

Amt für Raumplanung
Graubünden

Ufficio cantonale di
pianificazione dei Grigioni

Uffizi da planisaziun dal
chantun Grischun

Anleitung zur Berechnung von BGF- und BNF Flächen

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB)

1. Einleitung

Anhand der Excel-Tabelle „BGF-BNF Erweiterung“ können Bauherren und Gemeinden überprüfen, wie weit Bauten ausserhalb der Bauzone, welche die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen (bestehende zonenwidrige Bauten im Sinne von Art. 24 c RPG) im Rahmen des Raumplanungsgesetzes (RPG) erweitert werden können.

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie auch auf die Publikation „Info ARP 3/01 – Das neue Raumplanungsgesetz in der Praxis“ hinweisen (www.arp.gr.ch), welche einen Überblick über die Möglichkeiten für das Bauen ausserhalb der Bauzone gibt. Nachfolgend wird lediglich auf die Erweiterung von **bestehenden zonenwidrigen Bauten** ausserhalb der Bauzone sowie die Handhabung der entsprechenden Berechnungstabelle eingegangen. **Die Berechnungen sowie die jeweilige Zuordnung der betroffenen Flächen zur BGF resp. BNF werden im Rahmen des BAB-Verfahrens vom Amt für Raumplanung überprüft, was zu Abweichungen führen kann.**

Wir hoffen Ihnen mit diesen Unterlagen (Tabelle und Anleitung) sowohl die Planung, als auch die Kontrolle des künftigen Baugesuches zu erleichtern.

2. Begriffe

Bruttogeschossfläche (BGF)

Die Bruttogeschossfläche (BGF) umfasst hauptsächlich die zum Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Haupt-, An- und Nebenbauten (Zimmer, Küche, Bad/WC, Wohnzimmer, Wintergärten, Korridore, Werkstätten etc.) sowie wie deren Zugänge (Korridore, geschlossene Windfänge und Aussentreppen etc.) und Zwischengeschosse. Räume werden zur BGF gezählt, unabhängig davon, ob sie ober- oder unterirdisch liegen. Die Berechnungen sowie die jeweilige Zuordnung der betroffenen Flächen zur BGF werden im Rahmen des BAB-Verfahrens vom Amt für Raumplanung überprüft, was zu Abweichungen führen kann.

Bruttonebenfläche (BNF)

Als BNF gelten in der Regel zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschküchen, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Heizungs- und Tankräume, überdeckte Sitzplätze und Abstellflächen, Garten- und Gerätehäuschen, Holzschöpfe etc.. Für die Berechnung der Erweiterung von Nebenflächen (BNF) im Dauersiedlungsbereich empfehlen wir, Kontakt mit dem zuständigen Sachbearbeiter beim ARP aufzunehmen. Die Berechnungen sowie die jeweilige Zuordnung der betroffenen Flächen zur BNF werden im Rahmen des BAB-Verfahrens vom Amt für Raumplanung überprüft, was zu Abweichungen führen kann.



ARP

Eine Dienststelle des Departements des Innern und der Volkswirtschaft
Servizio del Dipartimento dell' interno e dell' economia pubblica
Ina partiziun da survetsch dil Departement da l' intern e da l' economia publica

3. Was wird berechnet / Berechnungsweise

Die zonenwidrig genutzten BGF und BNF Fläche müssen separat ausgewiesen werden. Es handelt sich um die Summe aller Geschossflächen (ohne Stall) einschliesslich der Innenmauern und Aussenmauern bis zu einer Wandstärke von 30 cm. Bei mehrstöckigen Gebäuden ist das jeweilige oberste Treppenloch von der Fläche abzuziehen.

Bei einer **BGF- Berechnung** werden in der Ausgangslage als auch im Projekt nur Flächen ab einer Höhe von **1.60 m** der BGF zugerechnet. Flächen zwischen **1.00 m und 1.60 m** gelten auch im BGF Bereich als Bruttonebenfläche (BNF) und müssen entsprechend auch dieser zugeschlagen werden. Flächen **unter 1.00 m** werden weder der BGF noch der BNF angerechnet.

Bei Geschossen mit einer Höhe von **über 4.30m** wird pro 2.70m Höhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige BGF ermittelt.

4. Voraussetzungen

Nach Art.24c RPG dürfen bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB), welche vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) am 1. Juli 1972 (erstmalige strenge Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet) **rechtmässig** erstellt oder geändert worden resp. noch **bestimmungsgemäss nutzbar** sind, mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden.

In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) vorbehalten. Änderungen an BAB sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind.

Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist in der Regel der **1. Juli 1972**. Demzufolge sind etwa bei der Beurteilung der zulässigen Erweiterung sämtliche seither erfolgten Erweiterungen **zusammenzurechnen**.

5. Wie und was ist möglich?

5.1 Grundsätze

Bei Wahrung der Identität der Baute oder Anlage inkl. ihrer Umgebung ist eine Vergrösserung der in der Regel am 1. Juli 1972 bestandenen, zonenwidrig genutzten Fläche bis zu **30%** - Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden **nur zur Hälfte** angerechnet - zulässig. Die zonenwidrig genutzte Fläche darf dabei innerhalb und ausserhalb des Gebäudevolumens um höchstens **100 m²** erweitert werden. Bei der zonenwidrig genutzten Fläche handelt es sich in erster Linie um die anrechenbare **Bruttogeschossfläche (BGF)** als Summe aller Geschossflächen, die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden (vgl. Art. 65 Abs. 2 u. 3 MBauG).

Ferner umfasst die zonenwidrig genutzte Fläche auch die **Bruttonebenflächen (BNF)**, welche nicht dem Wohnen und Arbeiten dienen und somit nicht an die BGF angerechnet werden, wie etwa Keller-, Estrich-, Trocken-, Abstell-, Fahrzeugeinstell- und Schutz räume sowie überdeckte offene Sitzplätze resp. Abstellflächen für Autos oder Velos. Erweiterungen der BNF werden bei der Berechnung der zulässigen 30%igen Erweiterung im Rahmen von Art. 42 Abs. 3 RPV grundsätzlich mitberücksichtigt.

5.1.1 Teilweise Änderungen

Eine Zweckänderung ist unter dem Titel von Art. 24c RPG dann grundsätzlich zulässig, wenn damit nicht wesentlich neue Nutzungsmöglichkeiten mit erheblich neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Unter Berücksichtigung dieser Vor-

aussetzungen gelten Nutzungsverschiebungen zwischen den bereits bestehenden Hauptnutzungskategorien ("Wohnen", "Landwirtschaft", "Gewerbe") in der Regel als teilweise Änderungen, wie dies z.B. beim Umbau einer Schreinerei zu einer Zimmerei, resp. bei der Umnutzung eines Grenzwächterhauses zu Ferienwohnzwecken zutrifft. Der Wechsel zwischen den Hauptnutzungskategorien, wie etwa die Umwandlung eines Landwirtschaftlichen Betriebes zu einem Gewerbebetrieb, gilt dagegen als eine mit Art. 24c RPG nicht zu vereinbarende vollständige Zweckänderung.

5.1.2 Wiederaufbau

BAB dürfen nur dann wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt ihrer Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar waren und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Beim Vorliegen objektiver Gründe (z. B. Originalstandort in der Gefahrenzone 1 oder Naturschutzzone) darf der Standort der Ersatzbaute oder –anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen. Da die Identität einer Ersatzbaute auch in räumlicher Hinsicht zu wahren ist, bestimmt sich die zulässige Distanz zwischen dem alten und neuen Standort aufgrund der konkreten Gegebenheiten. Nachdem das Bundesgericht unter dem Titel von Art. 42 Abs. 4 RPV die Verschiebung einer Ersatzbaute um 40 m als zulässig erachtet, ein Abweichen von 260 m vom ursprünglichen Standort jedoch abgelehnt hat (BGE 127 I 209 mit Hinweisen), dürfte beim Vorliegen besonderer Verhältnisse eine Verschiebung bis zu 100 m mit Art. 42 Abs. 4 RPV in der Regel gerade noch als vereinbar betrachtet werden.

5.1.3 Kombination von Wiederaufbau mit Zweckänderung und Erweiterung

Sofern die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung im Wesentlichen gewahrt bleibt und auch die übrigen Voraussetzungen nach Art. 24c RPG resp. Art. 42 RPV erfüllt sind, ist grundsätzlich der Abbruch und Wiederaufbau mit einer massvollen Erweiterung und einer teilweisen Änderung kombinierbar.

5.2 BGF-Erweiterungen / Beispiele

Nachfolgend sollen am einfachen Beispiel eines vor Inkrafttreten des GSchG am 1. Juli 1972 bestehenden, zonenwidrigen Maisensässes (Abb. 1 u. 2) nach Art. 42 Abs. 3 RPV max. zulässige BGF-Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens (nach "ausser"; Abb. 3); innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens (nach "innen"; Abb. 4) und die gleichzeitige BGF Erweiterung nach aussen und nach innen aufgezeigt werden (Abb.5).

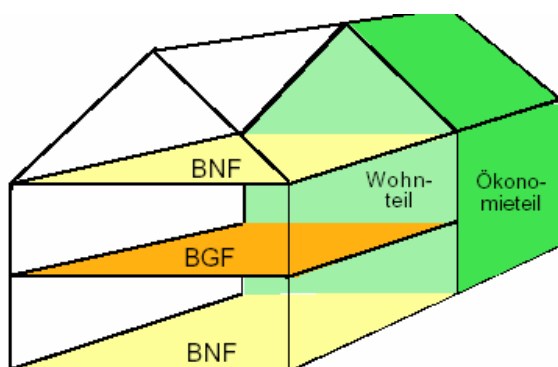


Abb. 1

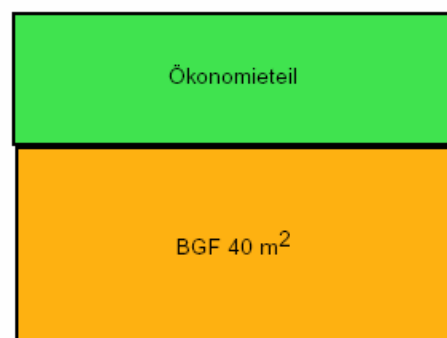


Abb. 2

a) BGF - Erweiterung nach aussen

Die bestehende BGF - die am 1. Juli 1972 vorhanden war - darf höchstens um 30% erweitert werden (Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV), wobei die Erweiterung in jedem Fall nicht grösser als 100 m² sein

darf (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV). BGF - Erweiterungen, welche das Gebäudevolumen verändern (z.B. Anbau, Erhöhung des Daches, Erstellen einer Lukarne, Abgrabungen etc.) werden zu 100% angerechnet. Wird im Zuge einer Erweiterung bestehende BGF entfernt, darf diese im gleichen Umfang wieder erstellt werden und zählt nicht zum 30%-igen Erweiterungspotential (Abb. 3).

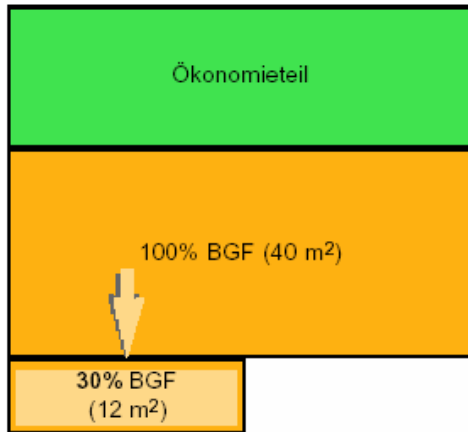


Abb. 3

b) BGF- Erweiterung nach innen

BGF - Erweiterungen, welche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens (z.B. Erweiterung in den angebauten Stall, Keller oder Estrich etc.) erfolgen, werden nur zur Hälfte angerechnet. Die hälftige BGF - Erweiterung im Innern darf nicht grösser als 30% der bestehenden BGF sein, resp. 100 m² nicht übersteigen (vgl. Abb.4)

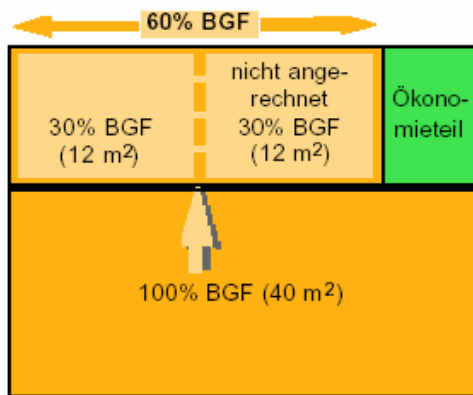


Abb. 4

c) BGF - Erweiterung nach aussen und innen

Die gleichzeitige BGF - Erweiterung nach aussen und innen (z.B. in den Stallteil oder Keller), welche zur Hälfte angerechnet wird, dürfen zusammen nicht grösser als 30% der am 1. Juli 1972 bestehenden BGF sein resp. insgesamt nicht mehr als 100 m² betragen (vgl. Abb. 5).

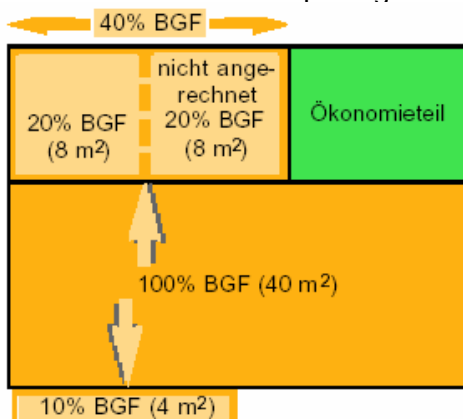


Abb. 5