

## Situation von Bewilligungen für Saunas und Wohnfässern im Kanton Bern:

### Bewilligungsbehörden:

---

Bauten in der Bauzone: Gemeinde (in seltenen Fällen: das Regierungsstatthalteramt)

Bauten ausserhalb der Bauzone und in der Landwirtschaftszone: brauchen die Bestätigung der Zonenkonformität bzw. eine Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 ff. des Raumplanungsgesetzes ausgestellt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Kanton Bern (bzw. den jeweils zuständigen Ämtern in anderen Kantonen).

\*\*\*\*\*

Wir empfehlen, vor dem Aufstellen einer Sauna oder eines Wohnfasses grundsätzlich die örtlich zuständige Gemeinde, und ggf. die Nachbarn zu konsultieren. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten, ansonsten müsste ein Näherbaurecht des Nachbarn eingeholt werden.

\*\*\*\*\*

Laut dem Baubewilligungsdekret ist das Aufstellen von unbeheizten Bauten bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> in der Bauzone grundsätzlich bewilligungsfrei. Saunas sowie Wohnfässer gelten nicht als solch unbeheizte Bauten (was bei einer Sauna offensichtlich ist). Wir haben dies mit einem Juristen des AGR (Amt für Gemeinden und Raumordnung) abgeklärt. – Wenn die Baubewilligungspflicht strittig ist, kann dazu der Entscheid des Regierungsstatthalters eingeholt werden. Ist der Kunde mit dem Entscheid des Regierungsstatthalters nicht einverstanden, müsste Beschwerde geführt werden. Das BVE müsste sich anschliessend mit dem Fall befassen und für den spezifischen Fall einen Entscheid treffen, welcher dann für alle folgenden gleichliegenden Fälle Gültigkeit hätte. Da dies noch niemand gemacht hat, besteht eine gewisse Rechtsunsicherheit, und der untenstehende Text kann so oder so ausgelegt werden.

## Auszug aus dem Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD)

Für **Bauzonen** gilt folgende Regelung:

### Art. 6 \*

#### 2. Einzelne Bauvorhaben

1

Keiner Baubewilligung bedürfen unter Vorbehalt von Artikel 7

- a unbeheizte Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens zehn Quadratmetern und einer Höhe von höchstens 2,50 Metern, die weder bewohnt sind noch gewerblich genutzt werden und die funktionell zu einer Hauptbaute gehören.

### Regelung für Fahrnisbauten

(dazu könnten Saunas und Wohnfässer gehören)

Diese können grundsätzlich (maximal) 3 Monate pro Kalenderjahr bewilligungsfrei aufgestellt werden. Danach sind sie vollständig zu entfernen! Dies gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstaben *m* des Baubewilligungsdekrets:

Wortlaut ist:

das Aufstellen von Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelt, Tribünen sowie das Lagern von Material während einer Dauer von bis zu drei Monaten pro Kalenderjahr;

### Regelungen für das Aufstellen von Wohn- und Campingfässern in der Campingzone:

Problemlos möglich. Wenn jedoch ein Grundstück nicht in der Campingzone ist, und das Land bei einem grösseren Vorhaben umgezont werden müsste, ist ein relativ langwieriges Umzonungsverfahren seitens der Gemeinde notwendig. – Davon raten wir eher ab!

## Regelung für das Aufstellen von Wohn- und Campingfässern im Entscheidungsbereich der Regierungsstatthalterämter:

Die Praxis hat gezeigt, dass in den verschiedenen Ämtern das Aufstellen von Wohn- und Campingfässern unterschiedlich beurteilt wird.

Aufgrund eines negativen Entscheides des Regierungsstatthalters im Amt Interlaken, haben wir mit dem AGR folgendes Vorgehen in weiteren Fällen diskutiert:

### **Einwand:**

Zu wenig Fensterflächen bei Wohn-Nutzung:

Man braucht 10% der Grundfläche als Fensterfläche. Dies ist bei einem Fass noch schwierig zu berechnen. – Als pragmatische Lösung sehen wir, den Einbau eines zusätzlichen Fensters neben der Türe. Üblicherweise gilt die Fläche, die eine Höhe von über 1.5m hat, als Grundfläche. Daher ist dies mit einem zusätzlichen Fenster problemlos zu erreichen.

### **Einwand:**

Zu wenig Raumhöhe (2.20m anstelle von 2.30m)

Da müsste ggf. eine Ausnahmegewilligung beim Regierungsstatthalter beantragt werden.

Für **ausserhalb der Bauzonen** gilt folgende Regelung:

## Regelungen für das Aufstellen von Wohn- und Campingfässern in der Landwirtschaftszone:

Laut Aussage des AGR ist das Aufstellen bei Landwirtschaftsbetrieben gemäss Artikel 24b des Raumplanungsgesetzes (RPG) als Agrotourismus denkbar, sofern es dem Landwirt eine zusätzliche Verdienstmöglichkeit bietet und alle Bedingungen nach Art. 24b RPG eingehalten werden.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass eine Aufstellung nur im eigentlichen Hofbereich (< 30m von anderen Hofgebäuden entfernt) möglich ist und die Fässer sich gut in diese Hofgruppe sowie die umgebende Landschaft einordnen müssen.

Aus diesen Gründen muss jeder Einzelfall gesondert betrachtet werden.

Auszug aus dem RPG:

### **Art. 24b**

#### **Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen**

<sup>1</sup> Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991<sup>2</sup> über das bäuerliche Bodenrecht ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden.<sup>3</sup> Die Anforderung nach Artikel 24 Buchstabe a muss nicht erfüllt sein.

<sup>1bis</sup> Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens können Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe bewilligt werden; dafür können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht.<sup>4</sup>

<sup>1ter</sup> Bei temporären Betriebszentren können bauliche Massnahmen nur in den bestehenden Bauten und Anlagen

und nur für gastwirtschaftliche Nebenbetriebe bewilligt werden.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>quater Um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, müssen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe den gleichen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in vergleichbaren Situationen in den Bauzonen.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter oder von der Bewirtschafterin des landwirtschaftlichen Gewerbes beziehungsweise von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner geführt werden. Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist, darf nur für Nebenbetriebe nach Absatz 1<sup>bis</sup> angestellt werden. In jedem Fall muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Die Existenz des Nebenbetriebs ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup> Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bilden Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes und unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach den Artikeln 58-60 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht.

<sup>5</sup> Die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht betreffend die nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe finden auf die Nebenbetriebe keine Anwendung.