

# Richtlinien über das Bauen ausserhalb der Bauzonen

vom 22. April 2013 (Stand 1. April 2013)

*Der Regierungsrat des Kantons Obwalden,*

in Ausführung von Artikel 16a und 20 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979<sup>1)</sup> sowie Artikel 34 Absatz 3 und Artikel 41 f. der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000<sup>2)</sup>,

gestützt auf Artikel 76 Absatz 2 Ziffer 1 und 4 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968<sup>3)</sup> und Artikel 3 der Organisationsverordnung vom 7. November 1989<sup>4)</sup>,

*beschliesst:*

## 1. Geltungsbereich

### Art. 1

<sup>1</sup> Diese Richtlinien gelten für die Staatsverwaltung.

<sup>2</sup> Sie regeln die Praxis des Kantons Obwalden betreffend das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

<sup>3</sup> Abweichungen sind nur in begründeten Fällen möglich.

---

<sup>1</sup> [SR 700](#)

<sup>2</sup> [SR 700.1](#)

<sup>3</sup> [GDB 101.0](#)

<sup>4</sup> [GDB 133.11](#)

## **2. Landwirtschaftlich begründetes Wohnen**

### **Art. 2** *Wohnflächen-Richtwerte für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten nach Art. 16a RPG*

<sup>1</sup> Der notwendige Bedarf an Wohnfläche für die Betriebsleiterfamilie einschliesslich abtretende Generation und den Angestellten bzw. die Angestellte bestimmt sich nach folgenden Richtwerten:

- a. für die Betriebsleiterfamilie einschliesslich abtretende Generation(en) insgesamt 320 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche. Dieser Wohnflächen-Richtwert gilt auch, wenn bei Einreichung des Baugesuchs (noch) keine abtretende Generation auf dem Hof lebt oder in absehbarer Zeit leben wird;
- b. für die Betriebsleiterfamilie, die abtretende(n) Generation(en) und einen Angestellten bzw. eine Angestellte insgesamt 370 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche, sofern die Voraussetzungen für die Gewährung von zusätzlichem, zonenkonformem Wohnraum für den Angestellten oder die Angestellte erfüllt sind und eine abtretende Generation auf dem Betrieb lebt.

### **Art. 3** *Erheben der anrechenbaren Bruttogeschossfläche bei Erweiterungen, Neu- und Ersatzbauten nach Art. 16a RPG*

<sup>1</sup> Bei Erweiterungen, Neu- und Ersatzbauten werden alle Flächen, die sich über dem gewachsenen oder abgetragenen Terrain befinden, zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet, einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte sowie Treppenaufgänge pro Geschoss. Bei Geschossen, welche die Raumhöhe von 4.5 m überschreiten, wird die Fläche doppelt angerechnet. In Dachgeschossen werden alle Flächen ab einer lichten Höhe von 1.5 m zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet. Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gehören Lauben, innen liegende Balkone und gedeckte Abstellplätze (Garagen, Carports, usw.) sowie im untersten Geschoss untergebrachte Heizungsräume bis maximal 20 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Erweiterungen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden bei landwirtschaftlich begründeten Wohnbauten, die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt worden sind, nur halb angerechnet (analog Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV).

**Art. 4** *Wohnraum auf Teilbetrieb-Standorten nach Art. 16a RPG*

<sup>1</sup> Wohnraum auf Teilbetrieb-Standorten, die regelmässig, aber nur für kurze Zeiten bewohnt werden, zählen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

**3. Nicht landwirtschaftlich begründetes Wohnen****Art. 5** *Berechnen des Erweiterungspotenzials bei altrechtlichen Wohnbauten nach Art. 24c RPG*

<sup>1</sup> Das Erweiterungspotenzial einer altrechtlichen Wohnbaute berechnet sich nach der anrechenbaren Bruttogeschoss- und Bruttonebenfläche zum Referenzzeitpunkt (1. Juli 1972).

<sup>2</sup> Für die Ermittlung des Erweiterungspotenzials werden zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche alle Flächen gerechnet, die zum Referenzzeitpunkt rechtmässig der Wohnnutzung dienen, einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte sowie Treppenaufgänge pro Geschoss.

<sup>3</sup> Zur Bruttonebenfläche werden alle Flächen gerechnet, die nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gemäss Abs. 2 gerechnet werden, insbesondere auch Lauben, innen liegende Balkone und gedeckte Abstellplätze (Garagen, Carports, usw.).

<sup>4</sup> Das maximale Erweiterungspotenzial für altrechtliche Wohnbauten nach Art. 24c RPG ergibt sich aus Art. 42 Abs. 3 RPV.

<sup>5</sup> Für eine zeitgemässe Wohnnutzung (einschliesslich energetische Sanierung), sowie eine verbesserte Eingliederung in die Landschaft nötig ist eine anrechenbare Bruttogeschossfläche bis maximal 320 m<sup>2</sup> .

**Art. 6** *Erheben der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der Bruttonebenfläche bei Erweiterungen und Ersatzbauten nach Art. 24c RPG*

<sup>1</sup> Bei Erweiterungen und Ersatzbauten werden alle Flächen, die sich über dem gewachsenen oder abgetragenen Terrain befinden, zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet, einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte sowie Treppenaufgänge pro Geschoss. Bei Geschossen, welche die Raumhöhe von 4.5 m überschreiten, wird die Fläche doppelt angerechnet. In Dachgeschossen werden alle Flächen ab einer lichten Höhe von 1.5 m zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet.

<sup>2</sup> Flächen, die sich unter dem gewachsenen oder abgetragenen Terrain befinden und Flächen im Dachgeschoss, die eine lichte Höhe von 1.5 m unterschreiten, werden zur Bruttonebenfläche gerechnet. Zur Bruttonebenfläche gehören insbesondere auch Lauben, innen liegende Balkone und gedeckte Abstellplätze (Garagen, Carports, usw.) sowie im untersten Geschoss untergebrachte Heizungsräume bis maximal 20 m<sup>2</sup>.

#### **4. Gemeinsame Bestimmung**

##### **Art. 7**      *Abbruch der Altbaute*

<sup>1</sup> Eine Altbaute ist innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn des Ersatzbaus vollständig zu beseitigen.

<sup>2</sup> Ausnahmen von der Beseitigungspflicht innerhalb von 18 Monaten können nur bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse bewilligt werden.

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
22.04.2013	01.04.2013	Erlass	Erstfassung	Keine ABI-Publikation

**Änderungstabelle - Nach Artikel**

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	22.04.2013	01.04.2013	Erstfassung	Keine ABI-Publikation