



# Bauen ausserhalb der Bauzonen

## Themenblatt A3

### **A3 Um- und Ausbauten sowie Zweckänderung schützenswerter Bauten**

Art. 24d Abs. 2 + 3 Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 83 Abs. 2 Baugesetz des Kantons Bern (BauG)

Schützenswerte Bauten können nach Unterzeichnung eines Unterschutzstellungsvertrages zwischen Eigentümerschaft und Kant. Denkmalpflege vollständig umgenutzt werden, falls die Baute nur so dauernd erhalten werden kann.



Schützenswerte Bauten sollen ungeschmälert erhalten bleiben. Die raumplanungsrechtlichen Bestimmungen ermöglichen vollständige Zweckänderungen, 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. Der Schutzwert der Baute steht im Vordergrund und muss erhalten bleiben.

Im Rahmen von vollständigen Zweckänderungen können auch andere als Wohnnutzungen bewilligt werden. Dies erlaubt, insbesondere dem Aspekt der baulichen Eignung gebührend

Rechnung zu tragen. Mit der Zweckänderung darf aber keine Erweiterung des Bauvolumens verbunden sein.

#### **Zum Bewilligungsverfahren**

Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Es ist eine Ausnahmewilligung erforderlich. Zuständig für die Erteilung der Ausnahmewilligung ist das AGR. Schützenswerte Bauten werden in den Bauinventaren verwaltungsanweisend oder im Rahmen der Ortsplanung durch die Gemeinden grundeigentümergebunden bezeichnet. Dies hat für "nur" inventarisierte Bauten zur Folge, dass ihre Schutzwürdigkeit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nochmals zu überprüfen ist.

Wenn im Rahmen der Überprüfung der Schutzwürdigkeit neue Erkenntnisse oder Entdeckungen, z. B. im Gebäudeinnern, dies nahe legen, kann im Baubewilligungsverfahren auch ein erhaltenswert oder nicht eingestuftes Bau durch

## A3 Um- und Ausbauten sowie Zweckänderung schützenswerter Bauten

Art. 24d Abs. 2 + 3 Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 83 Abs. 2 Baugesetz des Kantons Bern (BauG)

die kantonale Denkmalpflege (KDP) als schützenswert anerkannt werden.

### Schützenswert bedeutet nicht unter Schutz gestellt

Die vollständige Zweckänderung ist nur gestattet, wenn das Gebäude zusätzlich durch die zuständige Behörde (KDP), unter Schutz gestellt worden ist. Diese Unterschutzstellung erfolgt durch schriftlichen Vertrag und wird im Grundbuch angemerkt. Die Bezeichnung als schützenswertes (oder allenfalls erhaltenswertes) Baudenkmal im Nutzungsplan oder im Bauinventar reicht somit nicht aus.

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

Die Zweckänderung bedarf der Zustimmung durch die KDP. Diese Zustimmung ist im Baubewilligungsverfahren für schützenswerte Baudenkmäler aber ohnehin immer erforderlich. Das Verfahren besteht also in der Regel aus drei Elementen:

1. Bestätigung der Schutzwürdigkeit von schützenswert eingestuften Bauten resp. Anerkennung als schützenswerte Baudenkmäler von nicht oder allenfalls als 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:

- Der Unterschutzstellungsvertrag liegt vor und ist von beiden Parteien, dem Amt für Kultur/KDP und der Eigentümerschaft, unterzeichnet.
- Die dauernde Erhaltung des Bauwerks kann nur mit einer teilweisen 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. 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 werden kann. In der Regel sind sämtliche Nebennutzungen im bestehenden Volumen zu realisieren.
- Das Bauwerk ist für die vorgesehene Nutzung geeignet. Sein Charakter, seine Identität und der Schutzwert werden durch die Zweckänderung nicht beeinträchtigt. Nicht geeignet sind Gebäude, welche für die Zweckänderung vergrössert werden müssten.
- Die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur 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).
- Die Erschliessung besteht und muss höchstens geringfügig verändert werden. Strassen dürfen nur punktuell verbreitert werden, neue Strassen 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.

## **A3 Um- und Ausbauten sowie Zweckänderung schützenswerter Bauten**

Art. 24d Abs. 2 + 3 Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 83 Abs. 2 Baugesetz des Kantons Bern (BauG)

- 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.

Der materielle Gehalt der einzelnen Voraussetzungen überschneidet sich teilweise. Sie haben jedoch eigenständigen Charakter und sind nicht Gegenstand der Interessenabwägung.

### **Interessenabwägung**

Dem Vorhaben dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Eine Interessenabwägung ist allenfalls zwischen den Nutzungsinteressen des Gesuchstellers und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Schutzobjektes vorzunehmen. Ein Ausbau darf 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 Kaufpreises, rechtfertigen keine Maximalnutzung!

---

### **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](#)