

NEWSLETTER



Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Bauen

Nydeggasse 11/13, 3011 Bern – Tel. Nr. 031 633 77 70 – www.be.ch/agr

Revision des Raumplanungsrechts zum Bauen ausserhalb der Bauzonen

Der Bundesrat hat am 10. Oktober 2012 eine [Teilrevision der Raumplanungsverordnung](#) (RPV) beschlossen und zusammen mit der [Teilrevision des Raumplanungsgesetzes](#) (RPG) vom 23. Dezember 2011 auf den 1. November 2012 in Kraft gesetzt.

Mit dieser Revision werden landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten aus der Zeit vor 1972 einer einheitlichen Regelung unterstellt (Umsetzung einer Standesinitiative des Kantons St. Gallen). Zudem werden auch die Möglichkeiten für den Transport von Wärmeenergie aus Landwirtschaftsbetrieben räumlich erweitert (Umsetzung einer Motion von Ständerat Luginbühl).

Das AGR hat im [Newsletter Nr. 8](#) vom April 2012 bereits kurz über diese beiden Revisionsgegenstände berichtet.

Umsetzung der Standesinitiative St. Gallen

Nach noch geltendem RPG musste jeweils abgeklärt werden, ob eine Wohnbaute ausserhalb der Bauzonen 1972 für landwirtschaftliche Zwecke bewohnt wurde. Dies führte im Vollzug aufgrund des langen Zeitraumes oft zu Schwierigkeiten. Mit der vorliegenden Teilrevision des RPG werden nun solche Abklärungen hinfällig.

Neu können auch Gebäude, die 1972 noch landwirtschaftlich bewohnt wurden, erweitert und auch abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Solche Bauten (also insbesondere auch Wohnbauten mit angebautem Oekonomie teil) werden somit den übrigen zonenfremden Bauten gleichgestellt.

Bauliche Massnahmen müssen die Identität der Baute einschliesslich der Umgebung in den wesentlichen Zügen wahren. Weiterhin bestehen bleiben die bisherigen Beschränkungen der umfangmässigen Erweiterungsmöglichkeiten. Auch gilt als Referenz weiterhin der Zustand im Jahr 1972. Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen.

Der Grundsatz der Wahrung der Identität gilt sowohl beim Umbau innerhalb des Volumens als vor allem auch bei Erweiterungen und beim Abbruch und Wiederaufbau. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für eine energetische Sanierung

nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG und Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV). Eine energetische Sanierung ist also möglich, auch wenn mit ihr Änderungen am äusseren Erscheinungsbild verbunden sind. Desgleichen können Raumhöhen, die Befensterung und Ähnliches den modernen Bedürfnissen angepasst werden. Bei Bauten, welche die Landschaft eher gestört haben, ist eine verbesserte Einordnung vorzusehen. Eine solche kann von den Beurteilungsbehörden auch verlangt werden.

Erweiterungen sind in erster Linie im bestehenden Gebäudevolumen zu realisieren. Für Erweiterungen ausserhalb des Volumens formuliert die Revision im Vergleich zur heutigen Rechtslage eher höhere Anforderungen. In vielen Fällen wird bei einer Erweiterung des Gebäudevolumens keines der drei Kriterien (zeitgemässe Wohnnutzung, energetische Sanierung, Verbesserung der Einpassung in die Landschaft) erfüllt sein. Die Auswirkungen dieser Einschränkung auf die Praxis sind zur Zeit noch unklar.

Umsetzung der Motion Luginbühl

Die revidierte RPV regelt den Transport von Wärmeenergie aus landwirtschaftlichen Holzheizungen neu. Bisher waren solche Transporte nur zur Versorgung von Bauten zulässig, welche zusammen mit dem Hofbereich eine Gebäudegruppe bilden. Dieses starre räumliche Kriterium („Gebäudegruppe“) fällt weg. Künftig wird eine Versorgung von Gebäuden auch über eine grössere Distanz möglich sein, solange die Anlage den aktuellen Standards hoher Energieeffizienz Rechnung trägt. Neu – und im Vergleich zum bisherigen Recht einschränkender – ist, dass die notwendigen Installationen für die Wärmeerzeugung künftig in bestehenden, landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten untergebracht werden müssen. Die Errichtung neuer Bauten z.B. für eine Heizzentrale ist nicht mehr möglich. Der Anwendungsbereich der neuen Bestimmung ist jedoch auf Anlagen beschränkt, in welchen Wärme aus verholzter Biomasse gewonnen wird. Für Anlagen zur Nutzung landwirtschaftlicher Biomasse ergeben sich keine Veränderungen. Aufgrund der veränderten Systematik ist die Regelung nun etwas besser verständlich.

Die Wegleitung des AGR und weitere Hilfsmittel zum Bauen ausserhalb der Bauzonen werden sobald als möglich der neuen Rechtslage angepasst und auf der Internetseite des AGR aufgeschaltet.