



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des  
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement  
DIME

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,  
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

[www.fr.ch/dime](http://www.fr.ch/dime)

Unser Zeichen: SK/ja

Direkt: +41 26 305 36 13

E-Mails: [seca@fr.ch](mailto:seca@fr.ch)

*Freiburg, 2. Juli 2018 / 28. Februar 2023*

## **Richtlinie betreffend die teilweise Änderung von Gebäuden, die ausserhalb der Bauzone liegen und nicht mehr zonenkonform sind**

Das vorliegende Dokument soll die Anwendung von Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) und 42 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) klären, was die teilweise Änderung von Gebäuden anbelangt. Es legt in nicht abschliessender Weise eine Liste der häufigsten Fälle fest, unter der Angabe, ob und in welchem Umfang diese grundsätzlich bewilligungsfähig sind.

### **1. Rechtlicher Rahmen**

Art. 24c Abs. 2 und 3 RPG erlaubt die Erneuerung, die teilweise Änderung, die massvolle Erweiterung oder den Wiederaufbau von bestehenden Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt worden und noch bestimmungsgemäss nutzbar sind<sup>1</sup>, aber in der Landwirtschaftszone nicht mehr zonenkonform sind. Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten und angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes wurde (also vor dem 1. Juli 1972) und die nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Art. 42 Abs. 1 RPV verdeutlicht, dass im Falle einer teilweisen Änderung oder einer massvollen Erweiterung, Änderungen bewilligungsfähig sind, solange die Identität der Baute einschliesslich der Umgebung gewahrt bleibt. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV)<sup>2</sup>.

Hinsichtlich der Überprüfung der **Wahrung der Identität** ist nicht massgebend, was der Eigentümer subjektiv anstrebt, sondern welche objektive Nutzung nach Beendigung der Arbeiten möglich ist<sup>3</sup>. Anlässlich dieser Prüfung müssen die gesamten Umstände gewürdigt werden<sup>4</sup>. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Vergrösserung der Nutzfläche, die Volumenveränderungen, die Nutzungsänderungen, die Änderungen innerhalb des Gebäudes, die Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes, die Erweiterungen der Erschliessung, aber auch die Komfortsteigerungen und die aufgewandten Umbaukosten gemessen am Wert des Gebäudes<sup>5</sup>. So wird das Prinzip der Identität des Gebäudes insbesondere dann gewahrt, wenn sein Volumen, sein äusseres

<sup>1</sup> Art. 24c RPG findet daher keine Anwendung auf Ruinen.

<sup>2</sup> Dieser Zeitpunkt entspricht dem 1. Juli 1972, wenn das Grundstück nie der Bauzone zugewiesen worden ist. Wurde das betreffende Grundstück hingegen der Bauzone zugewiesen, so ist der Zeitpunkt massgeblich, an dem der Entscheid über die Rückweisung in die Landwirtschaftszone in Rechtskraft erwächst.

<sup>3</sup> WALDMANN/HÄNNI, in Kommentar Raumplanungsgesetz, 2006, Art. 24c N. 18.

<sup>4</sup> MUGGLI, in Kommentar Raumplanungsgesetz, 2009, Art. 24c N. 22.

<sup>5</sup> Siehe die Empfehlungen des Bundesamtes für Raumentwicklung/ARE vom 23. Februar 2007 betreffend die Bewilligungen nach Art. 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, S. 8.

Erscheinungsbild, seine Zweckbestimmung und seine Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung weitgehend mit seinem früheren Zustand vergleichbar bleiben<sup>6</sup>.

Art. 24c Abs. 4 RPG schreibt zudem vor, dass Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nötig sein müssen für eine **zeitgemässe Wohnnutzung**, eine **energetische Sanierung** oder darauf ausgerichtet sein müssen, die **Einpassung in die Landschaft zu verbessern**. In diesem Absatz wird beispielsweise die Möglichkeit der Anpassung der Deckenhöhen an den zeitgemässen Gebrauch, der Fenster und ähnlicher Ausstattungen behandelt<sup>7</sup>. Aufgrund des Grundsatzes der Trennung zwischen den Bau- und den Nichtbauzonen ist das Adjektiv "nötig" restriktiv auszulegen: Es geht nicht darum, grosszügige Lösungen zuzulassen, die Hausbewohnern einen spürbaren Komfort bieten, sondern nur das, was in jedem der drei Fälle objektiv unverzichtbar ist. Die Erweiterung darf jedoch weder 30% noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten, sowohl bezüglich der Bruttogeschossfläche (BGF) als auch bezüglich der Gesamtfläche<sup>8</sup>. Die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV). Durch die Festlegung hoher Anforderungen für die Erweiterung des sichtbaren Gebäudevolumens, strebt diese Ordnung vor allem an, Projekte in der Nichtbauzone ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu beschränken, um den typischen Charakter der betreffenden Landschaft zu erhalten.

Schliesslich bleibt gemäss Art. 24c Abs. 5 RPG die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten. Diese Bestimmung verweist auf die Ziele und Grundsätze der Art. 1 und 3 RPG, aus denen sich die Verpflichtung ergibt, eine Gesamtabwägung der betroffenen Interessen vorzunehmen<sup>9</sup>.

## 2. Arten von Arbeiten

Unter Vorbehalt der Rechtmässigkeit des Hauptgebäudes, der Wahrung seiner Identität und seiner Umgebung in den wesentlichen Zügen sowie der Grenzen der Erweiterung von 30% und 100 m<sup>2</sup> (Art. 42 Abs. 1, 3 Bst. b RPV) können folgende Arbeiten vorgesehen werden<sup>10</sup>:

- > Geländeänderungen unter den Voraussetzungen von Art. 58 RPBR<sup>11</sup>, sofern der Zweck der geplanten Arbeiten für den nach Art. 24c RPG genehmigten Bau notwendig ist, die Auswirkungen des Projekts auf das strikte Minimum beschränkt sind und kein anderes, weniger einschneidendes Mittel die Erreichung des angestrebten Zieles ermöglicht;
- > Parkplätze, wenn nachgewiesen wird, dass ihre Umsetzung innerhalb des Gebäudes aus objektiven Gründen nicht möglich ist, mit einem Platz pro 100 m<sup>2</sup> BGF, jedoch mindestens einem Platz pro Wohnung. Die vorhandenen Plätze sind abzuziehen;

---

<sup>6</sup> MUGGLI/PFLÜGER, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in VLP-ASPAN Nr. 1/13 S. 2; vgl. BGE 127 II 215 E. 3a.

<sup>7</sup> Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 22. August 2011 (BBl 2011 S. 7083).

<sup>8</sup> Summe der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der Brutto-Nebenfläche.

<sup>9</sup> WALDMANN/HÄNNI, in Kommentar Raumplanungsgesetz, 2006, Art. 24c N. 22.

<sup>10</sup> Änderung vom 1. Januar 2023: Streichung der Möglichkeit, Jacuzzis, Naturschwimmbäder und Biotope einzurichten, gemäss der kantonalen Rechtsprechung (KGE 602 2022 104 vom 24. Mai 2022).

<sup>11</sup> Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBR).

Die Parkplätze können überdacht werden, solange der Unterstand von allen Seiten offen ist. Wenn er an einer bestehenden Baute angebaut wird, müssen alle Seiten, ausser der- oder denjenigen, die gegen die Baute gerichtet ist oder sind, offen sein;

Mögliche Fahr- und Motorräder geben kein Anrecht auf zusätzliche Parkplätze;

- > Balkon, dessen Grundfläche nicht über die bestehenden Dachvorsprünge<sup>12</sup> der betreffenden Fassade des Gebäudes hinausgeht, mit einem Balkon pro Wohnung. Die Errichtung einer Terrasse, die im Vergleich zum natürlichen Gelände erhöht ist,<sup>13</sup> oder eines Balkons für eine Wohnung, die sich ganz oder teilweise im Erdgeschoss befindet, ist ausgeschlossen;
- > Aussentreppen, die von allen Seiten offen sind, wenn nachgewiesen wird, dass ihre Umsetzung innerhalb des Gebäudes aus objektiven Gründen nicht möglich ist;
- > Kleine Anlagen, sofern diese mit dem Hauptgebäude zusammengebaut sind (Anbauten):
  - > Gartenhaus: nur für das Verstauen von Werkzeug und mit einer Fläche von höchstens 6 m<sup>2</sup>;
  - > Kleiner Abstellraum: nur für das Verstauen von Material und mit einer Fläche von höchstens 6 m<sup>2</sup>;
  - > Holzschuppen, der mindestens an einer Seite offen ist, sofern er mit der Erzeugung von Wärme mittels Holz im Gebäude in Verbindung steht;
- > Erhöhung der Gebäudehöhe bis zu einer Mauerhöhe des Dachbodens von 1,50 m, gemessen ab dem fertigen Niveau des vorhandenen Bodens bis zur fertigen Decke, mit dem Zweck, die ursprüngliche Wohnfläche aus wohngyienischen Gründen zu vergrössern.

### 3. Ermessen und Anpassung

Die Beurteilung der Umstände des Einzelfalles bleibt für jeden der in dieser Liste aufgeführten Punkte vorbehalten.

Im Übrigen bleibt die Anpassung dieser Richtlinie in Zusammenhang mit einem der darin genannten Punkte für den Fall einer neuen Rechtsprechung zur Anwendung der Bestimmungen des Bundesrechts auch vorbehalten.

Jean-François Steiert  
Staatsrat, Direktor

---

<sup>12</sup> Änderung vom 1. Januar 2023: Klarstellung, um der Notwendigkeit Rechnung zu tragen, die Dachformen zu erhalten, in Übereinstimmung mit dem Kriterium der Wahrung der Identität des Gebäudes.

<sup>13</sup> Änderung vom 1. Januar 2023: Klarstellung hinsichtlich des Ausschlusses der Möglichkeit, eine im Vergleich zum natürlichen Gelände erhöhte Terrasse zu errichten, insofern diese mit einem Balkon gleichgesetzt werden könnte.

