



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

Réf: MaS/MA/sh

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le - 7. MAI 2024

Notiz über den Mindestinhalt der Wirtschaftlichkeitsstudie, die für die Anwendung von Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG erforderlich ist (Nutzungsänderungen geschützter Gebäude ausserhalb der Bauzone)

I. Einleitende Bemerkungen

1.1. Im Allgemeinen

Der Umbau und die Zweckänderung von geschützten Gebäuden ausserhalb der Bauzone (vgl. Kantonaler Richtplan, T305) unterliegen dem einschlägigen Bundesrecht, d.h. den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG, SR 700) und der dazugehörigen Verordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1).

Gemäss der kantonalen Rechtsprechung¹ können Gebäude, die als schützenswert erachtet werden und nicht mehr mit der Nutzung der Landwirtschaftszone übereinstimmen, in Anwendung von Art. 24c Abs. 2 RPG (ergänzt durch Art. 42 RPV) oder Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG umgenutzt werden. Der/Die Gesuchsteller/-in hat somit die Wahl, eine dieser beiden Bestimmungen für sein oder ihr Projekt anzuwenden. Da die Voraussetzungen in beiden Fällen sehr unterschiedlich sind, kann der/die Gesuchsteller/-in die für das Projekt günstigere Bestimmung wählen.

Die kantonale Rechtsprechung legt spezifische Anforderungen für die Anwendung von Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG fest. Diese Bestimmung verlangt insbesondere, dass der/die Gesuchsteller/-in nachweist, dass der langfristige Erhalt des betreffenden Gebäudes nicht anders als durch die Realisierung des Projekts gewährleistet werden kann. Der Nachweis muss im Rahmen der Baubewilligung erbracht werden durch:

- > eine Bestätigung der Schutzwürdigkeit und des Denkmalwertes des Gebäudes mittels eines detaillierten Inventarblattes, welches das Amt für Kulturgüter auf Grund einer Ortsbegehung erstellt und das die historische Bedeutung, die Repräsentativität, die Seltenheit; den Erhaltungszustand, die Situation und die Qualität der handwerklichen und künstlerischen Bauteile ausführt;
- > einen Bericht, der den Zustand der schutzwürdigen Substanz aufzeigt und bestätigt, dass sie im Rahmen des vorgesehenen Projektes ungeschmälert und ohne wesentliche Beeinträchtigung erhalten bleibt, und darlegt, dass die geplanten Arbeiten für den langfristigen Erhalt des Gebäudes notwendig sind;
- > eine Wirtschaftlichkeitsstudie.

Diese Notiz dient lediglich dazu, den erwarteten Inhalt der Wirtschaftlichkeitsstudie zu definieren.

¹ KGE 602 2021 27+33 vom 28. Februar 2022.

1.2. Ziel der Wirtschaftlichkeitsstudie

Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG soll den langfristigen Erhalt eines geschützten Gebäudes gewährleisten, erlaubt aber nicht, dass durch die Realisierung eines Umbauvorhabens ein künftiger maximaler wirtschaftlicher Ertrag erzielt wird. Möglich ist lediglich, dass das umgebaute Gebäude wirtschaftlich tragfähig erhalten werden kann, d.h. dass die Kosten für das Gebäude gedeckt sind (u.a. laufende Betriebskosten, Unterhalt inkl. Rückstellungen für Renovationen) und eine angemessene Rendite für die eingesetzten Eigenmittel sichergestellt ist.

Der/Die Gesuchsteller/-in muss daher anhand einer Wirtschaftlichkeitsstudie nachweisen, dass der theoretische Ertrag aus dem Projekt die Kosten nur in einem angemessenen Verhältnis übersteigt. Wenn der theoretische Ertrag den langfristigen Unterhalt des Gebäudes sicherstellt, aber mehr als eine angemessene Rendite erzielt wird, hat der/die Gesuchsteller/-in keinen Anspruch auf eine Bewilligung nach Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG.

Die Wirtschaftlichkeitsstudie sollte zudem Kosten und Erträge des Projektes des/der Gesuchsteller/-in mit denen eines Minimalprojekts, das nur den langfristigen Erhalt des Gebäudes sicherstellt, vergleichen damit die Angemessenheit des Projekts auch unter diesem Gesichtspunkt beurteilt werden kann.

Die zu erstellende Studie muss insbesondere Art und Umfang der Nutzungen erläutern, die erforderlich sind, damit der Erhalt des geschützten Gebäudes unter Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus dem Kulturgüterschutz ergeben, rentabel bleibt, ohne dass es zu finanziellen Einbussen im Zusammenhang mit dem Erhalt des Gebäudes kommt.

II. Minimale Elemente der Wirtschaftlichkeitsstudie, die im Rahmen der Anwendung von Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG erforderlich ist

1. Situation ohne Zweckänderung des Gebäudes (Erhalt)

1.1. Finanzierungskosten

Dieses Dokument listet die Kosten für den Erwerb, eventuelle Nebenkosten und alle bisher durchgeführten grösseren Arbeiten auf oder gibt direkt den Wert der Immobilie im aktuellen Zustand vor den vorgesehenen Arbeiten an. Anhand dieser Angaben muss überprüft werden können, was der langfristige Erhalt und die Pflege des Gebäudes unter Einhaltung der besonderen Vorschriften, die sich aus den Anforderungen des Kulturgüterschutzes ergeben, finanziell ausmacht.

Das Amt für Kulturgüter bietet hierbei Hilfestellung, indem es auf die geschützten Elemente hinweist und die Massnahmen aufzeigt, die für den Erhalt dieser Elemente erforderlich sind.

1.2. Geschätzte Baukosten der Arbeiten für den Erhalt des Vermögenswertes

Hierbei handelt es sich um eine Vorausschätzung der Baukosten, d.h. der erwarteten Ausgaben für die Arbeiten, die für den Erhalt des Gebäudes ausgeführt werden (z.B. BKP 1, BKP 2: Preis pro m³, BKP 4 und BKP 5).

1.3. Übersicht der Instandhaltungs- und Unterhaltskosten

Hierbei handelt es sich um die Auflistung aller jährlichen Instandhaltungs- und Unterhaltskosten, die durch den Erhalt des geschützten Gebäudes entstehen. Dies sind z.B. die Ausgaben für die laufende Instandhaltung, die Verwaltung, die Versicherung und die Steuern.

1.4. Aktuelle theoretische Mieteinnahmen

Es sollten die tatsächlichen Mieteinnahmen angegeben werden, wenn Flächen derzeit vermietet sind. Ist dies nicht der Fall, ist eine theoretische Mieteinnahme für diese Flächen anzugeben. Wenn einer dieser Werte stark von den Marktwerten abweicht, wird er angepasst.

2. Situation nach Zweckänderung des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes (Bauprojekt)

2.1. Geschätzte Baukosten der Bauarbeiten für die Schaffung zusätzlicher Nutzflächen

Hierbei handelt es sich um eine Vorausschätzung der Baukosten, d.h. der erwarteten Ausgaben für die Arbeiten, die für die Schaffung zusätzlicher Nutzflächen ausgeführt werden (z.B. BKP 1, BKP 2: Preis pro m³, BKP 4 und BKP 5).

2.2. Übersicht der Instandhaltungs- und Unterhaltskosten

Hierbei handelt es sich um die Auflistung aller theoretischen jährlichen Instandhaltungs- und Betriebskosten, die durch den Erhalt des umgebauten geschützten Gebäudes entstehen würden. Dies sind z.B. die Ausgaben für die laufende Instandhaltung, die Verwaltung, die Versicherung und die Steuern.

2.3. Zukünftige theoretische Mieteinnahmen anhand vergleichbarer Wohnflächen

Unter diesem Punkt müssen die zukünftigen theoretischen Mieteinnahmen angegeben werden, die ein/e Eigentümer/-in für die Nutzung seiner/ihrer Immobilie nach Durchführung der geplanten Arbeiten verlangen kann. Die theoretischen Mieteinnahmen werden auf der Grundlage verschiedener Faktoren ermittelt, darunter Lage, Grösse, Zustand und Ausstattung der Immobilie, nach Ausführung der Arbeiten.

Dieser Notiz ist im Anhang eine Tabelle beigefügt, die als fiktives Beispiel zur Veranschaulichung der in Abschnitt II dargelegten Ansätze dient. Unter der Voraussetzung, dass alle Elemente für den erforderlichen wirtschaftlichen Nachweis vorgelegt werden, steht es dem/der Gesuchsteller/-in frei, eine andere Form der Darstellung der Ergebnisse der projektbezogenen Studie zu wählen.



Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

Anhang:

Situation ohne Zweckänderung des Gebäudes (Erhalt)			
Geschätzte Baukosten der Arbeiten für den Erhalt des Gebäudes (Renovation oder dringende Arbeiten)			
		Fr.	200'000.00
Finanzierung:			
Fremdkapital	70%	Fr.	140'000.00
Eigenkapital	30%	Fr.	60'000.00
		Fr.	<u>200'000.00</u>
Jährliche finanzielle Ausgaben			
Hypothekarzinsen (Durchschnittszinssatz)		2.50% Fr.	3'500.00
Erlaubte Eigenkapitalrendite nach Mietrecht		3.75% Fr.	2'250.00
Amortisierung des Aufwandes	Jahre	100 Fr.	2'000.00
Instandhaltungs- und Unterhaltskosten		1% Fr.	2'000.00
		Fr.	<u>9'750.00</u>
Jährliche Mieteinnahmen			Fr. 4'100.00
Resultat			5'650.00
+ = Gewinn/- = Verlust			

Situation nach Zweckänderung des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes			
Geschätzte Baukosten der Arbeiten für die Zweckänderung			
		Fr.	1'000'000.00
Finanzierung:			
Fremdkapital	70%	Fr.	700'000.00
Eigenkapital	30%	Fr.	300'000.00
		Fr.	<u>1'000'000.00</u>
Jährliche finanzielle Ausgaben			
Hypothekarzinsen (Durchschnittszinssatz)		2.50% Fr.	17'500.00
Erlaubte Eigenkapitalrendite nach Mietrecht		3.75% Fr.	11'250.00
Amortisierung des Aufwandes	Jahre	100 Fr.	10'000.00
Instandhaltungs- und Unterhaltskosten		1% Fr.	10'000.00
		Fr.	<u>48'750.00</u>
Jährliche Mieteinnahmen			Fr. 60'000.00
Resultat			+11'250.00
+ = Gewinn/- = Verlust			