft.

Im Kanton Bern gelten folgende TS-Potenziale pro ha (in Klammern die Werte für Bio-Betriebe):

	Ackerland und Dauergrünland intensiv dt TS / ha	übriges Dauergrünland dt TS / ha	Land mit Dauerkulturen dt TS / ha
Ackerbauzone, Übergangszone	140 (120)	110 (100)	55 (50)
Hügelzone	120 (100)	100 (90)	50 (45)
Bergzone 1	110 (95)	90 (80)	45 (40)
Bergzone 2	100 (85)	80 (70)	---
Bergzone 3	---	70 (60)	---
Bergzone 4	---	60 (55)	---

Die Sömmerung von Tieren kann entweder beim TS-Potenzial oder beim TS-Bedarf berücksichtigt werden. Wird die Sömmerung im Rahmen des TS-Potenzials berücksichtigt, so ist pro Normalstoss (eine GVE während 100 Tagen) gesömmertes Vieh ein Zuschlag von 16 dt TS einzusetzen.

Pachtland, das dem Betrieb mindestens mittelfristig weiterhin oder neu (Pachtvertrag liegt vor) zur Verfügung steht, wird berücksichtigt.

### **Voraussetzungen für die innere Aufstockung im Gemüsebau und im produzierenden Gartenbau**

Eine innere Aufstockung liegt dann vor, wenn zu einem überwiegend bodenabhängig<sup>1</sup> bewirtschafteten Betrieb<sup>1</sup> Bauten und Anlagen für den bodenunabhängigen Gemüse- oder Gartenbau errichtet werden, um dessen Existenzfähigkeit zu verbessern.

Beispiele: Treibhäuser für Hors-Sol-Produktion, Folienabdeckung für Containerpflanzen

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

## **Art. 37<sup>1</sup> RPV**

Als innere Aufstockung gelten Bauten und Anlagen für den bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau, wenn

- Bst. a**
- der Betrieb nur mit dem Zusatzeinkommen voraussichtlich längerfristig bestehen kann; und
- Bst. b**
- die bodenunabhängig<sup>1</sup> bewirtschaftete Fläche 35% der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebes, jedenfalls aber 5000 m<sup>2</sup>, nicht übersteigt.

## **Art. 37<sup>2</sup> RPV**

Als bodenunabhängig<sup>1</sup> gilt die Bewirtschaftung, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht. Dies ist dann der Fall, wenn sich zwischen den Wurzeln und dem gewachsenen Boden eine Trennschicht befindet, der Boden mithin als Produktionsfaktor ersetzt wird (Hors-Sol, Steinwolle, Nähr-Film-Technik, Dünnschicht-Kultur, japanisches System usw.).

## **Art. 37<sup>1</sup> RPV**

**Bst. b**

Der inneren Aufstockung sind vom Umfang her klare Grenzen gesetzt. Referenzgrösse bei dieser Grenze ist die gemüse- oder gartenbauliche Anbaufläche<sup>1</sup>. Die Anbaufläche ist nicht identisch mit der Betriebs- oder Nutzfläche. Zur Anbaufläche zählt nur jene Fläche, welche tatsächlich kultiviert wird. Die mit Ökonomiebauten, Abstellflächen und sonstige Anlagen (z.B. Regenwasserbecken) überstellten Flächen gehören nicht zur Anbaufläche. Hingegen fallen unter den Begriff der Anbaufläche nicht bloss die Freiland-, sondern auch die Unter-glasflächen. Zu beachten gilt es im Weiteren, dass nur die gemüse- und gartenbauliche Anbaufläche in die Berechnung einzubeziehen ist. Dem Ackerbau, der Graswirtschaft, dem Rebbau usw. dienende Flächen fallen somit ausser Betracht. Zugleich wird damit die Beeinflussbarkeit des Flächenkriteriums durch Zukauf und Zupacht von normalem Landwirtschaftsland verhindert.

An die bodenunabhängig<sup>1</sup> bewirtschaftete Fläche sind nicht bloss die eigentlichen Unter-glasflächen anzurechnen, sondern auch jene Flächen, welche von Bauten und Anlagen überstellt werden, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit der bodenunabhängigen Bewirtschaftung stehen (z.B. Tankanlage und Heizung des Gewächshauses).

## Nicht-Landwirtschaftliches Arbeiten

### Bauwerke für Freizeitlandwirtschaft

Die Freizeit- und Hobbylandwirtschaft<sup>1</sup> zeichnet sich dadurch aus, dass keine Gewinn- und Ertragsorientierung festzustellen ist. Zum Beispiel handelt es sich um das Halten von Pferden oder Schafen in der Freizeit. Die Bewirtschaftung von Land oder die Haltung von Nutztieren dient bei der Freizeitlandwirtschaft der reinen Selbstversorgung, und es werden keine landwirtschaftlichen Produkte zum Verkauf erzeugt.

Bauvorhaben der Freizeit- und Hobbylandwirtschaft sind demnach nie zonenkonform, sondern bedürfen einer Ausnahmegewilligung. Denkbar ist diese unter zwei Rechtsfiguren:

- Standortgebundenheit: Die Baute oder Anlage der nicht gewinnorientierten Freizeitlandwirtschaft muss aus betrieblichen oder technischen Gründen auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sein. Gesuche sind im Ausnahmeverfahren zu prüfen. Es handelt sich zum Beispiel um einen Unterstand für Schafe.
- Es handelt sich um eine Änderung an einer nicht mehr zonenkonformen Baute oder Anlage.

**Art. 24 RPG**

**Art. 24a RPG**

**Art. 24c RPG**

**Art. 24d<sup>1</sup> RPG**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

## Bauwerke für einen nicht-landwirtschaftlichen Nebenbetrieb

### Ziel und Inhalt von Art. 24b RPG und Art. 40 RPV

Die Bestimmungen regeln die Bewilligung von nicht-landwirtschaftlichen Nebenbetrieben<sup>1</sup>. Solche Nebenbetriebe sind grundsätzlich erlaubt für die Existenzsicherung von landwirtschaftlichen Gewerben<sup>1</sup>. Für die Einrichtung der Nebenbetriebe dürfen jene Bauwerke<sup>1</sup> verwendet werden, die für die Landwirtschaft funktionslos geworden sind. Neubauten und spätere Erweiterungen sind ausgeschlossen.

### Bewilligungsverfahren

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nie zonenkonform. Allfällige Bewilligungen gelten somit als Ausnahmebewilligungen.

### Voraussetzungen für die Bewilligung

#### Prüfen Sie folgende Bedingungen für die Bewilligung:

**Art. 24b RPG**  
**Art. 40 RPV**

- Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des bundesrechtlichen Begriffs nach Art. 7 BGG (halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie = 2'100 Akh). Der Vorbehalt von Art. 5 Bst a BGG zugunsten des kantonalen Rechts gilt hier nicht. Diese Voraussetzung muss auch noch nach dem Einrichten des Nebenbetriebes erfüllt bleiben.

**Art. 40<sup>1</sup> RPV**  
**Art. 7 BGG**

- Der Nebenbetrieb ist für die Existenzsicherung erforderlich. Ohne das Zusatzeinkommen aus dem Nebenbetrieb kann der Landwirtschaftsbetrieb voraussichtlich längerfristig nicht bestehen. Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat dies mit einem Betriebskonzept nachzuweisen<sup>3</sup>.

**Art. 24b<sup>2</sup> RPG**

- Der Nebenbetrieb muss überwiegend vom Betriebsleiter<sup>1</sup> oder der Betriebsleiterin<sup>1</sup> geführt werden.

**Art. 24b<sup>1</sup> RPG**

- Der Nebenbetrieb darf nur in Bauten und Anlagen eingerichtet werden, die als Folge des Strukturwandels für den bisherigen, landwirtschaftlichen Zweck funktionslos geworden sind und nicht mehr benötigt werden.

**Art. 40<sup>3</sup> RPV**

- Der Nebenbetrieb muss den gleichen gesetzlichen Anforderungen genügen wie vergleichbare Gewerbebetriebe in den Bauzonen, d.h. er genießt keinen Sonderstatus bezüglich der gewerbe- und gesundheitspolizeilichen sowie umweltschutzrechtlichen Bestimmungen.

**Art. 40<sup>2</sup> RPV**

Der Nebenbetrieb kann überdies nur bewilligt werden, wenn er betriebsnah<sup>1</sup> ist. Dazu muss er zusätzlich folgende Bedingungen erfüllen:

**Bst. a**

- Der Nebenbetrieb liegt innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes und bildet mit diesem eine Einheit. In Gebäuden fernab des Betriebszentrums darf kein Nebenbetrieb eingerichtet werden.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

<sup>3</sup> Ein Muster-Betriebskonzept findet sich in Anhang 2.

- Der Nebenbetrieb und die damit verbundene gewerbliche Tätigkeit muss so beschaffen sein, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes nicht gefährdet ist und gewährleistet bleibt. Dies ist etwa dann nicht mehr gegeben, wenn der Nebenbetrieb mit regelmässigen, länger dauernden Ortsabwesenheiten verbunden ist.
- Der Hofcharakter bleibt trotz des Nebenbetriebs in den wesentlichen Zügen gewahrt. Der Nebenbetrieb darf sich nicht derart in den Vordergrund drängen, dass unbefangene Dritte auf einen eigentlichen Gewerbebetrieb und nicht mehr auf einen Bauernhof schliessen müssen.

**Bst. b****Bst. c****Folgen einer Bewilligung**

- Die Existenz des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes ist im Grundbuch anzumerken. Eine entsprechende Anmerkung ist mit der Baubewilligung zu verfügen.
- Der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb bildet Bestandteil des landwirtschaftlichen Gewerbes und untersteht dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach den Art. 58 - 60 BGG.
- Die Bewilligung zum Einrichten eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes fällt dahin, sobald die Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind. Die Baubewilligungsbehörde hat die Nebenbetriebe dahingehend zu kontrollieren und bei Nichterfüllen entsprechend zu verfügen. Auf Gesuch hin ist in einem neuen Bewilligungsverfahren zu entscheiden, ob der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb gestützt auf andere Bestimmungen allenfalls bewilligt werden kann.

**Art. 24b<sup>3</sup> RPG****Art. 24b<sup>4</sup> RPG****Art. 40<sup>5</sup> RPV****Bemerkungen zu einzelnen Zwecken****Unproblematische Tätigkeiten**

Es handelt sich um "klassische" kleingewerbliche Tätigkeiten ohne grossen Flächenbedarf und ohne wesentlichen Einfluss auf Raum, Umwelt und Hofcharakter. Solche Nebenbetriebe vermögen in der Regel die Voraussetzungen ohne weiteres zu erfüllen.

Beispiele: Schreinerei, Zimmerei, Spenglerei, Metallbau- und Landmaschinenwerkstatt, Gastgewerbe mit weniger als 30 Plätzen, Schlafen im Stroh, Ferien auf dem Bauernhof (siehe unten), landwirtschaftliche oder forstliche Lohnunternehmen,

**Problematische Tätigkeiten**

Es handelt sich um Tätigkeiten, die mit einem relativ grossen Bedarf an Abstell- und Lagerflächen oder mit einem grossem Publikumsverkehr verbunden sind und daher einen nicht unwesentlichen Einfluss auf Raum und Umwelt haben. Solche Tätigkeiten sind nur schwer in bestehende Bauten und Anlagen zu integrieren und verändern den Hofcharakter des Landwirtschaftsbetriebes durch notwendige Lager-, Abstell- und Parkplätze oder andere Aussenanlagen erheblich.

Beispiele: Sägerei, Autoreparatur- und Karosseriewerkstatt, Hoch- und Tiefbaubetrieb, Gastgewerbe mit mehr als 30 Plätzen.

Mit einem entsprechenden Betriebskonzept inkl. Umgebungs- und Gestaltungsplänen kann dargelegt werden, dass die Voraussetzungen erfüllt werden können.

Ein Campingplatz auf einem Landwirtschaftsbetrieb vermag die Voraussetzungen nie zu erfüllen. Er kann nur eingerichtet werden, wenn dafür die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen worden sind. Eine Bewilligung als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb nach Art. 24b RPG ist nicht möglich.

### **Ferien auf dem Bauernhof**

Ferien auf dem Bauernhof als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb und gewerbliche Tätigkeit beinhaltet neben dem Vermieten von Einzelzimmern oder einer Ferienwohnung eine intensive Betreuung der Gäste im Sinne einer "Beherbergung" (Bewirtung, Verkauf betriebseigener Produkte, "Mithilfe" auf dem Betrieb).

Die Grundlage für Ferien auf dem Bauernhof bildet ein echter, vielseitiger Landwirtschaftsbetrieb in einer zur Erholung geeigneten Umgebung mit vielen Erholungsmöglichkeiten. Die Gästebeherbergung bleibt dem Landwirtschaftsbetrieb klar untergeordnet und übersteigt den Umfang von maximal zwei Ferienwohnungen mit höchstens 10 Gästebetten nicht.

Mit dem reinen Vermieten von Zimmern oder einer Ferienwohnung an Dauermieter sind die Voraussetzungen von Ferien auf dem Bauernhof nicht erfüllt, da damit keine Tätigkeit im Sinne eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes ausgeübt wird.

## Bauwerke für standortgebundene Zwecke

Art. 24 RPG

### Ziel und Inhalt von Art. 24 RPG

Die Bestimmung regelt den Umgang mit Bauten<sup>1</sup> und Anlagen<sup>1</sup> ausserhalb der Bauzone, die nicht mit einem landwirtschaftlichen Zweck verbunden sind. Dabei kann es sich um Neubauten oder um die Zweckänderung<sup>1</sup> bestehender Bauwerke<sup>1</sup> handeln. Gesuche können dann bewilligt werden, wenn das Vorhaben aus objektiven Gründen nicht an einem anderen Standort realisiert werden könnte und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Beispiele: Gastwirtschaft: Bergrestaurants, SAC-Hütte

In keinem Fall standortgebunden sind: Neubau von Pfadiheimen, Platzgeranlagen und der dazugehörige Geräteschuppen.

### Bewilligungsverfahren

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Allfällige Bewilligungen gelten somit als Ausnahmegewilligungen.

Art. 24 RPG

### Die Voraussetzung der Standortgebundenheit

Standortgebunden ist ein Vorhaben immer dann, wenn es aus objektiven Gründen an einen bestimmten Ort ausserhalb der Bauzonen gebunden ist und nur dort realisiert werden kann. Grundsätzlich ist folgendes zu beachten:

- Subjektive Gründe, also Gründe, die mit der gesuchstellenden Person verbunden sind, sind für den Bewilligungsentscheid nicht massgebend.
- Rein finanzielle Gründe rechtfertigen keine Bewilligung als standortgebundenes Vorhaben.
- Für das Vorhaben muss eine zwingende Notwendigkeit bestehen. Dass es wünschbar ist, rechtfertigt keine Bewilligung. Ausserdem muss die Notwendigkeit aktuell sein. Bewilligungen "auf Vorrat" sind somit ausgeschlossen.
- Die Standortgebundenheit ist jedoch nicht als absolut zu verstehen. Auch wenn ein anderer Standort (ausserhalb der Bauzone) nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, darf häufig angenommen werden, dass das Bauwerk am vorgesehenen Platz standortgebunden ist. In diesen Fällen spielen betriebliche oder technische Kriterien eine wichtige Rolle.

Für die Standortgebundenheit können in der Regel zwei verschiedene Gründe sprechen, die sich allerdings in der Praxis teils nur schwer abgrenzen lassen. Für die Erteilung der Bewilligung genügt es, wenn mindestens einer dieser Gründe als zwingend für den vorgesehenen Standort angenommen werden kann:

- Betriebliche Gründe: Diese Bauwerke könnten an einer anderen Stelle nicht betriebswirtschaftlich betrieben werden: Klassisch ist die zentrale Lage eines Bergrestaurants in einem Wintersportgebiet, oder eine Hornusserhütte.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

- Technische Gründe: Diese Bauwerke können aus technischen oder topographischen Gründen nicht an einem anderen Ort erstellt werden. Klassische Fälle sind Sendeanlagen oder Stromleitungen

Ferner wird unterschieden zwischen negativer und positiver Standortgebundenheit. Negativ standortgebunden ist ein Bauwerk, wenn es unmöglich in der Bauzone erstellt werden kann, zum Beispiel wegen seiner Immissionen. Ein typisches Beispiel für negative Standortgebundenheit ist die Schiessanlage.

### **Standortgebundenheit bei der Gastwirtschaft<sup>7</sup>**

Vorhaben für die Gastwirtschaft können aus betrieblichen Gründen standortgebunden sein. Sie sind aber zurückhaltend zu bewilligen. Für das Vorhaben muss ein erhebliches Bedürfnis bestehen, damit es als objektiv standortgebunden gilt. Dies kann bei einem Restaurant erfüllt sein, wenn sämtliche folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Zentrale Lage an gut frequentierten Standorten, Ausgangs- und Endpunkte von Wanderwegen und Skipisten und Aussichtspunkten.
- Ferienhaussiedlung in unmittelbarer Nähe
- Das Bedürfnis ist nicht bereits abgedeckt: So kann ein Restaurant abgelehnt werden, wenn bereits eine Verpflegungsmöglichkeit besteht.

<sup>7</sup> Weitere Zwecke werden im Kapitel Technische Anlagen behandelt.

## Zweckänderungen ohne baubewilligungspflichtige Massnahmen

### Ziel und Inhalt von Art. 24a RPG

Die Bestimmung bezieht sich auf Zweckänderungen von bestehenden Bauten<sup>1</sup> und Anlagen<sup>1</sup>, die keine baubewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen beinhalten. Diese Zweckänderungen<sup>1</sup> verlangen aber gleichwohl die Durchführung eines Bewilligungsverfahrens.

**Art. 22<sup>1</sup> RPG**

Beispiele: Ein bisher landwirtschaftlich genutzter Pferdestall wird von Nichtlandwirten weitergenutzt; Umnutzen des Tennis als Abstellplatz.

Nicht bewilligungspflichtig nach dieser Bestimmung sind kleinere bauliche Massnahmen wie die Pinselrenovation der Fassade.

### Bewilligungsverfahren

Die Zweckänderungen nach dieser Bestimmung sind nicht zonenkonform. Allfällige Bewilligungen gelten somit als Ausnahmbewilligungen. Formell wird ein gewöhnliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

**Art. 24a RPG**

Die Ausnahmbewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird. Ausserdem darf der Bewilligung kein anderer Erlass entgegen stehen.

**Art. 24a<sup>2</sup> RPG**

**Art. 24a<sup>1</sup> RPG**

**Bst. b**

### Voraussetzungen für die Bewilligung

Wenn das Vorhaben als Baute<sup>1</sup> oder Anlage<sup>1</sup> bezeichnet werden muss, so kann es nicht als Zweckänderung ohne baubewilligungspflichtige Massnahmen umschrieben werden. Für eine Bewilligung müssen Sie deshalb ausschliessen können, dass es sich um eine Baute handelt. Prüfen Sie deshalb die folgende Bedingung:

**Art. 22<sup>1</sup> RPG**

- Die getroffenen baulichen Massnahmen gelten der Werterhaltung: Bauliche Massnahmen, die den Zweck haben, die Räume oder Flächen erst für die beabsichtigte neue Nutzung geeignet zu machen, sind nicht zulässig (z.B. Einzug eines neuen Betonbodens in einen gepflästerten Stall, um für die neue Nutzung einen ebenen Boden zu erhalten).

Ausserdem darf keines der drei nachfolgenden Ausschlusskriterien zutreffen:

**Art. 24a<sup>1</sup> RPG, Bst. a**

- Das Vorhaben verändert den Raum äusserlich erheblich.
- Das Vorhaben belastet die Erschliessung: Dies kann der Fall sein, wenn eine Scheune als Abstellfläche für LKW benutzt wird.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

- Das Vorhaben beeinträchtigt die Umwelt: Dies ist anzunehmen, wenn vom Betrieb des Vorhabens Emissionen ausgehen. Ein Indiz dafür ist, dass Auflagen notwendig werden, zum Beispiel für den Gewässerschutz.

**Nur wenn keines der drei Ausschlusskriterien auf das Vorhaben zutrifft, kann das Gesuch bewilligt werden.**

## Bauwerke in Streusiedlungsgebieten

### Ziel und Inhalt von Art 39<sup>1</sup> Bst. b RPV

Die Bestimmung verfolgt das Ziel, die Dauerbesiedlung in Gebieten mit traditioneller Streubauweise (Streusiedlungsgebiete<sup>1</sup>) zu erhalten und zu stärken. Deshalb können Bauten<sup>1</sup> und Gebäudekomplexe mit Wohnungen unter bestimmten Bedingungen für ein örtliches Kleingewerbe umgenutzt werden. Die Grenze setzt Art. 39 Abs. 3 RPV. Umbauten sind zulässig, Erweiterungen und Neubauten hingegen nicht.

Beispiele von örtlichen Kleingewerben sind:

Käserei, holzverarbeitender Betrieb (Schreinerei), mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser

Als Kleingewerbe gilt ein nicht industrieller Betrieb mit bis zu fünf Angestellten (vgl. Art. 5 Arbeitsgesetz, SR 822.11).

### Sachlicher Geltungsbereich

Art. 39 Abs. 1 RPV betrifft Bauten mit Wohnungen resp. Gebäudekomplexe mit Wohnungen in Streusiedlungen, die im kant. Richtplan bezeichnet sind, mit Ausnahme der Bauten im Temporärsiedlungsbereich (siehe Richtlinien Seite 19, Wohnen).

Um welche Art Wohnungen es sich handelt, um landwirtschaftliche oder nichtlandwirtschaftliche, um dauernd oder nur zeitweilig (Ferienwohnungen, etc.) belegte, ist nicht von Belang.

Unter Gebäudekomplex ist eine Gruppe von Bauten zu verstehen, die untereinander in einer räumlichen und funktionalen, betrieblichen Beziehung stehen, wie dies beispielsweise bei der Wohnung und den Ökonomiegebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes der Fall ist. Die einzelnen Bauten müssen nicht zusammengebaut sein, sondern können auch frei stehen.

Ein örtliches Kleingewerbe kann in allen Bauten, die eine Wohnung enthalten und in allen Bauten eines Gebäudekomplexes, der mindestens eine Wohnung enthält, bewilligt werden.

Für die Berechnung des zulässigen Gewerbeanteils in einem Gebäudekomplex werden alle Bauten mit einbezogen.

Der geplante Betrieb kann als typisch für eine ländliche, landwirtschaftlich geprägte Region bezeichnet werden.

Der Gewerbeanteil beansprucht in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Bauten oder des gesamten Gebäudekomplexes. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn, nach objektiven Kriterien beurteilt, das Gesuch ein viel Platz beanspruchendes Gewerbe, z.B. einen holzverarbeitenden Betrieb, betrifft. Ein gut gehender Geschäftsgang allein begründet noch kein Abweichen von der Regel.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

## **Zeitlicher Geltungsbereich**

Wann das Gebäude erstellt, wann der Gebäudekomplex entstanden ist, spielt grundsätzlich keine Rolle. Es kann sich um eine nach dem 1.07.1972 erstellte landwirtschaftliche Siedlung oder ein gestützt auf Art. 24 Abs. 1 RPG errichtetes Gebäude mit einer Wohnung handeln.

Volumen, welches am 1. September 2000, also zum Zeitpunkt des in Kraft tretens der revidierten Raumplanungsgesetzgebung, bestand oder zu diesem Zeitpunkt rechtskräftig bewilligt war, kann umgenutzt werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob allfällige Änderungen seit dem 1.07.1972 als zonenkonform oder mit einer Ausnahme nach Art. 24 aRPG bewilligt worden sind.

Volumenerweiterungen, die nach dem 1. September 2000 mit einer Ausnahme nach Art. 24 ff RPG bewilligt und erstellt worden sind, dürfen nicht nachträglich gestützt auf Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV ausgebaut werden.

Flächen, die als anrechenbare BGF nach dem 1. September 2000 in einer Volumenerweiterung bewilligt worden sind, müssen beim Ausbau eines altrechtlichen Volumens in Abzug gebracht werden.

## **Zusätzliche Nebennutzfläche**

Für den Betrieb notwendige, ungedeckte Parkplätze können als Nebennutzfläche bewilligt werden.

## **Bewilligungsverfahren**

### **Art. 24 RPG**

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Die Bewilligungen gelten somit als Ausnahmegewilligungen. Formell gilt ein bewilligtes Vorhaben als standortgebunden.

## **Voraussetzungen für die Bewilligung**

Damit Sie das Gesuch bewilligen können, müssen alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein. Diese haben eigenständigen Charakter und sind nicht Gegenstand der anschließenden Interessenabwägung. Ihr materieller Gehalt überschneidet sich teilweise. Prüfen Sie die folgenden Bedingungen:

### **Art. 39<sup>3</sup> RPV, Bst. a Bst. b**

- Die Baute wird für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt.
- Die Baute hat keine Ersatzbaute zur Folge: Der für Gewerbezwecke aufgegebene Raum darf keinen Bedarf für eine nicht notwendige, nicht objektiv begründete Erweiterung oder Ersatzbaute auslösen. Diese Bedingung ist z.B. dann nicht erfüllt, wenn im Gebäude untergebrachte Nebennutzungen (Garage, Geräteraum, Brennholzlager, etc.) wegen dem zusätzlich zu schaffenden Gewerberaum in einem Erweiterungs- oder Ersatzbau Platz finden sollen. Ein Erweiterungs- oder Ersatzbau ist dann notwendig, wenn der für die gewerbliche Nutzung beanspruchte Raum für die bisherige Nutzung aus objektiven Gründen nicht mehr taugt. So können z.B. wegen Änderungen der Betriebsart (Gründung einer Betriebsgemeinschaft<sup>1</sup> mit gemeinsamer Stallung) oder der Technik (Gross-Heu-

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

oder Strohballen) Teile des Ökonomieraumes nutzlos werden. Ebenso können Stallungen, die nicht mehr der Tierschutzgesetzgebung entsprechen und die durch eine Neuanlage ersetzt werden müssen, für die Umnutzung frei werden.

- Die äussere Erscheinung<sup>1</sup> und die bauliche Grundstruktur<sup>1</sup> bleiben im Wesentlichen unangetastet. Man darf dem Gebäude zwar ansehen, dass es anders als ursprünglich genutzt wird; der typische Charakter des Gebäudes, z.B. die Dreiteiligkeit eines Bauernhauses, muss aber erhalten bleiben. Das Dach muss möglichst unverändert bleiben; es sind höchstens drei Dachflächenfenster zulässig. Ein Hinterglasen der Gimmwände ist möglich, ebenso eine schlitzzartige Befensterung der Stotzwand mit einer maximalen Schlitzbreite von 30 cm. Der Konstruktionsverbund Holz/ Glas ist derart auszuführen, dass die ursprüngliche optische Wirkung der Stotzwand erhalten bleibt.
- Als bauliche Grundstruktur, die im Wesentlichen beibehalten werden muss, gelten alle wesentlichen Teile der Tragstruktur bzw. -konstruktion wie Foundation, Boden, Decken, Wände und Dach.
- Im Ökonomieteil ist nur die Umnutzung der bestehenden Geschosebenen zulässig, das heisst, hier ist der Einbau einer zusätzlichen Geschosebene nicht möglich.

**Bst. c**

Die Erschliessung besteht und muss höchstens geringfügig verändert werden. Strassen dürfen nur punktuell verbreitert werden, neue Strassen oder ein neues Kanalisationsnetz sind unzulässig. Erlaubt ist jedoch zum Beispiel die Errichtung eines Hausanschlusses an eine Strasse oder eine Kanalisation. Die mit der Bewilligung anfallenden Infrastrukturkosten müssen vollständig auf den Eigentümer oder die Eigentümerin überwält werden.

**Bst. d**

Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung<sup>1</sup> des umliegenden Grundstücks ist nicht gefährdet.

**Bst. e**

### Entscheidbaum

Schaffung eines Gewerbes (Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV)

1 Handelt es sich um ein Gebäude oder einen Gebäudekomplex mit Wohnung?

Ja: weiter zu 2

Nein: Nach Art. 24 a RPG, 24 c RPG i.V. mit Art. 42 RPV, 24 d Abs. 2 RPG, 37 a RPG i.V. mit Art. 43 RPV prüfen

2 Umnutzung von bestehendem Volumen?

Ja: weiter zu 3

Nein: Nach Art. 24 c RPG i.V. mit Art. 42 RPV, 37 a RPG i.V. mit Art. 43 RPV prüfen

3 Handelt es sich um ein Vorhaben für das örtliche Kleingewerbe?

Ja: weiter zu 4

Nein: Nach Art. 24a, 24 b, 24 c RPG i.V. mit Art. 42 RPV, 24 d Abs. 2, 37 a RPG i.V. mit Art. 43 RPV prüfen

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

4 Wird nicht mehr als 50 % des Volumens beansprucht?

Ja: weiter zu 5

Nein: Handelt es sich um eine kleingewerbliche Tätigkeit, die von ihrer Art her von vornherein mehr Fläche beansprucht?  
(z.B. Holzverarbeitender Betrieb)

Ja: weiter zu 5

Nein: Ausnahmegewilligung wird nicht erteilt.

5 Wird Art. 39 Abs. 3 RPV eingehalten?

Ja: Ausnahmegewilligung wird erteilt.

Nein: Ausnahmegewilligung wird nicht erteilt.

## Konkurrenzfälle

### 1. Art. 24 RPG dann Art. 39 Abs. 1 RPV und umgekehrt

Beide Fälle sind unproblematisch, da Art. 39 Abs. 1 RPV ein besonderer Anwendungsfall von Art. 24 RPG ist.

### 2. Art. 24 a RPG dann Art. 39 Abs. 1 RPV und umgekehrt

Beide Fälle sind unproblematisch

### 3. Art. 24 b RPG dann Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV und umgekehrt

Der erste Fall ist unproblematisch; der Umkehrfall aber eher unwahrscheinlich, denn für die Anwendung von Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV entfallen die Voraussetzung (Existenzsicherung) und Bedingungen (Selbstaussübung) von Art. Art. 24 b RPG.

### 4. Art. 24 c RPG dann Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV

Unproblematisch, sofern die Änderungen und Erweiterungen im bestehenden Volumen Platz gefunden haben. Mit Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV kann das Volumen bis zur Grenze von 50% umgenutzt werden.

Gleich verhält es sich bei einem Abbruch und Wiederaufbau des bisher vorhandenen Gebäudevolumens.

Problematisch ist hingegen, wenn die Änderungen und Erweiterungen seit dem 1. September 2000 mittels einer Volumenerweiterung geschaffen worden sind. Es bestehen zwei Möglichkeiten:

- Die über Art. 24 c RPG bewilligten und ausgeführten Massnahmen werden wieder rückgängig gemacht. Damit ist die Anwendung von Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV bis zur Grenze von 50% möglich.

- Die über Art. 24 c RPG bewilligten und ausgeführten Massnahmen werden nicht wieder rückgängig gemacht. Bei der Anwendung von Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV sind die mit Art. 24 c RPG in einer Volumenerweiterung bewilligten und realisierten Flächen, die zur BGF zählen, in Abzug zu bringen.

Die gleichen Möglichkeiten bestehen, wenn ein Abbruch und Wiederaufbau nach Art. 24 c Abs. 2 RPG verbunden mit einer Erweiterung des ursprünglichen Volumens bewilligt worden ist.

**5. Art. 24 d Abs. 1 RPG dann Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV**

Möglich, da Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV über Art. 24 d Abs. 1 RPG hinausgeht, indem gewerbliche Nutzungen erlaubt sind.

**6. Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV dann Art. 24 d Abs. 1 RPG**

Mit Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV ist Art. 24 d Abs. 1 RPG in den meisten Fällen ausgeschöpft.

**7. Art. 24 d Abs. 2 RPG dann Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV und umgekehrt**

Nicht möglich, da Art. 24 d Abs. 2 RPG Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV vorgeht. Die Schutzbestimmungen gehen vor. Ein Schutzobjekt bleibt auch im Streusiedlungsgebiet ein Schutzobjekt.

**8. Art. 37 a RPG / Art. 43 RPV dann Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV**

vgl. Ziff. 4

Anzufügen ist, dass im Innern erfolgte gewerbliche Änderungen angerechnet werden müssen.

**9. Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV dann Art. 37 a RPG / Art. 43 RPV**

Mit Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV dürfte in den meisten Fällen die nach Art. 37 a RPG mögliche Erweiterung um 30% vollständig konsumiert sein.

**10. Art. 39 Abs. 1 RPV dann Art. 39 Abs. 2 RPV**

Dieser Fall, wie auch seine Umkehrung, ist theoretisch möglich. Gegebenenfalls müsste der restriktivere Art. 39 Abs. 2 RPV Vorrang haben.



## Landschaftsprägende Bauten

### Ziel und Inhalt von Art. 39<sup>2</sup> RPV

In Gebieten, die durch das Zusammenwirken von Landschaft und Bauten<sup>1</sup> geprägt werden, besteht ein Interesse an der Erhaltung der prägenden Bauten. Die Nutzungsänderung dieser sogenannten landschaftsprägenden Bauten<sup>1</sup> erfüllt deshalb im Prinzip einen doppelten Zweck: Sie erlaubt einerseits das Weiterbestehen der Baute und leistet gleichzeitig einen Beitrag an die Erhaltung einer traditionellen Kulturlandschaft.

Beispiele: Weidhäuser im Berner Oberland, Voralpenbauten, Vorsasse.

### Bewilligungsverfahren

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Die Bewilligungen gelten somit als Ausnahmegewilligungen. Wird ein Vorhaben unter dem Titel der landschaftsprägenden Baute bewilligt, so gilt es formell als standortgebunden.

**Art. 24 RPG**

Die mit der Bewilligung anfallenden Infrastrukturkosten müssen vollständig auf den Eigentümer oder die Eigentümerin überwälzt werden.

**Art. 39<sup>3</sup> RPV, Bst. d**

### Voraussetzungen für die Bewilligung

Damit Sie das Gesuch bewilligen können, müssen alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein. Diese haben eigenständigen Charakter und sind nicht Gegenstand der anschließenden Interessenabwägung. Ihr materieller Gehalt überschneidet sich teilweise. Prüfen Sie die folgenden Bedingungen:

#### Raumplanerische Voraussetzungen

- Die Landschaft und die Bauten sind als Einheit schützenswert und im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung unter Schutz gestellt worden.
- der besondere Charakter der Landschaft muss vom Bestand der vom Gesuch betroffenen Baute abhängen. Diese Bedingung ist in der Regel automatisch erfüllt, wenn die erste Bedingung erfüllt ist.
- Die dauernde Erhaltung der Baute ist ohne die Umnutzung in Frage gestellt.

**Art. 39<sup>2</sup> RPV, Bst. a**

**Bst. b**

**Bst. c**

#### Voraussetzungen an die umzunutzende Baute:

- Die Baute wird für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt. Kann der bisherige Zweck ohne das umgenutzte Volumen noch erfüllt werden?
- Die Baute hat keine Ersatzbaute zur Folge: Der für Gewerbezwecke aufgegebene Raum darf keinen Bedarf für eine nicht notwendige, nicht objektiv begründete Erweiterung oder Ersatzbaute auslösen. Diese Bedingung ist z.B. dann nicht erfüllt, wenn im Gebäude untergebrachte Nebennutzungen (Garage, Geräteraum, Brennholzlager, etc.) wegen dem zusätzlich zu schaffenden Gewerberaum in einem Erweiterungs- oder Ersatzbau

**Art. 39<sup>3</sup> RPV, Bst. a**

**Bst. b**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

Platz finden sollen. Ein Erweiterungs- oder Ersatzbau ist dann notwendig, wenn der für die gewerbliche Nutzung beanspruchte Raum für die bisherige Nutzung aus objektiven Gründen nicht mehr taugt. So können z.B. wegen Änderungen der Betriebsart (Gründung einer Tierhaltungsgemeinschaft<sup>1</sup> mit gemeinsamer Stallung) oder der Technik (Gross-Heu- oder Strohballen) Teile des Ökonomieraumes nutzlos werden.

**Bst. c**

- Die äussere Erscheinung<sup>1</sup> und die bauliche Grundstruktur<sup>1</sup> bleiben im Wesentlichen unangetastet. Man darf dem Gebäude zwar ansehen, dass es anders als ursprünglich genutzt wird; der typische Charakter des Gebäudes muss aber erhalten bleiben. Umbauten von landschaftsprägenden Bauten sind somit nur denkbar, wenn sich die Baute für die vorgesehene Nutzung eignet (bauliche Eignung<sup>1</sup>).

**Bst. d**

- Die Erschliessung besteht und muss höchstens geringfügig verändert werden. Strassen dürfen nur punktuell verbreitert werden, neue Strassen oder ein neues Kanalisationsnetz sind unzulässig. Erlaubt ist jedoch zum Beispiel die Errichtung eines Hausanschlusses an eine Strasse oder eine Kanalisation.

**Bst. e**

- Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung<sup>1</sup> des umliegenden Grundstücks ist nicht gefährdet. In der Regel verlangt die Unterschutzstellung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude die Erhaltung und Pflege der dazugehörigen traditionellen Kulturlandschaft. Diese muss durch die Umnutzung weiterhin gewährleistet sein.

### Interessenabwägung

**Bst. f**

- Dem Vorhaben stehen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegen: Insbesondere ist an die Aspekte der Raumplanung und des Landschaftsschutzes zu denken.

Angesichts der ohnehin nur geringen baulichen Möglichkeiten stehen vor allem die Auswirkungen des Betriebs zur Diskussion. Zu denken ist hier insbesondere an Störungen und Immissionen, die von einer gewerblichen Nutzung oder von allfälligem Mehrverkehr ausgehen.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

## Vollständige Zweckänderung schützenswerter Bauten

### Ziel und Inhalt von Art. 24d<sup>2</sup> RPG und Art. 83<sup>2</sup> BauG

Schützenswerte<sup>1</sup> Bauten sollen ungeschmälert erhalten bleiben. Die raumplanungsrechtlichen Bestimmungen ermöglichen vollständige Zweckänderungen<sup>1</sup> und damit wesentliche Veränderungen dieser Objekte. Diese sind aber nur zulässig, wenn die dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die längerfristige Erhaltung eines Bauwerks nur durch eine sinnvolle und schonende Nutzung gewährleistet werden kann. Nur nutzbare Bauten werden unterhalten und damit dauernd erhalten.

**Art. 10 a<sup>2</sup> BauG**  
**Art. 24d<sup>2</sup> RPG**  
**Bst. b**

Zielsetzung ist aber in jedem Fall eine möglichst schonende, fachgerechte und langfristige Erhaltung der Bauten. Vollständige Zweckänderungen sind unter bestimmten Bedingungen Mittel zu diesem Zweck, sie dürfen aber nicht soweit gehen, dass damit die Schutzwürdigkeit des Bauwerks in Frage gestellt wird.

Im Gegensatz zu den in ihrer Substanz erhaltenen Bauten, in denen nur landwirtschaftsfremde Wohnnutzung zugelassen ist, können im Rahmen von vollständigen Zweckänderungen auch andere Nutzungen bewilligt werden. Dies erlaubt, insbesondere dem Aspekt der baulichen Eignung<sup>1</sup> gebührend Rechnung zu tragen. Mit der Zweckänderung darf aber keine Erweiterung des Bauvolumens verbunden sein.

**Art. 24 d<sup>1</sup> RPG**

Beispiele: In der Regel handelt es sich um geschützte Bauernhäuser.

### Bewilligungsverfahren

Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Der Bund hat die Kompetenz für die Zulassung vollständiger Zweckänderungen von als schützenswert<sup>1</sup> anerkannten Bauten an die Kantone delegiert. Der Kanton Bern hat davon Gebrauch gemacht, die Bewilligungen gelten somit als Ausnahmebewilligungen.

**Art. 24d<sup>2</sup> RPG**  
**und**  
**Art. 83<sup>2</sup> BauG**

Schützenswerte Bauten werden in den Bauinventaren verwaltungsanweisend oder im Rahmen des Nutzungsplanes durch die Gemeinden grundeigentümerverbindlich bezeichnet. Da die Inventarisierungen noch nicht flächendeckend abgeschlossen und alle Einstufungen zunächst einmal Schutzvermutungen sind, ist es notwendig, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Schutzwürdigkeit zu überprüfen.

**Art. 10a BauG**  
**Art. 10b BauG**

Wenn im Rahmen der Überprüfung der Schutzwürdigkeit neue Erkenntnisse oder Entdeckungen, z. B. im Gebäudeinnern, dies nahelegen, kann im Baubewilligungsverfahren auch ein erhaltenswert oder nicht eingestuftes Bau durch die Fachstelle als schützenswert anerkannt werden.

**Art. 10e und**  
**10f BauG**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

**Art. 24d<sup>2</sup> RPG , Bst. a** Schützenswert<sup>1</sup> bedeutet nicht unter Schutz gestellt<sup>1</sup>. Die vollständige Zweckänderung ist nur gestattet, wenn das Gebäude zusätzlich durch die zuständige Behörde, das Amt für Kultur, unter Schutz gestellt worden ist. Die Unterschutzstellung erfolgt durch schriftlichen Vertrag und wird im Grundbuch angemerkt. Die Bezeichnung als schützenswertes (oder allenfalls erhaltenswertes) Objekt im Nutzungsplan oder im Bauinventar reicht somit nicht aus.

**Art. 13, 14 DPG**

Der Unterschutzstellungsvertrag und die Vereinbarung des Schutzzumfangs erfordern in jedem Fall den frühzeitigen Beizug der kantonalen Denkmalpflege. Diese berät den Gesuchsteller bei der Erarbeitung eines bewilligungsfähigen Projektes.

**Art. 10c BauG**

**Art. 83<sup>2</sup> BauG**

Die Zweckänderung bedarf der Zustimmung durch die zuständige Behörde der Erziehungsdirektion. Die Zustimmung der zuständigen Behörde im Baubewilligungsverfahren ist für schützenswerte Objekte ohnehin erforderlich.

Das Verfahren besteht also in der Regel aus drei Elementen:

1. Bestätigung der Schutzwürdigkeit von schützenswert eingestuften Bauten resp. Anerkennung als schützenswerte Objekte von nicht oder allenfalls erhaltenswert eingestuften Bauten.
2. Unterschutzstellung mittels Vertrag.
3. Zustimmung der Fachinstanz im Baubewilligungsverfahren.

### Voraussetzungen für die Bewilligung

Damit eine Ausnahmbewilligung erteilt werden kann, müssen alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein. Diese haben eigenständigen Charakter und sind nicht Gegenstand der abschliessend dargestellten Interessenabwägung. Der materielle Gehalt der einzelnen Voraussetzungen überschneidet sich teilweise.

### Prüfen Sie die folgenden Bedingungen:

**Art. 24d<sup>2</sup> RPG, Bst. a**

– Der Unterschutzstellungsvertrag liegt vor und ist von beiden Parteien, dem Amt für Kultur und der Eigentümerschaft, unterzeichnet.

**Bst. b**

– Die dauernde Erhaltung des Bauwerks kann nur mit einer weitergehenden oder vollständigen Zweckänderung sichergestellt werden.

**Art. 24d<sup>3</sup> RPG, Bst. a**

– Das Bauwerk wird für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt. Diese Bedingung ist nach objektiven, langfristigen Kriterien zu prüfen; es ist nicht auf die momentanen Bedürfnisse der Eigentümerschaft<sup>1</sup> abzustellen.

– Das Vorhaben hat keine Ersatzbaute zur Folge. Der für die Zweckänderung aufzugebene Raum darf keinen Bedarf für eine nicht notwendige, nicht objektiv begründete Erweiterung oder Ersatzbaute auslösen. Diese Bedingung ist z.B. dann nicht erfüllt, wenn im Gebäude untergebrachte Nebennutzungen (Garage, Geräteraum, Brennholzlager, etc.) wegen der Zweckänderung in einem Erweiterungs- oder Ersatzbau Platz finden sollen. Ein Erweiterungs- oder Ersatzbau ist dann notwendig, wenn eine Nutzung mit Rücksicht auf die Schutzwürdigkeit des Altbaus nicht im bestehenden Volumen untergebracht

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

werden kann. In der Regel sind sämtliche Nebennutzungen im bestehenden Volumen zu realisieren.

- Das Bauwerk ist für die vorgesehene Nutzung geeignet. Sein Charakter und seine Identität werden durch die Zweckänderung nicht beeinträchtigt. Nicht geeignet sind Gebäude, welche für die Zweckänderung vergrössert werden müssten.
- Die äussere Erscheinung<sup>1</sup> und die bauliche Grundstruktur<sup>1</sup> bleiben im Wesentlichen unverändert. Man darf dem Gebäude zwar ansehen, dass es anders als ursprünglich genutzt wird; der typische Charakter des Gebäudes muss aber erhalten bleiben. Umbauten von anerkanntermassen schützenswerten Bauten sind somit nur denkbar, wenn sich die Baute für die vorgesehene Nutzung eignet (bauliche Eignung<sup>1</sup>).
- Die Erschliessung besteht und muss höchstens geringfügig verändert werden. Strassen dürfen nur punktuell verbreitert werden, neue Strassen oder ein neues Kanalisationsnetz sind unzulässig. Erlaubt ist jedoch zum Beispiel die Errichtung eines Kanalisationsanschlusses. Sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung anfallen, müssen auf den Eigentümer des Bauwerks überwält werden.
- Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung<sup>1</sup> des umliegenden Grundstücks ist nicht gefährdet. In der Regel verlangt die Unterschutzstellung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude die Erhaltung und Pflege der dazugehörigen traditionellen Kulturlandschaft. Diese muss durch die Umnutzung weiterhin gewährleistet sein.

**Bst. b****Bst. c****Bst. d**

### Interessenabwägung

- Dem Vorhaben stehen keine überwiegenden Interessen entgegen: Eine Interessenabwägung ist allenfalls zwischen den Nutzungsinteressen des Gesuchstellers und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Schutzobjektes vorzunehmen. Ein Ausbau darf aber keinesfalls soweit gehen, dass die Schutzwürdigkeit der Baute in Frage gestellt wird. Wirtschaftliche Sachzwänge, wie etwa der Erwerb einer Liegenschaft zu einem spekulativen, von der vollständigen Ausbaubarkeit des Gebäudes ausgehenden Kaufpreis, rechtfertigen keine Maximalnutzung!

**Bst. e**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

## Änderungen an nicht mehr zonenkonformen Bauwerken

### Art. 24c RPG

### Art. 37a RPG

#### Ziel und Inhalt von Art. 24c und 37a RPG

Die beiden Bestimmungen verfolgen das Ziel des Bestandsschutzes. Rechtmässig erstellte oder geänderte Bauten<sup>1</sup> und Anlagen<sup>1</sup>, welche infolge von Rechtsänderungen oder Änderungen der Zonenplanung nicht mehr zonenkonform sind, sollen erhalten werden können. Dabei gelten für Gewerbebauten teilweise lockerere Bestimmungen als für die übrigen Bauten. Das Gesetz lässt im allgemeinen folgende Massnahmen zu:

- Erweiterungen
- Zweckänderungen<sup>1</sup>
- Erneuerung und Wiederaufbau

Veränderungen sind nur zulässig, wenn die Identität der Baute gewahrt bleibt (Identitätswahrung<sup>1</sup>).

### Art. 24c RPG und

### Art. 82 BauG

#### Bewilligungsverfahren

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Die Bewilligungen gelten somit als Ausnahmegewilligungen.

#### Grundsätzliches zur Identität der Baute

Die Identität einer Baute oder Anlage lässt sich durch eine Reihe von Merkmalen umschreiben. Damit sie gewahrt bleibt, dürfen diese Merkmale nur in beschränktem Ausmass verändert werden.

Die wichtigsten Merkmalsveränderungen sind: Vergrösserungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, Nutzungsänderungen und Umbauten innerhalb des Gebäudes, Veränderungen des Erscheinungsbildes, der Erschliessung, sowie Komfortsteigerungen und das Verhältnis von Umbaukosten zum Gesamtwert des Gebäudes. Daraus ergeben sich die folgenden Grundsätze für die Prüfung der Gesuche:

- Der Wiederaufbau ist in der Regel mit Zweckänderungen und Erweiterung kombinierbar.
- Erneuerungen umfassen eine gründliche, durchgehende Renovation ohne Neueinteilung der Räume. Sie sind in der Regel mit Zweckänderung und Erweiterung kombinierbar.
- Für Gewerbebauten gelten teils spezielle Bestimmungen. So darf ihr Zweck vollständig geändert werden, und die Grenzen für Erweiterungen sind etwas lockerer. Die Erneuerung und der Wiederaufbau von Gewerbebauten sind hingegen im Lichte von Art. 24c zu beurteilen.
- Für alle Vorhaben in diesem Kapitel ist die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung zu prüfen.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

Beispiele: Ursprünglich landwirtschaftliches Wohnhaus, das zum Zeitpunkt der Rechtsänderung als Ferienheim genutzt wird; Militärisches Lagerhaus, das als Lager für die Feuerwehr benutzt wird; Sakralbauten, altes Pfadiheim, nicht mehr zonenkonforme Bauten im Dienste der Freizeitlandwirtschaft<sup>1</sup>.

### **Anwendbarkeit der einzelnen Bestimmungen**

Bestehende gewerbliche Bauten werden bei der Zweckänderung und Erweiterung weniger streng beurteilt als die übrigen Bauten. Deshalb ist zunächst zu prüfen, ob es sich beim zu ändernden Bauwerk um eine gewerbliche Baute handelt.

#### **Handelt es sich um eine bestehende gewerbliche Baute?**

Das vom Vorhaben betroffene Bauwerk<sup>1</sup> muss folgende Bedingungen erfüllen, damit Zweckänderungen und Erweiterungen nach Art. 37a RPG bewilligt werden können:

**Art. 37a RPG**

- Es handelt sich um ein gewerbliches Bauwerk: Das Bauwerk dient beispielsweise der Produktion oder der Lagerung; es ist Teil eines gewinnorientierten Gewerbebetriebs.
- Es wurde rechtmässig erstellt; allfällige Änderungen am Bauwerk waren ebenfalls rechtmässig.
- Das Bauwerk ist vor dem 1.1.1980 erstellt worden<sup>8</sup> oder seither als Folge der Änderung von Nutzungsplänen zonenwidrig geworden.

**Art. 43<sup>1</sup> RPV, Bst. a**

**Art. 37a RPG**

**Erfüllt das Bauwerk diese Bedingungen, so ist beim Abschnitt "Zweckänderungen und Erweiterungen von Gewerbebauten" dieses Kapitels weiterzufahren (Seite 34 Arbeiten).**

**Ansonsten fällt es unter die gleich nachfolgenden Prüfungen für die übrigen Bauten.**

**Wenn eine gewerbliche Baute wiederaufgebaut, umgebaut oder erneuert werden soll, müssen Sie ebenfalls nach dem folgenden Abschnitt "übrige Bauten" vorgehen.**

#### **Übrige bestehende Bauten: Bedingungen für die Anwendbarkeit**

Das vom Vorhaben betroffene Bauwerk muss folgende Bedingungen erfüllen, damit Änderungen nach Art. 24c RPG dieser Bestimmung geprüft werden können:

**Art. 24c RPG**

**Art. 41 RPV**

- Es wurde rechtmässig erstellt; allfällige Änderungen am Bauwerk waren ebenfalls rechtmässig.
- Es ist durch eine nachträgliche Rechtsänderung zonenwidrig geworden; d.h.: Es wurde nicht (mehr) landwirtschaftlich genutzt, als sein Standort einer Landwirtschaftszone zugewiesen wurde.

<sup>8</sup> Inkrafttreten des eidg. Raumplanungsgesetzes

Zum Zeitpunkt der Rechtsänderung:

- In der Regel handelt es sich um Bauten, die am 1.7.1972<sup>9</sup> schon bestanden, aber nicht landwirtschaftlich genutzt wurden.
- Es ist auch denkbar, dass die Baute im Rahmen einer späteren Änderung der Nutzungsplanung der Nichtbauzone zugewiesen wurde.

Zur nicht-landwirtschaftlichen Nutzung:

- Die blosser Aufgabe der bäuerlichen Nutzung reicht für die Anwendung des Artikels nicht aus; vielmehr muss die Baute anderweitig genutzt worden sein. In Frage kommen neben ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauwerken, militärische Bauten oder Bahnbauten, aber auch: Schützenhäuser, Schulhäuser, Sakralbauten, Hornusserhütten, Pfadiheime, freistehende Garagen,...
- Das Bauwerk muss noch bestimmungsgemäss nutzbar sein. Die tragenden Elemente, Fussböden, Dach, Kücheneinrichtung müssen betriebstüchtig oder zumindest sanierungswürdig sein. Verfallene und über längere Zeit verlassene Bauten dürfen nicht wieder aufgebaut werden.

### **Wichtige Anliegen der Raumplanung**

#### **Art. 24c<sup>2</sup> RPG**

Damit ein Vorhaben bewilligt werden kann, muss es mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sein. In dieser Gesamtbetrachtung sind folgende Fragen zu berücksichtigen:

- Genügt die bestehende Erschliessung, oder müsste die Strasse ausgebaut werden? Dies beeinträchtigt unter Umständen das Landschaftsbild.
- Verursachen Bau und vor allem der Betrieb des Vorhabens zusätzlichen Verkehr und damit zusätzliche Immissionen?
- Erfordern zusätzliche Parkplätze weitere bauliche Massnahmen wie zum Beispiel Stützmauern, welche die Umgebung belasten?
- Trägt das Vorhaben dazu bei, die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Baute zu verbessern und den Gebäudeunterhalt zu ermöglichen?

### **Die maximal zulässige Erweiterung**

#### **Art. 42<sup>3</sup> RPV**

Der Gesetzgeber hat der Erweiterung der zonenwidrig genutzten Fläche klare quantitative Schranken gesetzt. Wenn sie überschritten werden, gilt die Identität der Baute als verletzt, und eine Bewilligung kann nicht erteilt werden. Zur zonenwidrigen Fläche sind neben der sogenannten anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF<sup>1</sup>) auch Flächen für Nebennutzungen (NN<sup>1</sup>) zu zählen.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

<sup>9</sup> Das Inkrafttreten des eidg. Gewässerschutzgesetzes bewirkte die erstmalige Trennung von Bau- und Nichtbauzone.

Damit die Identität der Baute gewahrt bleibt, sind der Erweiterung Grenzen gesetzt. Folgende Regeln sind dabei zu beachten:

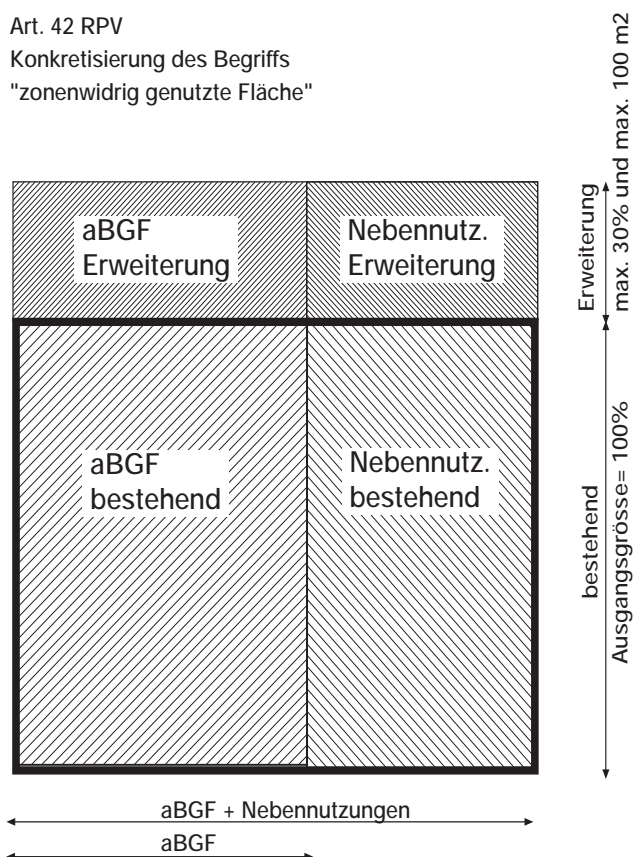
- Die gesamthaft zonenwidrig genutzte Fläche darf maximal um 30% erweitert werden. Erweiterungen der zonenwidrigen Fläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens<sup>1</sup> sind nur zur Hälfte anzurechnen.
- Die zonenwidrig genutzten NN-Flächen dürfen um mehr als 30% erweitert werden, falls die Erweiterung der aBGF<sup>1</sup> weniger als 30% beträgt. Die aBGF<sup>1</sup> darf indessen nicht um mehr als 30% ausgedehnt werden.
- Die zonenwidrig genutzte Fläche darf insgesamt maximal um 100 m<sup>2</sup> erweitert werden.

**Bst. a**

**Bst. b**

Als Referenz für den Flächenvergleich sind die zonenwidrig genutzten Flächen des Bauwerks im Zeitpunkt der Rechtsänderung heranzuziehen. Damit ist auch gesagt, dass das zulässige Mass an Erweiterungen zwar in mehreren Etappen realisiert, aber nicht überschritten werden darf.

Art. 42 RPV  
Konkretisierung des Begriffs  
"zonenwidrig genutzte Fläche"



aBGF = anrechenbare Bruttogeschossfläche

innerhalb best. Gebäude: neue Flächen nur halb anrechnen jedoch max. 100 m<sup>2</sup>

Abbildung 3:  
**Flächenschema**

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

## Art. 42<sup>1-3</sup> RPV

### Die Identitätswahrung bei Zweckänderungen

Die geplanten Zweckänderungen<sup>1</sup> müssen die Identität einer zonenfremd gewordenen Baute wahren (Identitätswahrung!). Dies gilt nicht nur bei Erweiterungen, sondern auch bei Änderungen des Nutzungszwecks. Identitätsrelevante Änderungen sind somit: Vergrößerungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, Nutzungsänderungen und Umbauten innerhalb des Gebäudes, Veränderungen des Erscheinungsbildes, der Erschliessung, sowie Komfortsteigerungen und das Verhältnis von Umbaukosten zum Gesamtwert des Gebäudes.

Als Referenz für den Vergleich ist der Zustand des Bauwerks im Zeitpunkt der Rechtsänderung heranzuziehen. Damit ist auch gesagt, dass das zulässige Mass an Veränderungen zwar in mehreren Etappen realisiert, aber nicht überschritten werden darf.

#### Grundsatz:

Je umfangreicher die Zweckänderung desto problematischer die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG.

Die Zweckänderungen können in folgende Gruppen eingeteilt werden:

#### Vollständige Zweckänderung:

Von einer (unzulässigen) vollständigen Zweckänderung muss dann gesprochen werden, wenn diese bei der fraglichen Baute erhebliche bauliche Eingriffe (Tragkonstruktion, Erscheinungsbild) nach sich zieht, ein starkes Verkehrsaufkommen auslöst oder mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung nicht vereinbar ist.

Als nach Art. 24c RPG unzulässige, vollständige Zweckänderungen gelten beispielsweise:

Unbewohntes Gebäude	bewohntes Gebäude
Materiallager	Produktionsbetrieb (Handwerk, Gewerbe, Industrie)
Wohnen	Produktionsbetrieb
Wohnen	Restaurant
Restaurant	Produktionsbetrieb
Schule	Produktionsbetrieb
Schule	Hotel / Restaurant
Schützenhaus	Produktionsbetrieb
Schützenhaus	Restaurant oder Festlokal
Militärische Materiallager / Bunker	Produktionsbetrieb

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

### Zweckänderung von untergeordneter Bedeutung

Bei Zweckänderungen von untergeordneter Bedeutung muss eine Erweiterung der altrechtlich bestehenden Baute nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Beispiele von Zweckänderungen, welche eine Erweiterung nicht ausschliessen:

Spital oder Sanatorium	Hotel
Militärische Materiallager	Materiallager für Feuerwehr, Strassenunterhaltungsdienst oder ähnliches
Schule	Massenlager

### Grenzfälle von Zweckänderungen

Gewisse Zweckänderungen stellen Grenzfälle dar. Ihre Bewilligung nach Art. 24c RPG ist zwar nicht zum vornherein ausgeschlossen, setzt jedoch voraus, dass die Identität der Baute gewahrt resp. nicht wesentlich verändert wird.

Beispiele von Zweckänderungen, welche das Höchstmass der zulässigen Veränderungen ausschöpfen und somit eine Erweiterung ausschliessen:

Schützenhaus	Materiallager für Feuerwehr, Strassenunterhaltungsdienst oder Ähnliches
Militärische Materiallager	Zivile extensive Lagernutzung
Schützenhaus	Pfadiheim
Schule	Wohnen
Militärische Unterkunft	Massenlager
Eisenbahnschuppen	Materiallager für Feuerwehr oder Strassenunterhaltungsdienst oder Ähnliches

**Ein Abbruch mit anschliessendem Wiederaufbau ist bei diesen Zweckänderungen ausgeschlossen!**

### Wiederaufbau

Der Wiederaufbau eines abgebrochenen oder zerstörten zonenwidrig gewordenen Bauwerks ist an besondere Bestimmungen geknüpft. Prüfen Sie die folgenden Bedingungen:

- An der Nutzung der Baute besteht ein ununterbrochenes Interesse: Sie darf nicht über längere Zeit verlassen gewesen sein.
- Der Wiederaufbau ist mit einer Zweckänderung oder Erweiterung kombinierbar.
- Bei zwingenden Gründen darf der Standort des Wiederaufbaus vom ursprünglichen Standort geringfügig abweichen.

**Art. 42<sup>4</sup> RPV**

## Zweckänderungen und Erweiterungen von Gewerbebauten

### Art. 37a RPG

Wenn die Baute die im Abschnitt "Anwendbarkeit" formulierten Bedingungen erfüllt, so sind Zweckänderungen und Erweiterungen nach den nachfolgenden Kriterien zu prüfen. Die wichtigsten Unterschiede zu den übrigen Bauten sind:

### Art. 43<sup>2</sup> RPV

### Art. 43<sup>3</sup> RPV

- Es sind auch vollständige Zweckänderungen erlaubt.
- Die zulässige Erweiterung beträgt maximal ebenfalls 30% der zonenwidrigen Fläche, darf aber zur Existenzsicherung über 100m<sup>2</sup> hinausgehen.
- Es sind über die wichtigen Anliegen der Raumplanung hinaus spezielle Auflagen bezüglich Auswirkungen zu prüfen.

### Die maximal zulässige Erweiterung:

### Art. 43<sup>3</sup> RPV

Die maximal zulässige Erweiterung ist analog zu den nicht gewerblichen Bauten zu prüfen. Allerdings darf die zonenwidrige Fläche um mehr als 100m<sup>2</sup> ausgedehnt werden, wenn dies zur Existenzsicherung des Betriebs nötig ist.

### Zusätzliche Kriterien

Zusätzlich sind weitere Kriterien zu erfüllen. Prüfen Sie folgende Bedingungen:

### Art. 43<sup>1</sup> RPV, Bst. b

### Bst. c

### Bst. d

### Bst. e

### Bst. f

- Das Vorhaben hat keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt.
- Die neue Nutzung ist nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig.
- Die Erschliessung besteht und muss höchstens geringfügig erweitert werden: Weder der Bau neuer Strassen noch eines Kanalisationsnetzes sind zulässig. Erlaubt sind jedoch zum Beispiel die Errichtung eines Hausanschlusses an eine Abwasserleitung.
- Die mit der Bewilligung anfallenden Infrastrukturkosten müssen vollständig auf den Eigentümer oder die Eigentümerin überwältzt werden.
- Das Gesuch ist mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar: Prüfen Sie analog zum obigen Abschnitt "Wichtige Anliegen der Raumplanung".



## Bauwerke für standortgebundene Zwecke

### Ziel und Inhalt von Art. 24 RPG

Die Bestimmung regelt den Umgang mit Bauten<sup>1</sup> und Anlagen<sup>1</sup> ausserhalb der Bauzone, die technischer Natur sind und / oder der Freizeit dienen. Dabei kann es sich um Neubauten oder um die Zweckänderung bestehender Bauwerke<sup>1</sup> handeln. Gesuche können dann bewilligt werden, wenn das Vorhaben aus objektiven Gründen nicht an einem anderen Standort realisiert werden könnte und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

**Art. 24 RPG**

Die Entscheidungsgrundlagen sind hier stark an der Praxis orientiert, da unterschiedlichste Vorhaben standortgebunden sein können.

Beispiele:

- Technische Anlagen: Lawinverbauungen; Anlagen der Wasserkraft; Sende- und Empfangsanlagen; Anlagen für den Tourismus wie Beschneiungsanlagen und Skilift; Strassen und Wege;
- Anlagen am Wasser sowie für Sport und Freizeit: für die Fischerei, Bade- und Wassersport, Bootsanbindeplätze, Bojen, Surfplätze, Hornusseranlagen, Geräteräume für Ornithologie und Hundehaltung, Schiessanlagen.

In keinem Fall standortgebunden sind: Neubau von Pfadiheimen, Platzgeranlagen und der dazugehörige Geräteschuppen.

Wir gehen im Abschnitt "Standortgebundenheit bei einzelnen Zwecken" auf die fallspezifischen Einzelheiten ein.

### Bewilligungsverfahren

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Allfällige Bewilligungen gelten somit als Ausnahmbewilligungen.

**Art. 24 RPG**

Bei grösseren Vorhaben stellt sich die Frage der Planungspflicht<sup>1</sup>: Wenn das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt hat, kann es nicht mit einer Ausnahmbewilligung realisiert werden. In diesem Fall ist eine Änderung der Nutzungsplanung erforderlich.

### Die Voraussetzung der Standortgebundenheit

Standortgebunden ist ein Vorhaben immer dann, wenn es aus objektiven Gründen an einen bestimmten Ort ausserhalb der Bauzonen gebunden ist und nur dort realisiert werden kann. Grundsätzlich ist folgendes zu beachten:

- Subjektive Gründe, also Gründe, die mit der gesuchstellenden Person verbunden sind, sind für den Bewilligungsentscheid nicht massgebend.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

- Rein finanzielle Gründe rechtfertigen keine Bewilligung als standortgebundenes Vorhaben.
- Für das Vorhaben muss eine zwingende Notwendigkeit bestehen. Dass es wünschbar ist, rechtfertigt keine Bewilligung. Ausserdem muss die Notwendigkeit aktuell sein. Bewilligungen "auf Vorrat" sind somit ausgeschlossen.
- Die Standortgebundenheit ist jedoch nicht als absolut zu verstehen. Auch wenn ein anderer Standort (ausserhalb der Bauzone) nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, darf häufig angenommen werden, dass das Bauwerk am vorgesehenen Platz standortgebunden ist. In diesen Fällen spielen betriebliche oder technische Kriterien eine wichtige Rolle.

Für die Standortgebundenheit können in der Regel zwei verschiedene Gründe sprechen, die sich in der Praxis teils nur schwer abgrenzen lassen. Für die Erteilung der Bewilligung genügt es, wenn mindestens einer dieser Gründe als zwingend für den vorgesehenen Standort angenommen werden kann:

- Betriebliche Gründe: Diese Bauwerke könnten an einer anderen Stelle nicht betriebswirtschaftlich betrieben werden: Klassisch ist die zentrale Lage eines Bergrestaurants in einem Wintersportgebiet, oder eine Hornusserhütte.
- Technische Gründe: Diese Bauwerke können aus technischen oder topographischen Gründen nicht an einem anderen Ort erstellt werden. Klassische Fälle sind Sendeanlagen oder Stromleitungen.

Weiter wird unterschieden zwischen negativer und positiver Standortgebundenheit. Negativ standortgebunden ist ein Bauwerk, wenn es unmöglich in der Bauzone erstellt werden kann, zum Beispiel wegen seiner Immissionen. Ein typisches Beispiel für negative Standortgebundenheit ist die Schiessanlage.

## **Standortgebundenheit bei einzelnen Zwecken**

### **Technische Anlagen:**

Solche Anlagen sind in der Regel aus technischen oder topographischen Gründen standortgebunden. So müssen beispielsweise Antennenanlagen in der Regel an exponierten Stellen platziert werden, um überhaupt funktionstüchtig zu sein.

Es sind aber auch betriebliche Gründe denkbar, wenn es um die Abklärung des geeigneten Standorts geht. Ebenso kann eine negative Standortgebundenheit gegeben sein. Einzelne Zwecke werden nachfolgend kurz hinsichtlich Standortgebundenheit und Planungspflicht<sup>1</sup> erläutert.

- Lawinverbauungen sind standortgebunden, wenn ihnen nicht landwirtschaftliche Interessen zugrunde liegen. Ihr Standort richtet sich nach der Bedrohungslage und den Schutzbedürfnissen.
- Anlagen der Wasserkraft: Kleinkraftwerke sind unter dem Titel der Standortgebundenheit zu beurteilen. Grössere Kraftwerke sind planungspflichtig.

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

- Sende- und Empfangsanlagen: Antennen und ähnliche Anlagen sind standortgebunden, wenn nicht in der Bauzone realisierbar. Ob eine Planungspflicht besteht, hängt von der Grösse ab: In der Regel dürften aber die Auswirkungen nicht so gross sein, dass eine Planungspflicht angenommen werden müsste.
- Anlagen für die Energieversorgung: Für freistehende Transformatoren des Stromnetzes ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Eine Planungspflicht muss nicht angenommen werden. Stromleitungen sind in der Regel nach Spezialrecht zu prüfen.
- Beschneigungsanlagen: Sie erfordern eine Ausnahmegewilligung, wenn die beschneite Fläche maximal 5000m<sup>2</sup> beträgt. Grössere Anlagen unterstehen der Planungspflicht.
- Skilifte ohne Bundeskonzession erfordern in der Regel eine Ausnahmegewilligung.
- Strassen und Wege: Hauszufahrten oder Zufahrten zu standortgebundenen Bauwerken benötigen die Ausnahmegewilligung. Grössere Strassenprojekte unterstehen einem eigenen Planverfahren.

**Art. 29a<sup>1</sup> BauV**

### **Anlagen am Wasser sowie für Sport und Freizeit:**

Auch hier geben in der Regel betriebliche oder technische Gründe den Ausschlag für die Standortgebundenheit. Nachfolgend werden einzelne Beispiele herausgegriffen. Wo nicht anders vermerkt, ist eine Planungspflicht nicht anzunehmen. Oft sind Freizeitanlagen selbst nicht mit grossen baulichen Massnahmen verbunden. Es ist aber immer zu prüfen, ob die Anlage Nebenanlagen wie Zufahrten, Parkplätze und Lagerräume zur Folge hat. Diese können ebenfalls eine Ausnahmegewilligung erfordern.

- Anlagen für die Fischerei: zu denken ist hier an Fischerhäuschen. Sie sind im Ausnahmeverfahren zu prüfen. Einer Planungspflicht könnten allenfalls Fischpässe bei bestehenden Anlagen der Wasserkraft unterstehen.
- Bootsanbindeplätze und Bojen: erfordern eine Ausnahmegewilligung. Bei Bojen ist der Seeverkehrsrichtplan zu berücksichtigen. Eine Planungspflicht ist höchstens für neue Hafenanlagen anzunehmen.
- Surfplätze: beinhalten in der Regel nur geringe bauliche Massnahmen und sind deshalb im Ausnahmeverfahren zu prüfen. Hier sind aber die Nebenanlagen zu beachten.
- Hornusseranlagen, -hütten sowie ihre Materialräume und Umkleidekabinen können als standortgebunden beurteilt werden.
- Schiessanlagen sind in der Regel negativ standortgebunden, da von ihnen Lärm ausgeht, aber auch wegen der mit dem Schiessbetrieb verbundenen Gefahr und der eingeschränkten Bebaubarkeit des Schiessbereichs. Ebenfalls standortgebunden ist ein Aufenthaltsraum bei einer Schiessanlage, unabhängig von der Distanz zur nächsten Wirtschaft oder zur Bauzone. Bei Schiessanlagen sind die entgegenstehenden öffentlichen Interessen besonders zu gewichten. Neue Schiessanlagen oder Erweiterungen ab 15 Lägern sind UVP-pflichtig und in der Regel auch planungspflichtig. Für kleinere Erweiterungen im üblichen Ausmass oder die Installation von elektronischen Trefferanzeigen genügt das Ausnahmeverfahren.
- Für Hundesport kann bei einfachen Räumen für Gerätschaften eine negative Standortgebundenheit angenommen werden. (Lärm z.B. durch Hundegebell)

## **Art. 78 BauG**

## **Art. 77 BauG**

- Übrige Vereinsbauten und Sportanlagen können nicht als standortgebunden bewilligt werden. Sie sind in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 78 BauG) oder in Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) zu erstellen

### **Abbau und Deponie:**

Für Abbau- und Deponievorhaben gilt grundsätzlich die Planungspflicht<sup>1</sup>. Es gibt aber auch Fälle, in denen die Ausnahmegewilligung genügt, zum Beispiel bei einer geringfügigen Erweiterung einer bestehenden Abbaustelle. Beim Abbau sind in erster Linie Gründe der Bodenbeschaffenheit im Spiel, bei Deponien auch die negative Standortgebundenheit. Auch technische und betriebliche Gründe können für die Standortgebundenheit sprechen.

Wesentliche Kriterien für die Bestimmungen des massgeblichen Verfahrens sind das Volumen, das Konfliktpotenzial sowie die Zeitdauer des Betriebs oder der Sichtbarkeit.

Zwingend ist ein Planerlassverfahren für UVP-pflichtige Abbauvorhaben (Gesamtvolumen über 300'000 m<sup>3</sup>) und für Deponien (Gesamtvolumen über 500'000 m<sup>3</sup>).

Eine Ausnahmegewilligung genügt für Abbauvorhaben unter 20'000 m<sup>3</sup> sowie für Abschlussstapen und für kurzfristige Überbrückungen mit geringem Konfliktpotenzial. Die Bewilligungen sind zeitlich zu beschränken. Ein Anspruch auf Erweiterung besteht nicht.

### **Abbauvorhaben, die nicht der Baugesetzgebung unterstehen:**

Abbauvorhaben, die nicht der Baugesetzgebung unterstehen, müssen nach anderen Verfahren beurteilt werden:

- Abbaustellen bei Strassen und Wegen im Wald nach der Waldgesetzgebung.
- Entnahmestellen bei Meliorationsprojekten nach der Gesetzgebung über die Landwirtschaft und die Meliorationen.
- Vorhaben im Zusammenhang mit Bahnbau nach Eisenbahngesetzgebung sowie mit dem Nationalstrassenbau nach dem Nationalstrassengesetz.

### **Zwischenlagerplätze:**

Wiederverwertbares Material, das nicht sofort verwertet werden kann und deshalb zeitlich zwischengelagert wird, gehört nach Möglichkeit in spezielle Zonen (z.B. Abbauzone, Gewerbezone, Industriezone, Arbeitszone oder ähnliche, mittels Überbauungsordnung geregelte Zone). Für die planungsrechtliche Sicherung von Zwischenlagerplätzen kommt ausschliesslich das Planerlassverfahren zur Anwendung. Permanente Zwischenlagerplätze sind baubewilligungspflichtig; wenn Sonderabfälle gelagert werden, sind sie zudem auch UVP-pflichtig. Provisorische Materiallager sind nur auf Baustellen oder auf geeigneten Arealen zulässig, für die eine entsprechende Gewässerschutzbewilligung besteht (z.B. Betriebsareal, Werkhof, usw.).

<sup>1</sup> Begriffserklärungen und Definitionen im Anhang 1.

Für die weitergehenden Anforderungen verweisen wir auf die "Richtlinie für die umweltkonforme Verwendung von Sekundärbaustoffen (RISBA)" der BVE vom 2. September 1996.

**Richtlinie BVE  
(RISBA)**

### **Sortierplätze für Bauabfälle:**

Sortierplätze für Bauabfälle sind ausschliesslich in Gewerbe- und Industriezonen, Ablagerungs- oder Materialabbauzonen einzurichten. Ausnahmen ausserhalb von Bauzonen (mit Art. 24 RPG) sind in der Regel nicht möglich. Für Bauvorhaben ist in jedem Fall eine Baubewilligung erforderlich; für die Behandlung von mehr als 1000 Tonnen pro Jahr braucht es eine UVP.

Wir verweisen auf das Merkblatt "Gewässerschutztechnische Auflagen an Sortierplätzen für Bauabfälle" des Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft vom April 1997.

**Merkblatt GSA**

### **Terrainauffüllungen:**

Terrainauffüllungen sind Auffüllungen von topographischen Unebenheiten zum Zwecke einer verbesserten landwirtschaftlichen Bodenfruchtbarkeit oder einer erleichterten Bewirtschaftung. Die landwirtschaftliche Notwendigkeit muss offensichtlich und nachweisbar sein. Terrainauffüllungen erfolgen in der Regel planmässig im Rahmen von Meliorationsprojekten.

Kleinere Terrainauffüllungen zum Zwecke einer verbesserten landwirtschaftlichen Bodenfruchtbarkeit oder einer erleichterten Bewirtschaftung sind in der Landwirtschaftszone standortgerecht und können in der Regel als zonenkonform oder allenfalls mit einer Ausnahme nach Art. 24 RPG bewilligt werden. Terrainauffüllungen erfordern jedoch immer eine Bau- und eine Gewässerschutzbewilligung, selbst wenn sie weniger als 1.20 Meter hoch sind. Ausgenommen sind solche, die mit der Umgebungsgestaltung eines Bauwerkes zusammenhängen.

Andere Terrainauffüllungen sind grundsätzlich unerwünscht. Insbesondere dürfen sie nicht dazu missbraucht werden, um die Technische Verordnung über Abfälle (TVA) zu umgehen und Bauabfälle auf diese Weise zu entsorgen. Unter diesen Grundsatz fällt auch verschmutztes Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial. Solches darf nicht auf der "grünen Wiese" abgelagert, sondern soll für Auffüllungen und Rekultivierungen von Abbaustellen verwendet werden (Art. 9 und Art. 16 Abs. 3 Bst. d TVA). Terrainauffüllungen zum alleinigen Zweck der Entsorgung werden daher vom Kanton in der Regel nicht bewilligt (Sachplan ADT, Kapitel 4.3, Grundsatz 15). Als Erstes ist deshalb mit den zuständigen Fachstellen (LANA, GSA) die Frage zu klären, ob eine Terrainauffüllung aus landwirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist.

**TVA Art. 9  
TVA Art. 16<sup>3</sup>, Bst. d**

## **Richtlinie GSA**

Wir verweisen auf die "Richtlinie für Terrainveränderungen mit Materialzufuhr" des Amtes für Gewässerschutz vom November 2000.

Speziell im Zusammenhang mit Grossprojekten stellt sich oft die Frage nach der Entsorgung von unverschmutztem Aushub-, Abraum- oder Ausbruchmaterial. Wird der Nachweis erbracht, dass solches Material nicht verwertet werden kann (namentlich für Auffüllungen und Rekultivierungen bestehender Abbaustellen, für Hinterfüllungen, bewilligte Dammschüttungen oder für Geländemodellierungen zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit), muss es auf einer Inertstoffdeponie abgelagert werden. Für neue oder projektspezifische Vorhaben gilt das gleiche Verfahren wie für Inertstoffdeponien.

## Begriffserklärungen und Definitionen

>	<b>Das Zeichen "&gt;" verweist auf einen Begriff, der ebenfalls in den Begriffserklärungen erläutert wird.</b>	
als schützenswert anerkannt	siehe schützenswert	Art. 24d <sup>2</sup> RPG
angrenzender Ökonomieteil	An den Wohnteil eines Bauernhauses direkt anschliessende Räume des Ökonomieteils. In der Regel handelt es sich um das nächste > Binderfeld und/oder die folgende > Gebäudeachse. Diese Räume sind unter bestimmten Bedingungen für nicht-landwirtschaftliche Wohnnutzungen zuzulassen.	Art. 24d <sup>1</sup> RPG Art. 83 <sup>1</sup> BauG Bst. b
Anlage	Bauten, Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen sowie Terrainveränderungen. Das Begriffspaar "Bauten und Anlagen" wird in dieser Richtlinie häufig mit "Bauwerk" zusammengefasst	Art. 7 <sup>7</sup> USG
anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF)	Zur aBGF gehört: die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, abzüglich aller dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendeten Nebenflächen.	Art. 93 <sup>2</sup> BauV Art. 24c RPG Art. 42 RPV Art. 37a RPG Art. 43 RPV Art. 93 <sup>2</sup> BauV
	Nicht zur aBGF angerechnet werden:	Bst. a
	– zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63 BauV) verwendbar sind;	
	– eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;	Bst. b
	– Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;	Bst. c
	– Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;	Bst. d
	– allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;	Bst. e
	– Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüber liegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Art. 63 BauV enthält;	Bst. f

- Mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze sowie Energiegewinnungs-Wintergärten, sofern sie mit einem Tagesspeicher verbunden sind und nicht mit Fremdenergie beheizt werden können; **Bst. g**
  - Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; **Bst. h**
  - Unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind; **Bst. i**
  - in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt. **Bst. k**
- >auch zonenfremde Fläche für Nebennutzungen.

---

## Aufbereitung

Verarbeitung von >landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Produkten.

---

## äussere Erscheinung

Die äussere Erscheinung des Gebäudes muss im Wesentlichen unverändert bleiben bei Umbauten von

- landwirtschaftlichen Wohnbauten zu Wohnzwecken
- als schützenswert anerkannten Bauten
- Bauten in >Streusiedlungsgebieten,
- >landschaftsprägenden Bauten

**Art. 24d<sup>1</sup> RPG**  
**Art. 24d<sup>2</sup> RPG**  
**Art. 39 RPV**

Man darf dem Gebäude zwar anmerken, dass es anders als ursprünglich genutzt wird, der Charakter und die Identität müssen beim Umbau gewahrt bleiben. Die äussere Erscheinung wird geprägt durch die drei Elemente Dach, Fassaden und Umgebung. (>auch bauliche Eignung, >auch bauliche Grundstruktur)

### 1. Dach

zulässig sind z.B.

- Neueindeckung (inkl. Unterdach und Isolation zwischen den Sparren)
- Max. 3 gleich grosse (max. 78/98 oder 66/118cm), regelmässig angeordnete Dachflächenfenster pro Hauptdachseite oder 1 Lichtband
- Dachkorrekturen störender früherer Veränderungen
- Abbrüche und Rückbau von nachträglichen Firstverlängerungen und Querfirstanbauten
- Für bestimmte Bautypen in Grösse, Anzahl und Lage abgestimmte Dachaufbauten

unzulässig sind z.B.

- Veränderungen von Dachneigung und -form (z.B. Zurückschneiden des Gehrschildes)
- Dachflächenfenster in >Gehrschildern
- Dacheinschnitte
- unruhige Gesamtwirkung

## 2. Fassade

zulässig sind z.B.

- Fassadenrenovation, allenfalls Neuanstrich
- Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (z.B. Öffnen vermauerter Fenster)
- Hinterglasung von >Gimwänden oder von Verschalungen mit ausgeschnittenen Verzierungen
- Verglasungen bestehender Öffnungen (z.B. Lüftungsöffnungen im Söller)

unzulässig sind z.B.

- Aussenisolationen und Verkleidungen
- wohnteilartige Fenster am Ökonomieteil und im Söller
- Balkonbauten und Wintergärten insbesondere an Hauptfassaden

## 3. Umgebung

unzulässig sind z.B.

- grössere Terrainveränderungen, Terrassen, Schwimmbäder, unangepasste Einfriedungen etc.

---

**Bäuerliche Erzeugnisse**

---

>landwirtschaftliche Produkte

---

**bauliche Eignung**

Um- und Ausbauten von

- landwirtschaftlichen Wohnbauten zu Wohnzwecken
- als schützenswert anerkannten Bauten,
- Bauten in >Streusiedlungsgebieten,
- >landschaftsprägenden Bauten

**Art. 24d<sup>1</sup> RPG**  
**Art. 24d<sup>2</sup> RPG**  
**Art. 39 RPV**

sind nur denkbar, wenn sich die Baute für die vorgesehene Nutzung eignen; d.h. ein Um- und Ausbau ist nur soweit möglich, als es die Erhaltung der >äusseren Erscheinung und der >baulichen Grundstruktur zulassen. Die bauliche Eignung für eine bestimmte Nutzung ist abhängig von der Baugattung, allenfalls auch vom speziellen Bautypus eines Gebäudes (z.B. Baugattung: Bauernhaus/ Bautypus: Hochstudhaus).

Die wichtigsten traditionellen Baugattungen im ländlichen Raum sind:

**Bauernhäuser, Stöckli**, Speicher, Ofen- und Waschhäuser, Scheunen, Ställe, **Vorsassbauten, Alpbäude** und **Gewerbebauten**. (Die hervorgehobenen Baugattungen weisen einen Wohnteil auf, welcher meist auch erweitert werden kann). Bauten ohne Wohnteil eignen sich in der Regel nicht zum Einbau einer Wohnung; andererseits kann, abgesehen von Kleinbauten wie Ofenhäusern und Speichern, eine gewerbliche Nutzung durchaus möglich sein.

Die meisten ländlichen Bauten bestehen aus mehreren Gebäudeteilen, welche eine differenzierte Beurteilung der baulichen Eignung erfordern. Zu den wichtigsten Gebäudeteilen im Einzelnen:

## 1. Wohnteil

Der Wohnteil umfasst die bewohnten und beheizbaren Räume: Stuben, Gaden (Kammern), Küche und allfällige weitere Nebenräume. Wohnteile sind meist ausreichend belichtet und können unter Berücksichtigung der baulichen Grundstruktur heutigen Wohnbedürfnissen angepasst werden.

### a. Lauben

Im Bereich des Wohnteils weisen viele traditionelle Bauten Lauben auf. Meist traufseitig angeordnet, allenfalls dreiseitig umlaufend, wurden sie früher vielfältig genutzt als Erschliessung, Ort zum Trocknen und Lagern etc. Lauben sind in der Regel offene Gebäudeteile, sie wurden schon früher teilweise verbreitert und verglast, um als zusätzlicher Wohnraum genutzt zu werden.

### b. Dachraum und Söller

Dachräume waren früher offene und kaum belichtete Lagerräume; Estrich über Wohnhäusern, Söller (Gewächsbühne) über Bauernhäusern. Dachräume eignen sich meist recht gut zum Ausbau zu Wohnzwecken, problematisch ist aber vielfach die Belichtung. Die Möglichkeiten über die Dachflächen sind limitiert (siehe äussere Erscheinung) und auf den Giebelseiten muss mit bestehenden Öffnungen ausgekommen werden. Namentlich die geschlossenen Söllerfronten dürfen nicht mit neuen, wohnteilartigen Sprossenfenstern versehen werden, da sonst der Gebäudecharakter in unzulässiger Weise verändert wird.

### c. Keller

Wohnteile sind in der Regel unterkellert oder weisen sogar ein freistehendes Sockelgeschoss auf. Die in den massiven Mauern, allenfalls sogar Gewölben enthaltenen Räume sind notwendige Nebenräume zu den Wohnungen. Nur in Ausnahmefällen eignen sich als Werkstatt oder Webkeller belichtete Räume zum Ausbau.

## 2. Ökonomieteil

Wirtschaftsteile von Bauernhäusern, ebenfalls freistehende Scheunen, bestehen aus den drei Elementen Stall, Tenn und Heubühne. Ökonomiebauten eignen sich nur sehr bedingt zum Ausbau zu Wohnzwecken, andererseits ist der Einbau von Gewerberäumen mit der baulichen Grundstruktur vielfach gut vereinbar.

#### a. Ställe

Ställe weisen einen Stallgang und ein oder zwei Läger auf. Zum Einbau von Wohnräumen sind sie nur bedingt geeignet, namentlich muss mit bescheideneren Öffnungen (Stalltüre und 1-2 Stallfenstern) ausgekommen werden. An den Wohnteil anschliessende Ställe eignen sich zum Einbau der Elemente, die bei Altbauten fehlen, namentlich Sanitärräume, interne Treppenerschliessung etc.

#### b. Tenn und Hocheinfahrt

An die Lägerseite des Stalls schliesst das Tenn an, es diente zum Einbringen des Futters für die Tiere. Wo eine Hocheinfahrt fehlt, musste früher von hier aus das Heu auf die Bühne gebracht werden. Vor allem grössere Bauten weisen ca. 3m über dem Futtertenn eine über eine Rampe erschlossene Hocheinfahrt auf. Diese diente vor allem dem Heuablad, aber auch als Einstellraum.

Ebenerdige Tennpartien eignen sich oft als grosszügige, durchgehende Wohnräume. Die Verglasung der Tennöffnungen ist aber gestalterisch anspruchsvoll. Am besten lässt sich der Gebäudecharakter mit zurückversetzten Glasfronten unter Beibehaltung der alten Tore wahren. Das selbe gilt für Hocheinfahrten, welche als Aussenbereich zu Wohnungen im Obergeschoss genutzt werden sollen.

#### c. Heubühnen

Direkt über den Ställen liegen die Heubühnen. Charakteristisch für die grossvolumigen, bis unter das Dach offenen Gebäudeteile sind die für die Heubelüftung notwendigen Gimwandkonstruktionen der Fassaden. Heubühnen eignen sich vorzüglich als Lagerräume für gewerbliche Nutzungen, aber nur bedingt zum Ausbau zu Wohnzwecken. Problematisch ist vor allem die Belichtung, die mit der Hinterglasung der Gimwände nur unzureichend sichergestellt werden kann und z.B. durch Dachflächenfenster ergänzt werden muss. Heubühnen sind, abgesehen von Kleinbauten, auch derart grosse Volumen ohne jegliche Unterteilung, dass Wände und Decken in neubauartiger Weise erstellt werden müssen, um nutzbare Raumeinheiten zu erreichen.

#### d. Schopfanbauten

Eine Vielzahl ländlicher Bauten weist ursprüngliche oder spätere Schopfanbauten auf. Vor allem rückseitig, aber auch auf den Traufseiten durch Abschleppung der Dachflächen, wurde teilweise offener oder geschlossener Lagerraum für Fahrzeuge, Gerätschaften, Holz und anderes geschaffen. Schöpfe sind meist fensterlose Lagerräume und eignen sich vom Charakter her zum Einbau von Garagen, allenfalls auch für im Gebäudegrundriss schlecht realisierbare neue Elemente wie Sanitärkerne oder interne Treppenanlagen.

## e. Speicher

Ob als freistehender Baukörper gestaltet oder als einzelner Raum ins Bauernhaus eingebaut, Speicher sind fensterlose Lagerräume für Korn, Käse, Wertsachen und anderes. Besonders bei freistehenden Bauten ist eine Befensterung mit der Erhaltung von äusserer Erscheinung und Gebäudecharakter nicht vereinbar. Wegen den beschränkten Raumverhältnissen und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten eignen sie sich (in den meisten Fällen) nicht zum Ausbau zu Wohnzwecken.

## **bauliche Grundstruktur**

Die bauliche Grundstruktur von Gebäuden muss im Wesentlichen unverändert bleiben bei Umbauten von

- landwirtschaftlichen Wohnbauten zu Wohnzwecken
- als schützenswert anerkannten Bauten
- Bauten in >Streusiedlungsgebieten
- >landschaftsprägenden Bauten

**Art. 24d<sup>1</sup> RPG**

**Art. 24d<sup>2</sup> RPG**

**Art. 39 RPV**

d. h. neubauartige Veränderungen sind ausgeschlossen. Die bauliche Grundstruktur besteht aus den Fundamenten, den tragenden Wänden, Böden und Decken sowie der Dachkonstruktion. (>auch bauliche Eignung, >auch äussere Erscheinung)

### **1. Fundamente**

zulässig sind z.B.

- Erneuerung, Unterfahrung oder Ersatz bestehender Fundamente oder Kellermauern
- Einbau von Fundamentplatten bei nicht unterkellerten Gebäudeteilen

unzulässig sind z.B.

- die bestehende Bausubstanz gefährdende Unterkellerungen

### **2. Tragende Wände**

zulässig sind z.B.

- Sanierung der Tragkonstruktion, Ersatz schadhafter Teile
- funktionell begründete Türdurchbrüche
- Einbau von Sanitärkernen und Vertikalerschliessungen in geeigneten Räumen

- Abbruch späterer nichttragender Trennwände

unzulässig sind z.B.

- Abbrüche oder Verschiebungen tragender Wände
- Auskernungen

### 3. Böden und Decken

zulässig sind z.B.

- geringfügige Anpassungen der Geschossniveaus und der Raumhöhen
- Sanierungen und Verstärkungen der Deckenkonstruktionen

unzulässig sind z.B.

- Einzug von mehr als einem neuen Deckenniveau
- Massivdecken in Holzbauten

### 4. Dachkonstruktionen

zulässig sind z.B.

- Sanierung, allenfalls Verstärkung und Wiederherstellung der Dachkonstruktion
- Abbrüche minderwertiger Firstverlängerungen und Querfirstanbauten

unzulässig sind z.B.

- wesentliche Eingriffe in die Dachkonstruktion (Dacheinschnitte und Dachaufbauten)
- Kürzungen der Dachvorsprünge

<b>Baute</b>	Ortsfestes Gebäude für Zwecke des Gewerbes, der Freizeit oder des Wohnens. Das Begriffspaar "Bauten und Anlagen" wird in dieser Richtlinie häufig mit "Bauwerk" zusammengefasst	
<b>Bauwerk</b>	In dieser Richtlinie verwendeter Sammelbegriff für >Bauten und >Anlagen.	
<b>Betriebsgemeinschaft</b>	Ein Zusammenschluss von zwei oder mehreren Betrieben; dieser gilt rechtlich als Betrieb. Betriebsgemeinschaften müssen mehrere gesetzliche Bedingungen erfüllen und vom kantonalen Amt für Landwirtschaft anerkannt sein. Betriebsgemeinschaften können aber auch eine sachenrechtliche Grundlage wie Miteigentum haben oder in die Form einer Aktiengesellschaft gekleidet sein.	<b>Art. 10<sup>1</sup>, Art. 10<sup>4</sup> Art.12 LBV</b>
<b>Betriebskonzept</b>	siehe Muster im Anhang 2 der Richtlinie.	
<b>Betriebsleiter / Betriebsleiterin</b>	>auch Landwirt / Landwirtin: Diejenige Person, die dem landwirtschaftlichen Betrieb vorsteht.	
<b>betriebsnah</b>	Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe auf einem Landwirtschaftsbetrieb müssen betriebsnah sein. Der Begriff ist teilweise örtlich und teilweise qualitativ zu verstehen. Der Betrieb muss im Hofbereich liegen, darf den Hofcharakter nicht verändern und die > landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Hofes darf nicht gefährdet sein.	<b>Art. 24b RPG Art. 40<sup>2</sup> RPV</b>

<b>Binderfeld</b>	Die Binder bilden die Tragkonstruktion eines Daches. Ein Binderfeld umfasst die zwischen zwei Bindern definierte > Gebäudeachse (z.B. Stallachse, Tennachse). Die Berücksichtigung des Binderfelds als massgebende Erweiterungseinheit für landwirtschaftliche Wohnbauten erlaubt eine sinnvolle Nutzung der >baulichen Grundstruktur eines Gebäudes.	<b>Art. 24d<sup>1</sup> RPG</b>
<b>bodenabhängige Produktion im Pflanzenbau</b>	Als bodenabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn die Pflanzen direkt im natürlichen Boden wurzeln. Ob es sich um eine Freiland- oder Unterglasfläche handelt, spielt dabei keine Rolle.	<b>Art. 37<sup>2</sup> RPV</b>
<b>bodenabhängige Produktion in der Tierhaltung</b>	Als bodenabhängig gilt die Tierhaltung, wenn der Betrieb über eine ausreichende eigene Futtermittelbasis für seine Tiere verfügt und die Tiere nicht überwiegend mit zugekauften Futtermitteln ernährt werden. Die Futterbasis ist für jede Tierkategorie einzeln zu ermitteln.	<b>Art. 36 RPV</b>
<b>bodenunabhängige Produktion im Pflanzenbau</b>	Als bodenunabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht. Dies ist dann der Fall, wenn sich zwischen den Wurzeln und dem gewachsenen Boden eine Trennschicht befindet, der Boden mithin als Produktionsfaktor ersetzt wird (Hors-Sol, Steinwolle, Nähr-Film-Technik, Dünnschicht-Kultur, japanisches System usw.).	<b>Art. 37<sup>2</sup> RPV</b>
<b>bodenunabhängige Produktion in der Tierhaltung</b>	Als bodenunabhängig gilt die Tierhaltung, wenn die Tiere überwiegend oder vollständig mit zugekauften Futtermitteln ernährt werden.	<b>Art. 36 RPV</b>
<b>Deckungsbeitrag</b>	Der Deckungsbeitrag (DB) ist die Differenz zwischen der Leistung (Ertrag) und den variablen Kosten eines Produktionszweigs.	
<b>Deckungsbeitragskriterium</b>	Kriterium zur Beurteilung, ob eine innere Aufstockung im beabsichtigten Ausmass zulässig ist. Der >Deckungsbeitrag aus der >bodenunabhängigen Produktion muss kleiner sein als der Deckungsbeitrag aus der bodenabhängigen Produktion (>auch Trockensubstanzkriterium).	<b>Art. 36<sup>1</sup> RPV</b>
<b>erhaltenswert</b>	<p>Erhaltenswerte Bauten sind wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften zu schonen.</p> <p>Sie sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihrer baulichen Grundstruktur zu bewahren. Damit ein Anspruch auf eine vollständige Zweckänderung nach Art. 24d<sup>2</sup> RPG geltend gemacht werden kann, müssen sie im entsprechenden Verfahren unter Schutz gestellt werden. In diesem Verfahren muss u.a. nachgewiesen sein, dass die dauernde Erhaltung nicht anders als durch eine Zweckänderung sichergestellt werden kann.</p>	<b>Art. 10a<sup>3</sup> BauG</b> <b>Art. 10b<sup>3</sup> BauG</b>

**Fläche für Neben-  
nutzungen (NN)**

Zu den Flächen für Nebennutzungen zählen: Keller- und Estrichräume von Wohnungen; Heiz-, Tank- und Maschinenräume; Einstellräume für Fahrzeuge ohne gewerblichen Zweck; Korridore und Treppenhäuser für nicht anrechenbare Räume; offene, aber überdeckte Erdgeschosshallen und Dachterrassen; offene Balkone, die nicht als Laubengänge dienen; Ställe und Futterlager für Hobbytierhaltung.

**Art. 24c RPG**  
**Art. 42 RPV**  
**Art. 37a RPG**  
**Art. 43 RPV**

**Freizeit- und Hob-  
bylandwirtschaft**

Bei der Freizeit- und Hobby-Landwirtschaft ist keine Gewinn- und Ertragsorientierung erkennbar, d.h. die Bewirtschaftung von Land und/oder die Haltung von Nutztieren dient der reinen Selbstversorgung oder Freizeitgestaltung und es werden keine landwirtschaftlichen Produkte zum Verkauf erzeugt.

**Abgrenzung:**

Ob es sich - in Abgrenzung zu den Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben - um eine hobby-mässig betriebene landwirtschaftliche oder gartenbauliche Bewirtschaftung handelt, lässt sich im Einzelfall auf Grund verschiedener Indikatoren feststellen. So fehlt es im Falle der Freizeitlandwirtschaft beispielsweise an der Gewinn- und Ertragsorientierung oder es wird eine Mindestgrösse nicht erreicht. Auf die Festsetzung starrer Grenzwerte ist zu verzichten, damit einzelfallgerechte und im Gesamtinteresse liegende Lösungen möglich bleiben. So ist im Interesse der Nutzung von Marginal- und Restflächen vor allem in der hobby-mässig betriebenen Schafhaltung die Messlatte tiefer anzusetzen, wenn entsprechendes Land bewirtschaftet und genutzt wird.

Die für die hobby-mässige Bewirtschaftung von Land und/oder die Haltung von Tieren notwendigen Bauten und Anlagen können noch als zonenkonform beurteilt werden, wenn

- eine klare Gewinn- und Ertragsorientierung erkennbar ist, d.h. es werden durch die Haltung einer Mindestanzahl von Zucht und/ oder Aufzuchtieren resp. durch die Bewirtschaftung von Land landwirtschaftliche Produkte erzeugt und verkauft, d.h. es wird mit der landwirtschaftlichen Tätigkeit ein Einkommen erzielt

und

- mindestens 3 ha Land (Schafhaltung: 2 ha, Garten- und Gemüsebau: 40 Aren) bewirtschaftet werden

sowie

für die gehaltenen Tiere eine weitgehend eigene Futtergrundlage (mindestens 75 %) vorhanden ist.

---

**gartenbauliche  
Anbaufläche**

Zur Anbaufläche gehört ausschliesslich jene Fläche, auf der Pflanzen des Gartenbaus kultiviert werden. Darunter fallen sowohl Freiland- wie auch Unterglasflächen. Die mit Ökonomiebauten, Abstellflächen und sonstigen Anlagen (z.B. Regenwasserbecken) überstellten Flächen gehören nicht zur Anbaufläche. Bei der > bodenunabhängigen Landwirtschaft zählen auch Flächen, welche von Bauten und Anlagen überstellt werden, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit der bodenunabhängigen Bewirtschaftung stehen, zur bewirtschafteten Fläche (z.B. Tankanlage und Heizung des Gewächshauses).

**Art. 37 RPV**

---

**Gebäudeachse**

Durch die Trag- und Nutzungsstruktur definierter Gebäudeteil (z.B. Stallachse, Tennachse), entspricht in der Regel einem >Binderfeld der Dachkonstruktion. Die Berücksichtigung der Gebäudeachse als massgebende Erweiterungseinheit für landwirtschaftliche Wohnbauten erlaubt eine sinnvolle Nutzung der >baulichen Grundstruktur eines Gebäudes.

**Art. 24d<sup>1</sup> RPG**

---

**Gehrschild**

Dreieckförmiger giebelseitiger Teilwalm eines Satteldaches

---

**gesamter  
Gebäudekomplex**

Betrifft gewerbliche Zweckänderungen von Bauten in >Streusiedlungsgebieten. Besteht das fragliche Objekt aus mehreren zusammengehörigen Gebäudeteilen oder Gebäuden, so ist ihre Gesamtfläche für die zulässige Zweckänderung ausschlaggebend. Diese darf maximal die Hälfte des gesamten Gebäudekomplexes beanspruchen.

**Art. 39<sup>1</sup> RPV**

---

**geschützt**

Siehe unter Schutz gestellt

---

**Gewinn- und  
ertragsorientierte  
Landwirtschaft**

Bei der gewinn- und ertragsorientierten Landwirtschaft werden durch die Bewirtschaftung von Land und/oder die Haltung von Nutztieren landwirtschaftliche Produkte erzeugt und verkauft. Beachte die Abgrenzung von der >Freizeit- und Hobbylandwirtschaft.

---

**Gimwand**

Mit waagrechten, regelmässigen Luftschlitzen versehene Wand eines Heuraums.

---

**Hobbylandwirtschaft**

>Freizeit- und Hobbylandwirtschaft

<b>Identitätswahrung</b>	Der Begriff bezieht sich auf Bauten, die durch eine nachträgliche Rechtsänderung oder Änderungen der Zonenplanung zonenfremd geworden sind. Sie dürfen im Sinne des Bestandesschutzes verändert werden, jedoch nur so stark, als ihre Identität im Wesentlichen gewahrt bleibt. Sowohl Erweiterungen als auch Zweckänderungen können die Identität der Baute tangieren.	<b>Art. 24c RPG</b> <b>Art. 42 RPV</b>
<b>innere Aufstockung</b>	Eine innere Aufstockung liegt vor, wenn einem überwiegend >bodenabhängig geführten Betrieb Bauten und Anlagen für die >bodenunabhängige Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse angegliedert werden, um auf diese Weise dessen Existenzfähigkeit zu sichern.	<b>Art. 16a<sup>2</sup> RPG</b>
<b>innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens</b>	Die betreffende Fläche ist nicht Teil einer geplanten Volumenerweiterung. Als Volumenerweiterung gilt aber schon, wenn die Erweiterung der >aBGF innerhalb eine Nebennutzung aus dem bestehenden Gebäude verdrängt, und folglich für die Nebennutzung eine Fläche ausserhalb des bestehenden Volumens benötigt wird.	<b>Art. 24c RPG</b> <b>Art. 42<sup>3</sup> RPV</b>
<b>Intensivlandwirtschaft</b>	Betriebe, die ihr Einkommen überwiegend oder vollständig aus >bodenunabhängiger Produktion erwirtschaften. Sie sind nur in eigens dafür vorgesehenen Zonen zulässig.	<b>Art. 16a<sup>3</sup> RPG</b>
<b>landschaftsprägende Bauten</b>	Landschaftsprägende Bauten sind regionaltypische, für die Bewirtschaftung früher notwendige und in signifikanter Anzahl und Dichte vorkommende traditionelle Bauten. Sie prägen aufgrund ihrer Standorte, Verteilung und Stellung im Gelände (z.B. Firstrichtungen) das Landschaftsbild massgebend.  Sie können sowohl als Einzelobjekte wie auch als geschlossene Baugruppe, als auch mit ihrer Umgebungsgestaltung (Hofstatt, Gärten, Bäume etc.) die Landschaft bestimmen.  Für ihre landschaftsprägende Wirkung ist primär die intakte Gesamterscheinung und weniger ihre Bedeutung als Schutzobjekt im Sinne von Art. 10 a BauG massgebend.	<b>Art. 39 RPV</b>
<b>Landwirt / Landwirtin</b>	>auch Betriebsleiter: Diejenige Person, die dem landwirtschaftlichen Betrieb vorsteht.	

**landwirtschaftliche Bewirtschaftung**

Der Begriff der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung stützt sich auf den Landwirtschaftsbegriff des Landwirtschaftsgesetzes : Demnach umfasst die Landwirtschaft

- die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;
- die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf der entsprechenden Erzeugnisse auf den Produktionsbetrieben;
- die Bewirtschaftung von naturnahen Flächen.

**Art. 3<sup>1</sup> LwG**

**landwirtschaftliche Produkte**

Produkte, die in >landwirtschaftlichen Betrieben oder Betrieben des >produzierenden Gartenbaus erzeugt werden.

**landwirtschaftliche Wohnbaute**

Wohngebäude eines Bauernhofs oder Wohnteil eines landwirtschaftlichen Gebäudes. Bei Umbauten bezieht sich der Begriff auf den Gebäudetyp und nicht auf den Zweck der Nutzung. Als landwirtschaftliche Wohnbaute gilt auch ein von >Nicht-Landwirten und Nicht-Landwirtinnen bewohntes Bauernhaus.

**landwirtschaftliches Gewerbe**

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die eine wirtschaftliche Einheit bildet, als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und bezüglich Grösse und Intensität der Bewirtschaftung mindestens die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie beansprucht.

**Art.7 BGGB**

Die Betriebsgrösse wird dabei, ausgehend von einer landesüblichen Bewirtschaftung und unter Berücksichtigung der auf dem Betrieb vorhandenen Produktionsgrundlagen (Gebäude, Stallplätze, Zupachtland) und Produktionsmöglichkeiten (Klima, Kontingente), nach arbeitswirtschaftlichen Kriterien bestimmt und nach objektiven und standardisierten Ansätzen ermittelt. Die entsprechenden Ansätze sind in der "Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes" enthalten. Für die Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie gelten Durchschnittsverhältnisse als Mass und es wird von einer Normalfamilie ausgegangen, die jährlich 4'200 Arbeitsstunden in der Landwirtschaft leistet. Für die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie demnach 2'100 Arbeitskraftstunden (Akh) oder 210 Standardarbeitstage (SAT) à 10 Stunden.

**VBB, Anhang**

Unter den gleichen Voraussetzungen gelten auch Betriebe des >produzierenden Gartenbaus als landwirtschaftliche Gewerbe.

<b>naturnahe Flächen</b>	Der Begriff aus der RPV bezieht sich auf >ökologische Ausgleichsflächen. Bauten, die ihrer Bewirtschaftung dienen, gelten unabhängig vom erwirtschafteten Ertrag als zonenkonform.	<b>Art. 34<sup>1</sup> RPV Bst. b</b>
<b>Nicht-Landwirt / Nicht-Landwirtin</b>	Person, die möglicherweise in einem landwirtschaftlichen Gebäude wohnt, aber nicht einem landwirtschaftlichen Beruf nachgeht.	
<b>nicht-landwirtschaftlicher Nebenbetrieb</b>	Gewerbliche, nichtlandwirtschaftliche bzw. nicht gartenbauliche Tätigkeit auf einem Landwirtschaftsbetrieb oder einem Betrieb des produzierenden Gartenbaus.	<b>Art. 24b RPG</b>
<b>Nutzungsänderung</b>	>Zweckänderung	
<b>ökologische Ausgleichsflächen</b>	Ökologische Ausgleichsflächen sind extensiv genutzte Flächen, für deren Bewirtschaftung Ökobeiträge ausbezahlt werden. Die Direktzahlungsverordnung umschreibt die Flächen genauer.	<b>Art. 7 DZV Anhang 3.1 DZV</b>
<b>Planungspflicht</b>	<p>Massgebliche Kriterien für die Annahme einer Planungspflicht sind die Dimension und die Auswirkungen eines Vorhabens auf Raum und Umwelt. Dabei spielt es grundsätzlich keine Rolle, ob ein Vorhaben zonenkonform ist oder nicht. Als Sonderfall ist jedoch die innere Aufstockung (Art. 16a<sup>2</sup> RPG) zu beurteilen. Hier hat der Gesetzgeber neue Möglichkeiten im Bereich der Landwirtschaft schaffen wollen und daraus resultierende Auswirkungen auf den Raum bewusst in Kauf genommen. Beim Entscheid, ob ein Vorhaben der Planungspflicht untersteht, sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:</p> <p><b>1. Grundsatz: UVP-Pflicht</b></p> <p>Grundsätzlich besteht für eine Baute oder Anlage, die der UVP-Pflicht unterliegt, ebenfalls eine Planungspflicht. Die möglichen Einflüsse auf die Umwelt sind derart erheblich, dass sie umfassend geprüft werden müssen. Die Baute und Anlage ist von einer derart grossen Bedeutung, dass es angezeigt ist, die für Planungen zuständigen Organe darüber entscheiden zu lassen. Da eine Planung, welche mit der Genauigkeit eines Baugesuches durchgeführt wird, gleichzeitig als Baubewilligung gilt, ist auch keine Verzögerung zu befürchten. Mit der Neukonzeption der Landwirtschaftszone gewinnt die Beplanung des ländlichen Raumes ohnehin an Bedeutung.</p>	

## 2. Grundsatz: Beurteilung des Einzelfalles

Es ist denkbar, dass im einen oder anderen Ausnahmefall für eine UVP-pflichtige Anlage auf eine Planungspflicht verzichtet werden kann. Dazu müsste auf die konkreten Auswirkungen des Vorhabens auf Raum und Umwelt abgestützt, die bisherige Nutzung des Raumes berücksichtigt werden und die Auswirkungen auf das Konzept der bestehenden Ortsplanung in Betracht gezogen werden.

## 3. Grundsatz: Innere Aufstockung

Bauten und Anlagen der inneren Aufstockung unterliegen – unter den Voraussetzungen von Art. 36 Abs. 3 RPV – der Planungspflicht in der Regel nicht.

### Produktions-gemeinschaft

Der Zusammenschluss mindestens eines identischen Produktionszweigs zweier oder mehrerer ansonsten rechtlich selbständiger Betriebe. Beispiel ist die gemeinsame Produktion von Tafelobst. Einen rechtlich besonderen Status nimmt die >Tierhaltungsgemeinschaft ein.

### produzierender Gartenbau

Der Begriff stützt sich auf die Definition nach Art 3<sup>2</sup> LwG (und Art 7<sup>2</sup> BGG). In Betrieben des produzierenden Gartenbaus werden "Pflanzen gesät oder gepflanzt und grossgezogen". Sie können unterteilt werden in Baumschulbetriebe, Schnittblumen- und Topfpflanzenbetriebe sowie Kombinationen davon. Es handelt sich nicht um: gartenbauliche Verarbeitungs-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe<sup>10</sup>. Betriebe und Gewerbe des produzierenden Gartenbaus sind raumplanungsrechtlich den landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerben gleichgestellt.

**Art. 3<sup>2</sup> LwG**  
**Art. 7<sup>2</sup> BGG**

### schützenswert

Schützenswerte Bauten sind wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität ungeschmälert zu bewahren. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Die bauliche Grundstruktur sowie innere Bauteile und feste Ausstattungen sind entsprechend ihrer Bedeutung zu erhalten. Voraussetzung für die Anerkennung als schützenswerte Baute ist grundsätzlich die Aufnahme ins Bauinventar, dieses wird vom Amt für Kultur der Erziehungsdirektion in Kraft gesetzt. Schützenswerte Bauten können auch im Rahmen des Nutzungsplanes durch die Gemeinden grundeigentümerverbindlich bezeichnet werden.

**Art. 10a<sup>2</sup> und**  
**10b<sup>2</sup> BauG**

### Standortbetrieb

Es handelt sich um jenen Betrieb, auf dem die mit dem Gesuch verbundene Produkteverwertung (Aufbereitung, Lagerung, Verkauf) verbunden ist.

**Art. 34<sup>2</sup> RPV**

<sup>10</sup> Erläuterungen zur RPV, Seite 29

<b>Streusiedlungsgebiet / Streusiedlung</b>	<p>Als traditionelles Streusiedlungsgebiet gilt ein Siedlungsbild, bei dem die Bauten in weitgehend regelmässiger Verteilung und somit in einer charakteristischen Dichte über die Produktionsfläche gestreut sind. Im Kanton Bern sind folgende traditionelle Streusiedlungsgebiete zu unterscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzelhofgebiet der höheren Juralagen</li> <li>– Einzelhofgebiet des höheren Mittellandes sowie Übergangsbereiche</li> <li>– Dauersiedlung in Streulage im nordalpinen Raum</li> </ul>	
<b>Tierhaltungsgemeinschaft</b>	<p>Der Zusammenschluss der Tierhaltung von mindestens zwei landwirtschaftlichen Betrieben. Er unterliegt mehreren gesetzlichen Bedingungen. Auch muss er vom kantonalen Amt für Landwirtschaft anerkannt sein.</p>	<b>Art. 11, Art. 12 LBV</b>
<b>traditionelle Kulturlandschaft</b>	<p>Es handelt sich um eine räumliche Einheit, die aufgrund ihrer eigenständigen, historischen Entwicklung bezüglich der Ausprägung ihrer materiellen und geistigen Kultur ein nach aussen abgrenzbares Individuum darstellt. Zwischen den baulichen Zeugen und der Raumnutzung besteht ein funktionaler Zusammenhang. Die Zeugnisse der historischen Landschaftsgestaltung sind auf vielfältige Weise erlebbar.</p> <p>Der Begriff bezieht sich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– auf die &gt;Streusiedlungsgebiete und die Gebiete mit &gt;landschaftsprägenden Bauten, aber auch</li> <li>– auf die nähere Umgebung einer einzelnen Baute innerhalb dieser Gebiete</li> <li>– auf die nähere Umgebung einer &gt;als schützenswert anerkannten Baute.</li> </ul> <p>Bei Zweckänderungen muss die Pflege und Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft gewährleistet bleiben.</p>	
<b>Trockensubstanz</b>	<p>Die Trockensubstanz (TS) ist derjenige Teil des pflanzlichen Ausgangsprodukts, welcher bei vollständigem Entzug des Wassers zurückbleibt. Ihre Masse wird gemessen in Dezitonnen (dT).</p>	<b>Art. 36<sup>1</sup> RPV</b>
<b>Trockensubstanzbedarf</b>	<p>Der Trockensubstanzbedarf setzt sich zusammen aus dem Bedarf an &gt;Trockensubstanz des aktuellen Tierbestands sowie aus dem Bedarf, der sich aus den neuen Tierplätzen im Rahmen der &gt;inneren Aufstockung ergibt.</p>	<b>Art. 36<sup>1</sup> RPV</b>
<b>Trockensubstanzkriterium</b>	<p>Kriterium zur Beurteilung, ob eine innere Aufstockung im beabsichtigten Ausmass zulässig ist. Das &gt;Trockensubstanzpotenzial aus dem Pflanzenbau eines Betriebs muss mindestens 70% des &gt;Trockensubstanzbedarfs des aufgestockten Betriebs entsprechen. (&gt;auch Deckungsbeitragskriterium)</p>	<b>Art. 36<sup>1</sup> RPV</b>

<b>Trocken- substanzpotenzial</b>	<p>Das Trockensubstanzpotenzial misst, wie viel &gt;Trockensubstanz auf dem fraglichen Betrieb durchschnittlich in einem Jahr produziert werden kann. Zu seiner Ermittlung werden die angebauten Kulturen standardisiert, zu den Kulturengruppen Ackerkulturen, Dauergrünland und Land mit Dauerkulturen zusammengefasst und nach den Zonen gemäss der landwirtschaftlichen Zonenverordnung abgestuft.</p>	<b>Art. 36<sup>1</sup> RPV</b>
<b>unter Schutz gestellt</b>	<p>Die Unterschutzstellung erfolgt durch schriftlichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und dem Amt für Kultur der Erziehungsdirektion; sie wird im Grundbuch angemerkt.</p>	<b>Art. 13 und 14 DPG</b>
<b>Wesensgleichheit</b>	<p>&gt;Identitätswahrung</p>	
<b>zonenfremde Nebennutzungen (NN)</b>	<p>Sämtliche Nebenräume, die mit der zonenfremden Nutzung baulich und funktional in Zusammenhang stehen. In ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden sind dies z.B. der Keller und von der Wohnung her erschlossene Estrichräume sowie Garagen, Heizungs- und Brennstoffräume. Bei der Ermittlung der bestehenden zonenfremden Nutzung gilt dies vermutungsweise. Alle übrigen Räume können nicht der NN zugerechnet werden. Der Nachweis des Gegenteils ist möglich, setzt jedoch voraus, dass für das Stichdatum eine konstante systematische und intensive zonenfremde Nutzung belegt werden kann.</p> <p>Wenn vorhandene Ökonomieräume neu für zonenwidrige Nebennutzungen benutzt werden, ohne dass baubewilligungspflichtige Massnahmen nötig sind, so zählen diese nicht zur neuen NN. Sie sind indessen bewilligungspflichtig nach Art. 24a RPG.</p> <p>Neue offene Räume und Aussenräume zählen nicht zur neuen NN. Sie dürfen aber den Gesamtcharakter des Bauwerks nicht massgeblich verändern.</p> <p>Die Flächen von ungedeckten Parkplätzen und Vorplätzen sowie mindestens zweiseitig offene Unterstände für Fahrzeuge zählen nicht zur NN, sofern sie nicht weiter als 10 Meter vom Hauptgebäude entfernt angeordnet werden. In besonderen topografischen Verhältnissen kann vom Mass von 10 m abgewichen werden.</p> <p>Garagen gehören hingegen zur NN.</p>	<b>Art. 24c RPG Art. 42<sup>3</sup> RPV</b>

---

**Zweckänderung  
(vollständige und  
teilweise)**

Bei einer Zweckänderung weicht die bisherige Funktion eines Bauwerks einer neuen Funktion. In gewissen Fällen ist eine vollständige Zweckänderung zulässig, manchmal nur eine teilweise Zweckänderung.

Zweckänderungen ausserhalb der Bauzone begründen eine Baubewilligungspflicht, auch wenn sie nicht mit baubewilligungspflichtigen Massnahmen im Sinne von Art. 22<sup>1</sup> RPG verbunden sind. Die blosser Aufgabe einer bestimmten Nutzung stellt noch keine Zweckänderung dar. Häufige Zweckänderungen ausserhalb der Bauzone sind:

- landwirtschaftliches Arbeiten zu nicht-landwirtschaftlichem Arbeiten
- landwirtschaftliches Arbeiten zu Wohnen
- landwirtschaftliches Wohnen zu nicht-landwirtschaftlichem Wohnen
- Zweckänderung nicht-landwirtschaftlicher Bauwerke

Für die Ermittlung des jeweils geeigneten Bewilligungsverfahrens ist der Entscheidungsbaum (weisse Seiten dieser Richtlinie) zu konsultieren.

---



## Muster-Betriebskonzept

Ein Betriebskonzept sollte im Wesentlichen folgende Angaben enthalten:

### 1. Ist-Zustand des landwirtschaftlichen Gewerbes

Familie / Arbeitskräfte

Kurze Betriebsbeschreibung (Flächen / Tierbesatz /Produktionsrechte / Landwirtschaftliches Einkommen)

Nebenbeschäftigung und -einkommen

### 2. Strategie des Unternehmens - zukünftiges Produktionskonzept

Betriebsentwicklung

Angebot an Produkten

Angebot an Dienstleistungen

### 3. Geplantes Bauvorhaben

Beschreibung des Vorhabens (Baubeschrieb / Pläne)

Finanzbedarf

Nutzen für das Unternehmen

Marketing

### 4. Auswirkungen des Vorhabens auf den Betrieb

Familie / Arbeitskräfte

Einkommensentwicklung (zusätzliche Erträge und verminderte Kosten abzüglich zusätzliche Kosten und verminderte Erträge)

### 5. Zusammenfassung



## Abkürzungsverzeichnis

<b>AGR</b>	Amt für Gemeinden und Raumordnung	
<b>BauG</b>	Baugesetz des Kantons Bern	BSG 721.0
<b>BauV</b>	Bauverordnung des Kantons Bern	BSG 721.1
<b>BGBB</b>	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	SR 211.412.11
<b>BVE</b>	Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern	
<b>DPG</b>	Gesetz über die Denkmalpflege	BSG 426.41
<b>DZV</b>	Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft	SR 910.13
<b>GSA</b>	Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft	
<b>JGK</b>	Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern	
<b>LANA</b>	Amt für Landwirtschaft	
<b>LwG</b>	Bundesgesetz über die Landwirtschaft	SR 910.1
<b>LBV</b>	Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen	SR 910.91
<b>ÖQV</b>	Verordnung über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft	SR 910.14
<b>RPG</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
<b>RPV</b>	Raumplanungsverordnung (des Bundes)	SR 700.1
<b>TVA</b>	Technische Verordnung über Abfälle	SR 814.600
<b>USG</b>	Bundesgesetz über den Umweltschutz	SR 814.01
<b>VBB</b>	Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht	SR 211.412.110
<b>VOL</b>	Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern	



## Materialien

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979	SR 700
Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991	SR 211.412.11
Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000	SR 700.1
Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993	SR 211.412.110
Technische Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990	SR 814.600
Baugesetz des Kantons Bern (BauG) vom 9. Juni 1985	BSG 721.0
Gesetz über die Denkmalpflege (DPG) vom 8. September 1999	BSG 426.41
Bauverordnung des Kantons Bern (BauV) vom 6. März 1985	BSG 721.1
Denkmalpflegeverordnung (DPV) vom 25. Oktober 2000	BSG 426.411
Erläuterungen des Bundes zur Raumplanungsverordnung	<a href="http://www.raumentwicklung.admin.ch/raumplanungsrecht_d.html">www.raumentwicklung.admin.ch/raumplanungsrecht_d.html</a>
Empfehlungen des Bundes für den Vollzug:	<a href="http://www.raumentwicklung.admin.ch/raumplanungsrecht_d.html">www.raumentwicklung.admin.ch/raumplanungsrecht_d.html</a>
– Ausscheidung von Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG	
– Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG	
– Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach Art. 36 RPV	
– Bewilligungen nach Art. 24c RPG (Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen)	
Botschaft (des Bundesrates) zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Mai 1996	<a href="http://www.admin.ch/brp/deutsch/recht/material/index.html">www.admin.ch/brp/deutsch/recht/material/index.html</a>
Amtliches Bulletin der Bundesversammlung zur Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung	<a href="http://www.admin.ch/brp/deutsch/recht/material/index.html">www.admin.ch/brp/deutsch/recht/material/index.html</a>
Tagblatt des Grossen Rates zur Änderung des Baugesetzes, 1. Lesung Februarsession 2001, 2. Lesung Aprilsession 2001	<a href="http://www.be.ch/GR/2dokumente.asp#Docs">www.be.ch/GR/2dokumente.asp#Docs</a>

VLP-ASPAN-Kurzkommentar zur RPG-Teilrevision

[www.vlp-aspan.ch/d/documents.php](http://www.vlp-aspan.ch/d/documents.php)

VLP: Begriffe zum Bauen ausserhalb der Bauzone

[www.vlp-aspan.ch/d/documents.php](http://www.vlp-aspan.ch/d/documents.php)

Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung (wird überarbeitet)

VLP-ASPAN