

# T305. Geschützte Gebäude ausserhalb der Bauzone

## Siehe auch

### Themen:

Geschützte Gebäude

Geschützte Ortsbilder  
und historische Verkehrs-  
wege

Weiler ausserhalb der  
Bauzone

## Betroffene Stellen

Koordinationsstelle: BRPA

Kantonale Stellen: KGA,  
BGV

› Siehe Themen «Geschützte Gebäude», «Geschützte Ortsbilder und historische Verkehrswege» und «Weiler ausserhalb der Bauzone»

## 1. Ziele

- › Sicherung des Fortbestands der geschützten Gebäude, die ausserhalb der Bauzone liegen und nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken benötigt werden.
- › Festlegung der Kriterien, die für die Zweckänderung und den Umbau der betroffenen Gebäude gemäss Art. 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) notwendig sind.

## 2. Grundsätze

- › Nachweis, dass der Erhalt des geschützten Gebäudes nur durch Zweckänderung oder Umbau gewährleistet werden kann.
- › Betrachtung aller Gebäude mit dem Wert A oder B gemäss Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter (RBCI) als geschützte Gebäude ausserhalb der Bauzone.
- › Betrachtung aller Gebäude mit dem Wert C gemäss RBCI, deren Verschwinden die Qualität eines Ortsbildes beeinträchtigen würde, als geschützte Gebäude ausserhalb der Bauzone.
- › Erhaltung der charakteristischen Elemente, die zur Aufnahme eines Gebäudes in das Verzeichnis führten und Aufwertung dieser Elemente bei Umbauprojekten.
- › Bewilligung einer Zweckänderung nur dann, wenn die neue Nutzung mit den charakteristischen Elementen der Baute vereinbar ist.
- › Erhaltung und Aufwertung der Umgebungsgestaltung, wie allfällige Gärten und Obstgärten, bei der neuen Nutzung.
- › Keine Zulassung von Nutzungen, die Lager ausserhalb des Gebäudes benötigen.
- › Anwendung der Bestimmungen in Sachen Umweltschutz oder Schutz vor Naturgefahren für Zweckänderungen geschützter Gebäude ausserhalb der Bauzone.
- › Berücksichtigung der in den Themen «Geschützte Gebäude» und «Geschützte Ortsbilder und historische Verkehrswege» festgelegten Grundsätze.

### 3. Umsetzung

#### 3.1. Kantonale Aufgaben

› Das Amt für Kulturgüter (KGA):

- › vergewissert sich, dass ein Gebäude, das Gegenstand eines Umbau- oder Zweckänderungsgesuchs ist, tatsächlich geschützt ist;
- › beurteilt auf der Grundlage der Dokumentation des Verzeichnisses, ob das Gebäude in dem Zustand erhalten wurde, der seine Unterschutzstellung rechtfertigt;
- › kontrolliert, ob das Umbauprojekt die erwähnten Bedingungen erfüllt und das vom Gesetz vorgegebene Ziel erreicht.

› Die Behörde für Grundstückverkehr (BGV):

- › vergewissert sich, dass das Gebäude nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung benötigt wird;
- › vergewissert sich, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht gefährdet ist.

---

**Bibliographische Hinweise**

Verzeichnis und Inventar der unbeweglichen Kulturgüter, Amt für Kulturgüter, Staat Freiburg.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Bundesamt für Kultur.

---

**Mitwirkende Stellen**

LwA, KGA, BRPA

## 1. Ziele

Das RPG behält das Land ausserhalb der Bauzone fast ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung vor, um die schweizerische Landwirtschaft zu erhalten und ihr bestmögliche Produktionsbedingungen zu sichern.

Um die Baumöglichkeiten in ländlichen Gegenden zu differenzieren und zudem die Erhaltung schützenswerter Gebäude zu sichern, wurde die Bundesgesetzgebung über die Raumplanung abgeändert. Diese Gebäude können folglich leichter umgenutzt werden, da ihre Erhaltung aus denkmalschützerischer Sicht von Bedeutung ist.

Über die Berücksichtigung dieser gesetzlichen Grundlagen hinaus hat das vorliegende Thema den Zweck, die Anwendungskriterien für den Umbau der durch diese Problemstellung betroffenen Gebäude festzulegen. Die Grundlage bildet dabei das RBCI, welches alle Angaben über den Wert der unbeweglichen Objekte, deren Erhaltungszustand und deren Standortbezug enthält.

## 2. Grundsätze

Nutzungsänderungen von geschützten Gebäuden, die nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken verwendet werden, sind auch dann möglich, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer eine Landwirtin oder ein Landwirt ist.

