

Liegt geografisch näher in 3252 Worben



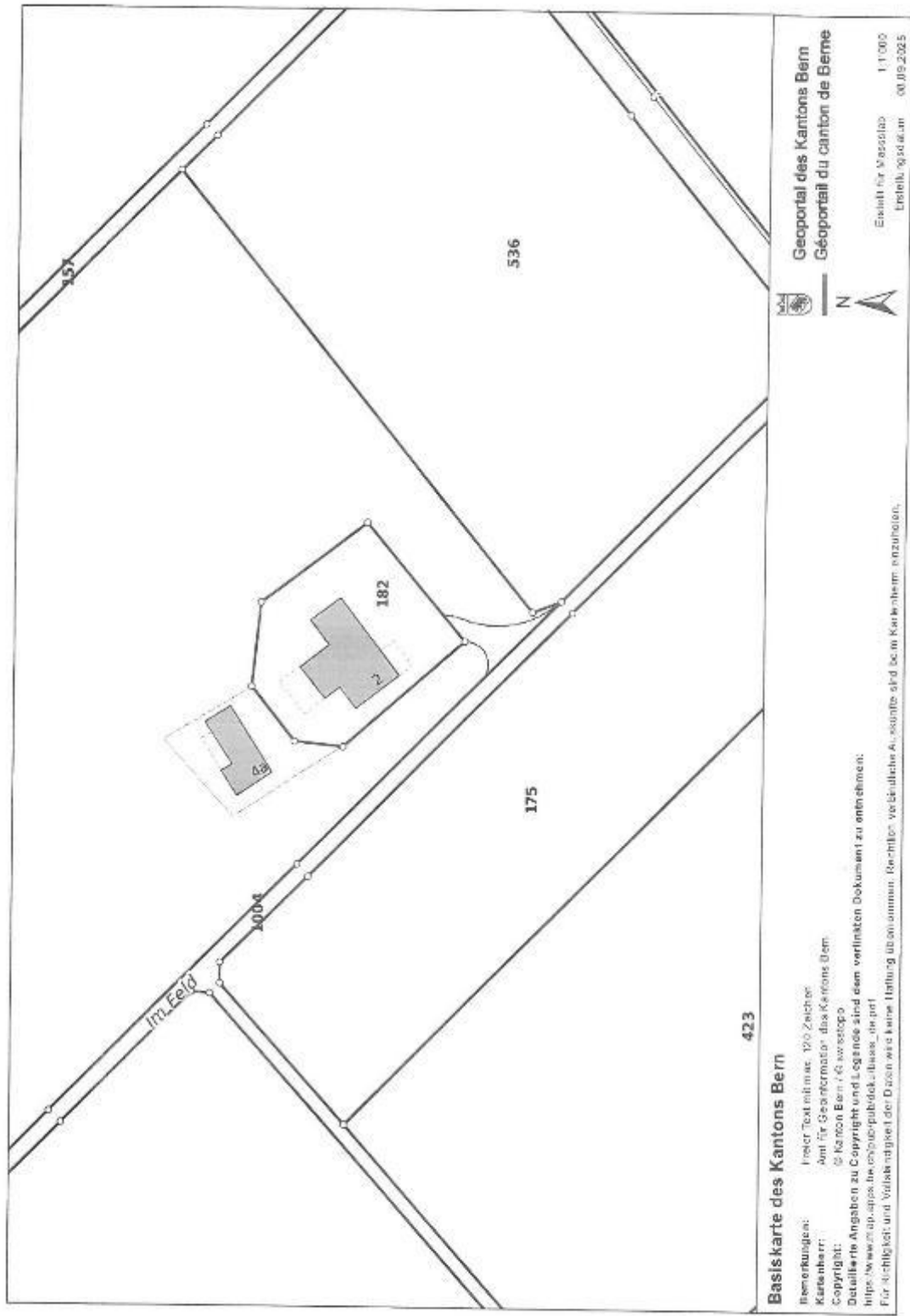
Verkaufsrichtpreis: CHF 1`490`000.00

Adresse: im Feld 2, 3273 Kappelen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Google Maps / Situationsplan	3
2. Beschrieb Haus	5
3. Detailbeschrieb	6
4. Umbau- und Unterhaltsarbeiten 1989 - 2025.....	7
5. Grundbuchauszug.....	8
6. Gebäudeversicherung	10
7. Grundrisse.....	13
8. Ansichten	17
9. Sicherheitsnachweise Elektroinstallation.....	21
10. Themenblatt „Bauen ausserhalb der Bauzonen“	23
11. Anmeldung für eine Besichtigung	28
12. Ansprechperson	29
13. Fotos / Impressionen.....	30
Ansichten	30
Dachgeschoss	32
Obergeschoss.....	35
Erdgeschoss	39
Ökonomieteil	43
Werkstatt.....	44
Keller.....	45
Heizung	46
Google Earth	46

1. Google Maps / Situationsplan

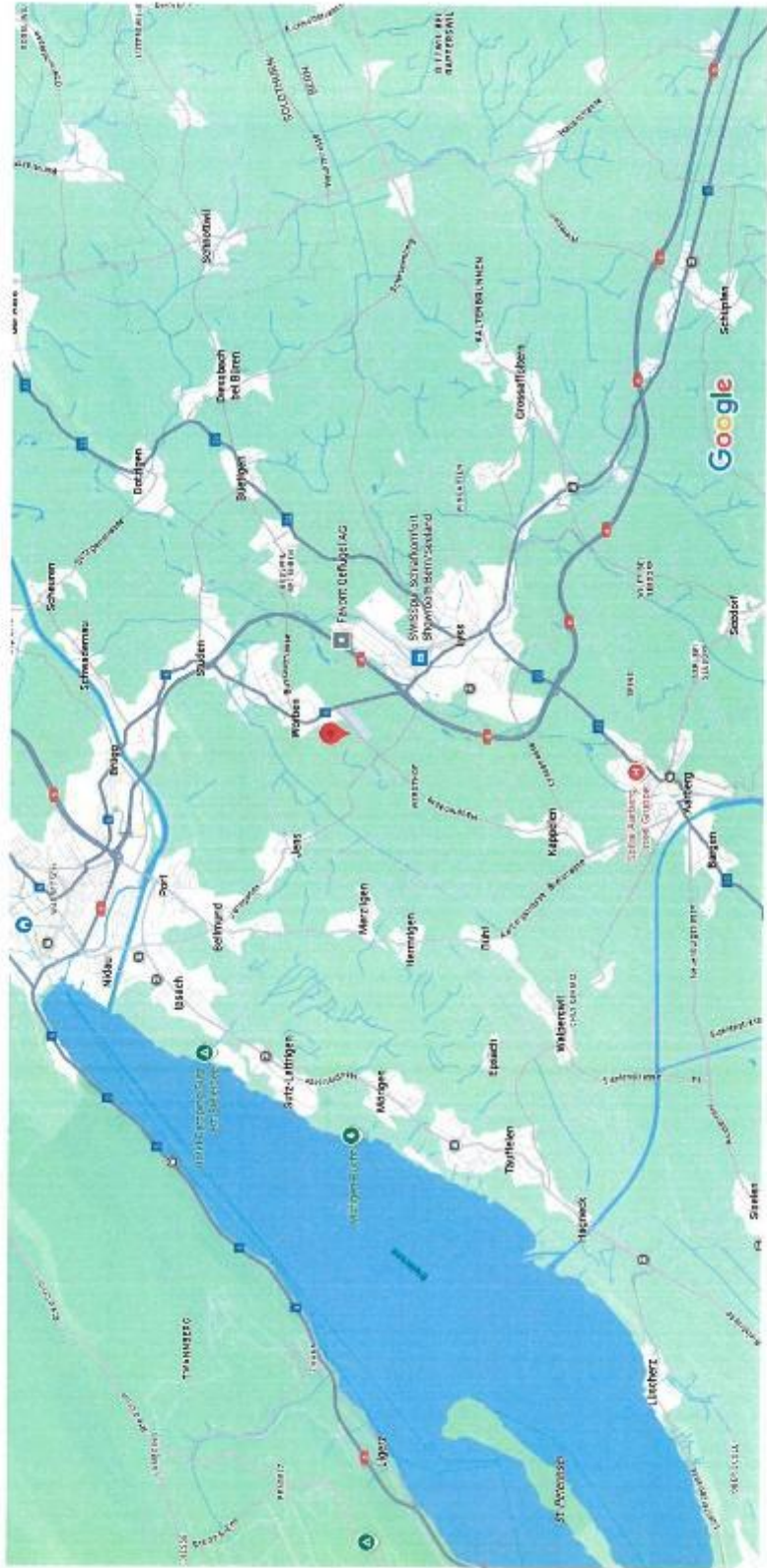


08.09.25, 16:29

Im Feld 2 - Google Maps

Google Maps

Im Feld 2



Kartendaten © 2025 Google 1 km

<https://www.google.com/maps/place/Im+Feld+2,+3273+Kappelen/@47.0847899,7.2781002,13z/data=!4m6!3m5!1s0x478e185ccde2a29d0x9100de9b89794:a9f6m2f3a47.09038749a47.2871668f16s%2F%2F11b0f...>

2. Beschrieb Haus

Objekt:	ehemaliges Bauernhaus (erhaltenswert)
Zone:	Landwirtschaftszone
Lage:	sehr ruhige Lage
Fläche:	1` 303 m2
Zimmer:	6.5
Wohnfläche:	ca. 300 m2
Nasszellen:	WC, Dusche, Badewanne WC, Dusche WC
Balkon:	Südseite
Keller:	Halb Weinkeller mit Naturboden, halb mit Betonboden
Heizung:	Wärmepumpe (2024)
Warmwasser:	Boiler (Keller)
Kaltwasser:	zusätzlich eigene Grundwasserpumpe für Aussenverbrauch
Aussenanlage:	Sitzplatz, Cheminée, Boccia-Anlage, Gemüsegarten
Nebenräume:	Heizung, Waschküche, Werkstatt, Bar riesiger Ökonomieteil (Dach auch isoliert)
Parkieren:	2 offene Aussenparkplätze
Pferdeboxen:	in unmittelbarer Nähe zu mieten

3. Detailbeschreibung

Verfügbarkeit:	von sofort bis Herbst 2026
Zone:	Landwirtschaftszone
Fläche:	1` 303 m2
Baujahr:	1921
Grundbuch-Nr.:	182
Amtlicher Wert:	CHF 504` 600.00
Versicherungssumme:	CHF 1` 266` 400.00
Haustechnik:	Glasfaseranschluss
TV-/Internetanbieter:	Quickline, Lyss
Einkaufen:	Worben, Kappelen, Lyss
Schule:	Kappelen 4.5km, Gesuche für Worben 1.7km sind möglich
ÖV / Bus Nr 74:	Station Worbenbad nach Biel 25 Min., nach Lyss 5 Min.
Verkaufsrichtpreis:	CHF 1` 490` 000.00
Reservationszahlung:	CHF 100` 000.00
Notariatskosten:	z.L. Käuferschaft
Handänderungssteuer:	z.L. Käuferschaft
Notariat:	Graf und Nussbaumer, Biel/Bienne (Daniel Graf)

4. Umbau- und Unterhaltsarbeiten 1989 - 2025

2024

- Neue Wärmepumpenheizung (35`)
- Fassade (15`)

2021-2022

- Glasfasernetz
- Wasseranschluss an öffentliche Versorgung (9`)
- Ersatz Abwasserpumpe (13`)
- Umgebungsarbeiten/Hauszufahrt (46`)

2005 neue Küche (45`)

2002

- Teerbelag Hauszufahrt (23`)
- Elektroarbeiten (5`)
- Erweiterung Heizung (6`)

1994-95 Umbau 2 zusätzliche Zimmer (44`)

- WC/Toilette/Dusche (10`)
- Treppenhaus (11`)
- Sanitärarbeiten (5`)
- Cheminée-Ofen (5`)
- Teerbelag Hauseinfahrt (3`)
- Baumaterial-Einkauf (10`)

1988-90 Umbau (325`)

- Neue Holzböden im Tenne (5`)
- Kanalisationsanschlussgebühr (3`)
- Neues, isoliertes (100mm) Dach (160`)
- Neue Heizung (35`)
- Plattenarbeiten (4`)
- Elektroarbeiten (5`)
- Badezimmer (8`)
- Abwasserpumpe (6`)
- Neue Fenster (20`)
- Baumaterial-Einkauf (80`)

5. Grundbuchauszug

Druckdatum: 15.08.2025
Zeit: 14.13
Name Vorname: Graf Daniel

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Kappelen / 182

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	305 Kappelen
Grundstück-Nr	182
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH823261463517
Fläche	1'303 m ² , Av93
Plan-Nr.	1144 1145
Lagebezeichnung	Udermatt
Bodenbedeckung	Gebäude, 254 m ² Gartenanlage, 1'049 m ²
Gebäude / Bauten	Wohnhaus/Scheune, 254 m ² Im Feld 2, 3273 Kappelen Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Ämliche Bewertung

Ämlicher Wert CHF 504'600	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft

Vögl-Jaggi Hermann, 06.04.1956

Vögl-Jaggi Franziska, 29.06.1963

07.12.1988 001-1988/2186/0 Kauf

07.12.1988 001-1988/2186/0 Kauf

11.06.2008 005-2008/1614/0 Namensänderung

Anmerkungen

11.04.2011 032-2011/2256/0 Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.032-2011/000763

26.04.2011 032-2011/2536/0 Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.032-2011/000969

Dienstbarkeiten

27.09.1988 001-1988/1720/0 (L) Wegrecht ID.005-1988/009608
z.G. LIG Kappelen 305/287

27.09.1988 001-1988/1720/0 (L) Wegrecht ID.005-1988/009609
z.G. LIG Kappelen 305/287

27.09.1988 001-1988/1720/0 (R) Wegrecht ID.005-1988/009640
z.L. LIG Kappelen 305/287

27.09.1988 001-1988/1720/0 (R) Wegrecht ID.005-1988/009641
z.L. LIG Kappelen 305/287

27.09.1988 001-1988/1720/0 (R) Nachbarbaurecht ID.005-1988/009642
z.L. LIG Kappelen 305/287

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

14.12.1988 001-1988/2224/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 800'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 8%, ID.005-2000/012714, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Solothurn Genossenschaft 10.11.2010 032-2010/7405/0

11.06.2008 005-2008/1614/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.005-2008/000893, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Solothurn Genossenschaft, Solothurn 11.06.2008 005-2008/1614/0

23.12.2008 005-2008/3697/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 170'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.005-2008/000867, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Solothurn 23.12.2008 005-2008/3697/0

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen
Kommunale Nutzungsplanung
Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszone
Regionale Planungszone
Kantonale Planungszone
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektionszone Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektionszone Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektionszone Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzone
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszone)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszone)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszone)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszone)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszone)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszone)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektionszone Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind
Geschützte öffentliche Leitungen

6. Gebäudeversicherung



GVB Privatversicherungen AG

Versicherungspolice 2/2
Vertrag Nr. 24824-B

GVB Privatversicherungen AG

Andreas Dettwiler
Geschäftsleiter

Tanja Binggeli
Leiterin Betrieb

Diese Police ersetzt alle bisherigen Policen.

Abkürzungen

VW	Vollwert
ER	Erstrisiko
GS	Garantiesumme
EKS124	Erstellungskosten schlüsselfertig (BKP 1, 2 und 4)
EKS1-4	Erstellungskosten schlüsselfertig (BKP 1-4)
EKR	Erstellungskosten Rohbau (BKP einreichen)
EKB	Erstellungskosten Baumeisterarbeiten (BKP einreichen)
EKW	Erstellungskosten gemäss Werkvertrag
SB	Selbstbehalt
KF	Karenzfrist
AVB	Allgemeine Versicherungsbedingungen

Zusatzbedingungen

Jährliches Kündigungsrecht

Den Vertragspartnern steht das Recht zu, den Vertrag bis drei Monate vor Ablauf jedes Versicherungsjahres schriftlich zu kündigen. Das Recht kann erstmals nach Ablauf eines Kalenderjahres auf den nächstfolgenden Prämienverfall ausgeübt werden.

Gebäudeversicherung Bern

Versicherungspolice 2/2

Vertrag Nr. 24824-A

Allgemeine Versicherungsbedingungen Aktuelle Version Kanton Bern

Gebäudeversicherung Bern



Stefan Dürig
Vorsitzender der Geschäftsleitung



Patrick Lerf
Leiter Finanzen

Diese Police ersetzt alle bisherigen Policen.

Abkürzungen

SB	Selbstbehalt
KF	Karenzfrist
AVB	Allgemeine Versicherungsbedingungen
N	Neuwert

Biel/Bienne, 05.07.2025

Prämienübersicht ab 01.09.2025

Hausrat-, Privathaftpflicht- und Gebäudeversicherung

Police Nr. G-0135-0928

Versicherungsnehmer: Hermann Vögtil, Im Feld 2, 3273 Kappelen, P-1041-5472

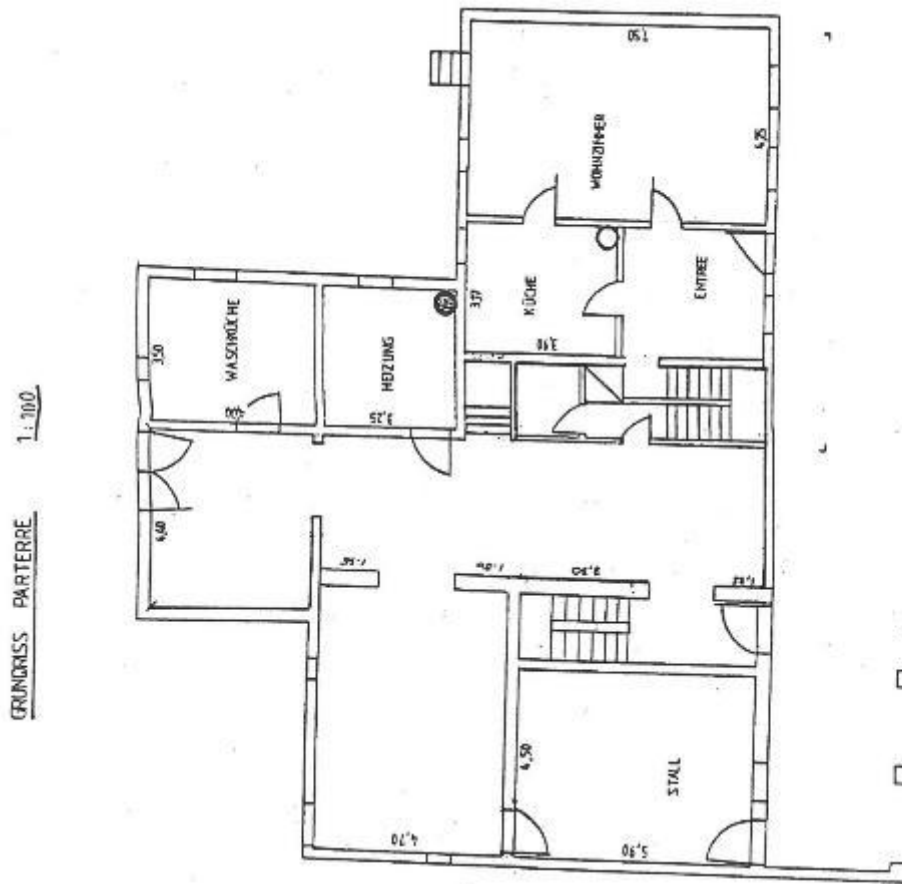
Hausratversicherung – 3273 Kappelen, Im Feld 2	CHF	723.20
Privathaftpflichtversicherung	CHF	87.65
Gebäudeversicherung – 3273 Kappelen, Im Feld 2	CHF	964.00
Versicherungsprämie	CHF	1 774.85
Gesetzliche Abgaben (Stand: 01.09.2025)		
Stempelabgabe	CHF	88.74
Jahresprämie	CHF	1 863.59

Die Prämie ist jährlich zahlbar. Fälligkeit: 01.09.

In der Versicherungsprämie sind folgende Prämien gemäss Aufsichtsverordnung über die Elementarschadenversicherung enthalten: Feuer CHF 121.25, Elementar CHF 68.00.



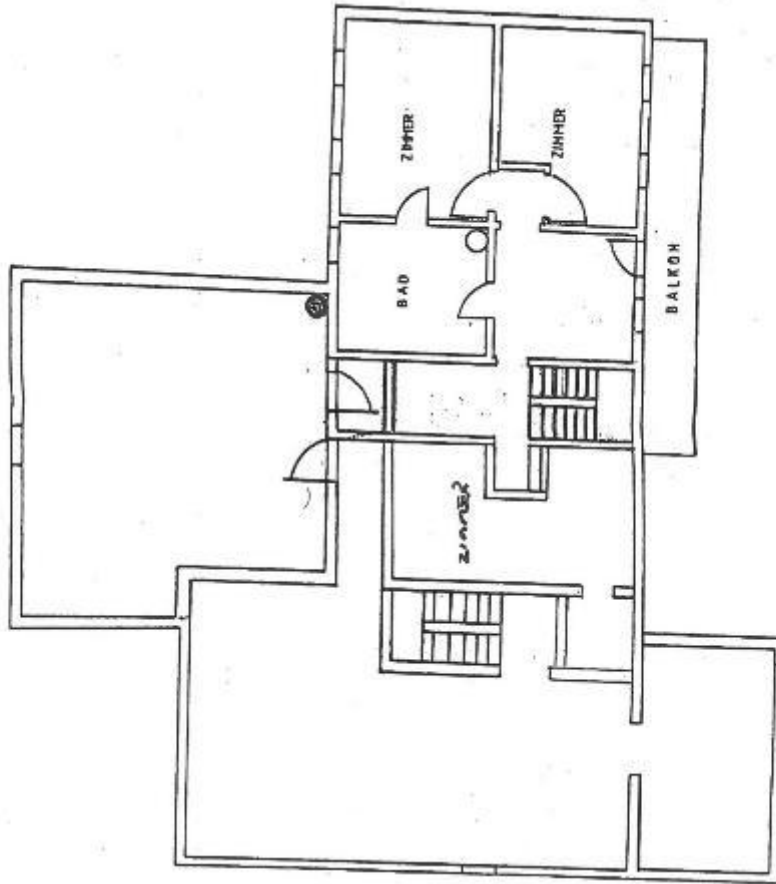
7. Grundrisse



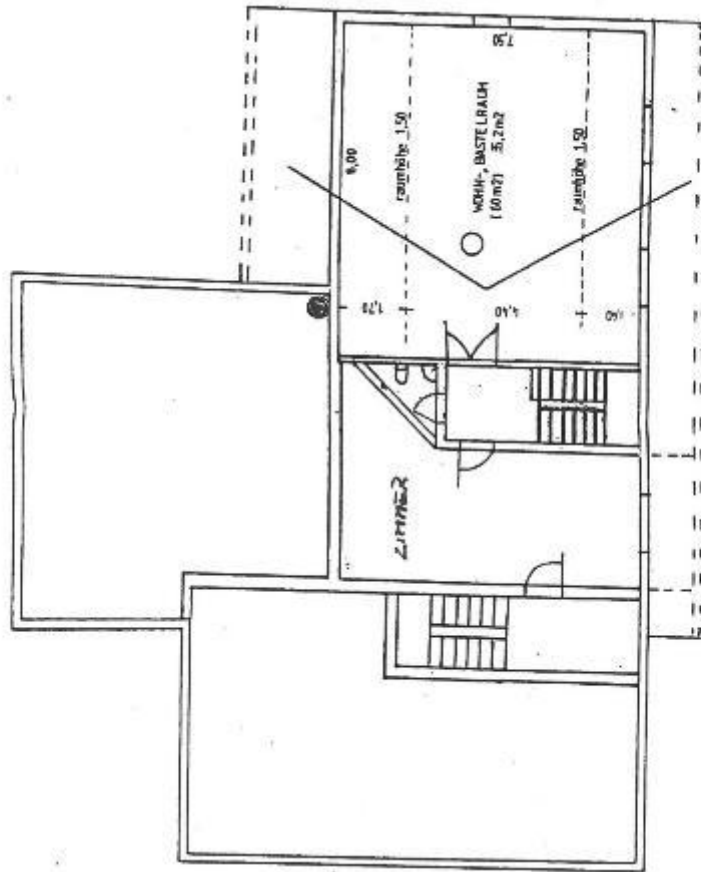
Ausführungsjahr
Kappelen, 10. September 2002

GRUNDRISS 1. STOCK

1:100



GRUNDRISS DACHGESCHOSS 1:200

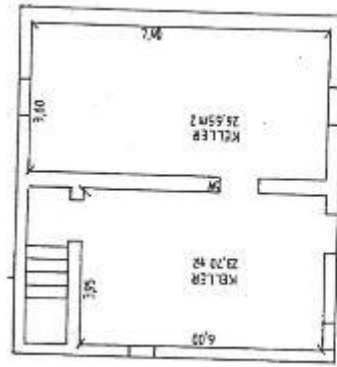


Ausführungspläne
Kappelen, 16. September 2002

Ausführungspläne
Kappelen, 16. September 2002

GRUNDRISS KELLER

1:100



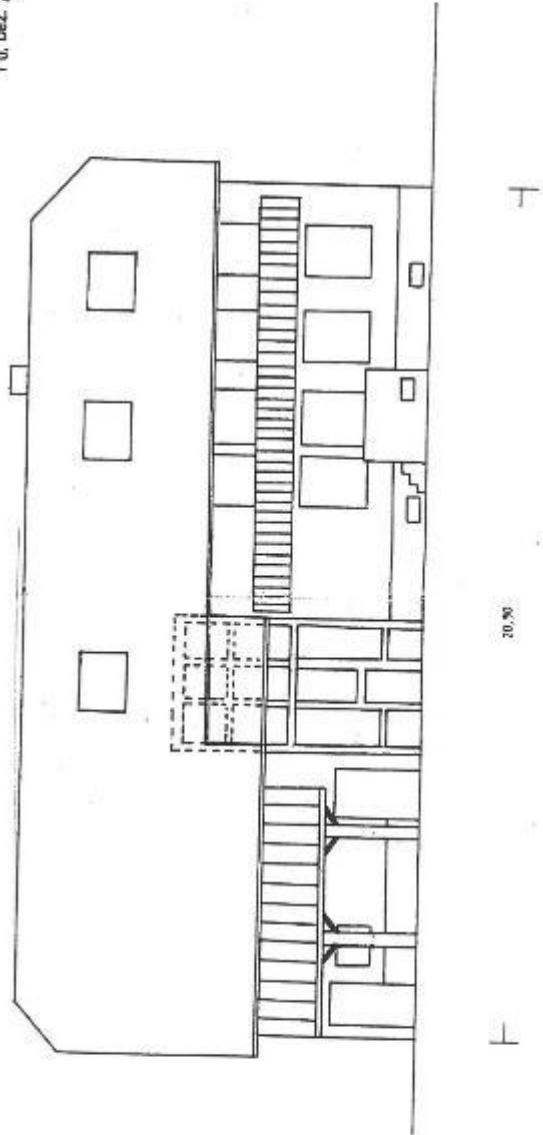
Ausführungspläne
Kappelen, 16. September 2002

8. Ansichten

SÜDANSICHT 1:100

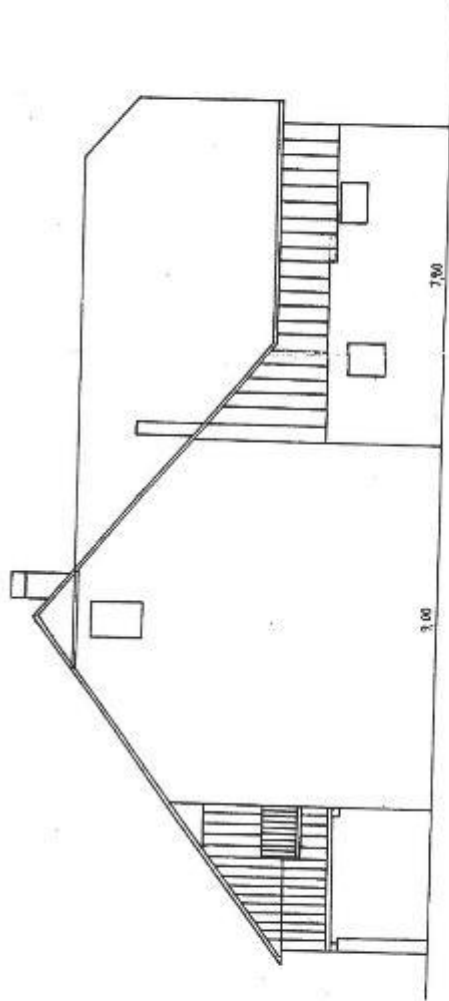


10. Dez. 2001

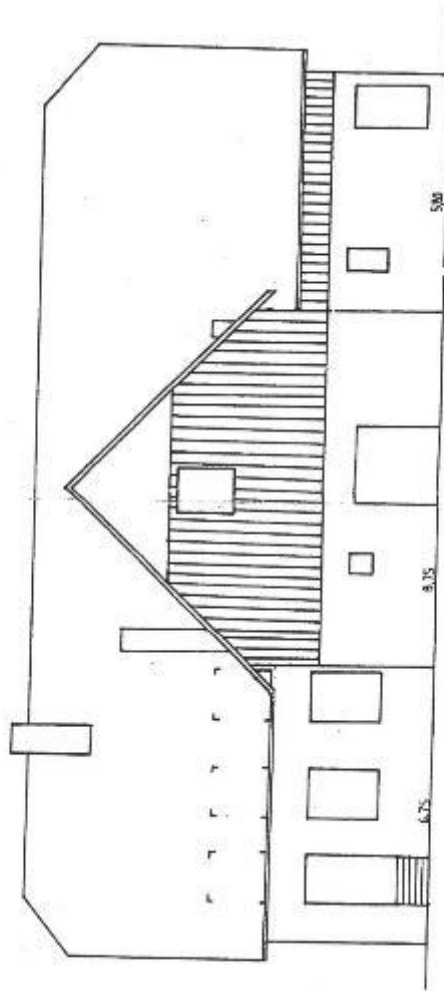


20/90

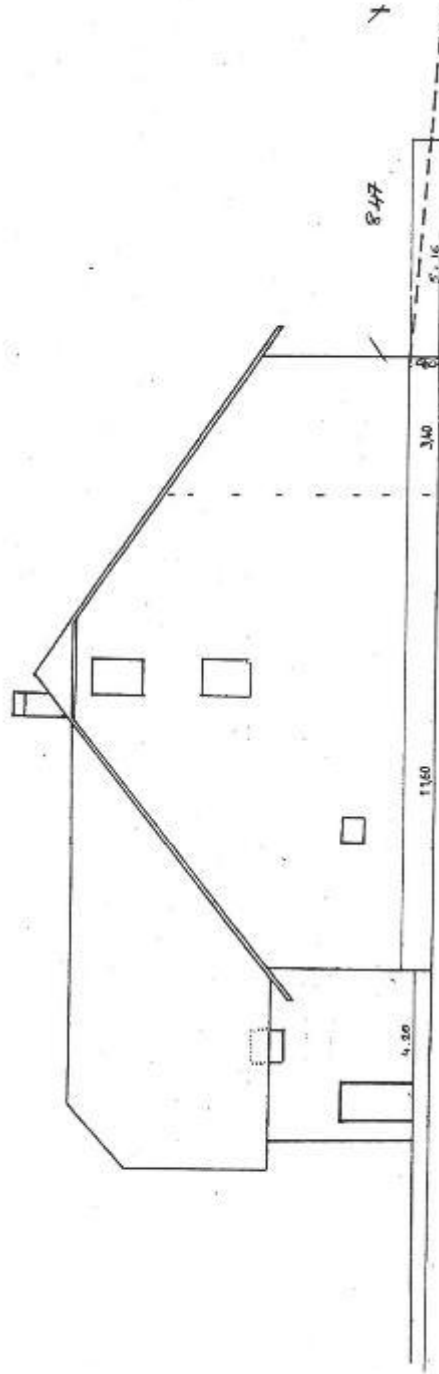
OSTANSICHT 1:100



NORDANSICHT 1 : 100



WESTANSICHT 1:100



Mess- und Prüfprotokoll		Nr.	Nummer	A.6271.11.01	Seite 1 von 2
Auftraggeber	<input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Verwaltung <input type="checkbox"/> Stromk.	Auftragnehmer		<input type="checkbox"/> Elektro-Installateur <input checked="" type="checkbox"/> Kontrollorgan	
Name 1	Hermann Vögli	Name 1		Elektrokontrollen Seeland AG	
Name 2		Name 2			
Strasse, Nr.	Im Feld 2	Strasse, Nr.		Längfeldweg 111	
PLZ / Ort	3273 Kappelen	PLZ / Ort		CH-2504 Biel/Bienne	
Tel.-Nr.		Tel.-Nr.		032 322 44 66	
		Bewilligungs-Nr.		K-01383	
Ort der Installation	Gebäude-Nr. 11100080635	EGID			
Strasse, Nr.	Im Feld 2	Gebäudeart			
PLZ / Ort	3273 Kappelen	Bemerkung			
Gemeinde / Parz. Nr.	Kappelen 182	<input type="checkbox"/> ZEV			
Anlage	Anl.-Nr.	Nutzung und Kontrollperiode(n)		Jahre	
Stockw., Lage	Wohnhaus + Wärmepumpe	Wohnung		20	
Stromkunde	Hermann Vögli				
Zähler-Nr.	143059				
Prüfgrund	Durchgeführte Kontrolle	Kontrollumfang / ausgeführte Installation			
<input type="checkbox"/> Neuanlage	<input type="checkbox"/> Schlusskontrolle (SK)	Periodische Vollkontrolle EFH			
<input checked="" type="checkbox"/> Bestehende Anlage	<input type="checkbox"/> Abnahmekontrolle (AK)				
<input type="checkbox"/> Änderung	<input checked="" type="checkbox"/> Periodische Kontrolle (PK)				
<input type="checkbox"/> Erweiterung	<input type="checkbox"/> Stichprobenkontrolle (STK)				
<input type="checkbox"/>	Inst.-Anzeige Nr. / Jahr: Datum:				
Datum der Kontrolle SK:		Datum der Kontrolle AK/PK/SK		07.02.2025	
Sichtprüfung	<input checked="" type="checkbox"/> Richtige Auswahl und Anordnung der Betriebsmittel (Umgebungsbedingungen)	<input checked="" type="checkbox"/> Schutz-System:			
<input checked="" type="checkbox"/> Basisschutz (Schutz gegen direktes Berühren)	<input checked="" type="checkbox"/> Beachtung vom Hersteller mitgelieferte technische Unterlagen	<input checked="" type="checkbox"/> TN-S <input type="checkbox"/> TN-C <input type="checkbox"/> TN-C-S <input type="checkbox"/> Sch III <input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> Abschalt- und Trennvorrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/> Sicherheitseinrichtungen / Anlage- und Revisionsschalter	<input type="checkbox"/> Erder			
<input type="checkbox"/> Brandabschaltung vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> Leitungsverlegung (Bemessung / Anordnung / Kennzeichnung)	<input type="checkbox"/> Fundament <input type="checkbox"/> Tiefenerdler <input type="checkbox"/> Bändererder			
<input checked="" type="checkbox"/> Kennzeichnung der Stromkreise, Überstrom-Schutzeinricht. etc.	<input checked="" type="checkbox"/> Zugänglichkeit der Betriebsmittel	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser			
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Schutzpotenzialausgleich			
		<input type="checkbox"/> Zusätzlicher örtlicher Schutzpotenzialausgleich			
		<input type="checkbox"/> Anordnung der Busgeräte im Verteiler (Abstände)			
		<input type="checkbox"/> Busleitungen / Aktoren gemäss höchster Spannung			
		<input type="checkbox"/> Auswahl und Einstellung von Schutz-Übew.-Einrichtungen			
		<input type="checkbox"/> Vorhandensein von Schaltplänen, Warn-, Verbotsschildern Schemata, Legenden etc.			
Funktionsprüfung und Messung	<input checked="" type="checkbox"/> Leitfähigkeit des Schutzleiters, Schutzpotenzialausgleich	<input checked="" type="checkbox"/> Funktion Fehlerstromschutzeinrichtung (RCD)			
<input checked="" type="checkbox"/> Automatische Abschaltung im Fehlerfall	<input type="checkbox"/> Rechtsdrehfeld der Drehstromsteckdosen	<input checked="" type="checkbox"/> Spannungsfall eingehalten			
Gemessene Netzspannung [V] 236		Bemerkungen			
Verwendete Messgeräte nach SN EN 61557		Prüfung durchgeführt nach			
(Fabrikat und Typ)		<input checked="" type="checkbox"/> NIV <input checked="" type="checkbox"/> NIN SN 41100:2020			
Megger Megger MFT 1835 (01299032)		<input type="checkbox"/> SN EN 60204 <input checked="" type="checkbox"/> HV			
		<input checked="" type="checkbox"/> Werkvorschriften (TAB) <input type="checkbox"/> D-A-CH-CZ			
		<input type="checkbox"/> SNR 464022 <input type="checkbox"/> SNR 464113			
Schaltgerätekombination SK	<input type="checkbox"/> SK-Identifikation nach EN 61439	Dokumentation			
<input checked="" type="checkbox"/> Asbestfrei	<input type="checkbox"/> Herstellererklärung mit Stücknachweis	<input type="checkbox"/> Anlagedokumentation übergeben			
<input type="checkbox"/> Asbestverdacht	<input type="checkbox"/> SK in die Schlusskontrolle miteinbezogen	<input type="checkbox"/> Schema <input type="checkbox"/>			
Prüfergebnis	Messungen				
<input checked="" type="checkbox"/> Mängel gemäss Bericht	Die Messungen auf den Folgeseiten sind Bestandteil dieses Dokuments				
Unterschrift Auftragnehmer	Gegenzeichnung				
Datum 26.02.2025					
Kontrollberechtigter					
					
Rolf Rosé					
					

10. Themenblatt „Bauen ausserhalb der Bauzonen“



Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und
Justiz
Amt für Gemeinden und
Raumordnung
Abteilung Bauen

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 77 70
bauen.agr@be.ch

Bauen ausserhalb der Bauzonen Themenblatt A1

A1 Änderung von altrechtlichen zonenwidrigen Bauten und Anlagen

Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 41 und 42 Raumplannungsverordnung (RPV)

Bauten, die vor dem 01. Juli 1972 rechtmässig erstellt und nicht mehr zonenkonform sind oder durch eine nachträgliche Planänderung zonenfremd geworden sind, dürfen nach Art. 24c RPG erneuert, teilweise geändert, und wiederaufgebaut werden.



Die Bestimmung von Art. 24c RPG beinhaltet den Grundsatz des Bestandesschutzes: Altrechtlich rechtmässig erstellte oder geänderte Bauten und Anlagen, die zonenwidrig geworden sind, sollen erhalten und auch neuen Bedürfnissen angepasst werden können. Allerdings gelten für Letzteres strenge Kriterien.

Bauliche Massnahmen dürfen dabei - im Vergleich zu der 1972 bestehenden Baute - nur von untergeordneter Bedeutung sein und müssen die Identität der Baute einschliesslich der Umgebung in den wesentlichen Zügen wahren. Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Für alle Vorhaben ist immer auch zu prüfen, ob nicht überwiegende Interessen entgegenstehen.

Um- und Ausbaumöglichkeiten bestehen nur bei noch bestimmungsgemäss nutzbaren Bau-

ten. Bauruinen fallen nicht unter den Bestandesschutz. Dies bedeutet beispielsweise, dass bei einer Baute die wesentlichen Elemente (Fussböden, Dach, Kücheneinrichtung, Tragstruktur, usw.) noch betriebstüchtig oder zumindest sanierungswürdig sein müssen. Verfallene und über längere Zeit nicht bewohnte Bauten und Anlagen dürfen nicht wiederaufgebaut oder umgenutzt werden.

Anwendbarkeit von Art. 24c RPG

Die Bestimmung von Art. 24c RPG ist anwendbar auf rechtmässig erstellte Gebäude, welche im Zeitpunkt der Rechtsänderung (in der Regel am 1.7.1972) bestanden haben. Sie ist insbesondere auch anwendbar auf landwirtschaftliche Wohnbauten und angebaute Ökonomieräume, welche vor dem Zeitpunkt der Rechtsänderung erstellt worden sind und damals

A1 Änderung von altrechtlichen zonenwidrigen Bauten und Anlagen

Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung (RPV)

landwirtschaftlich genutzt wurden. Der Anwendungsbereich erstreckt sich nicht auf landwirtschaftliche Wohnbauten, bei denen zonenkonformer Wohnraum erstellt werden kann (BGE 147 II 25 Laupersdorf).

Nicht anwendbar ist die Bestimmung ausserdem auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

Art des Bewilligungsverfahrens

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Die Bewilligungen gelten somit als Ausnahmegewilligungen. Zuständig für die Erteilung der Ausnahmegewilligung ist das AGR.

Grundsätzliches zur Identität der Baute oder Anlage

Die Identität einer Baute oder Anlage lässt sich durch eine Reihe von Merkmalen umschreiben. Damit sie gewahrt bleibt, dürfen diese Merkmale nur in beschränktem Ausmass verändert werden.

In die erforderliche Gesamtbetrachtung einzubeziehen sind insbesondere die Vergrösserung der Nutzfläche, Volumenveränderungen, Nutzungsänderungen, Umbauten innerhalb des Gebäudes, Veränderungen des Erscheinungsbildes des Gebäudes und seiner Umgebung, die Auswirkungen auf die Erschliessung und das Verhältnis von Umbaukosten zum Gesamtwert des Gebäudes. Als Referenz für den Vergleich ist der Zustand des Bauwerks im Zeitpunkt der Rechtsänderung (in der Regel das Jahr 1972) massgebend. Der Grundsatz der Wahrung der Identität gilt sowohl beim Umbau innerhalb des Volumens als vor allem auch bei Erweiterungen und beim Abbruch und Wiederaufbau.

Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild und damit auch Erweiterungen sind nur zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Eine energetische Sanierung ist also möglich, auch wenn mit ihr

Änderungen am äusseren Erscheinungsbild verbunden sind. Desgleichen können Raumhöhen, die Befensterung und Ähnliches den zeitgemässen Wohnbedürfnissen angepasst werden. Bei Bauten, welche die Landschaft eher gestört haben, ist eine verbesserte Einordnung vorzusehen. Dies kann von den Beurteilungsbehörden auch verlangt werden.

Mit der auf den 1. November 2012 in Kraft gesetzten Revision der Raumplanungsgesetzgebung gelten höhere Anforderungen für die Erweiterung des sichtbaren Gebäudevolumens. Dies entspricht der Forderung, Erweiterungen vor allem auf das bestehende Gebäudevolumen zu konzentrieren.

Für Gewerbebauten gilt eine Sonderregelung (vgl. Themenblatt A9 Zweckänderung und Erweiterungen von Gewerbebauten).

Die maximal zulässige Erweiterung

Die RPV setzt der Erweiterung klare quantitative Schranken. Wenn sie überschritten werden, gilt die Identität der Baute oder Anlage in Bezug auf den Umfang als verletzt, und eine Bewilligung kann nicht erteilt werden. Folgende Regeln sind dabei zu beachten:

Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens:

- Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) darf maximal um 60 % erweitert werden.
- Auf den übrigen Gebäudeflächen dürfen zonenfremde Nebennutzungen (wie Abstellräume, Heizräume, Waschküchen und dergleichen) eingerichtet werden. Eine prozentuale oder umfangmässige Beschränkung gibt es hier nicht. Die Bewilligung ist jedoch zu verweigern, wenn die Flächen der Nebennutzungen dazu führen, dass die Identität der Baute oder Anlage nicht mehr in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Eine spätere Zweckentfremdung muss von Anfang an ausgeschlossen sein. Solche BNF-Flächen müssen in jedem Fall unbeheizt sein, es darf keine spezielle Wärmedämmung angebracht werden und es sind alle Einrichtungen zu unterlassen, welche einer Umnutzung Vorschub

2

A1 Änderung von altrechtlichen zonenwidrigen Bauten und Anlagen

Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung (RPV)

leisten könnten. Auch dürfen BNF-Flächen nur zurückhaltend mit Fenstern belichtet werden. Fenster, die zu einer Fensterfläche von mehr als 5 % der Bodenfläche führen, sind nicht bewilligbar.

- Das Anbringen einer Aussenisolation für den Wohnbereich gilt als Erweiterung innerhalb des Gebäudevolumens.

Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens:

- Eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens ist nur zulässig, wenn die Voraussetzungen nach Art. 24c Abs. 4 RPG eingehalten sind, d.h., sie muss für eine zeitgemässe Wohnnutzung und / oder die energetische Sanierung nötig sein, oder die Einpassung in die Landschaft verbessern.
- Denkbar ist eine Erweiterung z.B. in jenen (seltenen) Fällen, wo eine Wohnung kein Bad, keine bedürfnisgerechte Küche, keine genügende interne Erschliessung oder objektiv zu wenig Nebenräume für Aufbewahrung, Waschküche und Heizung aufweist und innerhalb des Volumens kein Platz für diesen Raumbedarf vorhanden ist.
- Die aBGF wie auch die Gesamtfläche (BGF und Bruttonebennutzungsflächen [BNF]) dürfen maximal um je 30 % und insgesamt maximal um 100 m² erweitert werden.
- Erweiterungen der Fläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind nur zur Hälfte anzurechnen.
- Die Notwendigkeit einer Erweiterung für das zeitgemässe Wohnen ist von der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller zu belegen. Damit ist die Pflicht verbunden, Erweiterungen so weit zumutbar zu kompensieren, beispielsweise durch Entfernung störender Bauteile oder Bauten, die für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht notwendig sind.
- Als Referenz für den Flächenvergleich sind die genutzten Flächen des Bauwerks im Zeitpunkt der Rechtsänderung (in der Regel also 1972) heranzuziehen. Das zulässige Mass an Erweiterungen darf in mehreren Etappen realisiert, aber insgesamt nicht überschritten werden.
- Die strenge gesetzliche Vorschrift betreffend Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild (Art. 24c Abs. 4 RPG) führt dazu, dass

Erweiterungen ausserhalb des Volumens nur in seltenen Fällen bewilligt werden können.

Grundsätze zu Nebenbauten

Baubewilligungspflichtige Änderungen in der Umgebung sind in der Regel als eigenständige Bauvorhaben zu behandeln, wenn sie nicht einen körperlichen Zusammenhang mit der bestehenden Baute oder Anlage aufweisen. Nur ausnahmsweise darf vom Erfordernis des körperlichen Zusammenhangs abgewichen werden. Nebenbauten gelten als Erweiterung ausserhalb des Volumens. Sie müssen den Anforderungen von Art. 24c Abs. 4 RPG entsprechen.

Folgende Nebenbauten können für das zeitgemässe Wohnen nötig sein:

- ein gedeckter, mindestens zweiseitig offener Autounterstand;
- ein mindestens zweiseitig offener Holzunterstand (bei der Umstellung auf eine Hauptholzheizung);
- ein Aussensitzplatz oder Balkon (soweit sie zum entsprechenden, traditionellen Haustyp passen)

Diese Bauteile werden bei der Flächenberechnung nicht angerechnet. Sie dürfen nur erstellt werden, wenn innerhalb des Volumens kein Platz vorhanden ist und sie die Identität nicht beeinträchtigen.

Die Bauten sind soweit möglich als Anbauten und die Anlagen mit einem körperlichen Zusammenhang zur Hauptbaute auszuführen. Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein direktes Anbauen aus konstruktiven oder topografischen Gründen nicht möglich ist. Die Nebenfläche muss in diesem Fall räumlich, organisatorisch und konzeptionell so angeordnet sein, dass sie eindeutig der Hauptbaute zugeordnet ist und nur dieser dienen kann.



Einglasung Gebäuderücksprung

A1 Änderung von altrechtlichen zonenwidrigen Bauten und Anlagen

Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 41 und 42 Raumplannungsverordnung (RPV)

Zweckänderungen

Das Gesetz erlaubt teilweise Zweckänderungen. Auch diese müssen jedoch die Identität einer Baute wahren, so dass grundlegend neue Nutzungen ausgeschlossen sind. Je umfangreicher also eine Zweckänderung ist, umso problematischer ist die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG. Vollständige Zweckänderungen wie z.B. die Umwandlung eines unbewohnten Gebäudes in ein Wohnhaus sind unzulässig. Nicht zulässig ist auch eine wesentlich veränderte Nutzung eines ursprünglich bloss zeitweise bewohnten Gebäudes.

Abbruch und Wiederaufbau

Der Wiederaufbau eines abgebrochenen oder zerstörten Bauwerks ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die Baute oder Anlage vor dem Abbruch oder der Zerstörung noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an der Nutzung der Baute oder Anlage ein ununterbrochenes Interesse besteht: Sie darf nicht über längere Zeit verlassen gewesen sein.

Ein Wiederaufbau ist mit einer Zweckänderung oder – in den seltenen Fällen von Art. 24c Abs. 4 RPG – mit einer Erweiterung kombinierbar. Dabei ist jedoch auch die Identität zu wahren. Nach dem Wortlaut der RPV dürfte ein Gebäudevolumen nur so weit wiederaufgebaut werden, dass es die nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV zulässige Fläche umfassen kann. Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV wäre nicht anwendbar. Diese Regelung steht nach Auffassung des AGR im Widerspruch zu Art. 24c des Gesetzes. Aufgrund dieser Bestimmung sind nur Änderungen erlaubt, welche die Identität des Gebäudes, also auch das Erscheinungsbild, wahren. Ein stark verkleinerter Wiederaufbau würde dieser Forderung

des Gesetzes nicht entsprechen. Der Wiederaufbau muss vom Umfang und vom Erscheinungsbild her dem abgebrochenen oder zerstörten Gebäude in den wesentlichen Zügen entsprechen. Eine Reduktion des Volumens um maximal 30 % ist zulässig. Die Ausbaumöglichkeiten im wieder aufgebauten Gebäude richten sich nach Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV. Bei störenden Bauten oder Bauteilen sind ästhetische Verbesserungen vorzunehmen.



Abbruch/Wiederaufbau Kleinbauernhaus

Aus zwingenden d.h. objektiven Gründen darf der Standort des Wiederaufbaus vom ursprünglichen Standort geringfügig abweichen.

Entgegenstehende überwiegende Interessen

Damit ein Vorhaben bewilligt werden kann, dürfen ihm keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Einzubeziehen sind beispielsweise:

- Auswirkungen auf die Landwirtschaft, die Umgebung und das Landschaftsbild
- Auswirkungen auf die Erschliessung
- Immissionsfolgen

A1 Änderung von altrechtlichen zonenwidrigen Bauten und Anlagen

Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung (RPV)

Hinweis:

Wenn Sie sich mit einem Um- oder Ausbau Ihrer Liegenschaft befassen, empfehlen wir Ihnen, sich frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung, auf deren Hoheitsgebiet sich Ihre Liegenschaft befindet, in Verbindung zu setzen. Allenfalls drängt sich ein Gespräch mit der zuständigen Bauinspektorin oder dem zuständigen Bauinspektor des AGR vor Ort auf, an dem die Eckpunkte für einen Um- und Ausbau festgelegt werden können. Sie ersparen sich dadurch Planungskosten und unnötige Umtriebe!

09.23

Zusätzliche Informationen zum Thema finden Sie unter folgenden Links:

- [Startseite AGR, Abt. Bauen](#)
- [AGR, Abt. Bauen / Bauen ausserhalb der Bauzonen](#)
- [Raumplanungsgesetz \(RPG\) \(SR 700\)](#)
- [Raumplanungsverordnung \(RPV\) \(SR 700.1\)](#)
- [Gestaltungsgrundsätze](#)

8

11. Anmeldung für eine Besichtigung

Personalien / informations personnelles

Name/nom 1: Vorname/prénom 1:

Beruf/profession: Arbeitgeber/employeur:

Name/nom 2: Vorname/prénom 2:

Beruf/profession: Arbeitgeber/employeur:

Strasse/rue: PLZ/Ort/c.postal/ville:

Mobile: E-Mail:

Mögliche Besichtigungstermine: Sa 07.03. 09.00 bis 16.00h
Rendez-vous: Sa 14.03. 09.00 bis 16.00h
Andere Termine nach Absprache möglich

Unser Wunschtermin/date préférée:

Datum/date: Zeit/l'heure:

Wir bestätigen, dass wir über Finanzierungsmöglichkeiten von mindestens CHF 1'5 Mio verfügen.

Nous confirmons que nous disposons d'options de financement d'au moins frs 1,5 mio.

Ja/oui

*Finanzierungsbestätigung einer Bank ist erst bei Abgabe eines Angebots erforderlich

*Une confirmation de financement de la part d'une banque est requise lors du dépôt d'une offre.

12. Ansprechperson

Aurum Consult GmbH

Plänkestrasse 20

2502 Biel/Bienne

Hermann Vögtli

079 370 23 06

h.voegtli@aurumconsult.ch

13.Fotos / Impressionen

Ansichten



Südseite



Südseite



Ostseite



Nordseite



Nordseite



Westseite

Gartensitzplatz

Dachgeschoss



Ökonomierteil DG
Westseite



Ökonomierteil DG
Ostseite



Treppenhaus DG -> OG



Zimmer DG

Südseite



Zimmer DG

Nordseite



Toilette DG

Nordseite



Grosser Raum DG
Nord/Westseite



Grosser Raum DG
Süd/Ostseite

Obergeschoss



Treppenhaus OG



Zimmer OG

Südseite



Zimmer OG

Nordseite



Zimmer OG

Nord/Westseite



Bad OG

Nord/Westseite



Offener Raum OG

Süd/Ostseite



Zimmer OG
Nord/Ostseite



Zimmer OG
Süd/Ostseite



Ökonomieteil OG - Bar
Nord-/Westseite



Ökonomieteil OG - Bar
Nord-/Ostseite

Erdgeschoss



Wohnzimmer

Nordseite



Wohnzimmer

Südseite



Offene Küche





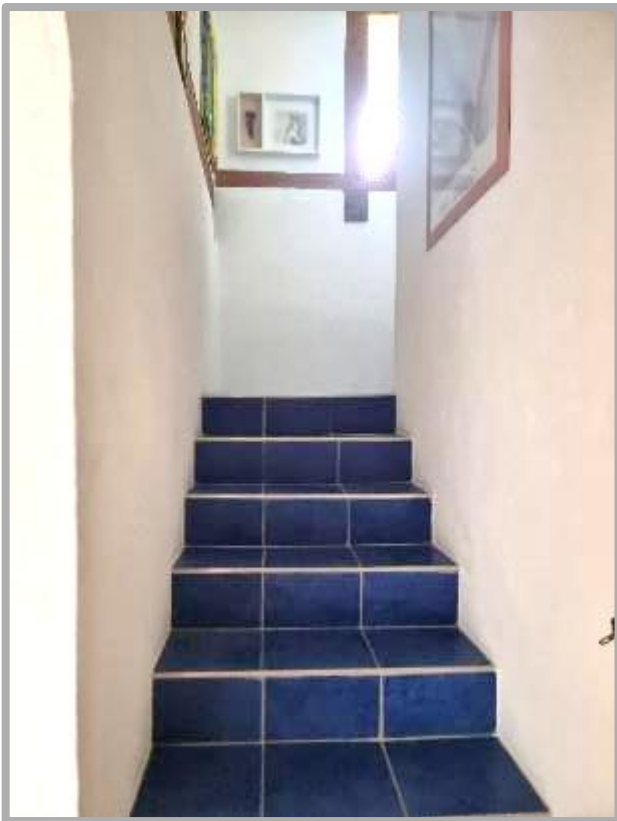
WC / Dusche EG



Offener Raum EG



Entrée EG
Südseite



Treppenhaus EG
EG -> OG

Ökonomieteil



Durchgang zu Sitzplatz



Offener Raum mit
Kochmöglichkeit



Waschküche

Werkstatt



Süd/Westteil

Ökonomiegebäude



Keller



Kellerteil
mit Betonboden



Eigene Grundwasser-
pumpe für Wasserver-
brauch Aussen



Kellerteil
mit Naturboden

Heizung



Neue Wärmepumpe
in Betriebnahme 2024

Google Earth

