



# Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 24c RPG – Änderung von altrechtlichen zonenwidrigen Bauten und Anlagen

Als Ergänzung zum Themenblatt A1 – Bauen ausserhalb der Bauzone  
Fassung März 2024

Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand (umfangmässige Erweiterung = siehe Artikel 42 RPV). Die äussere Erscheinung, die durch die drei Elemente **Dach (1)**, **Fassaden (2)** und **Umgebung (4)** geprägt wird, müssen bei einem Um- und Ausbau, wie auch bei einem Abbruch mit anschliessendem Wiederaufbau soweit als möglich gewahrt bleiben. Die typischen Gestaltungsmerkmale (Stilelemente) der einzelnen Gebäudeteile müssen erhalten bleiben. Gestalterische Verbesserungen bei störenden Bauten und Anlagen sind zulässig.

Für den Umbau von schützenswerten und erhaltenswerten Objekten gelten zusätzlich die denkmalrechtlichen Bestimmungen. Bei K-Objekten, d.h. bei allen schützenswerten Baudenkmalern oder erhaltenswerten Baudenkmalern, die in einer Baugruppe oder in einem Ortsbildschutzperimeter liegen, ist die Denkmalpflege des Kantons Bern zwingend und möglichst frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Die folgenden Gestaltungsgrundsätze gelten für altrechtliche Bauernhäuser. Für die übrigen Bauten (Wohnhäuser, Stöcklis, Ferienhäuser, u.ä.) gelten diese Gestaltungsgrundsätze sinngemäss.

## 1. Dachgestaltung

zulässig sind:

- **Belichtung Dachraum:** 1. Priorität hat eine dem Objekt angepasste Fassadenbefensterung (siehe Punkt 2); 2. Priorität: Häuser mit normal grosser Dachfläche (Gebäudelänge <25 m): Je ein horizontales Lichtband von max. 2.40 m<sup>2</sup> pro Hauptdachseite (maximal drei Ziegel bzw. 90 cm hoch) oder bis zu drei regelmässig und auf einer horizontalen Linie angeordnete Dachflächenfenster (DFF) pro Hauptdachseite (maximale Grösse 66 x 118 cm oder 78 x 98 cm, dachbündig in das Dach eingebaut). Häuser mit grosser Dachfläche (Gebäudelänge >25 m): Bis zu drei horizontal und auf einer Linie angeordnete Lichtbänder von total max. 4.40 m<sup>2</sup>, oder bis zu vier horizontal regelmässig und auf einer Linie angeordnete DFF pro Hauptdachseite, (maximale Grösse 78 x 140 cm). Für die Belichtung des unbeheizten Dachraumes (Estrich) über dem Ökonomierteil kann pro Hauptdachseite ein «Spenglerfenster» (Dachausstiegfenster) in der Grösse 45 x 55 cm eingebaut werden. Bei einer Gebäudelänge über 25 m können pro Hauptdachseite zwei solche «Spenglerfenster» eingebaut werden. Störende Bauteile auf dem Dach können gestalterisch verbessert werden. Bei einer Baute mit integriertem Wohnteil können für das zeitgemässe Wohnen im Sinne von Art. 24c RPG auf den Bautyp abgestimmte Dachaufbauten, die sich der Dachfläche unterordnen, erstellt werden. Von dieser Regelung sind Bauernhäuser ausgenommen (nebst Hocheinfahrt und Deichsellukarne).
- **Vordachbelichtung im Gehrschild:** Bis zu einem Viertelwalm ist keine Vordachbelichtung möglich. Grösser als Viertelwalm: Über der zweiten Ziegel- bzw. Faserzementplattenreihe von unten können zwei Reihen mit lichtdurchlässigem Material, das die Struktur des vorhandenen Eindeckungsmaterials übernimmt, ersetzt werden. Diese lichtdurchlässigen Reihen können seitlich je bis 1 Meter an den Grat herangezogen werden.
- **Vordachbelichtung traufseitig:** Mit lichtdurchlässigem Material, das die Struktur des vorhandenen Eindeckungsmaterials übernimmt, möglich, maximal 2 Ziegel, bzw. 60 cm hoch. Länge des möglichst durchgehenden Lichtbandes analog den Fenstern, denen das Licht zugeführt wird.

- **Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien:** Solche Anlagen sind zulässig, wenn sie die Richtlinien des Regierungsrates des Kantons Bern vom Januar 2015 sowie das entsprechende Merkblatt vom Februar 2024 einhalten.
- **Vollflächige Solaranlage:** Für die Belichtung des Dachraumes in Kombination mit einer vollflächigen Solaranlage gelten dieselben Angaben wie oben (Gebäudelänge <25 m = max. 2.40 m<sup>2</sup>/ Gebäudelänge >25 m = max. 4.40 m<sup>2</sup>). Die Belichtungselemente sind über dem Wohnteil bis und mit Tenn und auf einer Linie horizontal angeordnet zulässig. Jedoch sind Belichtungselemente mit den Abmessungen analog den Solarmodulen zulässig.
- Über dem Ökonomie teil kann der unbeheizte Dachraum (Estrich) pro Hauptdachseite mit einer Öffnung (Spenglerfenster) 45 x 55 cm belichtet werden. Bei einer Gebäudelänge über 25 m können pro Hauptdachseite zwei solche Öffnungen eingebaut werden.



unzulässig sind:

- Dacheinschnitte und überdimensionierte Dachaufbauten
- Kumulation von Dachaufbauten bzw. Dacheinbauten, die eine unruhige Gesamtwirkung des Dachbildes ergeben
- Kürzung oder Verlängerung der Dachvorsprünge
- Zurückschneiden oder Verlängern des Gehrschildes
- Veränderungen von Dachneigung und -form
- Dachflächenfenster im Gehrschild, auf dem Dach der Hocheinfahrt, auf angeschleppten Bauteilen und auf den kürzeren Walmdachseiten
- Die Firstlinie unterbrechende Firstlichtbänder

## 2. Fassadengestaltung

zulässig sind:

- Auf das Objekt abgestimmte Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten
- Fassadenrenovation und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes
- Eine auf den Bautyp und die örtliche Begebenheit angepasste Laube oder ein Balkon
- Auf den Bautyp abgestimmte, zusätzliche Belichtung im Söllerbereich
- Bauernhäuser: Schlitzartige Befensterung der Stotzwand (Breite max. 30 cm)
- Verglasungen mit Lamellenfilter (Abstand der Lamellen höchstens Konstruktionstiefe)
- Hinterglasung von Gimmwänden und Verschalungen mit ausgeschnittenen Verzierungen. Partielles Entfernen von Hölzern der Gimmwandkonstruktion und/oder Sperren der Zwischenräume bis zu einem Verhältnis von Holz zu Zwischenraum von 2:1
- Verglasungen bestehender Öffnungen (z.B. Tenntore, Stalltüren, Deichsellukarne, Einfahrtstor, usw.)



unzulässig sind:

- Aussenisolationen und Verkleidungen, die den Fassadencharakter verändern
- Wohnteilartige Fenster im Ökonomieteil
- Vollflächige Verglasung der Ründe ohne Lamellen

### 3. Fundamente, Wände, Böden und Decken

zulässig sind:

- Erneuerung, Unterfahrung oder Ersatz bestehender Fundamente oder Kellermauern
- Einbau von Fundamentplatten bei nicht unterkellerten Gebäudeteilen
- Geringfügige Anpassungen der Raumhöhen (Absenken Boden im EG, Anheben der Decke im OG)
- Sanierungen und Verstärkungen der Deckenkonstruktionen
- Sanierung der Tragkonstruktion, Ersatz schadhafter Teile
- Bauernhäuser: Galerie über dem Wohnteil und dem Tenn
- Einzug neuer Nutzungsebenen im Tenn- und Oekonomiebereich (Voraussetzung: Die Belichtung der neuen Räume ist unter Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes und der Wesensgleichheit des Gebäudes möglich)
- Abbrüche oder Verschiebungen von inneren Bauteilen, sofern diese Massnahmen die bauliche Grundstruktur des Gebäudes und dessen äusseres Erscheinungsbild nicht in Frage stellen

### 4. Umgebungsgestaltung

zulässig sind:

- Veränderungen, die der natürlichen Umgebung einer Baute im ländlichen Raum entsprechen
- Einheimische Pflanzen und ortsübliche Materialien
- Kleinformartige Trockensteinmauern



unzulässig sind:

- Neue Zufahrt
- Grössere Terrainveränderungen mit Blocksteinmauern (grösser als 30 x 50 cm), Steinkörben, Löffelsteinen und hohen Stützmauern
- Grossflächige Oberflächenversiegelungen und mehrere Aussensitzplätze pro Wohnung (max. ein gut eingepasster Aussensitzplatz pro Wohnung à 20 m<sup>2</sup>)
- Nicht der Umgebung angepasste Einfriedungen, Holzschutzsichtwände, grossräumige Umzäunungen und Gartengestaltungselemente
- Nicht standortgerechte Bäume und Sträucher

Siehe auch

- Themenblatt A1 - Änderung von altrechtlichen zonenwidrigen Bauten und Anlagen (Artikel 24c RPG)
- RPG = Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979 (SR 700)
- RPV = Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)