



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
Zusatzausbildung 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. Ausnahmebewilligung
- 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



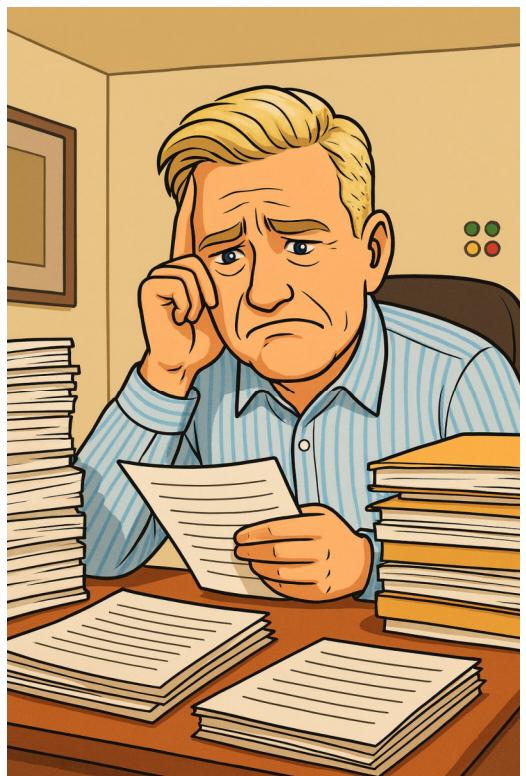


125'000 / 618'000 Gebäude



Kanton Bern
Canton de Berne

Klassifizierung: intern / vertraulich / geheim

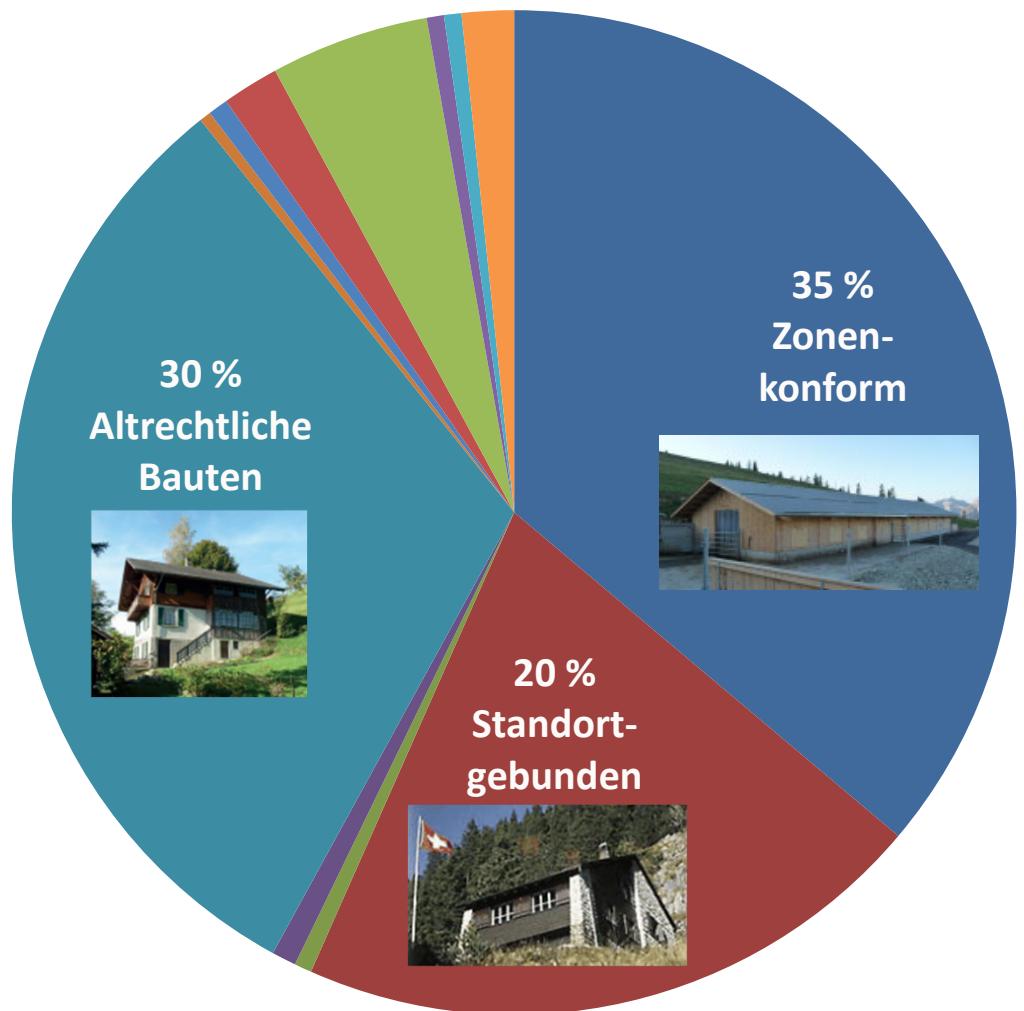


4'500 Geschäfte

98 % positiv

95 % innert 30 Tagen

Anzahl BaB-Geschäfte / Jahr



4'500 BaB-Geschäfte/Jahr

2'700 Verfügungen

1'200 Voranfragen

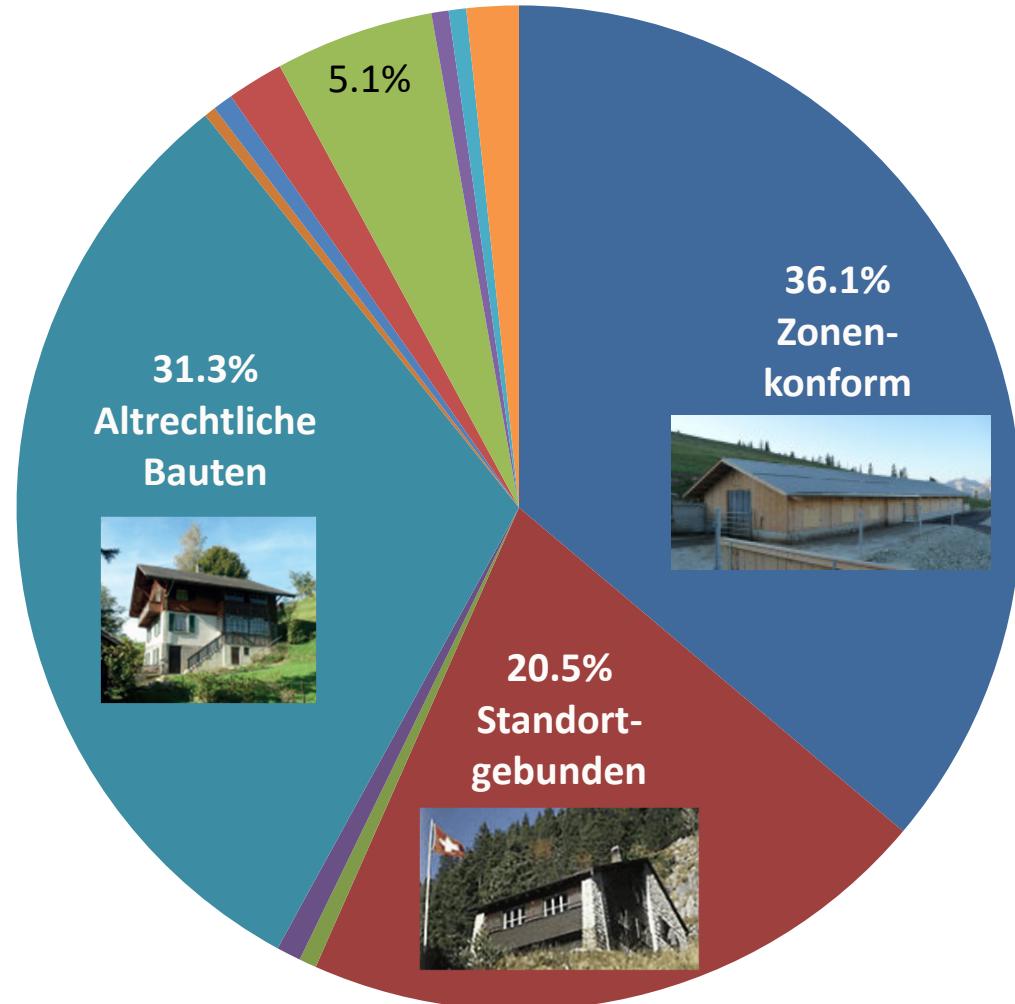
100 Projektänderungen

100 Rückzüge

150 Rechtliches Gehör

250 Beratungen

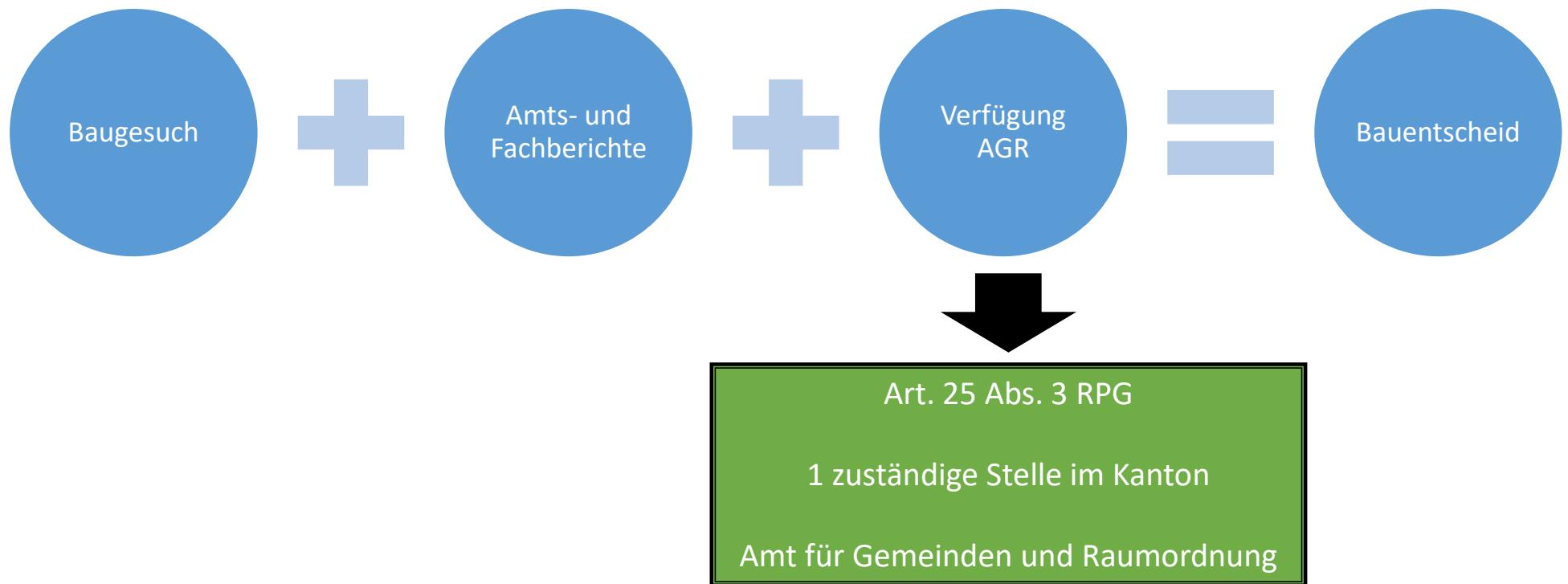
+Planungsgeschäfte (KoG, ZPP, BMBV etc.)



Negativ 50 / Weiter gezogen 25



Zuständigkeit / Baubewilligungsverfahren





Zonenkonformität vs. Ausnahmebewilligung



Zonenkonform (Art. 16a RPG)

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

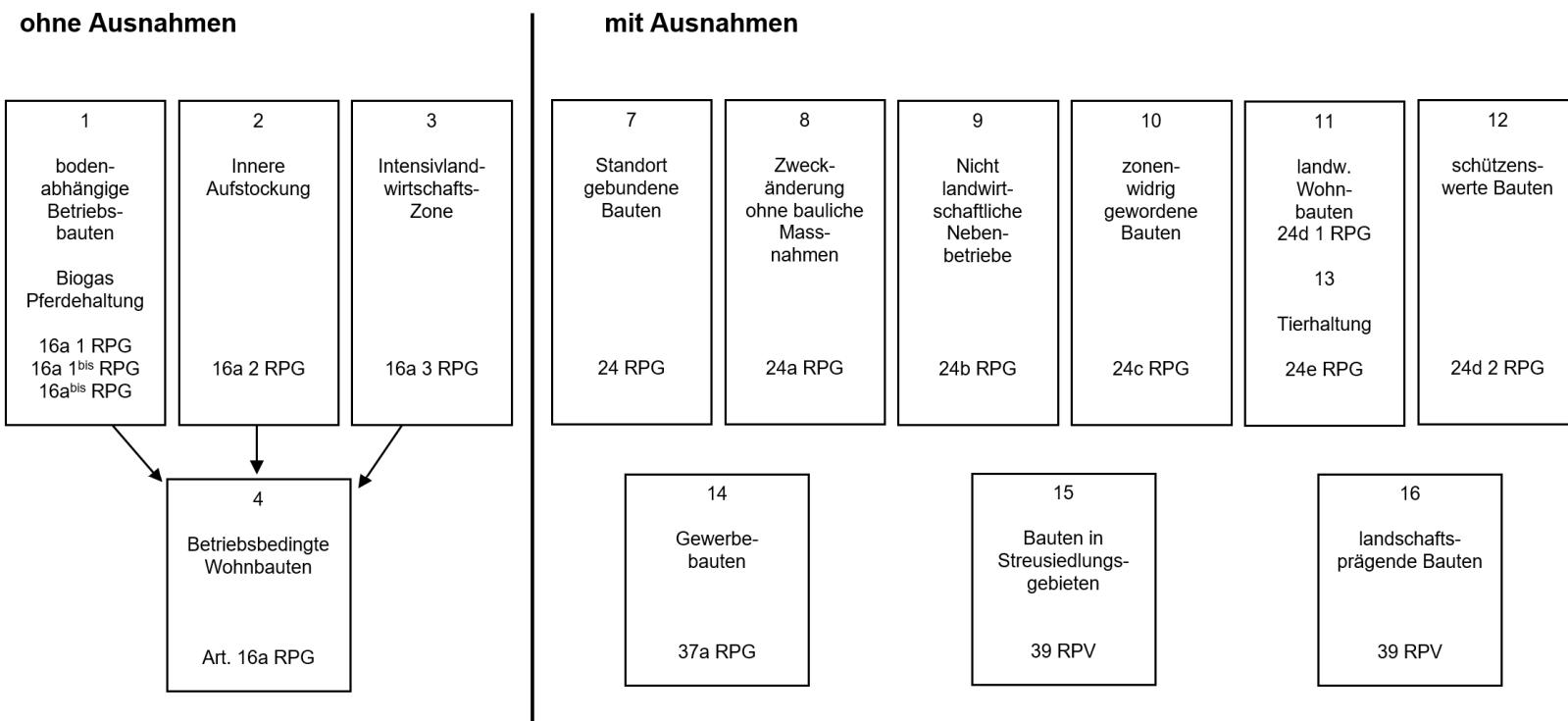


Ausnahmebewilligung (Art. 24 ff. RPG)

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



Zonenkonformität vs. Ausnahmebewilligung





Zonenkonformes Wohnen

- Betriebsgrösse mindestens 1.0 SAK, auch im Hügel- und Berggebiet
- Unmittelbarer Bedarf für Wohnraum (Betreuungsintensive Tierhaltung)
- Keine Ausnahmebewilligungen 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 (Zweiteilligkeit bei Bauernhäuser)
- 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 Raumplanungsverordnung?



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Medienmitteilung | 15.10.2025

News Service Bund
www.news.admin.ch

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.

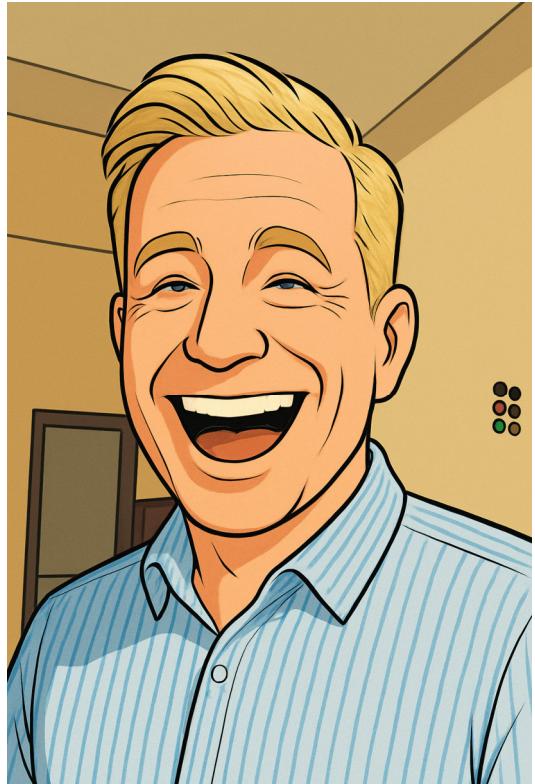
Der Schweizerische Bundesrat

swissinfo





Kanton Bern
Canton de Berne



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.