

Geschossflächenberechnung

Anleitung zur Berechnung
der Geschossflächen bei
Bauten ausserhalb der
Bauzonen

Oktober 2014

Einleitung

Innerhalb der Bauzonen wird die Definition der Flächen im Baugesetz der Gemeinde vorgenommen (Art. 37 ff. KRVO). Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) hingegen sind bundesrechtlich geregelt. Das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) sowie dessen Raumplanungsverordnung (RPV) unterscheiden zwischen zonenkonformer Fläche, Bruttogeschossfläche (BGF) und Bruttonebenfläche (BNF). Erstere sind z.B. Ställe in der Landwirtschaftszone. Zur BGF zählen die Wohnflächen. Die Nebenflächen (Keller, Balkon, Technikraum etc.) werden der BNF zugerechnet. «Brutto-» deshalb, weil hierbei jeweils die Wände mitgerechnet werden. In den meisten Fällen ist die BGF bei der Erweiterung oder beim Umbau von Ferienhäusern (Maiensäss) relevant. Aber auch bei sogenannten Betriebsleiterwohnhäusern für Bauernhöfe ist sie von Bedeutung. In dieser Anleitung möchten wir Ihnen erläutern, wie die Berechnung beim häufigsten Fall geht: eine zonenwidrige, also nicht landwirtschaftlich genutzte Wohnbaute in der Landwirtschaftszone.

Begriffe

Bruttogeschossfläche (BGF)

Die BGF umfasst hauptsächlich die zum Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Haupt-, An- und Nebenbauten (Zimmer, Küche, Bad/WC, Wohnzimmer, Wintergärten, Werkstätten etc.) sowie deren Zugänge (Korridore, geschlossene Windfänge und Aussentrepfen etc.) und Zwischengeschosse. Räume werden zur BGF gezählt, unabhängig davon, ob sie ober- oder unterirdisch liegen.



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.

Was wird berechnet?

Die BGF und BNF müssen separat ausgewiesen werden. Es handelt sich um die Summe aller Geschossflächen (ohne Stall oder Remise) einschliesslich der Innenmauern und Aussenmauern bis zu einer Wandstärke von 30 cm. Bei mehrstöckigen Gebäuden ist das jeweils oberste Treppenloch von der Fläche abzuziehen. Bei den Raumhöhen (gerade in Dachschrägen) gelten folgende Regeln (Abb. 1):

- Bei einer BGF-Berechnung werden sowohl in der Ausgangslage als auch beim Projekt nur Flächen angerechnet, deren lichte Raumhöhe mehr als 1,60 m beträgt.
- Flächen in einem Raum mit einer lichten Höhe zwischen 1,00 m und 1,60 m gelten auch als BNF, wenn sie ihrer Nutzung entsprechend der BGF zugeschlagen werden müssten.
- Flächen unter 1,00 m werden weder der BGF noch der BNF angerechnet.

Um Missbrauch zu vermeiden, wird im Projekt bei Geschossen mit einer lichten Höhe von über 4,20 m pro 2,70 m Höhe ein Geschoss berechnet.

Daraus leitet sich aber kein Anspruch ab, bei einer bestehenden Raumhöhe von mehr als 4,20 m die BGF doppelt zur Ausgangslage anzurechnen.

Voraussetzungen

Unter Art. 24c RPG fallen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB), die am 1. Juli 1972 rechtmässig bestanden. Ist das Gebäude zum Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar, kann es erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Bauernhäuser und Maiensäss, die nach 1972 gebaut wurden, heute aber nicht mehr für die Landwirtschaft genutzt werden, fallen unter Art. 24d RPG. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist dann nicht zulässig.

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 sämtliche seither erfolgten Erweiterungen zusammenzurechnen.

In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) vorbehalten. Ferner können auch sogenannte überwiegende Interessen eine Erweiterung verhindern (Naturgefahren, Umweltschutz etc.).

Wie und was ist möglich?

Grundsätze

Grundsätzlich darf die am 1. Juli 1972 bestandene BGF sowie BNF um bis zu 60% innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden. Erweiterungen nach aussen dürfen höchstens 30%, max. 100 m², betragen. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild dürfen bewilligt werden, wenn sie:

- einer zeitgemässen Wohnnutzung (z. B. fehlendes WC),
- einer energetischen Sanierung oder
- einer besseren Einpassung in die Landschaft dienen.

Wiederaufbau

Wohnbauten, die vor 1972 gebaut wurden, 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 (Art. 24c RPG). Bei ursprünglich nur temporär bewohnten Gebäuden (Maiensäss) darf mit dem Abbruch und Wiederaufbau keine wesentlich veränderte Nutzung einhergehen (Art. 42 Abs. 3 lit. c. RPV). Das heisst: Wenn ein seit Jahren nicht genutztes landwirtschaftliches Maiensäss in eine Ferienhütte umgenutzt werden soll, darf es nicht abgebrochen und wiederaufgebaut werden. In die-

sem Falle ist lediglich eine umfassende Sanierung zulässig.

Beim Vorliegen objektiver Gründe (z. B. Standort in der Gefahrenzone 1 oder Naturschutzzone) darf der Standort der Ersatzbaute geringfügig verschoben werden. Wie weit die Verschiebung möglich ist, ist im Einzelfall zu überprüfen und auf ein Minimum zu beschränken.

Kombination 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.

Berechnungstabelle

Mit der Excel-Tabelle zur Berechnung der BGF und der BNF können Bauherren und Gemeinden überprüfen, wie weit Bauten ausserhalb der Bauzone erweitert werden können – vorausgesetzt, sie erfüllen die Anforderungen des Art. 24c RPG.

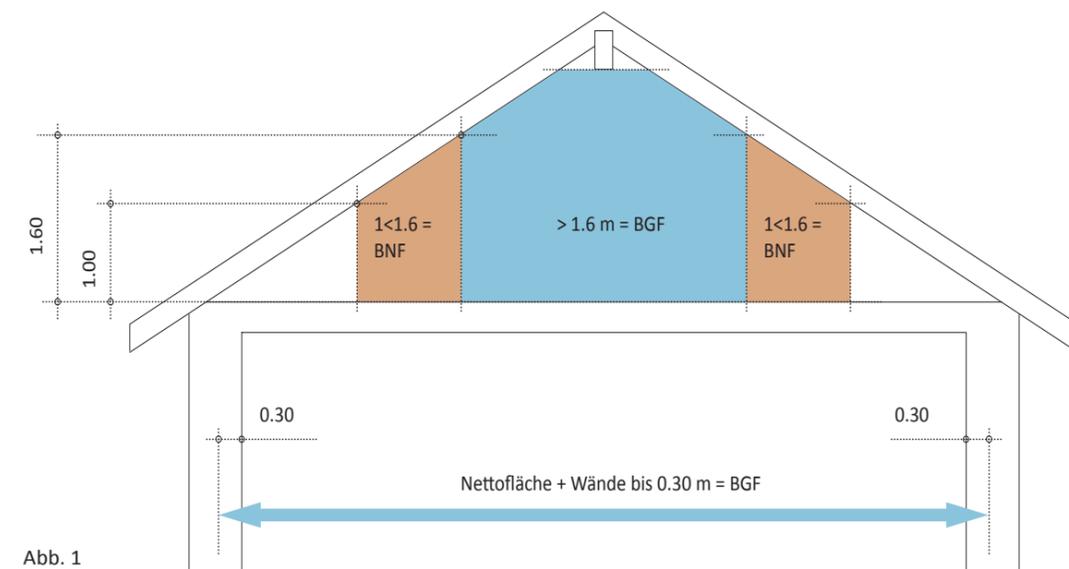


Abb. 1

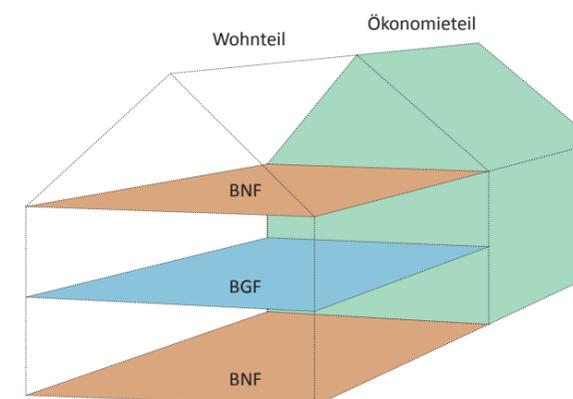


Abb. 2

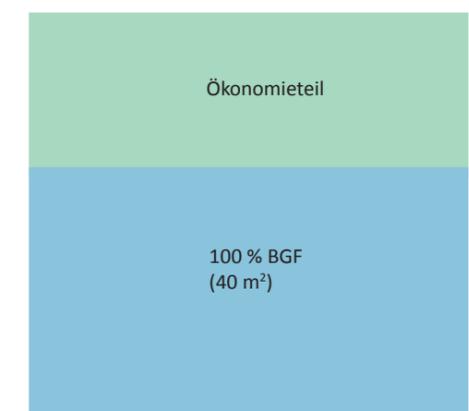


Abb. 3

BGF-Erweiterungen/Beispiele

Nachfolgend sollen am einfachen Beispiel eines vor Inkrafttreten des GSchG am 1. Juli 1972 bestehenden, zonenwidrigen Maiensässes (Abb. 2 u. 3) nach Art. 42 Abs. 3 RPV max. zulässige BGF-Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens (nach «ausen»; Abb. 4); innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens (nach «innen»; Abb. 5) und die gleichzeitige BGF Erweiterung nach aussen und nach innen aufgezeigt werden (Abb. 6).

|a BGF-Erweiterung nach aussen

Die bestehende BGF – die am 1. Juli 1972 vorhanden war – darf höchstens um 30% erweitert werden, 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. 4).

|b BGF-Erweiterung nach innen

Bei BGF-Erweiterungen, welche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens (z. B. Erweiterung in den angebauten Stall, Keller oder Estrich etc.) erfolgen, dürfen höchstens 60% umfassen (Abb. 5).

|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 bestandenen BGF sein resp. insgesamt nicht mehr als 100 m² betragen (vgl. Abb. 6).

ARE, Oktober 2014

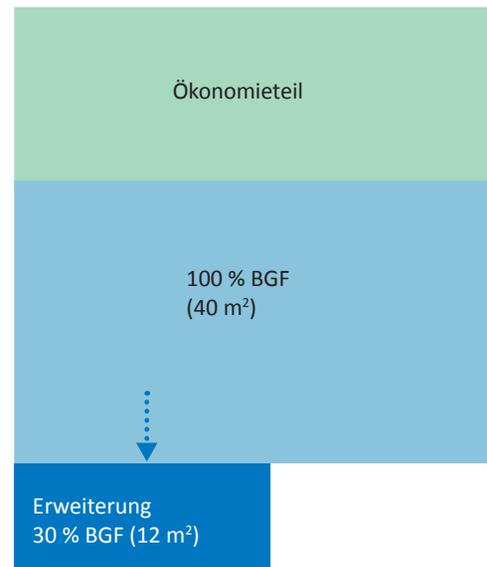


Abb. 4

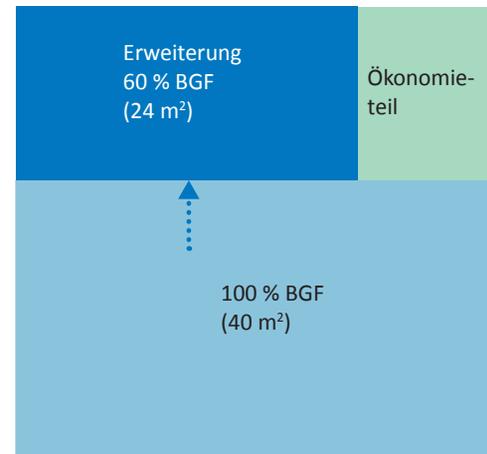


Abb. 5

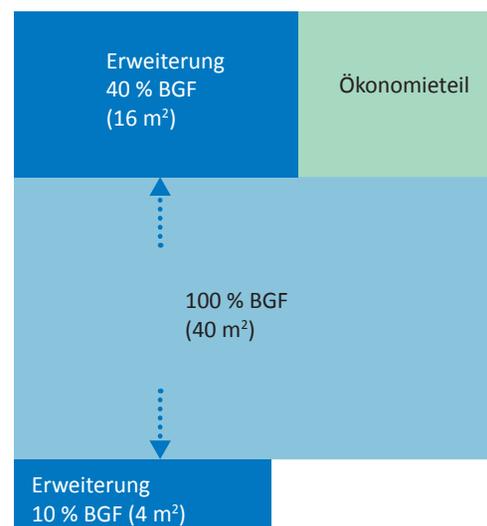


Abb. 6