

Bauen ausserhalb der Bauzonen

Themenblatt A4

A4 Bauwerke in Streusiedlungsgebieten Wohnen oder örtliches Kleingewerbe

Art. 24c^{bis} Raumplanungsgesetz (RPG)

Bauwerke in Streusiedlungsgebieten, die Wohnungen enthalten, können unter bestimmten Voraussetzungen

- zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken (Bauten);
- zu Zwecken eines örtlichen Kleingewerbes (Bauten oder Gebäudekomplexe) umgenutzt werden.



Die Bestimmungen verfolgen das Ziel, die Dauerbesiedlung in Gebieten mit traditioneller Streubauweise (Streusiedlungsgebiete) zu erhalten und zu stärken. Somit können Bauwerke, die Wohnungen enthalten, unter bestimmten Voraussetzungen

- zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken umgenutzt werden. Allerdings müssen die Wohnungen ganzjährig bewohnt werden. Die Wohnnutzung darf sich in den bisherigen angrenzenden Ökonomieteil ausdehnen. Umbauten sind somit zulässig, Erweiterungen des Volumens und Neubauten (auch Abbruch und Wiederaufbau) hingegen nicht.
- zu Zwecken eines örtlichen Kleingewerbes umgenutzt werden. Umbauten sind zulässig, Erweiterungen und Neubauten hingegen nicht. Der geplante Betrieb muss als typisch für eine ländliche, landwirtschaftlich geprägte Region bezeichnet werden können. Als Kleingewerbe gilt ein nicht industrieller Betrieb mit bis zu fünf Angestellten. Beispiele sind: Käsereien, holzverarbeitende Betriebe

(Schreinereien), mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser.

Sachlicher Geltungsbereich

Art. 24c^{bis} Abs. 1 RPG betrifft Bauten resp. Gebäudekomplexe mit Wohnungen in Streusiedlungen, die im kantonalen Richtplan abschliessend bezeichnet sind, mit Ausnahme der Bauten im Temporärsiedlungsbereich. Liegestellen für gelegentliches Übernachten, wie sie häufig in Ställen vorhanden sind, stellen keine Wohnungen dar. Um welche Art Wohnungen es sich handelt, um landwirtschaftliche oder nichtlandwirtschaftliche, um dauernd oder nur zeitweilig (Ferienwohnungen, etc.) belegte, ist nicht von Belang.

Unter Gebäudekomplexen ist eine Gruppe von Bauten zu verstehen, die untereinander in einer räumlichen und funktionalen Beziehung stehen, wie dies beispielsweise bei der Wohnung und den Ökonomiegebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes der Fall ist. Die einzelnen

A4 Bauwerke in Streusiedlungsgebieten Wohnen oder örtliches Kleingewerbe

Art. 24c^{bis} Raumplanungsgesetz (RPG)

Bauten müssen nicht zusammengebaut sein, sondern können auch frei stehen. Ein örtliches Kleingewerbe kann in allen Bauten, die eine Wohnung enthalten, und in allen Bauten eines Gebäudekomplexes, der mindestens eine Wohnung enthält, bewilligt werden.

Zeitlicher Geltungsbereich

Wann das Gebäude erstellt worden ist, spielt grundsätzlich keine Rolle. Es kann sich um eine nach dem 01.07.1972 erstellte landwirtschaftliche Siedlung oder ein gestützt auf Art. 24 Abs. 1 altRPG (RPG vom 22.06.1979) errichtetes Gebäude mit einer Wohnung handeln. Volumen, welches am 01.09.2000, also zum Zeitpunkt des in Krafttretens des ursprünglichen Streusiedlungsartikels Artikel 39 der Raumplanungsverordnung am 01.09.2000), bestand oder zu diesem Zeitpunkt rechtskräftig als zonenkonform oder mit einer Ausnahme nach Art. 24 altRPG bewilligt war, kann umgenutzt werden.

Volumenerweiterungen, die nach dem 1.09.2000 mit einer Ausnahme nach Art. 24 ff. RPG bewilligt und erstellt worden sind, dürfen dagegen nicht nachträglich gestützt auf Art. 24c^{bis} Abs. 1 RPG ausgebaut werden. Flächen, die als anrechenbare BGF nach dem 1.09.2000 in einer Volumenerweiterung bewilligt worden sind, müssen beim Ausbau eines altrechtlichen Volumens in Abzug gebracht werden.

Zusätzliche Nebennutzflächen?

Notwendige, zum Wohnen gehörende Parkplätze und offene ungedeckte Sitzplätze können als Nebennutzflächen bewilligt werden. Ebenso sind geringfügige Erweiterungen wie Lauben, zusätzliche Treppenaufgänge u.ä. möglich, sofern diese Bauteile aus objektiven Gründen nicht innerhalb des bestehenden Volumens realisierbar sind.

Für den Betrieb des örtlichen Kleingewerbes notwendige Parkplätze können als Nebennutzflächen bewilligt werden.

Zum Bewilligungsverfahren

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Die Bewilligungen gelten somit als Ausnahmegewilligungen. Für die Erteilung der Ausnahmegewilligung nach Art. 24c^{bis} RPG ist das AGR zuständig. Bei der Erstellung von Wohnungen wird die Verpflichtung zur Nutzung als Dauerwohnsitz oder als örtliches Kleingewerbe als Nebenbestimmung in den Ausnahmegewilligung aufgenommen und im Grundbuch angemerkt.

Voraussetzungen für die Bewilligung

Damit das Gesuch bewilligt werden kann, müssen alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein. Diese haben eigenständigen Charakter und sind nicht Gegenstand der Interessenabwägung. Ihr materieller Gehalt überschneidet sich teilweise. Zu prüfen sind folgende Voraussetzungen:

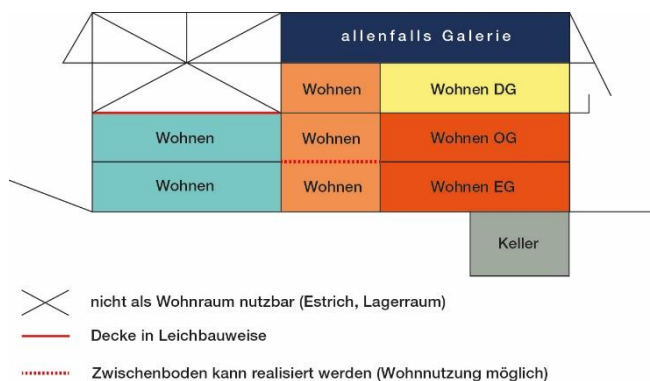
- Die geplanten Wohnbauten werden ganzjährig bewohnt. Zweitwohnungen widersprechen dem Ziel einer gestärkten Dauerbesiedlung und sind deshalb nicht zulässig.
- Der beanspruchte Raum wird für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt.
- Die Bauteile haben keine Ersatzbauteile zur Folge: Der für Wohnzwecke aufgegebene Raum darf keinen Bedarf für Erweiterung oder Ersatzbauteile auslösen. Diese Bedingung ist z.B. dann nicht erfüllt, wenn im Gebäude untergebrachte Nebennutzungen (Garage, Geräteraum, Brennholzlager, etc.) wegen dem zusätzlich zu schaffenden Wohnraum in einem Erweiterungs- oder Ersatzbau Platz finden sollen.

Ein Erweiterungs- oder Ersatzbau ist dann notwendig, wenn der für die Wohnnutzung beanspruchte Raum für die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aus objektiven Gründen nicht mehr taugt. So können z.B. wegen Änderungen der Betriebsart (Gründung einer Betriebsgemeinschaft mit gemeinsamer Stallung) oder der Technik (Gross- Heu- oder Strohballen) Teile des Ökonomieraumes nutzlos werden. Ebenso können Stallungen, die nicht mehr der Tierschutzgesetzgebung entsprechen und die durch eine Neuanlage ersetzt werden müssen, für die Umnutzung frei werden.

A4 Bauwerke in Streusiedlungsgebieten Wohnen oder örtliches Kleingewerbe

Art. 24c^{bis} Raumplanungsgesetz (RPG)

- 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, z.B. die Dreiteiligkeit eines Bauernhauses, muss aber erhalten bleiben. Das Dach muss möglichst unverändert bleiben; es sind höchstens drei, bei grossen Dachflächen vier Dachflächenfenster zulässig. Ein Hinterglasen der Giebelwände ist möglich, ebenso eine schlitzenartige Befensterung der Stotzwand mit einer maximalen Schlitzbreite von 30 cm. Der Konstruktionsverbund Holz/Glas ist derart auszuführen, dass die ursprüngliche optische Wirkung der Stotzwand erhalten bleibt. Als bauliche Grundstruktur, die im Wesentlichen beibehalten werden muss, gelten alle wesentlichen Teile der Tragstruktur bzw. Tragkonstruktion wie Fundation, Boden, Decken, Wände und Dach.
- Im Ökonomieteil ist nur die Umnutzung der bestehenden Geschossebenen zulässig. Der Einbau einer zusätzlichen Geschossebene ist nicht möglich.



- Die Erschliessung besteht und muss höchstens geringfügig verändert werden. Strassen dürfen nur punktuell verbreitert werden, neue Strassen sind unzulässig (ausnahmsweise ist eine neue Zufahrt zulässig nach Artikel 24c^{bis} Abs. 3 RPG vgl. nachfolgend). Erlaubt ist auch zum Beispiel die Errichtung eines kurzen Hausanschlusses an eine Strasse oder an eine Kanalisation. Die mit der Bewilligung anfallenden Infrastrukturkosten müssen vollständig auf den Eigentümer oder die Eigentümerin überwältzt werden.
- Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der restlichen Parzelle und der angrenzenden

Parzellen ist nicht gefährdet. Dies hat u.a. Einfluss auf geplante Zäune, Hecken und Terrainveränderungen.

- Der Gewerbeanteil darf in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Bauten oder des gesamten Gebäudekomplexes beanspruchen.
- Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn das Gesuch ein viel Platz beanspruchendes Gewerbe, z.B. einen Holzverarbeitenden Betrieb, betrifft. Dies wird nach objektiven Kriterien beurteilt. Ein gut gehender Geschäftsgang allein begründet noch kein Abweichen von der Regel. Für die Berechnung des zulässigen Gewerbeanteils in einem Gebäudekomplex werden alle Bauten mit einbezogen.

Interessenabwägung

Dem Vorhaben dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen: Insbesondere ist an die Aspekte der Raumplanung und des Landschaftsschutzes zu denken. Zieht das Vorhaben weitere Bauten und Anlagen nach (Parkplätze, Ausbau der Erschliessung, usw.), so sind diese ebenfalls zu beurteilen.

Auf das Gesamturteil haben folgende Faktoren einen Einfluss:

- Das Bauvorhaben muss sich gut in die Landschaft einfügen. Dabei ist auf die Lage sowie auf die Gebäudestellung und -gestaltung (Materialien, Farbe, Form) zu achten.
- Das Bauvorhaben sollte mit dem Boden haushälterisch umgehen und bestehende Bausubstanz möglichst ausnützen.
- Der mit dem Vorhaben verbundene Mehrverkehr und seine Emissionen sind ebenfalls in die Betrachtung einzubeziehen. Dieses Kriterium dürfte bei Wohnbauten untergeordnete Bedeutung haben.

Es ist abzuwägen, ob vom Bauwerk und seinem Betrieb Störungen wie Lärm oder Geruch ausgehen, die nicht zumutbar sind. Dieses Kriterium dürfte bei Wohnbauten von untergeordneter Bedeutung sein.

A4 Bauwerke in Streusiedlungsgebieten Wohnen oder örtliches Kleingewerbe

Art. 24c^{bis} Raumplanungsgesetz (RPG)



Wohnungszugang über Hocheinfahrt



Verbretterung Wand bei Hocheinfahrt



Zugang innerhalb Hocheinfahrt

Bei der Erstellung von neuen Zufahrten wird die Verpflichtung zur Nutzung als Dauerwohnsitz als Nebenbestimmung in den Ausnahmeentscheid aufgenommen und im Grundbuch angemerkt.

Die Zufahrt ist baulich auf das Minimum zu beschränken und darf den Boden nicht versiegeln.

In steilen Lagen kann aus Sicherheitsgründen auf der ganzen Strecke oder auf Teilabschnitten ein versiegelter Bodenbelag bewilligt werden. Subjektive und finanzielle Aspekte begründen keine Versiegelung der Fahrbahnoberfläche.

Ein Boden gilt als versiegelt, wenn es sich um eine mit einem wasserundurchlässigen Belag wie Beton oder Asphalt versehene Bodenfläche handelt.

Zufahrten in steilen Lagen müssen gut und unauffällig in die Topografie eingebettet werden. Grössere Terrainveränderungen mit Kunstbauten sind nicht zulässig.

Neue Zufahrten in Streusiedlungsgebieten (Art. 24c^{bis} Abs. 3)

Für Bauten, die am 1. Januar 1980 ganzjährig bewohnt waren und die nach Artikel 24c RPG in ihrem Bestand geschützt sind, kann in Streusiedlungsgebieten eine Zufahrt bewilligt werden, sofern sie ganzjährig bewohnt werden.

A4 Bauwerke in Streusiedlungsgebieten Wohnen oder örtliches Kleingewerbe

Art. 24c^{bis} Raumplanungsgesetz (RPG)

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!

01.2026

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](#)