

Kontaktstelle:
Abteilung Bauen
031 633 77 70
Email: bauen.agr@jgk.be.ch

Geht an:

- Einwohner- und gemischte Gemeinden
- Regierungsstatthalterämter
- Diverse Abonnenten

Information

Bauen ausserhalb der Bauzonen; Bewilligungspraxis bei Ausnahmegesuchen für die Erweiterung von altrechtlich bestehenden, zonenfremden Wohnbauten Artikel 24c Absatz 4 Raumplanungsgesetz (RPG), Artikel 42 Raumplanungsverordnung (RPV)

1. Ausgangslage

Am 26. September 2016 (BSIG Nr. 7/721.0/14.2) hat die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) über die vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) verlangte Korrektur der Bewilligungspraxis bei der Anwendung von Art. 24c Absatz 4 Raumplanungsgesetz (RPG) informiert. Inzwischen haben Neuverhandlungen zwischen dem Kanton und der Bundesstelle ergeben, dass in einzelnen Bereichen der Bewilligungspraxis mehr Spielraum eingeräumt werden kann. Die JGK hat dies zum Anlass genommen, die BSIG-Information zu überarbeiten. Die vorliegende Information ersetzt diejenige vom 26. September 2016.



2. Praxisregeln für die Anwendung von Art. 24c Abs. 4 RPG

Nach Art. 24c Abs. 4 RPG sind Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild einer altrechtlich bestehenden Baute ausserhalb der Bauzonen zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig sind oder darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Die RPV erlaubt in Art. 42 Abs. 3, dass unter diesen Voraussetzungen eine Erweiterung auch ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen kann. Die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten. Dabei werden Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur halb angerechnet.

In jedem Fall ist aufgrund der gesamten Umstände zu prüfen, ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt. Durch die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller ist zudem die Notwendigkeit der Erweiterung für das zeitgemässe Wohnen zu belegen. Damit ist die Pflicht verbunden, Erweiterungen soweit zumutbar zu kompensieren, beispielsweise durch Entfernung nicht mehr benötigter Bauten oder Bauteile.

2.1 Allgemeine Voraussetzungen (kumulativ)

- Die gesamte Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.
- Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild (also auch Erweiterungen) müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

- Die Identität (Umfang, Erscheinung, Zweck) der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung muss in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.
- Das Vorhaben muss mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sein (Interessenabwägung).

2.2 Detailregelungen

- Zeitgemässe Wohnnutzung
 - Änderungen am äusseren Erscheinungsbild sind grundsätzlich zulässig, wenn sie nötig sind, um die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand zu bringen.
 - Ungenügende Raumhöhen und Belichtung von bestehenden Wohnflächen können unter grösstmöglicher Wahrung des Erscheinungsbildes den heutigen Bedürfnissen angepasst werden (z.B. mit Dachaufbauten oder mit einer Anpassung der Kniestockhöhe). Eine Absenkung des Kellerbodens zur Erreichung der Stehhöhe ist zulässig.
 - Kleine Wohnhäuser, welche nachgewiesenermassen traditionell als Familienwohnung genutzt wurden, können im Rahmen von Art. 42 Abs. 3 RPV erweitert werden (max. 30%). Als „klein“ gelten Wohnhäuser mit einer BGF von bis zu 75m² sowie mit einem oder mehreren Zimmern unter 10 m². Entsprechende Wohnhäuser mit einer geringfügig grösseren bestehenden BGF können höchstens bis auf eine Fläche von 100 m² BGF erweitert werden.
 - Zum zeitgemässen Wohnen können weitere Bauten oder Bauteile nötig sein. Beispielsweise:
 - ein gedeckter, mindestens zweiseitig offener Fahrzeugunterstand
 - ein mindestens zweiseitig offener Holzunterstand (bei der Umstellung auf eine Hauptholzheizung);
 - ein Aussensitzplatz oder Balkon.

Diese Bauteile werden bei der Flächenberechnung nicht fix angerechnet. Sie dürfen nur erstellt werden, wenn innerhalb des Volumens kein Platz vorhanden ist und sie die Identität nicht beeinträchtigen.

Die Bauten sind soweit möglich als Anbauten und die Anlagen mit einem körperlichen Zusammenhang zur Hauptbaute auszuführen. Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein direktes Anbauen aus konstruktiven oder topografischen Gründen nicht möglich ist. Die Nebenfläche muss in diesem Fall räumlich, organisatorisch und konzeptionell so angeordnet sein, dass sie eindeutig der Hauptbaute zugeordnet ist und nur dieser dienen kann.

- Eine zusätzliche Wohneinheit darf bei einer Erweiterung des Gebäudevolumens nicht realisiert werden. Das Erweiterungspotential dient dazu, um alte Wohnhäuser zeitgemäss bewohnbar zu machen.
- Der Platzbedarf von Ferienhäusern oder -wohnungen wird restriktiver beurteilt als derjenige von ganzjährig bewohnten Bauten. Erweiterungen zur Schaffung von zusätzlichen Wohn- und Nebenflächen sind daher in der Regel nicht bewilligungsfähig.
- Unterirdische Erweiterungen fallen nicht in den Anwendungsbereich von 24c Abs. 4 RPG. Hier gelten die Erweiterungsmöglichkeiten von 30%, max. 100 m².
- Soweit bei einem Abbruch und Wiederaufbau das wieder aufzubauende Gebäudevolumen innerhalb des 1972 existierenden Volumens liegt, gelten die darin enthaltenen Flächen ebenfalls als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens und eine allfällige Erweiterung der BGF ist daher nur halb anzurechnen.

- Energetische Sanierung

Bewilligungsfähig sind insbesondere bauliche Massnahmen, die im Rahmen einer energetischen Sanierung nötig sind, wie z.B. eine Aussenisolation der Fassaden, eine Änderung der Befensterung oder Anbauten für die Energieversorgung (wie z.B. Luft/Wasser-Wärmepumpen).

- Verbesserung der Einpassung in die Landschaft

- Werden rechtmässig bestehende störende Bauten in der Umgebung beseitigt, können diese mit einer Erweiterung des Gebäudevolumens in höchstens gleichem Umfang kompensiert werden.
- Werden gestalterisch störende Bauten durch einen gut integrierten Neubau ersetzt, sind Erweiterungen nach aussen denkbar.

3. Umsetzung der neuen Praxisregeln

Die neuen Praxisregeln gelten ab sofort für alle Ausnahmegesuche nach Art. 24c RPG, mit welchen eine Erweiterung des Bauvolumens angestrebt wird. Sie sind auch anwendbar auf Geschäfte, welche als Voranfragen noch nach alter Praxis beurteilt worden sind.