



# Bauen ausserhalb der Bauzonen

## Themenblatt A2

### A2 Änderung von neurechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbauten

Art. 24d Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG), 42 Raumplanungsverordnung (RPV)

Neurechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten (nach dem 1. Juli 1972 erstellt) dürfen für das zeitgemässe Wohnen erweitert werden.



Landwirtschaftliche Wohnbauten und angebaute Ökonomieräume, welche vor dem 1. Juli 1972 (Trennung von Bau- und Nichtbauzone nach Inkrafttreten des eidg. Gewässerschutzgesetzes; Zuweisung der Gebäude zur Landwirtschaftszone) erstellt worden sind und noch landwirtschaftlich genutzt wurden oder heute noch landwirtschaftlich genutzt werden, können nach der auf den 1. November 2012 in Kraft getretenen RPG-Revision nach Art. 24c RPG umgebaut, erweitert oder abgebrochen und wiederaufgebaut werden (vgl. Merkblatt A1).

Art. 24d Abs. 1 RPG und Art. 42a RPV hat nur noch eine Bedeutung für neurechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten, also für Wohnbauten, welche nach dem 1. Juli 1972 erstellt wurden.

#### Zum Bewilligungsverfahren

Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Allfällige Bewilligungen gelten somit als Ausnahmegewilligungen. Für die Erteilung der Ausnahmegewilligung ist das AGR zuständig.

#### Was ist grundsätzlich zugelassen, was nicht

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

#### 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.

#### Zweckänderung

Die Zweckänderung einer landwirtschaftlich genutzten Wohnung zu einer nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung ohne bauliche Massnahmen ist in der Regel nach Art. 24a RPG bewilligungs-

## A2 Änderung von neurechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbauten

Art. 24d Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG), 42 Raumplanungsverordnung (RPV)

fähig. Umnutzungen sind nur zulässig, wenn ihnen kein landwirtschaftliches Interesse entgegensteht. Diese Frage muss im Rahmen des Bewilligungsverfahrens überprüft werden. Zu beachten ist, dass raumplanerische Entscheide mit dem bäuerlichen Bodenrecht koordiniert werden müssen.

### Erweiterungen

Erweiterungen sind nur zulässig, soweit sie für ein zeitgemässes Wohnen unumgänglich sind.

Wenn sich die landwirtschaftliche Wohnbaute aus konstruktiven oder anderen Gründen für den Einbau dieser zusätzlichen Fläche nicht eignet, oder wenn in einem bereits ausgebauten Volumen kein geeigneter Platz für die zusätzliche Nutzung vorhanden ist, kann die Erweiterung in einem Anbau bewilligt werden.

Als zeitgemäss gilt eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 100m<sup>2</sup>. Ist die Wohnung bereits 100m<sup>2</sup> gross, weist sie aber zum Beispiel kein Bad, genügende interne Erschliessung oder zu wenig Nebenräume auf, kann ein solcher Ausbau unter dem Titel des zeitgemässen Wohnens bewilligt werden.

### An- und Nebenbauten

Das geltende Recht lässt nur wenig Spielraum für Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu. Als zum „zeitgemässen Wohnen“ gehörend können insbesondere folgende An- und Nebenbauten bewilligt werden:

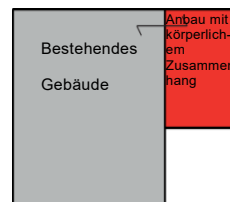
Hausvorplätze und Garagenvorplätze, Parkplätze für Motorfahrzeuge, ungedeckte Gartensitzplätze, die Einglasung von Gebäuderücksprüngen.

Sofern sich in unmittelbarer Umgebung keine Alternativstandorte befinden, können weiter gedeckte, mindestens auf zwei Seiten offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge (pro Wohnung ein Abstellplatz, v.a. in höheren Lagen), ein mindestens zweiseitig offener Holzunterstand (bei der Umstellung auf eine Hauptholzheizung), minimal notwendige Allwetter-auslaufplätze für Pferde zu rechtmässig bewilligten oder bewilligungsfähigen Pferdeställen, bewilligt werden.

Die Bauten sind soweit möglich als Anbauten und die Anlagen mit einem körperlichen Zusam-

menhang 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.

In Bezug auf das Erscheinungsbild hat sich die Baute der Hauptbaute klar unterzuordnen und sich gestalterisch einzufügen. Die Nebenfläche soll nicht als eigenständiges Bauwerk in Erscheinung treten.



Körperlicher Zusammenhang

Zweiseitig offener Autounterstand

Einglasung Gebäuderücksprung

### Wiederaufbau

Der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau eines neurechtlichen landwirtschaftlichen Wohngebäudes ist nicht zulässig. Ist indessen ein solches Gebäude durch ein Elementarereignis (z.B. Brand, Lawine, Sturm, Erdbeben) gemäss der Beurteilung der Gebäudeversicherung zerstört, so darf es - unter Wahrung des Erscheinungsbildes - wieder aufgebaut werden. Bei störenden Bauten oder Bauteilen sind ästhetische Verbesserungen vorzunehmen.

### Voraussetzungen

- Die fragliche Wohnbaute ist rechtmässig bewohnt.
- Der Umnutzung steht kein landwirtschaftliches Interesse entgegen.
- Die fragliche Wohnbaute ist in ihrer Substanz erhalten. Ihre Tragstruktur muss gut erhalten sein.
- Dem Vorhaben stehen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegen.



---

**Hinweis:**

Wenn Sie sich mit einem Um- oder Ausbau Ihrer Liegenschaft befassen, empfehlen wir Ihnen, sich frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung, auf deren Hoheitsgebiet sich Ihre Liegenschaft befindet, in Verbindung zu setzen. Allenfalls drängt sich ein Gespräch mit der zuständigen Bauinspektorin oder dem zuständigen Bauinspektor des AGR vor Ort auf, an dem die Eckpunkte für einen Um- und Ausbau festgelegt werden können. Sie ersparen sich dadurch Planungskosten und unnötige Umtriebe!

12.21

---

**Zusätzliche Informationen zum Thema finden Sie unter folgenden Links:**

- [Startseite AGR, Abt. Bauen](#)
- [AGR, Abt. Bauen / Bauen ausserhalb der Bauzonen](#)
- [Raumplanungsgesetz \(RPG\) \(SR 700\)](#)
- [Raumplanungsverordnung \(RPV\) \(SR 700.1\)](#)
- [Gestaltungsgrundsätze](#)