



Kanton Bern
Canton de Berne

Möglichkeiten und Grenzen beim Bauen in der Landwirtschaftszone

Öffentlicher Gemeindeanlass Trachselwald

21. Oktober 2025

Bauen ausserhalb der Bauzone

Martin Wenger, Vorsteher Abteilung Bauen
Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)



Zu meiner Person



Wer ist Martin Wenger?

Milch austragen

Lehre als Dachdecker

Zusatzlehre als Hochbauzeichner

Zusatzausbildung Betriebswirtschaft

20-jährige Erfahrung als Bauinspektor

Sportbegeistert

Eishockey seit 50 Jahre aktiv/passiv

Familienmensch

Vater von 2 Jungs

Seit 1. August 2025 Abteilungsleiter

Offener Dialog und gegenseitiges Verständnis – das ist das Fundament für Erfolg.



Themen:

- Kurzfilm: Was man über das Bauen ausserhalb der Bauzonen wissen muss
- Mengengerüst BaB Geschäfte
- Zuständigkeit / Baubewilligungsverfahren
- Zonenkonformität vs. Ausnahmegewilligung
- Zonenkonformes Wohnen
- Altrechtliche Bauten – Art. 24c RPG
- Streusiedlungsgebiet
- Gestaltungsgrundsätze
- Was bringt die Revision des RPG (RPG 2)



Kanton Bern
Canton de Berne

WAS MAN ÜBERS BAUEN AUSSERHALB DER BAUZONEN WISSEN MUSS

<https://youtu.be/eJ1wK5shb2o>





Trennung Baugebiet / Nichtbaugebiet

Baugebiet:
Wohnzonen,
Arbeitszonen,
Mischzonen,
Zone für
öffentliche
Nutzungen etc.

Nichtbaugebiet:
Landwirtschaftszone,
Wald, Gewässer



125'000 / 618'000 Gebäude



Kanton Bern
Canton de Berne

Klassifizierung: intern / vertraulich / geheim

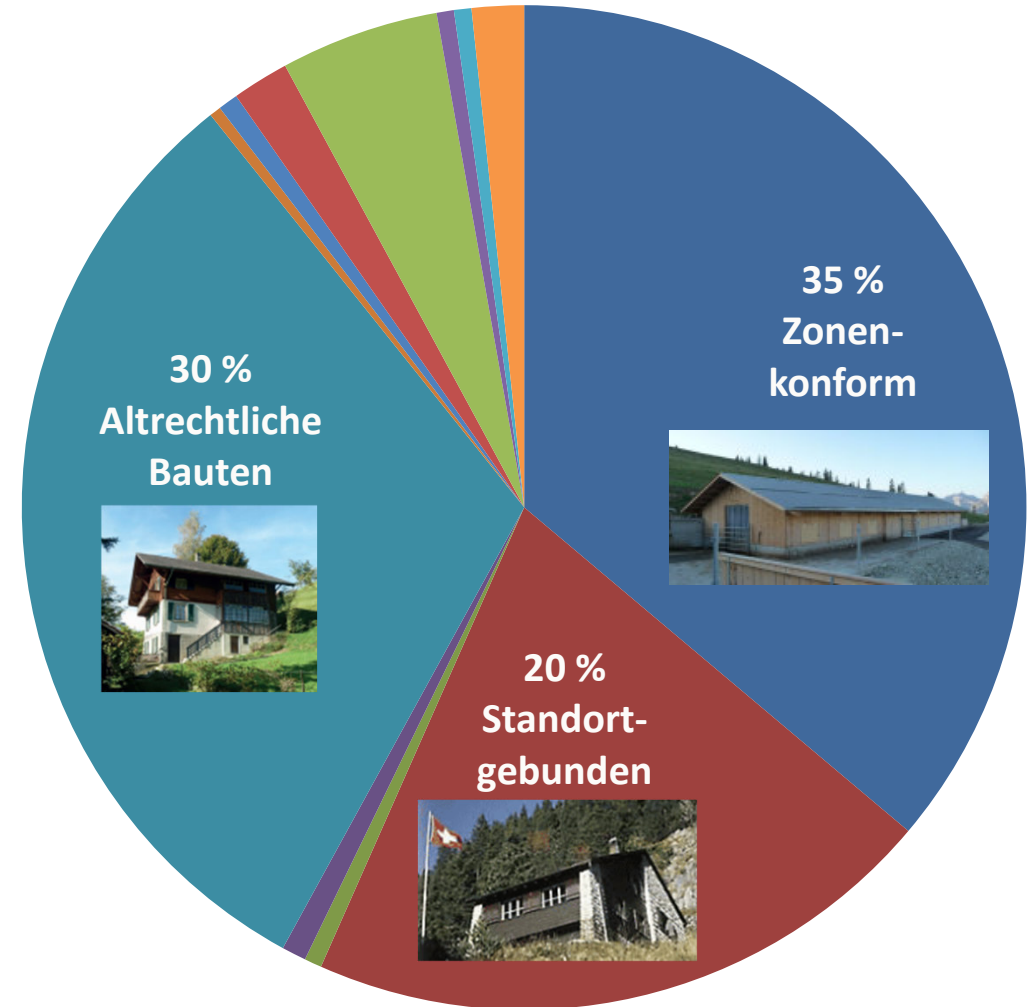


4'500 Geschäfte

98 % positiv

95 % innert 30 Tagen

Anzahl BaB-Geschäfte / Jahr



4'500 BaB-Geschäfte/Jahr

2'700 Verfügungen

1'200 Voranfragen

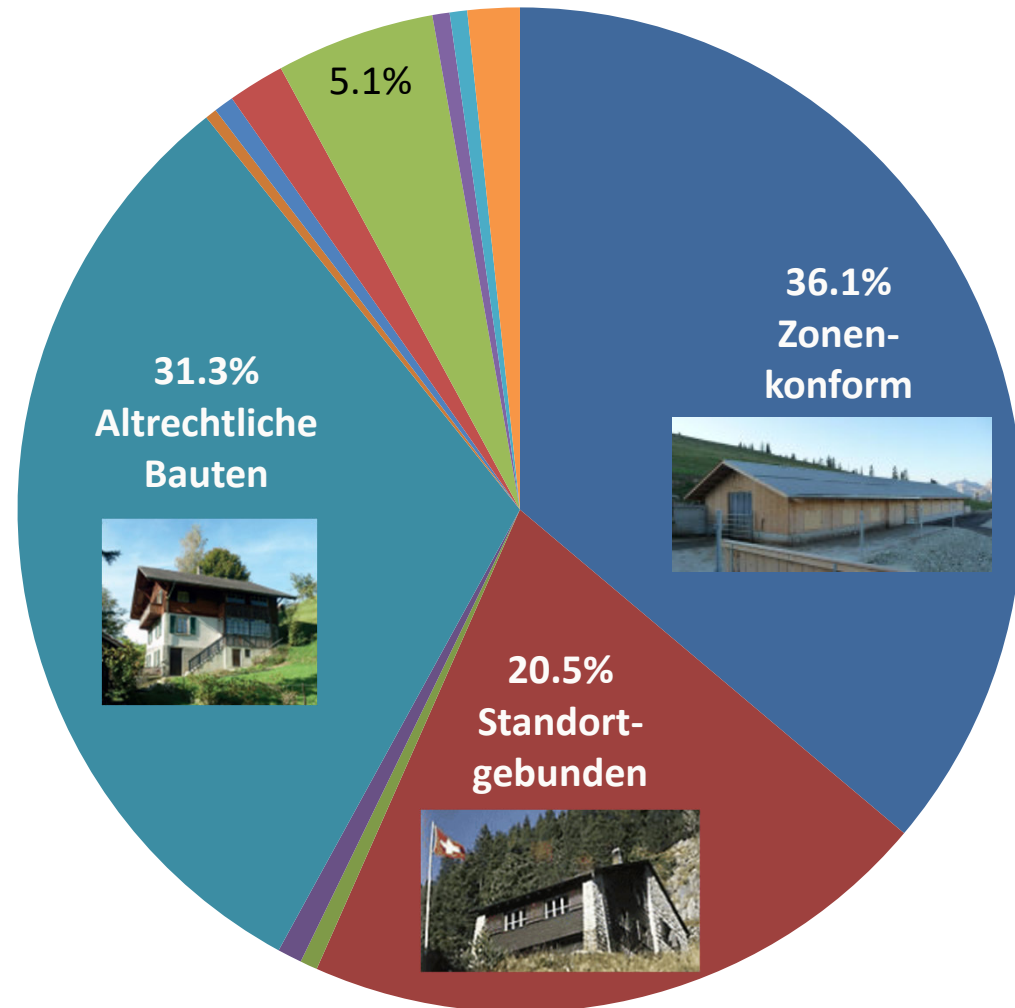
100 Projektänderungen

150 Rechtliches Gehör

100 Rückzüge

250 Beratungen

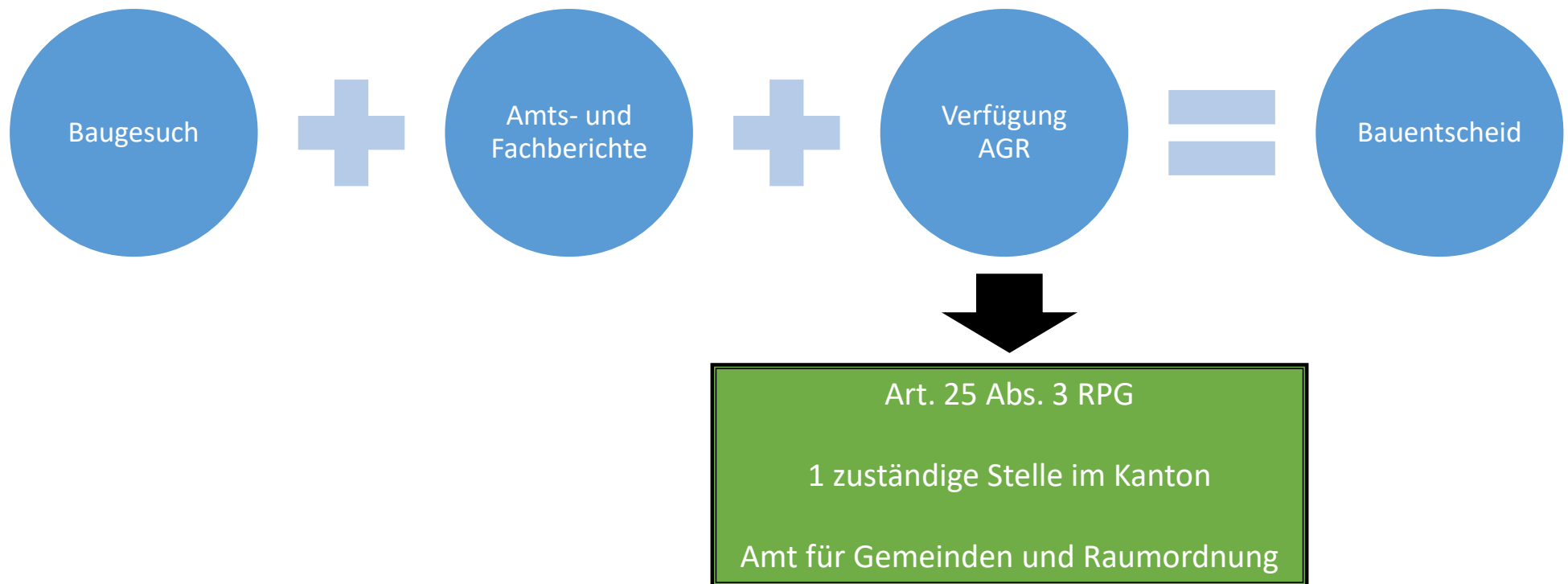
+Planungsgeschäfte (KoG, ZPP, BMBV etc.)



Negativ 50 / Weiter gezogen 25



Zuständigkeit / Baubewilligungsverfahren





Zonenkonformität vs. Ausnahmegewilligung



Zonenkonform (Art. 16a RPG)

- Ökonomiebauten
- Hofläden
- Biogasanlagen
- Innere Aufstockung
- Intensivlandwirtschaftszone
- Wohnbauten für die landwirtschaftliche Bevölkerung
- Strassen



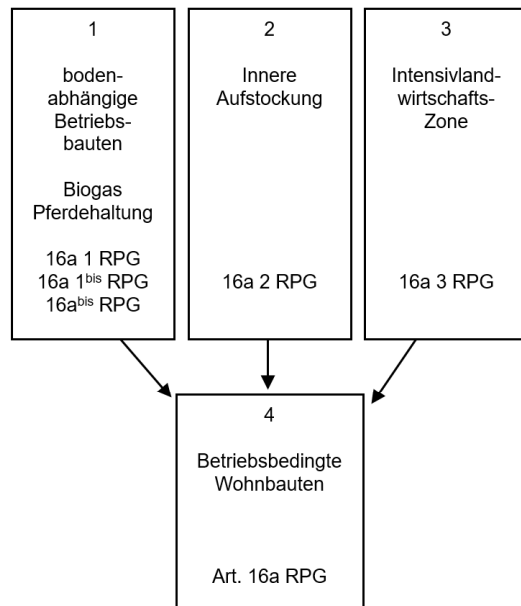
Ausnahmegewilligung (Art. 24 ff. RPG)

- Standortgebundene Bauten
- Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe
- Bauten und Anlagen vor 1972 erstellt
- Wohnbauten nach 1972 erstellt
- Umnutzungen für die hobbymässige Tierhaltung
- Schützenswerte Bauten
- Gewerbebauten
- Bauten in Streusiedlungsgebiet
- Landschaftsprägende Bauten

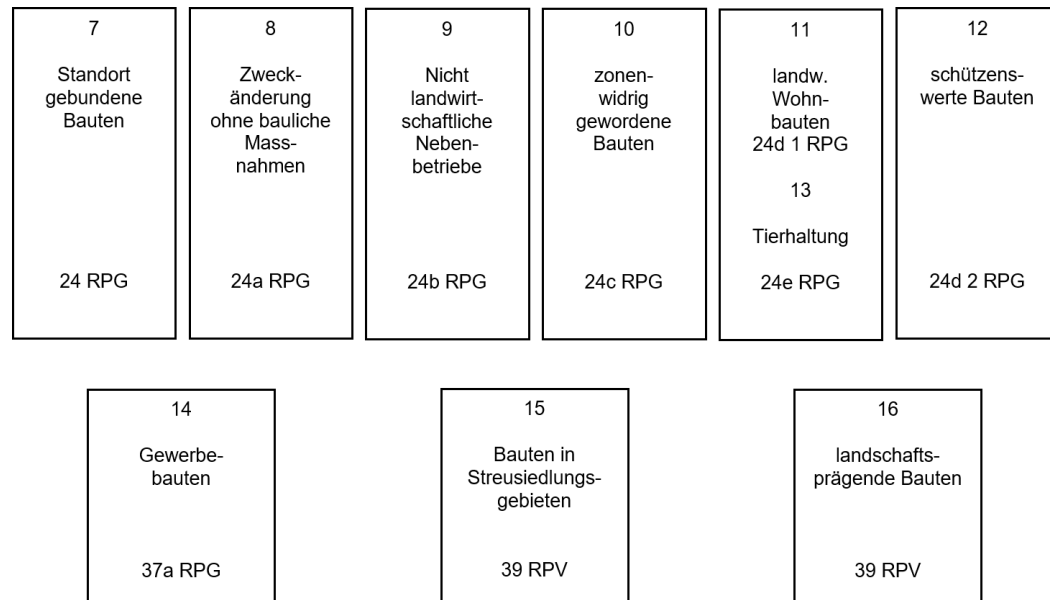


Zonenkonformität vs. Ausnahmegewilligung

ohne Ausnahmen



mit Ausnahmen





Zonenkonformes Wohnen

- Betriebsgrösse mindestens 1.0 SAK, auch im Hügel- und Berggebiet
- Unmittelbarer Bedarf für Wohnraum (Betreuungsintensive Tierhaltung)
- Keine Ausnahmegewilligungen nach Art. 24c RPG für Betriebe > 1,0 SAK
- Kein zonenkonformer Wohnraum, solange Wohnraum fremdvermietet wird
- Grössen (BGF):
 - Betriebsleiterwohnung: 180 m²
 - Altenteil: 100 m²
 - Angestellte: 40 / 140 m²
 - Lehrlingszimmer: ca. 20 m²
 - Wohnraum 3. Generation





Altrechtliche Bauten – Art. 24c RPG

- Altrechtlich = vor 1. Juli 1972 erstellt oder später ausgezont.
- Nicht anwendbar auf alleinstehende ehem. landwirtschaftliche Gebäude
- Wahrung Identität
- Abbruch/Wiederaufbau möglich
- Anwendbar nur auf bestimmungsgemässe Bauten und Anlagen (keine Bauruinen)
- Revision RPG – 2012 / Praxisanpassung 2016

Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild (= Volumenerweiterungen) nur noch für das **zeitgemässe Wohnen**, die **energetische Sanierung** oder **ästhetische Verbesserungen** möglich (Art. 24c Abs. 4 RPG)



Wahrung Identität – Art. 24c RPG

Das Gebäude muss Wesensgleich bleiben!

- Materialisierung
(Dach, Fassade)
- Dachform
- Gebäudeart (Zweiteiligkeit bei Bauernhäusern)
- Umgebungsgestaltung (Versiegelung, Mauern, usw.)



Altrechtliche Bauten und Anlagen Art. 24c RPG

Zeitgemässes Wohnen

- Kleine Wohnhäuser
- Raumhöhen gesetzliches Minimum
- Autounterstand, Sitzplatzüberdachung

Energetische Sanierung

- Wärmepumpen
- Holzlager
- Aussenisolation

Ästhetische Verbesserung

- Dachknick
- Symmetrieherstellung
- Nur geringfügige Volumenerweiterungen



Wichtig: Bei Baugesuchen gehören dazu:
BaB, Flächenberechnung, Volumenberechnung



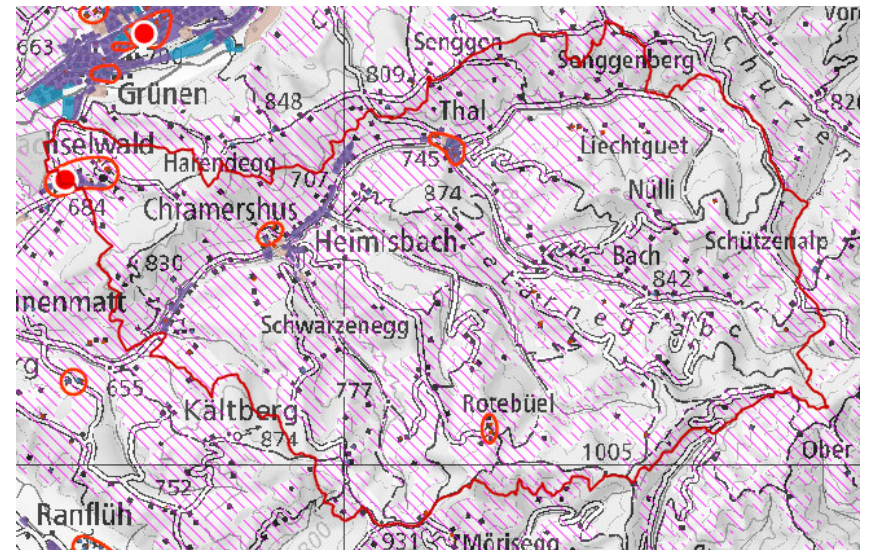


Altrechtliche Bauten Art. 24c RPG

- Massgebend für die Erweiterung der Wohnfläche/BGF bei einer altrechtlichen Baute ist **Art. 42 RPV**
 - BGF 1972 darf um max. 30 % erweitert werden.
 - Erweiterungen innerhalb des am 1. Juli 1972 bestehenden Volumens werden nur 1/2 angerechnet.
 - Darum: Bei BGF-Erweiterungen ausschliesslich innerhalb des Gebäudevolumens 1972 kann diese um 60 % erweitert werden.
 - Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens nur nach Art. 24c Abs. 4 RPG oder unterirdisch (ohne sichtbare Veränderung und ohne Aussenzugang) möglich.
 - Bei allen Erweiterungen ausserhalb, darf eine Fläche von max. 100 m² – ob BGF oder BNF spielt keine Rolle - erweitert werden.

Streusiedlungsgebiet

- Gesamtes Gemeindegebiet Trachselwald im Streusiedlungsgebiet
- Voraussetzung: Wohnung vorhanden
- Vollausbau möglich
- Erstwohnungseintrag
- Keine Volumenvergrößerungen
- Kein Abbruch und Wiederaufbau
- Örtliches Kleingewerbe möglich, < 50 % der vorhandenen Fläche
- Ausgangszustand: 01.09.2000





Was bringt die P...



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

News Service Bund
www.news.admin.ch

Medienmitteilung | 15.10.2025

Bundesrat verabschiedet revidierte Raumplanungsverordnung

Bern, 15.10.2025 - Die Zahl der Gebäude und die versiegelte Fläche dürfen ausserhalb der Bauzonen nur noch um 2 Prozent zunehmen. Das hat der Bundesrat an seiner Sitzung vom 15. Oktober 2025 in der Raumplanungsverordnung (RPV) festgelegt. Er setzt das revidierte Raumplanungsrecht gestaffelt in Kraft: Der erste Teil gilt ab 1. Januar 2026, der zweite Teil ab 1. Juli 2026.

Der Schweizerische Bundesrat

gesaut





Kanton Bern
Canton de Berne



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.